

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江香溢融资担保有限公司股东拟进行
增资扩股所涉及的该股东全部权益价值

资产评估报告

国众联评报字（2019）第 2-0600 号



此为二维码防伪标志，内含
本报告估值主要信息，建议
报告使用方查证核实

国众联资产评估

土地房地产估价有限公司

二〇一九年五月三十一日

中国·深圳

目 录

声 明.....	1
资产评估报告.....	6
一、绪言.....	6
二、委托人、被评估单位概况及其他评估报告使用者.....	6
三、评估目的.....	9
四、评估对象和评估范围.....	9
五、价值类型及其定义.....	11
六、评估基准日.....	11
七、评估依据.....	11
八、评估方法.....	13
九、评估程序实施过程 and 情况.....	19
十、评估假设.....	21
十一、评估结论.....	22
十二、特别事项说明.....	24
十三、评估报告使用限制说明.....	25
十四、评估报告日.....	26
评估报告附件.....	27

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、本报告未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在评估目的实现时尚应承

担的交易所产生费用和税项等可能影响其价值的因素，在各类资产均未考虑评估增、减值额作任何纳税考虑；委托人在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

浙江香溢融资担保有限公司股东拟进行增资扩股 所涉及的股东全部权益价值 资产评估报告 (摘要)

国众联评报字(2019)第2-0600号

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论,应当阅读资产评估报告正文。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

一、绪言

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受浙江香溢融资担保有限公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则,坚持独立、客观和公正的原则,采用资产基础法和收益法,按照必要的评估程序,对浙江香溢融资担保有限公司股东拟进行增资扩股所涉及的该股东全部权益在2018年12月31日的市场价值进行了评估。资产评估情况报告如下。

二、委托人及被评估单位

委托人及被评估单位:浙江香溢融资担保有限公司

三、评估目的

浙江香溢融资担保有限公司股东拟进行增资扩股,需对该经济行为所涉及的该股东全部权益的市场价值进行评估。

本次评估是为浙江香溢融资担保有限公司拟进行增资扩股的经济行为提供价值参考依据。

本次经济行为已获得《浙江香溢控股有限公司关于香溢融通控股集团股份有限公司所属企业增资事项的批复【浙香控企(2019)12号】》批准。

四、评估对象和评估范围

本次评估对象为浙江香溢融资担保有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

股东全部权益账面金额 26,383.05 万元，股权无质押、冻结等情形。

具体评估范围为浙江香溢融资担保有限公司的全部资产及相关负债，评估基准日总资产账面值为 34,360.48 万元，负债总额账面值为 7,977.43 万元，股东全部权益账面值为 26,383.05 万元。评估前账面值已经中汇会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中汇会审【2019】0792 号审计报告。

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏、无表外资产，以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2018 年 12 月 31 日。评估基准日是由委托人确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定，按照我公司与浙江香溢融资担保有限公司签订的资产评估委托合同，我公司资产评估专业人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产进行实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

七、评估方法

本次评估采用资产基础法和收益法。

八、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

九、评估结论

本次评估采用资产基础法及收益法，评估人员经过合理性分析后最终选取收益法作为最终评估结论。

浙江香溢融资担保有限公司股东全部权益价值为人民币 35,140.68 万元，大写金额为：叁亿伍仟壹佰肆拾万陆仟捌佰元整。

十、特别事项说明

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十二项“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。

本评估报告有效期一年，即自 2018 年 12 月 31 日至 2019 年 12 月 30 日有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

浙江香溢融资担保有限公司股东拟进行增资扩股 所涉及的该股东全部权益价值 资产评估报告

国众联评报字（2019）第 2-0600 号

一、绪言

浙江香溢融资担保有限公司：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司的委托按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对浙江香溢融资担保有限公司股东拟进行增资扩股所涉及的股东全部权益在 2018 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

二、委托人、被评估单位概况及其他评估报告使用者

1. 委托人及被评估单位概况

公司名称：浙江香溢融资担保有限公司

公司类型：其他有限责任公司

住 所：杭州市延安路 36-4-7 号 703 室

法定代表：夏欣荣

注册资本：贰亿元整

成立日期：2008 年 12 月 15 日

营业期限：2008 年 12 月 15 日至长期

统一社会信用代码：913300006831251787

融资性担保机构经营许可证：浙 0001080

经营范围：经营融资性担保业务（范围详见《中华人民共和国融资性担保机构经营许可证》）。（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

浙江香溢融资担保有限公司 2008 年 12 月 15 日成立，由香溢融通控股集团股份有限公司（曾用名：宁波大红鹰实业投资股份有限公司）和杭州上城区投资控股集团有限公司出资组建，注册资金贰亿万元。2018 年 9 月 4 日换发统一社会信用代码为

913300006831251787 的营业执照。公司注册地为杭州市延安路 36-4-7 号 703 室。

3. 截至评估基准日，被评估单位股东出资及占股比例如下：

序号	投资方名称	出资额（万元）	占股比例
1	香溢融通控股集团股份有限公司	18,000.00	90.00%
2	杭州上城区投资控股集团有限公司	2,000.00	10.00%
合 计		20,000.00	100.00%

4. 近年资产、损益状况

企业近年的资产状况如下表所示：

金额单位：人民币元

项目名称	2015/12/31	2016/12/31	2017/12/31	2018/12/31
货币资金	169,762,049.34	205,243,447.25	238,642,193.74	271,903,487.17
其他应收款			7,150,065.94	31,086,258.35
流动资产合计	169,762,049.34	205,243,447.25	245,792,259.68	302,989,745.52
发放贷款及垫款			24,005,550.00	24,005,550.00
固定资产	156,138.11	65,369.75	61,466.40	114,935.45
递延税得税资产	6,663,037.77	5,976,740.90	7,443,214.32	16,494,562.90
其他资产	76,317,056.57	75,517,666.57		
非流动资产合计	83,136,232.45	81,559,777.22	31,510,230.72	40,615,048.35
资产总计	252,898,281.79	286,803,224.47	277,302,490.40	343,604,793.87
预收账款				1,594,886.95
应付职工薪酬	3,302,348.52	2,823,165.78	4,036,962.28	3,479,953.85
应交税费	811,486.56	461,306.43	1,729,890.37	10,562,152.48
其他应付款			6,564,188.75	7,312,064.52
未到期责任准备金	9,843,144.93	12,395,866.75	19,062,809.95	
担保业务准备金				56,825,212.73
其他负债	5,886,654.25	34,805,595.23	4,017,102.90	
流动负债	19,843,634.26	50,485,934.19	35,410,954.25	79,774,270.53
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	19,843,634.26	50,485,934.19	35,410,954.25	79,774,270.53
净 资 产	233,054,647.53	236,317,290.28	241,891,536.15	263,830,523.34

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度
营业务收入	24,343,835.74	23,597,255.95	33,840,612.80	94,141,626.35
主营业务成本	73,500.00	300,760.90	5,023,087.07	3,627,551.83
主营业务税金及附加	1,032,384.23	390,868.08	196,078.65	606,732.19

项目	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度
主营业务利润	23,237,951.51	22,905,626.97	28,621,447.08	89,907,342.33
管理费用	7,774,653.15	8,989,917.85	9,086,762.74	8,933,438.94
财务费用	-1,271,540.32	-989,447.45	-923,115.50	-664,349.37
资产减值损失（提取担保业务准备金）	8,211,792.84	6,618,182.80	9,276,048.81	47,438,941.27
营业利润	8,523,045.84	8,286,973.77	11,181,751.03	34,199,311.49
营业外收入	0	5,055.29	0	97,069.37
减：营业外支出	19,180.43	11,078.89	0	0
利润总额	8,503,865.41	8,280,950.17	11,181,751.03	34,296,380.86
减：所得税	2,078,932.21	2,127,087.48	2,838,266.95	8,602,825.82
净利润	6,424,933.20	6,153,862.69	8,343,484.08	25,693,555.04

注：表中 2015 年、2016 年、2017 年、2018 年数据摘自经中汇会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具的汇会审（[2016]0632 号、汇会审（[2017]0352 号、汇会审（[2018]0402 号、汇会审（[2019]0792 号审计报告。

5. 浙江香溢融资担保有限公司的主要会计政策和税收优惠政策如下：

5.1 会计期间

会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

5.2 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

5.3 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将库存现金以及随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

5.4 固定资产及折旧核算方法

5.4.1 固定资产是指同时具有以下特征的有形资产：（1）为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的；（2）使用年限超过一年（一个会计年度）；（3）单位价值较高。

5.4.2 固定资产折旧采用年限平均法。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用年限和预计净残值率确定折旧年限和年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
运输设备	5	5	19.00
电子及其他设备	3-5	5	19.00-31.67

5.5 税项

主要税种及税率

税 种	计 税 依 据	税 率
增值税	应纳税销售额	6%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

5.6 浙江香溢融资担保有限公司无税收优惠政策。

6. 委托人和被评估单位之间的关系：

委托人与被评估单位为同一单位。

（三）委托人以外的其他评估报告使用者

评估报告的使用者为委托人和其他资产评估报告使用者应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估人员不承担责任。

三、评估目的

浙江香溢融资担保有限公司股东行增资扩股事宜，需对该经济行为所涉及的股东全部权益的市场价值进行评估。

本次评估是为浙江香溢融资担保有限公司拟进行增资扩股的经济行为提供价值参考依据。

本次经济行为已获得《浙江香溢控股有限公司关于香溢融通控股集团股份有限公司所属企业增资事项的批复【浙香控企（2019）12号】》批准。

四、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本次评估对象为浙江香溢融资担保有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

股东全部权益账面金额 26,383.05 万元，股权无质押、冻结等情形。

具体评估范围为浙江香溢融资担保有限公司于评估基准日的全部资产及相关负

债，评估基准日总资产账面值为 34,360.48 万元，负债总额账面值为 7,977.43 万元，股东全部权益账面值为 26,383.05 万元。评估前账面值已经中汇会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中汇会审【2019】0792 号审计报告。

资产评估范围申报汇总表

被评估单位：浙江香溢融资担保有限公司

金额单位：人民币万元

序号	项 目	账面价值
1	流动资产	30,298.97
2	非流动资产	4,061.50
3	其中：发放贷款及垫款	2,400.56
4	固定资产	11.49
5	递延所得税资产	1,649.46
6	资产合计	34,360.48
7	流动负债	7,977.43
8	负债合计	7,977.43
9	净资产（所有者权益）	26,383.05

（二）企业申报的实物资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：电子设备、车辆。实物资产的类型及特点如下：

固定资产为车辆和电子设备，其中电子设备合计 58 项，主要为电脑、空调等，现放置于企业各个办公场所，均可正常使用。电子设备账面原值 312,540.74 元，账面净值为 92,140.65 元。车辆共 2 项，为大众帕萨特轿车，均可正常使用，车辆账面原值为 455,896.00 元，账面净值为 22,794.80 元。

（三）企业申报的账面记录、未记录的无形资产情况

企业无账面记录、未记录的无形资产。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量、法律权属状况

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，无表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中未引用其他机构报告内容。

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏，以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

五、价值类型及其定义

本次评估是在持续经营假设前提下评估浙江香溢融资担保有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值。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。

选择市场价值的理由如下：

1. 从评估目的看：本次评估的目的是为委托人进行增资扩股行为提供价值参考意见，是一个正常的市场经济行为，按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受。

2. 从市场条件看：随着股权转让交易市场的进一步发展，股权交易日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的购销双方所接受。

3. 从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响。

4. 从价值类型选择惯例看：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

六、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2018 年 12 月 31 日。评估基准日是由委托人确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

七、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法律法规依据、经济行为依据、评估准则依据、权属依据和取价依据包括：

（一）经济行为文件

《浙江香溢控股有限公司关于香溢融通控股集团股份有限公司所属企业增资事项的批复【浙香控企（2019）12 号】》。

（二）法律法规依据

1. 《国有资产评估管理办法》国务院第 91 号令；
2. 《国有资产评估管理办法施行细则》国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号；
3. 《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估

监督管理工作意见的通知》（2001 年 12 月 31 日国办发[2001]102 号）；

4. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001 年 12 月 31 日财政部第 14 号令）；
5. 《国有资产评估项目核准管理办法》（财企[2001]801 号）；
6. 《国有资产评估项目备案管理办法》（财企[2001]802 号）；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 5 月 13 日第 378 号令）；
8. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006 年 12 月 12 日国资发产权[2006]274 号）；
9. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权[2013]64 号）；
10. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资发产权[2009]941 号）；
11. 《中华人民共和国公司法》（2006 年 1 月 1 日施行）；
12. 《企业会计准则》；
13. 《中华人民共和国企业所得税法》（自 2008 年 1 月 1 日起施行）；
14. 《中华人民共和国企业国有资产法》（主席令第五号）；
15. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 1 日施行）；
16. 《融资担保公司监督管理条例》（2017 年国务院第 683 号令）
17. 《关于印发〈融资担保公司监督管理条例〉四项配套制度的通知》（银保监发〔2018〕1 号）
18. 《浙江省融资性担保公司管理试行办法》（浙政办发〔2011〕4 号）
19. 其他与资产评估有关的法律法规。

（三）准则依据

1. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
2. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
13. 其他与资产评估相关的准则依据。

（四）权属依据

1. 营业执照、公司章程等；
2. 电子设备的发票；
3. 其他产权证明文件。

（五）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》；
2. 《2019年机电产品报价手册》（中国机械工业出版社）；
3. 与此次资产评估有关的其他资料。

（六）参考资料及其他

1. 企业提交的财务会计经营资料已经中汇会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中汇会审【2019】0792号审计报告。
2. 企业提供的其他财务会计、经营方面的资料；
3. 评估基准日资产清查评估明细表；
4. 企业提交的财务会计经营、盈利预测资料；
5. 国家国库券利率、银行贷款利率等价格资料；
6. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
7. 商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》；
8. WIND金融终端；
9. 其他与评估有关的资料等。

八、评估方法

（一）评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1. 资产基础法也称成本法，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思路。

2. 市场法是指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。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

3. 收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法虽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，符合对资产的基本定义。

（二）评估方法选择

本次评估选用的评估方法为：资产基础法、收益法。评估方法选择采用理由如下：

1. 对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但是目前国内资本市场中与被评估单位业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等类似的上市公司或交易案例较少，缺少与评估对象相似的三个以上的参考企业，因此市场法不适用。

2. 对于收益法的应用分析

收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

评估人员从企业总体情况、本次评估目的、企业财务报表分析和收益法参数的可选取性四个方面对本评估项目能否采用收益法做出适用性判断。

2.1 总体情况判断

2.1.1 被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件。

2.1.2 被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产，表现为企业营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出，其他经济

利益的流入流出也能够以货币计量，因此企业整体资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

2.1.3 被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

2.2 评估目的判断

本次评估目的是为委托人拟进行增资扩股提供价值参考，要对被评估单位股东全部权益的市场价值予以客观、真实的反映，不能局限于对各单项资产价值予以简单加总，还要综合体现企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，即把企业作为一个有机整体，以整体的获利能力来体现股东权益价值。

2.3 财务资料判断

企业具有较为完整的财务会计核算资料，企业经营正常、管理完善，会计报表经过审计机构审计认定，企业获利能力是可以合理预期的。

2.4 收益法参数的可选取判断

目前国内资本市场已经有了长足的发展，相关贝塔系数、无风险报酬率、市场风险报酬等资料能够较为方便的取得，采用收益法评估的外部条件较成熟，同时采用收益法评估也符合国际惯例。

综合以上四方面因素的分析，评估人员认为本次评估项目在理论上和操作上可以采用收益法。

3. 对于资产基础法的应用分析

根据资产评估理论，当企业处于轻度亏损或微利状态时，企业（包括其资产组或资产组组合）创造的价值仅能弥补所耗费资产的价值，经营处于勉强维持状态；这时企业（包括其资产组或资产组组合）价值的构成是其有形资产的重置成本价值。结合企业及其资产状况，采用资产基础法能够反映被评估单位在评估基准日的重置成本，且被评估单位各项资产、负债等相关资料易于搜集，所以具备资产基础法评估的条件。因此，本次评估适宜采用资产基础法进行评估。

综上分析，本次评估采用资产基础法和收益法作为本项目的评估方法。

（三）对于所采用的评估方法的介绍

§ 资产基础法的介绍

1. 流动资产的评估方法

1.1 货币资金包括现金、银行存款、其他货币资金。对于库存现金进行盘点、依据盘点结果对评估基准日现金数额进行倒轧核对；对银行存款、其他货币资金进行函证，检查银行对账单和银行存款余额调节表。货币资金经核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

1.2 各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

2. 非流动资产的评估方法

2.1 各类减值准备评估为零，担保减值准备以核实后的账面价值确认评估值。

2.2 递延所得税资产的评估方法

递延所得税资产根据形成的原因及评估基准日后预计可回收金额确定评估值。

2.3 设备资产的评估

根据企业提供的设备资产明细清单，逐一进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的法律权属证明及会计凭证审查核实，对其权属予以关注。在此基础上，由技术人员对设备进行了必要的现场调查和核实。

● 车辆

对车辆评估采用市场法。

根据企业提供的车辆明细清单，逐一进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以关注。在此基础上，组织专业工程技术人员对车辆进行了必要的现场勘察和核实。

具体方法为，在近期二手车市场中交易的同品牌、型号车辆中获取对比车辆的交易价格与车辆概况。通过比较委估车辆与可比车辆在交易时间、交易情况、交易市场等因素，进行比较因素修正，获取委估车辆的比准价格。公式如下：

评估价值=参照物市场价值×交易状况调整系数×区域状况调整系数×实物状况调整系数。

● 电子设备

对电子设备评估采用重置成本法。具体公式如下：

评估值=重置全价×成新率

(1) 重置价值的确定

对于电子设备，一般以全新设备的基准日市场价格作为重置全价，对于部分购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，由于存在活跃的二手市场，则直接以类似设备的二手市场价格作为评估值。

(2) 设备成新率的确定：

对于电子设备通过设备使用状况的现场勘察，用年限法确定其综合成新率。

(3) 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率。

3. 负债的评估方法

各类负债在清查核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

§ 收益法的介绍：

由于公司的全部价值应属于公司各种权利要求者，包括股权资本投资者、债权及债券持有者和优先股股东（本次被评估单位无优先股股东）。本次评估选定的收益口径为企业自由现金流量，与之对应的资产口径是所有这些权利要求者的现金流的总和。与评估目的相匹配的股东全部权益价值是企业整体价值扣减需要付息的属于债权人权利部分后的股东权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业净现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

1. 评估模型：本次评估选用的是未来收益折现法，即将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用加权平均资本成本模型（WACC）计算折现率。

2. 计算公式

本次评估选用的是未来收益折现法，即将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。计算公式为：

$$P = \sum_{n=1}^i A_i / (1+r)^{i+N+R-D}$$

其中：P 为股东全部权益价值

A_i 为明确预测期的第 i 期的预期收益

r 为折现率

i 为预测期

N 为非经营性资产负债净额及溢余资产评估值

D 为付息债务

3. 收益期的确定

被评估单位于 2008 年成立，主营业务方向稳定，未来发展战略明确，运营状况稳定，故明确的预测期选取确定稳定期 2023 年末，由于被评估企业的经营状况比较稳定，企业经营所依托的主要经营性资产存出保证金和母公司担保均可永续持有，且企业已具备融资性担保机构经营许可证，未发现其他企业经营方面存在不可持续经营的障碍，故收益期按永续确定。

4. 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 $\times$ (1 - 所得税率) - 资本性支出 - 营运资金增加

5. 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，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自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本 (WACC) 确定。

$$WACC = (Re \times We) + Rd \times (1 - T) \times Wd$$

其中：Re 为公司普通权益资本成本

Rd 为公司付息负债成本

We 为权益资本在资本结构中的百分比

W_d 为债务资本在资本结构中的百分比

T 为公司有效的所得税税率

本次评估中的公司普通权益资本成本 (R_e) 采用资本资产定价修正模型 (CAPM) 来确定, CAPM 可用下述公式表示: $R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_c$

其中: R_f 为无风险报酬率

β 为企业风险系数

R_m 为市场平均收益率

$(R_m - R_f)$ 为市场风险溢价

R_c 为企业特定风险调整系数

6. 溢余资产价值及非经营性资产和负债的确定

溢余资产是指与公司收益无直接关系的, 超过公司经营所需的多余资产, 主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等; 非经营性资产指企业持有目的为非经营所需、与企业生产经营无直接关系的资产。非经营性负债是指企业承担的债务不是由于主营业务的经营活动产生的负债, 而是由于与主营业务没有关系或没有直接关系的其他业务活动如对外投资, 基本建设投资等活动所形成的负债。对该类资产单独评估。

九、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, 按照我公司与浙江香溢融资担保有限公司签订的资产评估委托合同, 我公司资产评估专业人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核, 对资产的实地察看与核对, 并取得了相关的产权证明文件, 进行了必要的市场调查和交易价格的比较, 以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下:

(一) 评估准备阶段

1. 接受浙江香溢融资担保有限公司的委托后, 我公司即确定了有关的资产评估专业人员并与委托人及被评估单位相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2. 根据委估资产的具体特点, 制定评估综合计划和程序计划, 确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

3. 根据委托评估资产特点对被评估单位申报的资产进行清查和评估。

（二）资产清查阶段

1. 资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导被评估单位进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

2. 评估对象真实性和合法性的查证

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，资产评估专业人员查阅、收集委估资产的权属证明文件，包括工商登记、合同等资料，以核实其法律权属的合法性。

3. 账面价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿资料，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

4. 评估资料的收集

向被评估单位提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

5. 深入了解企业的管理和经营情况，如：人力配备、管理体制和管理方针、财务计划和经营计划等；对企业以前年度的财务资料进行分析，并对经营状况及发展计划进行分析。

（三）评定估算阶段

1. 资产评估专业人员在被评估单位人员的配合下，到现场对各项资产进行查阅和核实，具体情况如下：

资产评估专业人员在企业有关人员的配合下，对资产进行核实，并查阅大量的相关凭证。在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析。

2. 根据评估工作情况，得出初步结果，确认无重评、漏评事项，分析意见，修改完善。

（四）评估汇总、提交报告阶段

按照我公司资产评估规范化要求，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提

交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托人。

十、评估假设

（一）基本假设

1. 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说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次假设公司使用方式为在用续用。

3. 持续经营假设：针对评估基准日资产的实际状况，企业管理团队无重大变化，并尽职尽责按照目前的经营方式和经营计划持续经营。

4. 交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

5. 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（二）一般假设

1. 国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
2. 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；

3. 国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
4. 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
5. 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
6. 被评估单位公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化；
7. 企业自由现金流在每个预测期间期中产生；
8. 公司的经营模式没有发生重大变化。

（三）特别假设

1. 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2. 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3. 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

4. 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

本次评估结果仅在满足上述评估假设条件的情况下成立，若本次评估中遵循的评估假设条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十一、评估结论

（一）此次主要采用资产基础法及收益法进行评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2018 年 12 月 31 日资产总额账面值 34,360.48 万元，评估值 34,346.51 万元，评估减值 13.97 万元，减值率为 0.04%；

负债总额账面值 7,977.43 万元，评估值 6,061.25 万元，评估减值 1,916.18 万元，减值率 24.02%；

净资产账面值 26,383.05 万元,评估值 28,285.27 万元,评估增值 1,902.22 万元,增值率 7.21%。

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2018 年 12 月 31 日

被评估单位: 浙江香溢融资担保有限公司

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%
1 流动资产	30,298.97	30,298.97	-	-
2 非流动资产	4,061.50	4,047.54	-13.96	-0.34
3 发放贷款及垫款	2,400.56	3,000.00	599.44	24.97
4 固定资产	11.49	26.99	15.50	134.90
5 递延所得税资产	1,649.46	1,020.55	-628.91	-38.13
6 资产合计	34,360.48	34,346.51	-13.97	-0.04
7 流动负债	7,977.43	6,061.25	-1,916.18	-24.02
8 负债合计	7,977.43	6,061.25	-1,916.18	-24.02
9 净资产(所有者权益)	26,383.05	28,285.27	1,902.22	7.21

(二) 收益法评估结论:

用收益法对香溢担保的股东全部权益价值的评估值为 35,140.68 万元,评估值较账面净资产评估增值 8,757.63 万元,增值率 33.19%

(三) 对评估结果选取的说明:

收益法评估结果高于资产基础法评估结果 6,855.41 万元,差异率为 24.24%,差异的主要原因分析如下:

本次评估中的资产基础法,主要是以企业评估基准日经审计的资产负债表为依据,在企业填列的评估基准日资产清查评估明细表的基础上,评估人员按各项填列的资产、负债进行单独评估后加和,得出企业价值。企业全部资产是由单项资产构成,却不是单项资产的简单加总,而是经过企业有效配置后作为一项独立的具有获利能力的资产而存在的。采用资产基础法评估,是根据单项资产加总的价格而定,是企业所拥有的全部可确指的资产价值体现。

收益法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,符合对资产的基本定义,收益法是从整体上考虑企业的价值,是综合考虑了企业人员、资产、组织管理等各方面因素后,对企业未来获得盈利的能力和发展潜力进行分析,通过对企业资产未来所能为投资者带来的收益进行折现来确定企业价值。

由于收益法评估结果综合反映了委估企业在管理、营销网络和品牌背景等因素的价值，是对委估经营性资产价值构成要素的综合反映，而资产基础法中反映的评估结果无法全部包括并量化如商誉等无形资产要素所体现的价值。综合考虑本次评估目的，选用收益法评估结果作为本次评估结论。

采用收益法的评估结果作为评估结论：浙江香溢融资担保有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值为人民币 35,140.68 万元，大写金额为：叁亿伍仟壹佰肆拾万陆仟捌佰元整。

十二、特别事项说明

以下事项并非本公司评估师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，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托人未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

（二）由委托人和被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人及被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司对委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

（三）本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（四）我们未考虑本次股权转让尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的评估增、减值额作任何纳税考虑。委托人在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

（五）遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；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人和相关当事方的责任；评估结论不应当被认为是

对评估对象可实现价格的保证。

（六）评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

（七）本次评估范围的其他应收款，主要为担保业务发生的代偿款等，其中应收朱雷等三项代偿款合计为 7,052,116.57 元，因被评估单位与上述三人仍处于诉讼程序中，无法实施函证程序；联合贷款担保项目发生的代偿款 24,034,141.78 元，实际债务人为获得贷款的不特定借款人，根据被评估单位与温州银行的合作协议：代偿款先支付给温州银行并由其决定抵偿不特定借款人的贷款，抵偿款催收由温州银行委托微众银行负责。待实际收回时冲减其他应收款。考虑到该部分代偿款实际已逾期，被评估单位已全面计提减值准备，无法合理估计可回收金额，将来实际回收金额与账面值的差异将影响评估结果。提醒报告使用者注意。

（八）本次评估范围内的发放贷款及垫款账面值为 24,005,550.00 元，其中本金 30,000,000.00 元减值准备 5,994,450.00 元，系被评估单位向浙江大宋控股集团有限公司（以下简称：大宋集团）发放的委托贷款（房地产抵押贷款），逾期 3 年以上，浙江省杭州市上城区人民法院已作出（2013）杭上商初字第 765 号民事判决，浙江香溢融资担保有限公司有权对大宋集团提供的位于绍兴市原外山组团江家楼地块二期的 12666.67 平方米土地使用权折价或拍卖、变卖所得的价款按抵押权登记顺位享有优先受偿权；截至评估基准日，上述判决仍在执行阶段，借款人资不抵债，运营已由当地政府接管。经分析拍卖抵押物可收回本金，但变现时间尚无明确计划。2013 年 6 月，香溢金联、香溢担保分别向杭州市上城区人民法院提起诉讼，要求大宋集团归还香溢金联及被评估单位本金共计 5,000 万元并支付违约金等。2013 年 12 月法院判决香溢金联、香溢担保胜诉。现仍处于执行阶段。目前企业资不抵债，运营由当地政府接管。提醒报告使用者注意该事项对评估结论的印象。

十三、评估报告使用限制说明

- （一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- （二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- （三）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证；

(四) 本报告书的评估结论仅供委托人为本次评估目的使用, 报告书的使用权归委托人所有, 未征得出具评估报告的评估机构同意, 评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;

(五) 本评估报告仅供委托人浙江香溢融资担保有限公司拟进行增资扩股提供价值参考, 不应当被视为是对被评估资产和本次评估对象可实现价格的保证。建议委托人和相关当事方在参考分析评估结论的基础上, 结合股权交易时资产状况和市场状况等因素, 合理进行决策;

(六) 当政策调整对评估结论产生重大影响时, 应当重新确定评估基准日进行评估;

(七) 本评估结果的使用有效期为一年, 即自 2018 年 12 月 31 日至 2019 年 12 月 30 日有效, 超过一年, 需重新进行资产评估。

十四、评估报告日

本评估报告专业意见形成于 2019 年 5 月 31 日。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估师:

长明阳



资产评估师:

阳梦芳



二〇一九年五月三十一日