

厦门国贸集团股份有限公司股权转让项目
所涉及的国贸盈泰融资租赁（厦门）有限公司
股东全部权益价值评估说明

闽联合中和评报字（2018）第1258号

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

中国·福州

二〇一八年二月十日

评估技术说明

目 录

第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明	1
第二部分 《企业关于进行资产评估有关事项的说明》	2
第三部分 资产评估说明	3
第一章 评估对象与评估范围说明	3
一、企业概况	3
二、评估对象与评估范围	4
三、实物资产的分布情况及特点	5
四、企业申报的账面记录、未记录的无形资产	5
五、企业申报的表外资产	5
六、引用其他机构出具的报告的结果所涉及的资产类型、数量和账面金额	5
第二章 资产核实情况总体说明	6
一、资产清查的过程与方法	6
二、影响资产核实的事项及处理方法	8
三、资产清查结论	8
第三章 评估方法的说明	9
第四章 评估技术说明	11
第一节 资产基础法评估技术说明	11
一、流动资产评估技术说明	11
二、非流动资产评估技术说明	15
三、流动负债评估技术说明	20
四、非流动负债评估技术说明	22
第二节 收益法评估技术说明	23
一、评估对象	23
二、收益法适用性分析	23
三、收益预测的尽职调查	23
四、收益预测的假设条件	23
五、宏观经济分析	24
六、被评估企业所处行业分析	24
七、被评估企业生产经营分析	27
八、被评估单位近年财务状况	30
九、资产配置分析	31
十、收益模型的选取	32
十一、计算及分析过程	33
第五章 评估结论及其分析	42
一、评估结论	42
二、评估结果与账面价值比较变动情况及原因	43

第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一八年二月十日

第二部分 《企业关于进行资产评估有关事项的说明》

本说明该部分内容由委托人与被评估单位共同撰写，并由法定代表人（或授权人）签字，加盖公章，详细内容请见附件：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产评估说明

第一章 评估对象与评估范围说明

一、企业概况

（一）企业基本情况

- 1、公司名称：国贸盈泰融资租赁（厦门）有限公司；
- 2、住所：中国（福建）自由贸易试验区厦门片区（保税区）象兴一路 15 号 519 单元之一；
- 3、注册资本：美元 3000 万元整；
- 4、法定代表人：黄俊锋；
- 5、公司类型：有限责任公司；
- 6、经营范围：融资租赁业务；租赁业务；向国内外购买租赁财产；租赁财产的残值处理及维修；租赁交易咨询和担保（不含融资担保）；投资咨询（法律、法规另有规定除外）；商务信息咨询；企业管理咨询；兼营与主营业务有关的商业保理业务（仅限福建自由贸易试验区内公司）。
- 7、统一社会信用代码：91350200M00006WG1T。

（二）公司简介及历史沿革

国贸盈泰融资租赁（厦门）有限公司于 2015 年 6 月 17 日成立，注册资本为 3000 万美元，其中股东厦门国贸汽车股份有限公司认缴美元贰仟贰佰伍拾万元整，占注册资本的 75%，股东宝达投资（香港）有限公司认缴美元柒佰伍拾万元整，占注册资本的 25%。

截止评估基准日 2017 年 10 月 31 日，国贸盈泰融资租赁（厦门）有限公司股东构成情况如下：

股东名称	出资额（万元美元）	出资比例（%）
厦门国贸汽车股份有限公司	2250.00	75.00%
宝达投资（香港）有限公司	750.00	25.00%
合计	3000.00	100.00%

（三）生产经营情况

国贸盈泰融资租赁（厦门）有限公司成立于 2015 年，是上市公司厦门国贸集团的成员企业，专业从事国内外融资租赁业务。

盈泰融资租赁具有形式灵活，应变力强，手续快捷，放款速度快等特点。公司依托母公司国贸集团良好的品牌优势、雄厚的经济实力和强大的信息网络，并借助福建自贸区厦门片区的境内外优惠政策支持，创新构建多元化的融资渠道。以汽车融资租赁、企业设备融资租赁、商业保理等相关融资业务为发展方向，为客户提供融资租赁咨询及个性化的全方位金融服务解决方案。

经营场所位于厦门市体育路 36 号第 4 号楼 2 楼西区、2B 区，为公司向厦门国贸汽车股份有限公司租赁的办公场所，建筑面积分别为 440、363 平方米，合计 803 平方米。

二、评估对象与评估范围

本次资产评估的评估对象是国贸盈泰融资租赁（厦门）有限公司股东全部权益。

本次资产评估的评估范围为国贸盈泰融资租赁（厦门）有限公司在评估基准日全部资产、负债。在评估基准日，列入评估范围的总资产为 49,613.20 万元，总负债为 29,432.18 万元，净资产为 20,181.02 万元。具体详见下表：

金额单位：人民币元

项	目	账面价值
1	流动资产	290,770,269.11
2	非流动资产	205,361,681.59
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	204,554,394.37
6	长期股权投资	-
7	投资性房地产	-
8	固定资产	121,308.05
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	65,932.23
18	递延所得税资产	620,046.94
19	其他非流动资产	-
20	资产总计	496,131,950.70

21	流动负债	258,911,115.48
22	非流动负债	35,410,672.22
23	负债合计	294,321,787.70
24	净资产（所有者权益）	201,810,163.00

委托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，由国贸盈泰融资租赁（厦门）有限公司负责申报，并经致同会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所审计并出具了编号为致同审字（2017）第 350FC2031 号无保留意见的审计报告。

三、实物资产的分布情况及特点

1、机器设备：纳入本次评估范围内的电子设备包括电脑、投影仪、监控设备、网关、经理桌、工作位等，2015 年到 2017 年陆续购置。

2、存货：纳入本次评估范围内的存货为库存商品，为公司购入拟用于出租的整车、GPS。

3、长期应收款：为公司应收融资租赁租金。

四、企业申报的账面记录、未记录的无形资产

1、企业账面记录的无形资产：

无。

2、企业申报的账面未记录的无形资产

无。

五、企业申报的表外资产

无。

六、引用其他机构出具的报告的结果所涉及的资产类型、数量和账面金额

无。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产清查的过程与方法

（一）清查组织工作

在进入现场清查前，成立了以现场项目负责人为主的清查小组，制定了详细的现场清查实施计划，分流动资产、机器设备、财务损益类 3 个小组，在企业相关人员的配合下，分别对各类资产进行了清查。评估小组清查核实工作从 2017 年 12 月 26 日开始，2018 年 1 月 10 日结束。清查工作结束后，各小组均提交了清查核实及现场勘察作业的工作底稿。

（二）清查主要步骤

1、指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2、初步审查产权所有者提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料及图纸，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后审查各类资产评估明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

3、现场实地勘察

依据资产评估明细表，对申报资产进行清点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

5、核实产权证明文件

对评估范围的设备等的产权进行调查，以确认做到产权清晰，不存在产权纠纷的问题。

（三）清查的主要方法

在清查工作中，我们针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的清查方法。

1、机器设备

1) 为保证评估结果的公允合理，根据产权持有者设备资产的构成特点及评估结果申报明细表的内容，向企业有关资产管理部门及使用部门下发主要设备状况调查表，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估结果的参考资料。

2) 现场清点设备，针对资产评估明细表中不同的资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行实地考察，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录，评估人员查阅了主要设备的竣工验收记录、运行日志、修理、日常维护及管理制度等技术资料 and 文件，以及企业对各类主要设备的自我评价，并通过与设备管理人员和操作人员详细了解设备的现状和对重要设备进行必要的测试和详细勘察，掌握了设备目前的实际技术状况。

3) 对重点及主要设备，进行现场盘点、清查，对一般设备按申报清单进行抽查，比照评估结果申报明细表对不符之处作相应的修改、完善。

4) 根据现场实地勘察结果，进一步修正企业提供的评估结果申报明细表，然后由企业盖章，作为评估结果的依据。

5) 对核实范围内的设备的产权进行核实，如：抽查重要设备的购置合同、付款凭证、车辆行驶证等，做到产权明晰。

2、流动资产、负债核实情况

主要对企业的实物性流动资产进行了抽查盘点，对非实物性流动资产和负债进行了清查核实。

1) 实物性流动资产主要核实存货，评估人员于 2017 年 12 月 26 日至 2018 年 1 月 10 日对存货数量及质量进行了抽查、盘点，对企业存货的数量、质量及购入时间等有关情况进行了核实记录。

2) 非实物性流动资产的清查核实：评估人员主要通过核对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产进行了核实，对货币资金科目进行盘点核实。

3) 负债的清查：主要核实负债的内容、形成过程，审核是否为基准日实际存在的债务，是否有确定的债权人等，以确定评估价值。

对于银行存款主要查阅了相应对账单，对于存货，通过查阅进出库单等原始单据以及现场盘点进行核实，通用设备及其他办公设备则通过实盘核实。同时通过对企

业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证及相关原始凭证，对非实物性流动资产与负债进行了清查。

3、财务损益类

1) 对于收入的核实，了解申报数据的准确性、收入变化趋势、以及销售量的变化趋势和引起销售量变化的主要因素等；

2) 成本及费用的核实和了解，根据历史数据和预测表、了解主营成本的构成项目，并区分固定成本和变动成本项目进行核实。主要了解企业各项期间费用划分的原则、固定性费用发生的规律、依据和文件、变动性费用发生的依存基础和发生规律

3) 了解税收政策、计提依据及是否有优惠政策等。

二、影响资产核实的事项及处理方法。

无。

三、资产清查结论

1、经过清查核实，资产核实结果与被评估单位账面记录基本一致。

第三章 评估方法的说明

根据本项目的评估目的，评估范围涉及企业的全部资产及负债。根据《资产评估基本准则》和《资产评估执业准则—企业价值》等有关资产评估准则规定，资产评估的基本评估方法可以选择市场法、收益法和成本法（资产基础法）。

1、市场法适用性分析

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。

由于与被评估单位相关规模、相同行业企业的交易案例很少，且相关参考企业、案例的经营、财务数据无法取得，故不适合用市场法。

2、收益法适用性分析

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。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。采用收益法评估必须具备以下三个前提条件：

- （1）企业未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- （2）企业未来预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- （3）企业预期获利年限可以预测。

本次评估以评估对象持续经营为假设前提，企业可以提供完整的历史经营财务资料，企业管理层对企业未来经营进行了分析和预测，且从企业的财务资料分析，企业未来收益及经营风险可以量化，具备采用收益法进行评估的基本条件，故本次评估适合采用收益法。

3、资产基础法适用性分析

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本项目对委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估。

结合评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本项目采用收益法和资产基础法两种方法进行评估。

第四章 评估技术说明

第一节 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

（一）评估范围

本说明涉及国贸盈泰融资租赁（厦门）有限公司，评估范围为企业评估申报的各项流动资产，包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、一年内到期的非流动资产、其他流动资产等。上述资产在评估基准日账面值如下所示：

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值
3-1	货币资金	27,244.80
3-2	交易性金融资产	-
3-3	应收票据	-
3-4	应收账款	5,776,653.03
3-5	预付账款	5,320,765.76
3-6	应收利息	-
3-7	应收股利	-
3-8	其他应收款	816,682.31
3-9	存货	62,539,152.68
3-10	一年内到期的非流动资产	133,509,917.51
3-11	其他流动资产	82,779,853.02
流动资产合计		290,770,269.11

（二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的流动资产的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和资产评估明细表示范格式，按照评估机构所评估规范化的要求，指导企业填写流动资产评估明细表。

第二阶段：现场调查阶段

核对账目：根据企业提供的流动资产评估明细表资料，首先对财务明细账和资产评估明细表进行互相核对使之相符，然后和仓库台账进行相互核对。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报，作到账表相符。

第三阶段：评定估算阶段

- 1、将核实调整后的流动资产评估明细表，录入计算机，建立相应数据库；
- 2、对各类资产，遵照资产评估准则的相关规定，采用成本法，确定其在评估基准日的公允价值，编制相应评估汇总表；
- 3、提交流动资产的评估技术说明。

(三) 评估说明

根据国贸盈泰融资租赁(厦门)有限公司提供的 2017 年 10 月 31 日的资产负债表，企业申报的流动资产各项目评估明细表，在核实报表、评估明细表和实物的基础上，按照资产评估准则的要求，遵循独立性、客观性、科学性的工作原则，进行资产评估工作。

企业流动资产是由货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、一年内到期的非流动资产、其它流动资产等项组成。

1、货币资金

货币资金为银行存款。

银行存款指企业存在当地银行的存款，公司共开设 6 个存款户，全部为人民币户存款。

评估人员查阅了相关会计记录及对账单，并对其期末余额进行了函证，查阅银行对账单与银行存款余额调节表，函证结果与银行对账单相符。本次评估，以核实后账面金额确定评估值。银行存款账面值为 27,244.80 元，评估值为 27,244.80 元。

2、应收账款

应收账款账面余额为 6,080,687.30 元，坏账准备为 304,034.27 元，账面价值为 5,776,653.03 元，为公司应收融资租赁租金，具体情况如下：

单位：元人民币

账龄	户数	金额	占比
1 年以内	104	6,080,687.30	100.00%
1-2 年			
2-3 年			
3 年以上			
合计	104	6,080,687.30	100.00%

评估人员通过查阅账簿、报表，在进行经济内容和账龄分析的基础上，对大额款项进行了函证，并了解其发生时间、欠款形成原因及单位清欠情况、欠债人资金、信用、经营管理状况，具体分析后对各项应收款收回的可能性进行判断，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失，对合并范围内的关联企业往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或实施催款手段后账龄超长的，评估风险损失为 100%；对有可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出风险损失，原则是：1 年以内(含 1 年)收回可能性 99.5%，1-2 年(含 2 年)收回可能性 90%，2-3 年(含 3 年)收回可能性 80%，3-4 年(含 4 年)收回可能性 50%，4-5 年(含 5 年)收回可能性 30%，5 年及以上的收回可能性 0。企业计提的坏账准备评估为零。。

经评估，应收账款评估值为 6,050,283.86 元，评估增值 273,630.83 元。评估增值的原因是因为评估确定风险损失的原则与企业会计计算坏账准备的方法不一致，从而造成评估增值。

3、预付账款

预付款项账面价值为 5,320,765.76 元，主要为公司预付购车款、汽油款、广宣费等，账龄全部在 1 年以内。由于没有证据表明不能收回相应权益，因此按照审核后的账面价值作为评估值。预付款项的评估值为 5,320,765.76 元。

4、其他应收款

其他应收款账面余额为 859,665.59 元，坏账准备为 42,983.28 元，账面价值为 816,682.31 元，主要为往来款、押金等，账龄全部在 1 年以内。

评估人员通过查阅账簿、报表，在进行经济内容和账龄分析的基础上，对大额款项进行了函证，并了解其发生时间、欠款形成原因及单位清欠情况、欠债人资金、信用、经营管理状况，具体分析后对各项应收款收回的可能性进行判断，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失，对合并范围内的关联企业往来款项、合并范围外的其他各类保证金及押金等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或实施催款手段后账龄超长的，评估风险损失为 100%；对有可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出风险损失，原则是：1 年以内(含 1 年)收回可能性 99.5%，1-2 年(含 2 年)收回可能性 90%，2-3 年(含 3 年)收回可能性 80%，3-4 年(含 4 年)收

回可能性 50%，4-5 年(含 5 年)收回可能性 30%，5 年及以上的收回可能性 0。企业计提的坏账准备评估为零。

经评估，其他应收款评估值为 855,387.51 元，评估增值 38,705.20 元。评估增值的原因是因为评估确定风险损失的原则与企业会计计算坏账准备的方法不一致，从而造成评估增值。

5、存货

本次评估的存货类资产为库存商品，系企业购入的整车、GPS 等。账面价值为 62,539,152.68 元，未计提存货跌价准备。

评估人员着重对企业的存货内控制度进行了核查，通过了解企业存货进、出库和保管核算制度，在核对企业财务记录和统计报表的基础上，确认该企业内控制度比较健全，存货的收、发和保管的单据、账簿记录基本完整。在上述核查的基础上，以该公司提供的存货盘点表，对各类存货进行抽查盘点核查。在进行现场清查盘点的同时，关注存货的品质状况。

经核查评估基准日库存的库存商品多为近期购入，评估人员核对基准日购买价格，发现采购价格与账面价格基本一致；同时，考虑到被评估单位为集整车、零部件供应于一体的汽车融资租赁公司，在经营时执行所经营品牌汽车生产商的价格政策，同时一般整车销售的毛利率很低甚至出现倒挂现象，采用现行市价法无法反映存货的市场价值，考虑上述因素，本次评估的库存商品经核实后以评估基准日审计确认后的账面价值为评估值。库存商品评估值为 62,539,152.68 元。

6、一年内到期的非流动资产

一年内到期的非流动资产账面价值为 133,509,917.51 元，为应收一年内到期的租赁款等。

评估人员通过查阅账簿、报表，抽查相关经济业务合同，核实未确认融资收益的处理，在进行经济内容和账龄分析的基础上，对大额款项进行了函证，并了解其发生时间、欠款形成原因及单位清欠情况、欠债人资金、信用、经营管理状况，具体分析后对各项应收款收回的可能性进行判断，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失，对有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或实施催款手段后账龄超长的，评估风险损失为 100%；对有可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，按风险五

类法进行区分估计出风险损失，确定长期应收款评估值，原则是：1) 正常：交易对手能够履行合同或协议，没有足够理由怀疑债务本金和收益不能按时足额偿还，预计风险损失 0.5%；2) 关注：尽管交易对手目前有能力偿还，但存在一些可能对偿还产生不利影响的因素的债权类资产；交易对手的现金偿还能力出现明显问题，但交易对手抵押或质押的可变现资产大于等于其债务的本机及收益。预计风险损失 2%；3) 次级：交易对手的偿还能力出现明显问题，完全依赖其正常经营收入无法足额偿还债务本金及收益，即使执行担保，也可能会造成一定损失，预计风险损失 25%；4) 可疑：交易对手无法足额偿还债务本金及收益，即使执行担保，也肯定要造成较大损失，预计风险损失 50%；5) 损失：在采取所有可能的措施或一切必要的法律程序后，资产及收益仍然无法收回，或只能收回极少部分，预计风险损失 100%。企业计提的坏账准备评估为零。具体分析如下：

单位：人民币元

客户名称	一年内到期的非流动资产	风险分级	计提比例	评估预计风险损失	备注
正常款项	133,509,917.51	正常	0.5%	667,549.60	
合计	133,509,917.51			667,549.60	

则一年内到期的非流动资产评估预计风险损失为 2,133,170.13 元，评估价值为 132,842,367.91 元。评估减值 667,549.60 元，减值原因为审计机构未单独对一年内到期的非流动资产计提坏账准备，而是将一年内到期的非流动资产应计提的坏账准备在长期应收款计提坏账准备时统一计提。

7、其它流动资产

其它流动资产账面价值为 82,779,853.02 元，为待抵扣进项税、应收集团内部关联方往来款、保理款等。评估人员向有关部门了解其它流动资产形成原因，通过核查账簿、原始凭证，核实其它流动资产的真实性和未来的相应权益。由于没有证据表明不能收回相应权益，因此按照审核后的账面价值作为评估值。其它流动资产评估值为 82,779,853.02 元。

二、非流动资产评估技术说明

（一）固定资产——设备类评估技术说明

根据被评估单位提供的固定资产—机器设备评估申报明细表，该部分资产于评估基准日之账面值如下表所示：

单位：元

科目名称	账面价值	
	原值	净值
设备类合计	159,093.73	121,308.05
固定资产-机器设备	-	-
固定资产-车辆	-	-
固定资产-电子设备	159,093.73	121,308.05

1、设备类资产概况

纳入本次评估范围内的机器设备为电子设备。

机器设备：纳入本次评估范围内的电子设备包括电脑、投影仪、监控设备、网关、经理桌、工作位等，2015 年到 2017 年陆续购置。

本次评估采用对办公设备采用抽查盘点，并对所有办公设备的实际数量与产权持有者提供的清单数量进行核对。

经现场勘察，并向设备管理人员咨询，委评设备均使用正常。

2、相关会计政策

1) 账面原值构成

公司成立后购入设备原值由购置价、相关税费等构成。

2) 折旧方法

被评估单位采用年限平均法计提折旧。设备资产预计使用寿命和预计残值如下：

设备种类	折旧年限	残值率	年折旧率
机器设备			
运输设备			
办公及电子设备等	5	5%	19.00%

3、评估方法

由于在公开市场上的类似设备交易较少，且单项机器设备，不具有独立获利能力，不宜采用市场法和收益法进行评估；而运用成本法评估的资料可以取得，因此采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

对于已停产型号及逾龄电子设备，评估人员采用二手市场价格确定评估值。

1) 重置全价的确定

对电子设备主要采用市场调查或通过分析账面价值构成并调整后确定重置全价。

2) 成新率的确定

对电子设备采用年限法确定其成新率。

年限成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) / 经济使用年限 × 100%。

委评设备的经济耐用年限如下表：

设备类型	经济耐用年限
家具	10
电脑等	5

4、取价依据

1) 现场取证资料及本公司资料库价格信息；

2) 市场调查资料。

5、评估举例

电子设备清单序号 6

设备名称：华硕电脑 数量：1 台

启用时间：2015 年 11 月

原值：4,017.09

净值：2,477.24

主要技术参数如下：

型号：A501LB5200

屏幕：15.6 英寸

分辨率：1920x1080

CPU 主频：2.2GHz

核心数：双核心/四线程

显卡类型：性能级独立显卡

显存容量：2GB

电池类型：3 芯锂电池

内存容量：4GB (4GB×1)

内存类型：DDR3L (低电压版) 1600MH

CPU 型号：Intel 酷睿 i5 5200U

硬盘容量：500GB

经现场勘察，设备外观稍旧。

1) 重置全价的确定

经查询各网上商城报价并电话咨询经销商，该笔记本电脑目前的购置价 3900 元/台，为含购置价、运杂费和安装调试费等，不含增值税。

重置全价 = 购置价 + 运杂费和安装调试费 = 3900 元

2) 成新率的确定

参考机器设备参考寿命年限的有关规定，寿命年限为 5 年，已使用 1.92 年，按以下方法确定成新率，即：

$$\begin{aligned}\text{年限成新率} &= (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\% \\ &= (5 - 1.92) / 5 \times 100\% = 62\%\end{aligned}$$

3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率} = 3900 \times 62\% = 2,418 \text{ 元}$$

6、评估结论与分析

固定资产-设备类账面净值为 121,308.05 元，评估后净值为 122,457.00 元，增值 1,148.95 元，增值率为 0.95%。

增值原因主要为：设备类资产的会计折旧年限短于评估所用的设备经济耐用年限，从而导致评估增值。

（二）长期应收款评估技术说明

长期应收款账面余额为 206,687,564.50 元，坏账准备为 2,133,170.13 元，账面价值为 204,554,394.37 元，为公司应收融资租赁租金。

评估人员通过查阅账簿、报表，抽查相关经济业务合同，核实未确认融资收益的处理，在进行经济内容和账龄分析的基础上，对大额款项进行了函证，并了解其发生时间、欠款形成原因及单位清欠情况、欠债人资金、信用、经营管理状况，具体分析后对各项应收款收回的可能性进行判断，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失，对有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或实施催款手段后账龄超长的，评估风险损失为 100%；对有可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，按风险五类法进行区分估计出风险损失，确定长期应收款评估值，原则是：1) 正常：交易对手能够履行合同或协议，没有足够理由怀疑债务本金和收益不能按时足额偿还，预计风险损失 0.5%；2) 关注：尽管交易对手目前有能力偿还，但存在一些可能对偿还产生不利影响的因素的债权类资产；交易对手的现金偿还能力出现明显问题，但交易对手抵押或质押的可变现资产大于等于其债务的本金及收益。预计风险损失 2%；3) 次级：交易对手的偿还能力出现明显问题，完全依赖其正常经营收入无法足额偿还债务本金及收益，即使执行担保，也可能会造成一定损失，预计风险损失 25%；4) 可疑：交易对手无法足额偿还债务本金及收益，即使执行担保，也肯定要造成较大损失，预计风

险损失 50%；5）损失：在采取所有可能的措施或一切必要的法律程序后，资产及收益仍然无法收回，或只能收回极少部分，预计风险损失 100%。企业计提的坏账准备评估为零。具体分析如下：

单位：人民币

客户名称	长期应收款	风险分级	计提比例	评估预计风险损失	备注
正常款项	204,618,656.57	正常	0.50%	1,023,093.27	
客户:3728 福州金得福汽车服务有限公司	1,607,268.41	次级	25%	401,817.10	逾期未还款,时间超过6个月,不到1年
客户:3974 卢道道	98,151.35	关注	2%	1,963.03	逾期未还款,时间超过6个月,不到1年,车辆可控
客户:K0242016040091_A 许晓玲	226,630.05	关注	2%	4,532.60	逾期未还款,时间超过6个月,车辆已拖回
客户:K0292017030006_A 罗剑平	136,858.12	次级	25%	34,214.53	逾期未还款,时间超过6个月,不到1年
合计	206,687,564.50			1,465,620.53	

则长期应收款的评估账面余额为 206,687,564.50 元，评估预计风险损失为 1,465,620.53 元，评估价值为 205,221,943.97 元，评估增值 667,549.60 元，增值原因为长期应收款计提的坏账准备包括了一年内到期的非流动资产应计提的坏账准备，而评估预计风险损失未包括一年内到期的非流动资产应计提的坏账准备。

（三）长期待摊费用评估技术说明

长期待摊费用账面原值为 188,005.20 元，账面净值为 65,932.23 元，主要为装修工程支出。

评估人员在核对账簿和有关原始凭证的基础上，评估人员就装修工程形成过程进行调查和了解，并对相关摊销情况进行了核对，未发现异常。结合该项目的实际情况，本次采用成本法进行评估。

以 1#装修费待摊为例：

1、重置价值的确定

主要通过国家及地方统计局发布的福建省建筑安装工程投资价格指数进行调整，该改造项目投资时间为 2015 年，而评估基准日为 2017 年 10 月 31 日，据查相关统计数据，具体如下：

时间	2015 年	2016 年	2017 年第三季度
指数（环比）	97.6	99.8	106.5

则重置价值=166,060.78×97.6×99.8%×106.5%≈172,265.00 元

2、摊余年限的确定

该类项目摊销年限一般为 10-15 年，本次结合企业的摊销年限以及实际项目的利用情况，本次摊销年限取 15 年，即 180 个月，则截止评估基准日已摊销 26 个月。

3、评估值的确定

评估值=172,265.00×（180-26）/180≈147,382.00 元

其余项目参考上述测算标准，具体详见长期待摊费用评估明细表。

则长期待摊费用评估值为 168,104.00 元，增值额 102,171.77 元，增值率 154.96%。

增值原因主要为：会计折旧年限短于该工程经济耐用年限，且近年来建安工程价格指数有所上升。

（四）递延所得税资产评估技术说明

递延所得税资产账面值为 620,046.94 元，为由于计提坏帐准备所形成的递延所得税资产。

评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金额，核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法的相关规定。由于前述各应收款项评估预计风险损失与坏账准备不一致，则按尚待税前确认的损失金额和基准日适用的所得税率确定递延所得税资产评估值。

经评估后递延所得税资产评估值为 541,962.91 元，评估减值 78,084.03 元。评估减值的原因因为评估确定风险损失小于企业按会计政策提取的坏账准备，按尚待税前确认的损失金额和基准日适用的所得税率确定递延所得税资产评估值，相应造成评估减值。

三、流动负债评估技术说明

企业流动负债是由应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债等项目组成。

（一）应付账款

应付账款账面值 442,839.27 元，是指企业收到商品或接受劳务而未能偿还的款项，主要为应付合作服务费、保险费、购置税等。评估人员在核对账簿和有关原始凭

证的基础上，按核实后的账面价值确定评估价值。经评估后应付账款评估值为 442,839.27 元。

（二）预收款项

账面值 41,193,283.46 元，主要是预收的车款、保险费、办证费等，评估人员核实了企业账面金额和有关会计凭证，了解和分析了该项负债的发生原因和清偿情况，经核实后以评估基准日审计确认后的账面值为评估值。预收账款评估值 41,193,283.46 元。

（三）应付职工薪酬

账面值 41,286.77 元，主要是企业应付的工资奖金、工会经费等，评估人员核实了企业账面金额和有关会计凭证，了解和分析了该项负债的发生原因和清偿情况，经核实后以评估基准日审计确认后的账面值为评估值。应付职工薪酬评估值 41,286.77 元。

（四）应交税费

账面值 1,304,947.81 元，是指企业应交的所得税、印花税、个税等，评估人员在核对账簿和有关原始凭证的基础上，经核实后以评估基准日审计确认后的账面值为评估值。经评估后应交税费评估值为 1,304,947.81 元。

（五）其他应付款

账面价值 21,118,821.89 元，是指企业同外单位或公司职工之间往来款项、质保金款项等。评估人员在核对账簿和有关原始凭证的基础上，向财务和有关部门了解形成原因和处理办法，无需支付的债务评估为零。经核实后以评估基准日审计确认后的账面值为评估值。经评估，其他应付款评估值为 21,118,821.89 元。

（六）一年内到期的非流动负债

账面价值 6,217,302.75 元，是指一年内到期的长期应付款。评估人员在核对账簿和有关原始凭证的基础上，向财务和有关部门了解形成原因和处理办法，无需支付的债务评估为零。经核实后以评估基准日审计确认后的账面值为评估值。经评估，一年内到期的非流动负债评估值为 6,217,302.75 元。

（七）其他流动负债

账面价值 188,592,633.53 元，包括向股东厦门国贸汽车股份有限公司借款和应付关联方福建华夏立达汽车服务有限公司委托租赁费。评估人员在核对账簿和有关原始

凭证的基础上，经核实后以评估基准日审计确认后的账面值为评估值。经评估，其他流动负债评估值为 188,592,633.53 元。

四、非流动负债评估技术说明

企业非流动负债为长期应付款。

长期应付款账面价值 35,410,672.22 元，包括起租保证金、待转销项税额。评估人员在核对账簿和有关原始凭证的基础上，向财务和有关部门了解形成原因和处理办法，无需支付的债务评估为零。经核实后以评估基准日审计确认后的账面值为评估值。经评估，长期应付款评估值为 35,410,672.22 元。

第二节 收益法评估技术说明

一、评估对象

本报告评估对象为国贸盈泰融资租赁（厦门）有限公司股东全部权益价值。

二、收益法适用性分析

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。收益法应用的前提是：①被评估企业未来预期收益及获得预期收益所承担的风险可以预测并可以用货币衡量；②被评估企业预期收益年限可以预测。

被评估企业提供了历史年度的经营和财务资料以及未来经营收益预测的有关数据和资料，通过分析企业提供的相关资料并结合对宏观经济形势、企业所处行业的发展前景以及企业自身的经营现状的初步分析，我们认为，被评估企业具备持续经营的条件，未来预期收益、风险可以预测并可以用货币衡量，预期收益年限可以预测，因此可以采用收益法对被评估企业股权价值进行评估。

三、收益预测的尽职调查

收益法评估中的尽职调查工作的步骤及内容如下：

- 1、查阅历年财务报表及其他相关资料，分析被评估企业历年的营业收入、成本及相关费用的构成及变动原因，分析企业各项经济技术指标、财务指标变动原因。
- 2、调查收集影响被评估企业经营的有关信息和资料，内容包括宏观经济形势、被评估企业所处行业的政策、现状及发展前景、被评估企业税收及其他优惠政策等。
- 3、分析企业的资产和负债，核实是否存在溢余资产、非经营性资产及负债。
- 4、与被评估企业有关人员就被评估企业的未来经营规划、发展前景进行访谈。
- 5、分析被评估企业提供的预测未来经营收益的有关数据和资料。

四、收益预测的假设条件

收益预测时遵循的假设条件如下：

- 1、国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。
- 2、被评估企业在未来经营期内的所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。
- 3、被评估企业在未来经营期内的管理层尽职，并继续保持基准日现有的经营管理模式持续经营。

4、被评估企业生产、经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化。

5、被评估企业在未来经营期内的业务类型、收入与成本的构成以及经营策略等将依照基准日已确定的经营计划持续经营。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的主营业务状况的变化所带来的损益。

6、在未来的经营期内，被评估企业的各项期间费用与基准日的经营计划不会发生大幅的变化，将依照基准日的经营计划持续发生。鉴于企业的货币资金或其银行存款等在经营过程中频繁变化或变化较大，本报告的财务费用评估时不考虑其存款产生的利息收入，也不考虑汇兑损益等不确定性损益。

五、宏观经济分析

见母公司资产评估说明，此处略。

六、被评估企业所处行业分析

1、我国汽车融资租赁业的发展历程

1) 兴起：20 世纪 80 年代兴起

我国汽车融资租赁业兴起于 20 世纪 80 年代。最初，从事汽车融资租赁的企业利用政府对汽车使用级别的限制，以“融资租赁”的形式高价卖车，规避政策制约。随后，政府正式出台措施，明文禁止企业从事汽车融资租赁业务。

2) 20 世纪 90 年代后，被政策叫停

到 20 世纪 90 年代，受汽车出租服务业快速发展的影响，部分租赁公司又开始尝试用融资租赁的方式销售汽车。但到 1997 年，政府又出台了《关于不得以融资租赁方式变相销售购买小汽车的通知》，在接下来的很长一段时期内，我国的融资租赁业务发展都受到限制，整体发展规模较小。

3) 政策逐渐放开，2008 年正式合法化

到 2005 年，在出台的《外商投资租赁业管理办法》中提到了“融资租赁包括汽车”，但汽车融资租赁业的正式合法化在 2008 年，新《汽车金融公司管理办法》相继出台，在汽车金融公司的经营范围里新增了汽车融资租赁业务(售后回租业务除外)，为我国汽车融资租赁业的发展提供了相对宽松的发展环境。

2、我国汽车融资租赁业现状

总体而言，因早期汽车融资租赁价格偏高，且存在许多限制条件，我国汽车融资租赁业发展相对滞后，市场渗透率远低于发达国家。目前，全球融资租赁渗透率达到15%。在国内却恰恰相反，汽车金融渗透率仅为38%左右，而融资租赁渗透率不到2%。而且对于个人汽车融资租赁市场，国内基本未开放，即使是企业用车，租赁的渗透率也不到10%。

3、存在的问题

与国外成熟市场相比，我国汽车融资租赁业发展存在的问题主要有以下几个方面：

1) 发展规模小

因我国汽车融资租赁业长期受到政策限制，现阶段行业的整体发展规模相对较小。市场上开展汽车融资租赁业务的经营主体主要有三类，即各类融资租赁公司、有汽车厂商背景的大中型财务公司、汽车金融公司。在汽车销售的整体渠道中，融资租赁方式占有极少的比例。

2) 融资渠道较窄

在汽车融资租赁业务发展过程中，前期需要大量的资金进行购置车辆，为满足不同层次消费者的需求，在过程中还要有专门的资金投入用于车辆的更新维护，就需要融资租赁企业拥有广泛的融资渠道。

3) 相关法律有待进一步完善

目前，我国关于汽车融资租赁业务的相关法律规范尚不完善，对出租人与承租人的法律权益保护不全面，对行业的发展也没有明确的规范条例。完善的法律法规与法律环境是汽车融资租赁业快速发展的前提。

4) 风控能力不足，经营风险较大

现阶段，我国汽车融资租赁公司的整体风控水平不高，对承租人关键信息的获取能力不足。

5) 新车与二手车市场关联度低

相对于汽车消费信贷，汽车融资租赁信贷最大的优势在于，合同期满，承租人可选择退租、续租或买断所有权等方式处理，而如果承租人在合同期内出现违约，那么出租人则可通过回收车辆进行再次租赁或出售。若无法打通二手车市场，汽车融资租赁业的发展也难以形成规模。

3、未来的产业前景

我国汽车金融行业经历十多年的发展，尽管目前的市场渗透率达到 38%，但整体还是处于 1.0 版本时代，仍以面向经销商与消费者个人的贷款业务为主。

随着近年来二手车、新能源汽车、移动出行、汽车电商等新概念的风起云涌，这些被资本追逐的行业热点、市场风口无疑都需要一个金融工具来进行撬动，而融资租赁将成为那个最有力的杠杆。

1) 撬动二手车市场——加速新车折旧，提供车源

由于互联网及电商的兴起，二手车行业迎来了全新的发展期，尤其是在限迁、税收和临时产权三座大山解除之后，二手车行业变得炙手可热。但国内二手车市场最大的痛点还是没有解决，即缺少车源。如美国，2015 年有近 250 万辆车从租赁合同中释放到二手车市场，这些车辆也是二手车市场最受追捧的次新优质车源。

2) 助推新能源汽车——残值得到保障，拉动私人消费

融资租赁将会成为新能源汽车走向终端的有力推手和路径。经过几年的推广，新能源市场未得到全面普及，主要原因有三个，一是市场上做电动车品牌的就那么几家，可供选择的产品太少；二是在品质上没有传统车可靠；三是价格高且残值不稳定，很多消费者考虑不知道用了几年之后卖出去能值多少。在这种情况下，如果通过融资租赁的方式出售，无疑将大大提升新能源汽车的销量。

比如特斯拉汽车，算是新能源行业做得比较好的，很多人会讲它的成功源于技术创新、直销模式等。

最近在能源危机及环境保护的双重压力下，燃油车的禁售新闻不断出现，各大品牌汽车厂家纷纷宣布布局新能源汽车的发展战略。但电动车本身存在着续航里程短及保值率低的特点，因此，可通过短期租赁方式，保持电动车低续航要求与高循环使用，实现电动汽车使用价值的最大化。

3) 促进移动出行——降低经营成本，满足换车需求

相对于传统汽车金融 1.0 版本，融资租赁模式算是汽车金融 2.0 版本的显著特征，区别在于，1.0 版本是为了帮助消费者通过金融的工具获得汽车的所有权，而 2.0 版本主要是帮助消费者获得车辆的使用权。

对于年轻人来说，大大降低了对车辆的使用成本，对于从事移动出行的司机们更是如此。这种新的购车方式，无疑会更受司机们青睐，推动移动出行行业的发展。

未来，融资租赁将成为汽车金融 2.0 时代的重要发展方向之一。只是目前看来，融资租赁在国内汽车行业还是个“初生儿”，各方面的发展还存在各种阻碍，但行业趋势已定，市场拐点已到，就看谁能把握住行业发展的命脉了。

七、被评估企业生产经营分析

（一）企业的经营模式及管理状况

1、公司经营模式

1) 业务模式

业务种类主要有消费类汽车融资租赁、经营性汽车融资租赁、车辆库存融资、汽车供应链金融、商业保理等，整套融资租赁产品紧紧围绕汽车产业链。

业务推广上，以直营和代理两种推广模式为主。直营模式中，业务主要来源于 4S 店、二级经销商等汽车经销门店，另有部分业务来自线上渠道和原有客户；代理模式中，由合作方推荐具体业务，多数合作方与我司建立长期稳定的合作关系，既是业务推广渠道也是贷后维护团队。两种业务推广模式，均能保持敏锐的市场嗅觉，不断创造新的业务增长点，比如近期热点汽车新零售形式，直营业务团队与合作伙伴都不同程度地将汽车新零售的优势运用于融资租赁业务中。

2) 业务受理模式

目前主要以线下受理为主，部分采用邮件、钉钉软件进行业务受理和审批，公司建立了完善的流程管理制度，各个岗位权责分明，各项业务具有完善的审批流程。未来将逐渐替换为线上系统审批，公司的融资租赁管理系统预计于 2018 年下半年正式投入使用，届时业务流程将得到大幅改善，较大程度上提高业务承接能力。

3) 风险管理模式

公司具有完善的风控团队和资产管理团队，贷前贷中确立以人、车、匹配（需求）、发票、资金、合同（签约）、证件（抵押或注册登记）等七个方面作为基本审核要素和过程风险控制要点；贷后以风控部门和资产管理部为主导，并由客服部、业务部、财务部、车管小组四方联动，确保租金回笼的管理工作有序进行，贷后风险处置上，资产管理部直接主持工作，内外联合，保证了风险资产处置工作合规、及时、有效。

2、公司内部管理制度

人事行政管理制度方面，公司执行集团下发制度，无其他个性化制度。

公司已经建立较完善的业务受理、贷后管理和财务制度以及业务管理流程，一方面制订相应的规章制度予以固化，确保各业务环节职责分工明确，流程推进顺畅，另一方面按集团内部管理的要求接受集团审计部内部审计，并且每年财务报告均接受社会中介机构外部审计。

3、公司人力资源状况

公司截止 2017 年 10 月 31 日共有员工人数 41 人（未含 3 名实习生），人才渠道为公开招聘和国贸体系推荐人员，其中本科及本科以上学历 31 名、大专学历 9 名、中专学历 1 名。按岗位分为：总经理 1 名，财务部 6 名，行政部 3 名，风控部 6 名，资产管理部 5 名，业务部 20 名。

4、经营资质

经行业主管部门审批，公司营业范围为：融资租赁业务；租赁业务；向国内外购买租赁财产；租赁财产的残值处理及维修；租赁交易咨询和担保（不含融资担保）；投资咨询（法律、法规另有规定除外）；商务信息咨询；企业管理咨询；兼营与主营业务有关的商业保理业务（仅限福建自由贸易试验区内公司）等。

（二）企业在行业中的地位及竞争优、劣势分析

1、被评估企业的市场地位：

公司积极研发新的业务品种和业务模式，广泛并成熟地使用直租、回租、转租赁、委托租赁、杠杆租赁等业务模式，形成一套适合公司中长期发展的业务流程，融资租赁业务的专业化运用水平在行业中属于佼佼者。在 2015 年-2017 年期间，业务规模年复合增长率超过 100%，经过两年多的发展，在全省范围内特别是闽南地区，国贸盈泰已经成为汽车融资租赁行业龙头，汽车经销商或汽车金融相关企业在寻求金融合作伙伴时，国贸盈泰已成为他们的重要目标。

2、公司的竞争优势主要表现为：

1) 背景优势，母公司为上市国企，提供低成本资金和卓越的集团影响力，使得国贸盈泰在金融行业中具备先天优势。随着汽车金融市场的成熟，汽车融资租赁、厂家金融和商业银行将呈现出三驾马车并行的局面，汽车融资租赁的经营模式在风险控制上甚至比厂家金融和商业银行更有优势，其主要的弱点在于没有经销体系支撑和低成本资金支持，但国贸盈泰母公司具有经销商集团背景，且为上市国企，优越的汽车经销资源和稳定资金供应，使得国贸盈泰拥有巨大的发展潜力。

近年来，汽车融资租赁业务逐渐普及到普通消费群众，但业务推广存在较大难度，其中主要原因之一便是客户对出租人的不信任。国贸盈泰凭借上市国有的强大背景，经过两年多的业务推广和品牌宣传，合规经营、稳定可靠、服务周到已成为客户对国贸盈泰的第一印象。

2) 专业团队，具有国贸盈泰特色的金融服务在汽车金融市场上独树一帜。

业务开拓方面，公司拥有一支能攻城略地也能守卫城池的业务精英团队，业务人员的从业经验普遍较为丰富，部分员工甚至是本行业拓荒者，综合能力远高于同行人员；风险控制方面，公司坚持落实集团严控金融风险的指导思想，在合规、控风险的前提下，积极培养专业人才，探索新型风控模型，适应业务发展需求；财务管理方面，不断引进高素质人才，提高财务管理水平，公司财务团队整体以稳重为向，尤其重视行业监管政策和集团内审要求，坚持以服务为本，积极配合其他部门的相关工作，服从公司整体发展战略。公司在组建团队以适应当前业务发展需求之余，特别重视人才培养和储备，为公司快速发展提供有力的后备力量，他日长缨在手，必将所向披靡。

3) 产融结合，汽车经销与融资租赁结合成为国贸盈泰的经营特色。汽车经销商体系为国贸盈泰提供基础业务支撑，国贸盈泰反过来为经销商体系提供配套金融支持，互相促进业务增长。高度同质化的汽车经销缺乏业务和利润增长点，国贸盈泰提供汽车新零售的具体业务形态，以客户为中心，解决购车客户包括金融按揭、居住证上牌、合理避税等问题，从而从供给侧提高客户购车需求，更为汽车经销商提供了更多的业务和利润增长点。2017年9月份，国贸盈泰联合集团内奥迪4S店和别克4S店为厦门金砖会议提供超过200台的金砖用车服务，不仅提高集团的社会影响力，而且在会后处置车辆上，通过融资租赁方式完成了车辆再次销售，让客户购买到更实惠的车辆，店内则增加了业务量和利润，三方共赢，这就是产融结合具有强大优势的一个案例。

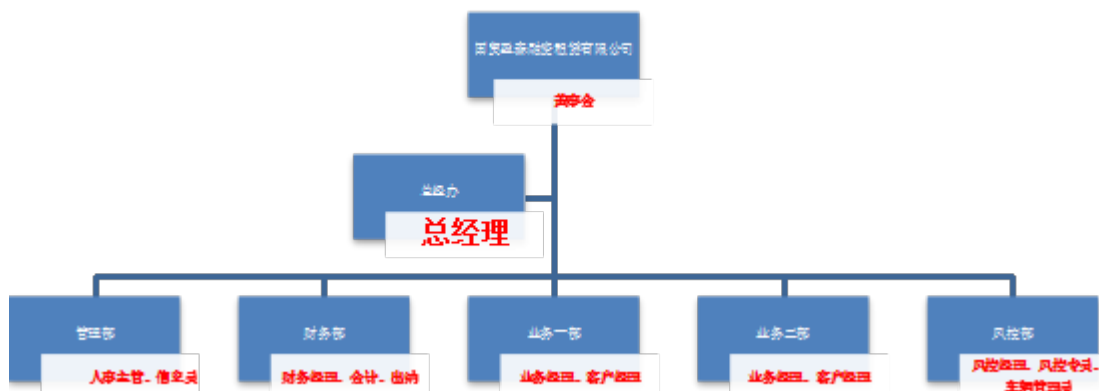
3、被评估企业的竞争劣势

1) 目前汽车融资租赁市场竞争激烈，各路低成本资金疯狂进入该行业，该公司受制于资金成本问题，市场格局的进一步打开上压力较大；

2) 该公司严格控制风险底线，面对市场搅局者，如超低首付等业务产品及征信严重瑕疵的客户我司不予承接，在一定程度上影响业务拓展；

3) 因业务开展时间尚短，目前主营业务仍集中在福建省内发展，业务区域的相对单一也限制了公司业务的进一步提速。

4、公司组织架构如下：



八、被评估单位近年财务状况

（一）企业历史年度经营数据

资产负债表

单位：人民币元

资 产	2015 年	2016 年	2017 年 10 月
流动资产：			
货币资金	42,598.31	195,028.02	27,244.80
应收账款		310,643.35	5,776,653.03
预付账款	61,849.33	5,820,345.42	5,320,765.76
其他应收款	2,375.00	22,883.60	816,682.31
存货	6,860,155.04	109,102.88	62,539,152.68
一年内到期的非流动资产	3,055,231.00	45,017,920.58	133,509,917.51
其他流动资产	179,327,413.56	92,000,995.10	82,779,853.02
流动资产合计	189,349,622.24	143,476,918.95	290,770,269.11
非流动资产：			
长期应收款	5,831,061.37	76,899,007.11	204,554,394.37
固定资产	67,968.54	93,203.09	121,308.05
长期待摊费用	169,607.89	107,932.33	65,932.23
递延所得税资产		193,789.34	620,046.94
非流动资产合计	6,068,637.80	77,293,931.87	205,361,681.59
资产总计	195,418,260.04	220,770,850.82	496,131,950.70
负债和股东权益			
流动负债：			
应付账款		67,990.00	442,839.27
预收账款	237,324.03	340,726.85	41,193,283.46
应付职工薪酬	5,110.04	280,351.04	41,286.77
应交税费	228,404.72	444,050.26	1,304,947.81
其他应付款	666,834.59	10,529,223.95	21,118,821.89

厦门国贸集团股份有限公司股权转让项目所涉及的
国贸盈泰融资租赁（厦门）有限公司股东全部权益价值评估说明

一年内到期的非流动负债	239,875.00	2,222,414.69	6,217,302.75
其他流动负债	1,353,581.09	1,860,365.42	188,592,633.53
流动负债合计	2,731,129.47	15,745,122.21	258,911,115.48
非流动负债：			
长期应付款	1,960,964.50	12,569,613.55	35,410,672.22
非流动负债合计	1,960,964.50	12,569,613.55	35,410,672.22
负债合计	4,692,093.97	28,314,735.76	294,321,787.70
股东权益			
实收资本（股本）	190,086,750.05	190,086,750.05	190,086,750.05
资本公积	44.39	44.39	44.39
盈余公积	63,937.16	236,932.06	1,172,336.85
未分配利润	575,434.47	2,132,388.56	10,551,031.71
股东全部权益合计	190,726,166.07	192,456,115.06	201,810,163.00
负债和股东全部权益	195,418,260.04	220,770,850.82	496,131,950.70

利润表

单位：人民币元

项目	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-10 月
一、营业收入	174,184.38	7,320,388.17	25,652,721.54
减：营业成本	35,691.05	1,258,124.85	7,255,374.54
税金及附加	1,695.92	23,757.82	64,419.12
销售费用	553,977.53	2,906,009.80	4,117,608.07
管理费用			
财务费用	-1,279,300.24	78,399.12	170,426.64
资产减值损失	125.00	776,813.59	1,703,249.19
其他收益			118,500.00
二、营业利润	861,995.12	2,277,282.99	12,460,143.98
加：营业外收入	0.59	45,055.01	17,635.93
减：营业外支出			
三、利润总额	861,995.71	2,322,338.00	12,477,779.91
减：所得税费用	222,624.08	592,389.01	3,123,731.97
四、净利润	639,371.63	1,729,948.99	9,354,047.94

九、资产配置分析

1、经营性资产分析

经营性资产是指与被评估企业正常生产经营相关的，权益自由现金流量预测所涉及的资产与负债。

经分析,被评估企业的经营性资产包括货币资金、经营性债权和债务、固定资产(包括设备类资产)、长期待摊费用以及其他经营性资产。

2、非经营性资产分析

非经营性资产是指与企业正常经营无关的,权益自由现金流预测未涉及的资产和负债。

经分析,被评估企业基准日账面不存在非经营性资产

3、溢余资产分析

溢余资产是指超过企业正常经营所需的,权益自由现金流量预测未涉及的资产。

经分析,被评估企业基准日账面不存在溢余资产

十、收益模型的选取

(一) 评估思路

根据本被评估企业的资产构成和主营业务特点,本次评估是以被评估企业的评估基准日报表估算其权益资本价值,基本思路是:

1、对纳入报表范围的资产和主营业务,按照经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益(净现金流量),并折现得到经营性资产的价值;

2、对纳入报表范围,但在预期收益(净现金流量)估算中未予考虑的诸如基准日存在的货币资金,应收、应付股利等流动资产(负债);呆滞或闲置设备、房产以及未计及收益的在建工程等非流动资产(负债),定义其为基准日存在的溢余或非经营性资产(负债),单独测算其价值。

(二) 评估模型

1、基本模型

本次评估的基本模型为: $E = P + C$

式中: E: 被评估企业所有者权益价值;

P: 被评估企业的经营性资产价值;

C: 基准日存在的溢余或非经营性资产(负债)的价值。

经营性资产价值的计算公式如下:

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

式中: R_i —被评估单位未来第 i 年的预期收益;

R_n —被评估单位永续期的预期收益；

r —折现率；

n —被评估单位的未来持续经营期。

2、收益指标

本次评估，使用评估对象股权现金流量作为其经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} - \text{权益增加额}$$

3、折现率

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定折现率，计算公式如下：

$$K_e = r_f + \text{MRP} \times \beta_L + r_c$$

其中： r_f ：无风险报酬率；

MRP ：市场风险溢价；

β_L ：权益的系统风险系数；

r_c ：企业特定风险调整系数。

十一、计算及分析过程

（一）营业收入与成本预测

1、营业收入预测

1) 历史营业收入

被评估企业主要从事融资租赁业务，其业务收入主要为融资租赁租金，历史营业收入具体如下：

项目	2015 年	2016 年	2017 年 1-10 月	2017 年 11-12 月	2017 年合计
租金收入	17.42	725.99	2554.25	1102.78	3657.03
保理手续费收入		6.05	11.02		11.02
营业收入合计	17.42	732.04	2565.27	1102.78	3668.05
增长情况	2015 年	2016 年	2017 年 1-10 月	2017 年 11-12 月	2017 年合计
租金收入		4102.67%			401.07%

2) 营业收入预测

（1）保理手续费收入

公司保理业务为根据客户需求，将应收客户融资租赁租金质押给其它融资租赁公司，公司向客户收取一定的手续费。由于保理手续费收入很少，并且具有很大不确定性，本次评估不预测。

（2）融资租赁租金收入

根据本次评估假设，被评估企业在未来经营期内将依据基准日时的经营管理模式持续经营，且资产规模及其构成、主营业务、收入的构成以及销售策略等仍保持其最新的状态持续，而不发生较大变化。

公司融资租赁业务主要面对集团内汽车销售业务，公司 2016 年下半年才投入运营，目前融资租赁业务覆盖集团内汽车销售业务比重不大，预计随着竞争力的加强，融资租赁业务覆盖集团内汽车销售业务比重将增加。

本次评估结合被评估企业租息率水平，并参考基准日后最新经营数据、合同订单情况及经营计划，估算其未来各年度的营业收入。营业收入预测结果见下表：

金额单位：人民币万元

项目	2017 年 11-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
期初融资租赁规模	35,000.00	46,250.00	50,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00
新增融资租赁规模	11,250.00	3,750.00	20,000.00			
期末融资租赁规模	46,250.00	50,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00
平均融资租赁规模	40,625.00	48,125.00	60,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00
收益率	12.22%	12.22%	12.22%	12.22%	12.22%	12.22%
融资租赁收入	1,102.78	5,880.88	7,332.00	8,554.00	8,554.00	8,554.00

2、营业成本预测

营业成本为资金成本，历史营业成本具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年 1-10 月	2017 年 11-12 月	2017 年合计
资金成本	3.57	125.81	725.54	556.77	1282.31
毛利率	79.51%	82.81%	71.72%	49.51%	65.04%

被评估企业营业成本为开展融资租赁业务的产生的利息支出，被评估单位成立时间较短，近年开展业务基本上靠自有资金维持，随着业务扩大，需拓展融资渠道，如以应收账款质押借款，以支持业务发展。

银行借款利息支出=银行借款平均余额*资金成本水平；

银行借款平均余额=（期初银行借款余额+期末银行借款余额）/2；

银行借款余额=总投入资金余额-权益投资额-不含银行借款的债权人投资额

对于资金成本，本次评估参照被评估企业历史年度资金成本及融资规模水平，结合合同类融资市场的资金成本水平进行估算；

营业成本预测结果见下表：

金额单位：人民币万元

项目	2017年11-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
期初借款规模	18,800.00	30,000.00	33,750.00	53,750.00	53,750.00	53,750.00
新增借款	11,200.00	3,750.00	20,000.00	-	-	-
期末借款规模	30,000.00	33,750.00	53,750.00	53,750.00	53,750.00	53,750.00
平均借款规模	24,400.00	31,875.00	43,750.00	53,750.00	53,750.00	53,750.00
综合成本率	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%
营业成本	557.00	1,753.13	2,406.25	2,956.25	2,956.25	2,956.25

（二）营业税金及附加预测

1、主要税种税率

税 种	计税依据	法定税率%
增值税	应税收入	17
城市维护建设税	应纳流转税额	7
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育费附加	应纳流转税额	2

2、评估基准日及前二年，公司营业税金及附加情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2015年	2016年	2017年1-10月	2017年11-12月	2017年合计
营业税金	0.17	2.38	6.44	2.15	8.59
占营业收入比重	0.97%	0.32%	0.25%	0.19%	0.23%

3、营业税金及附加预测

本次评估参照被评估企业历史年度经营模式、业务构成及其与流转税的对应关系确定其未来各年度各项税费的计税基础，结合各项税率估算其未来各年度营业税金及附加发生额，预测结果见下表：

金额单位：人民币万元

项目	2017年11-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
营业税金	2.15	14.48	18.08	24.11	24.11	24.11
占营业收入比重	0.19%	0.25%	0.25%	0.28%	0.28%	0.28%

（三）期间费用预测

公司期间费用为营业费用，公司营业费用主要包括职工薪酬、经营场所租赁费、办公费等。公司近期营业费用具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年 1-10 月	2017 年 11-12 月	2017 年合计
固定费用					
长期待摊费用摊销	2.53	6.17	4.95	1.84	6.79
低值易耗品摊销	2.63	0.74	1.20	0.75	1.95
折旧费	0.10	1.55	2.13	0.54	2.67
无形资产摊销	-	-	-	-	-
变动费用					
保险费	-	0.01	1.20	-	1.20
业务活动费	2.41	4.39	3.66	3.14	6.80
差旅费	1.35	5.43	6.07	3.48	9.55
市内交通费	0.37	0.98	0.73	0.26	0.99
邮电费	0.52	3.26	2.77	3.02	5.78
税金	10.04	0.27	-	-	-
汽车费用	1.35	5.54	5.12	2.19	7.31
房屋租赁费	-	14.51	17.65	49.19	66.84
广告费	1.42	22.38	7.18	2.19	9.37
水电费	0.05	1.42	2.31	0.34	2.66
办公费	0.67	2.48	1.40	1.72	3.12
修理费	-	0.36	-	0.06	0.06
工资	17.07	74.78	98.84	22.77	121.61
奖金	8.02	106.79	197.52	117.11	314.63
职工福利费	0.45	9.04	14.77	3.67	18.44
工会经费	0.51	3.16	5.64	2.41	8.04
养老保险	0.49	8.42	10.52	2.51	13.03
生育保险	0.04	0.55	0.61	0.15	0.75
失业保险	0.05	0.81	0.78	0.12	0.89
工伤保险	0.02	0.20	0.18	0.04	0.22
医保	1.26	4.69	5.70	1.38	7.08
职工公积金支出	2.05	8.92	10.44	2.55	12.99
审计评估费	0.53	0.17	0.27	-	0.27
绿化费	-	0.47	0.39	0.15	0.54
企业年金	0.37	1.02	0.69	0.12	0.80
业务宣传费	-	0.27	8.97	0.02	8.98
其他	1.12	1.85	0.09	0.67	0.76
合计	55.40	290.60	411.76	222.37	634.14
占营业收入比重	318.04%	39.70%	16.05%	20.16%	17.29%

本次评估，参照被评估企业历史年度销售人员数量及薪酬福利水平，结合当地社会平均劳动力成本变化趋势及被评估企业人力资源规划进行估算；对于差旅费等变动费用，本次评估参照历史年度该等变动费用构成及其与营业收入的比率，并结合被评估企业营业收入预测情况进行估算。营业费用预测结果见下表：

金额单位：人民币万元

厦门国贸集团股份有限公司股权转让项目所涉及的
国贸盈泰融资租赁（厦门）有限公司股东全部权益价值评估说明

项目	2017 年 11-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
固定费用						
长期待摊费用摊销	1.84	10.30	4.00	3.20	-	-
低值易耗品摊销	0.75	5.76	6.00	6.50	6.50	6.50
折旧费	0.54	5.88	7.38	6.88	6.88	6.88
无形资产摊销	-	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
变动费用	-	-	-	-	-	-
保险费	-	2.50	3.13	3.13	3.13	3.13
业务活动费	3.14	13.50	16.88	21.94	21.94	21.94
差旅费	3.48	15.00	18.75	24.38	24.38	24.38
市内交通费	0.26	2.00	2.50	3.25	3.25	3.25
邮电费	3.02	14.02	17.53	22.78	22.78	22.78
税金	-	-	-	-	-	-
汽车费用	2.19	14.00	17.50	22.75	22.75	22.75
房屋租赁费	49.19	135.40	135.40	135.40	135.40	135.40
广告费	2.19	20.00	25.00	32.50	32.50	32.50
水电费	0.34	4.40	5.50	7.15	7.15	7.15
办公费	1.72	5.00	6.25	8.13	8.13	8.13
修理费	0.06	1.00	1.25	1.63	1.63	1.63
工资	22.77	206.30	257.88	335.24	335.24	335.24
奖金	117.11	467.36	612.77	764.11	764.11	764.11
职工福利费	3.67	43.48	79.35	70.66	70.66	70.66
工会经费	2.41	13.47	16.84	21.89	21.89	21.89
养老保险	2.51	22.83	28.54	37.10	37.10	37.10
生育保险	0.15	1.74	2.18	2.83	2.83	2.83
失业保险	0.12	1.87	2.34	3.04	3.04	3.04
工伤保险	0.04	0.41	0.51	0.67	0.67	0.67
医保	1.38	13.91	17.39	22.60	22.60	22.60
职工公积金支出	2.55	21.30	26.63	34.61	34.61	34.61
审计评估费	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
绿化费	0.15	0.84	1.05	1.37	1.37	1.37
企业年金	0.12	0.69	0.86	1.12	1.12	1.12
业务宣传费	0.02	-	-	-	-	-
其他	0.67	16.28	20.35	26.46	26.46	26.46
合计	222.39	1,070.24	1,344.76	1,632.32	1,629.12	1,629.12
占营业收入比重	20.17%	18.55%	18.70%	19.45%	19.41%	19.41%

（四）所得税预测

被评估企业适用 25%的企业所得税税率。本次评估以被 评估企业未来各年度利润总额的预测数据为确定其未来各年度应纳税所得额，并结合相应企业所得税税率估算被评估企业未来各年度所得税发生额。

（五）权益增加额预测

被评估单位每年的税后净利润应当提取百分之十列入法定公积金，因此根据未来期的规模预测应进行一定比例的利润留存。

（六）净现金流量的预测结果如下表：

金额单位：人民币万元

项目名称	预测数据					
	2017 年 11-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年及以后
主营业务收入	1,102.78	5,880.88	7,332.00	8,554.00	8,554.00	8,554.00
减：主营业务成本	557.00	1,753.13	2,406.25	2,956.25	2,956.25	2,956.25
营业税金及附加	2.15	14.48	18.08	24.11	24.11	24.11
营业费用	222.37	1,070.24	1,344.76	1,632.32	1,629.12	1,629.12
管理费用						
财务费用						
资产减值损失						
加：公允价值变动收益						
投资收益						
资产处置收益						
其他收益						
二、营业利润	321.26	3,043.03	3,562.91	3,941.32	3,944.52	3,944.52
加：营业外收入						
减：营业外支出						
三、利润总额	321.26	3,043.03	3,562.91	3,941.32	3,944.52	3,944.52
减：所得税	80.31	760.76	890.73	985.33	986.13	986.13
四、净利润	240.94	2,282.27	2,672.18	2,955.99	2,958.39	2,958.39
五、权益净增加额	24.09	228.23	267.22	295.60	295.84	295.84
六、净现金流量	216.85	2,054.05	2,404.96	2,660.39	2,662.55	2,662.55

（七）折现率的确定

1) 无风险报酬率

经查询东方财富 choice 金融终端，评估基准日 10 年期国债平均到期收益率为 3.8917%，则本次评估无风险报酬率取 3.8917%。

2) 权益系统风险系数的确定

被评估单位的权益系统风险系数计算公式如下：

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U$$

式中： β_L ：有财务杠杆的权益的系统风险系数；

β_U ：无财务杠杆的权益的系统风险系数；

t：被评估企业的所得税税率；

D/E：被评估企业的目标资本结构。

在评估基准日，在沪深 A 股共有 6 家从事融资租赁的上市公司，包括渤海金控、宝德股份、ST 海投、ST 宏盛、华铁科技、香溢融通，根据被评估单位的业务特点，剔除了 1 家主营业务融资租赁收入占比不大的上市公司香溢融通（融资租赁收入占比 5.8%）和近几年亏损的 ST 海投、ST 宏盛，评估人员通过东方财富 choice 金融终端查询了下述 3 家沪深 A 股可比上市公司 2017 年 10 月 31 日的 β_U 值，具体数据见下表：

国内根据被评估单位的业务特点，评估人员通东方财富 choice 金融终端查询了 2 家沪深 A 股可比上市公司 2017 年 10 月 31 日的 β_U 值，具体数据见下表：

序号	股票代码	公司简称	有息负债	权益	D/E	D/E+D	E/E+D	β_L 值	β_U 值
1	000415.SZ	渤海金控	23,664,047.40	3,541,386.20	668.21%	86.98%	13.02%	0.7468	0.0763
2	300023.SZ	宝德股份	471,512.38	113,782.16	414.40%	80.56%	19.44%	1.7798	0.2660
3	603300.SH	华铁科技	125,552.20	348,991.69	35.98%	26.46%	73.54%	1.3685	0.5780
β_U 平均值			24,261,111.98	4,004,160.04	605.90%	85.83%	14.17%	0.973775	0.3068

D/E 采用迭代法，结合目标公司运营状况和付息债务情况计算，评估基准日执行的所得税税率为 25%。

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U$$

β_L 值预测期计算结果如下：

内容	2017 年 11-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年及以后
T	30,000.00	33,750.00	53,750.00	53,750.00	53,750.00
D/E	130.72%	144.53%	228.73%	226.50%	226.50%
β_L	0.6076	0.6394	0.8331	0.8280	0.8280

3) 市场风险溢价的确定

由于国内证券市场是一个新兴而且相对封闭的市场。一方面，历史数据较短，并且在市场建立初期投机气氛较浓，市场波动幅度很大；另一方面，目前国内对资本项目下的外汇流动仍实行较严格的管制，因此直接通过历史数据得出的市场风险溢价可信度不高。而在成熟市场中，由于有较长的历史数据，市场总体的股权风险溢价可以直接通过分析历史数据得到，国际上新兴市场的风险溢价通常也可以采用成熟市场的风险溢价进行调整确定。市场风险溢价计算式如下：

市场风险溢价=成熟股票市场的基本补偿额+国家风险补偿额

式中：成熟股票市场的基本补偿额取 1928-2016 年美国股票与国债的算术平均收益差 6.18%；国家风险补偿额取 0.93%。

则： $MRP=6.18\%+0.93\%=7.10\%$

4) 企业特定风险调整系数的确定

与可比公司相比，被评估单位在规模、经营管理、融资渠道、流动性等存在差异，本次委估公司为非上市公司，而评估参数选取参照的是上市公司，故需通过特定风险调整。综合考虑以下因素后，确定委估企业特定风险调整系数：

(1) 规模

与可比公司相比，被评估单位规模较小；

(2) 经营管理

被评估单位属于上市公司下属子公司，经营管理较规范，但其母公司主营业务不是融资租赁行业，在融资租赁管理方面与可比公司相比，还是有一定差距；

(3) 融资渠道

被评估单位目前主要资金来源于股东投入和向股东借款，与可比公司相比，融资渠道较为单一，可融资规模也较小；

(4) 流动性

与可比公司相比，非上市公司股权没有公开股票市场可以交易，流通性较差。

根据上述分析，企业特定风险系数 确定为 2.5%。

5) 预测期折现率的确定

将上述确定的参数代入权益资本成本计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本。

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

Ke 值预测期计算结果如下：

内容	2017 年 11-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年及以后
rf	3.8917%	3.8917%	3.8917%	3.8917%	3.8917%
βL	0.6076	0.6394	0.8331	0.8280	0.8280
MRP	7.10%	7.10%	7.10%	7.10%	7.10%
rc	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%
Ke	10.71%	10.93%	12.31%	12.27%	12.27%

(八) 经营性资产价值计算

根据公式计算经营性资产价值为 21,054.05 万元。

（九）溢余或非经营性资产价值

经核实，被评估企业基准日账面不存在溢余或非经营性资产。

（十）权益资本价值

被评估企业的权益资本价值为 21,054.05 万元。

第五章 评估结论及其分析

评估结论根据以上评估工作得出。

一、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司对国贸盈泰融资租赁（厦门）有限公司的股东全部权益进行了评估，本次评估采用资产基础法和收益法。

1、资产基础法评估结果：

截至评估基准日 2017 年 10 月 31 日，国贸盈泰融资租赁（厦门）有限公司总资产账面值为 49,613.20 万元，评估值为 49,646.95 万元，增值额为 33.76 万元，增值率为 0.07%；总负债账面值为 29,432.18 万元，评估值为 29,432.18 万元，无增减变化；净资产账面值为 20,181.02 万元，评估值为 20,214.77 万元，增值额为 33.76 万元，增值率为 0.17%。资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

评估结果汇总表

单位：万元人民币

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	29,077.03	29,108.26	31.23	0.11%
2 非流动资产	20,536.17	20,538.69	2.52	0.01%
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	20,455.44	20,455.44	-	0.00%
6 长期股权投资	-	-		
7 投资性房地产	-	-		
8 固定资产	12.13	12.25	0.11	0.91%
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	6.59	16.81	10.22	155.08%
18 递延所得税资产	62.00	54.20	-7.81	-12.60%

19	其他非流动资产	-	-		
20	资产总计	49,613.20	49,646.95	33.76	0.07%
21	流动负债	25,891.11	25,891.11	-	0.00%
22	非流动负债	3,541.07	3,541.07	-	0.00%
23	负债合计	29,432.18	29,432.18	-	0.00%
24	净资产（所有者权益）	20,181.02	20,214.77	33.76	0.17%

2、收益法评估结果：经评估，在评估基准日 2017 年 10 月 31 日，国贸盈泰融资租赁（厦门）有限公司涉及本次经济行为范围内的股东全部权益评估值为 21,054.05 万元，增值 873.03 万元，增值率为 4.33%。

3、评估结论的确定

资产基础法评估后净资产（股东全部权益）为 20,214.77 万元，收益法评估后股东全部权益价值为 21,054.05 万元，两者相差 4.15%，收益法比资产基础法高 839.28 万元。差异产生原因主要是两种评估方法考虑的角度不同，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的。考虑到资产基础法无法全部包括被评估单位由于各种特许经营资质、经营管理能力等所带来的超额收益的价值；同时，本次评估目的为股权转让，投资者更关注的是被评估单位的未来收益；最终选取收益法得出的评估值作为最终评估结果。

即采用收益法评估，国贸盈泰融资租赁（厦门）有限公司股东全部权益价值（净资产）评估值为人民币 21,054.05 万元。

二、评估结果与账面价值比较变动情况及原因

本评估报告采用资产基础法对纳入评估范围的资产及相关负债进行评估后，部分资产及负债的评估结果与账面价值相比发生了变动，变动情况及原因主要为：

1、应收账款、其他应收款评估增值，增值原因为评估确定风险损失的原则与企业会计计算坏账准备的方法不一致，评估确定风险损失小于企业按会计政策提取的坏账准备，从而造成评估增值。

2、设备类评估增值，增值原因为设备类资产的会计折旧年限短于评估所用的设备经济耐用年限，从而导致评估增值。

3、长期待摊费用评估增值，增值原因主要为会计折旧年限短于该工程经济耐用年限，且近年来建安工程价格指数有所上升。

4、递延所得税资产评估减值，减值原因为评估确定风险损失小于企业按会计政策提取的坏账准备，按尚待税前确认的损失金额和基准日适用的所得税率确定递延所得税资产评估值，相应造成评估减值。