

**东莞发展控股股份有限公司拟收购股权所涉
及的广东融通融资租赁有限公司
股东全部权益价值项目
评估报告**

中企华评报字(2013)第 3263 号
(共一册， 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一三年六月三十日

目 录

注册资产评估师声明	2
评估报告摘要	3
评估报告正文	5
一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者	5
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	16
九、评估假设	19
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	21
十二、评估报告使用限制说明	22
十三、评估报告日	23
评估报告附件	24

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

评估报告摘要

重要提示

本摘要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，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受东莞发展控股股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对广东融通融资租赁有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：东莞发展控股股份有限公司拟收购广东融通融资租赁有限公司的股权，需对本次经济行为所涉及的广东融通融资租赁有限公司在评估基准日的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象：广东融通融资租赁有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：评估范围是被评估单位的全部资产及负债。包括流动资产(货币资金、应收账款及其他应收款)、固定资产(车辆、电子设备)、递延所得税资产、流动负债(应付职工薪酬、应交税费、其他应付款)。

评估基准日：2013年4月30日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

广东融通融资租赁有限公司评估基准日总资产账面价值为 5,010.82 万元；总负债账面价值为 216.27 万元；净资产账面价值 4,794.55 万元。收益法评估后的股东全部权益价值为 5,148.15 万元，增值额为 353.60 万元，增值率为 7.38%。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2013 年 4 月 30 日起一年有效。

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。

东莞发展控股股份有限公司拟收购股权所涉及的广东融通 融资租赁有限公司股东全部权益价值项目 评估报告正文

东莞发展控股股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任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，遵循独立、客观、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，对广东融通融资租赁有限公司股东全部权益在 2013 年 4 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、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为东莞发展控股股份有限公司，被评估单位为广东融通融资租赁有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者：无。

(一)委托方简介

1.企业名称：东莞发展控股股份有限公司（以下简称：“东莞控股”）

2.法定住所：广东省东莞市南城区科技工业园科技路 39 号

3.办公地址：广东省东莞市东城区莞樟大道 55 号

4.法定代表人：尹锦容

5.注册资本：103,951.6992 万元人民币

6.企业性质：股份有限公司(港台澳与境内合资上市)

7.主要经营范围：东莞高速公路投资、建设、经营。

8.公司简介：东莞控股前身广东彩色显像管有限公司，为 1991 年 4 月由广东彩色显像管总公司和福民发展有限公司出资设立的中外合资企业。1997 年 4 月，由总公司联合东莞市财信发展有限公司、东莞市经济贸易总公司、东莞市银川能源实业公司共三家法人共同发

起，原公司全资改组变更为股份有限公司。现主要经营莞深高速一二期、三期东城段及龙林高速的收费业务。

截止评估基准日，东莞控股前十大股东情况如下表：

序号	股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股数量
1	东莞市公路桥梁开发建设总公司	国有法人	41.54	431,771,714
2	福民发展有限公司	境外法人	25	259,879,247
3	东莞市福民集团公司	国有法人	3.01	31,291,633.00
4	光大证券股份有限公司客户信用交易 担保证券账户	其他	0.52	5,403,418.00
5	梁伟	境内自然人	0.41	4,276,932.00
6	东莞市财信发展有限公司	国有法人	0.30	3,164,165.00
7	刘巧华	境内自然人	0.26	2,680,000.00
8	刘秀敏	境内自然人	0.17	1,818,851.00
9	潘兰英	境内自然人	0.15	1,607,472.00
10	曾胜	境内自然人	0.15	1,563,700.00

(二)被评估单位简介

1.企业名称：广东融通融资租赁有限公司(以下简称：“融通租赁公司”)

2.法定住所：东莞市莞城区汇峰路子号汇峰中心A区四楼五单元

3.法定代表人：吴旭东

4.注册资本：1000 万美元

5.实收资本：750 万美元

6.企业性质：有限责任公司（台港澳与境内合资）

7.主要经营范围：从事融资租赁业务、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（涉及行业许可管理的按国家有关规定办理申请）。

8.企业股权结构及变更情况：

融通租赁公司成立于2012年3月30日，由东莞市东方金域置业有限公司出资500万美元（占注册资本50%）、（香港）国金国际集团有限公司出资250万美元（占注册资本25%）、东莞市大田高科技投资有限公司出资250万美元（占注册资本25%）组建。

截至评估基准日2013年4月30日融通租赁公司注册资本为1000万美元。实收资本750万美元，其中股东东莞市东方金域置业有限公

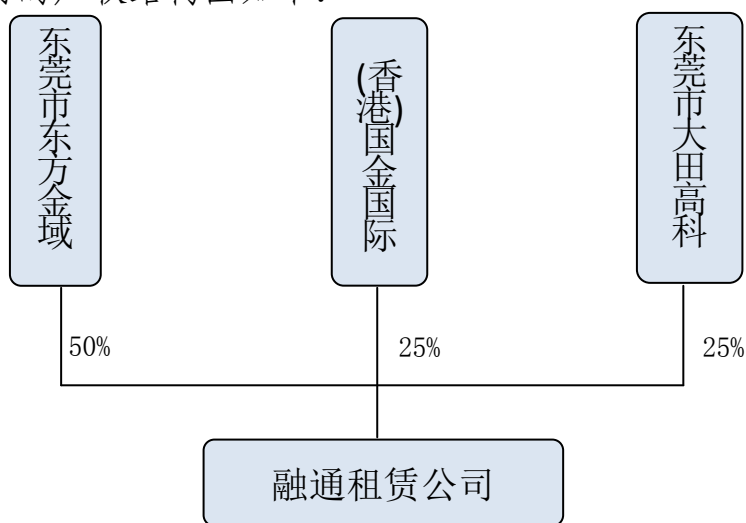
司、东莞市大田高科技投资有限公司已出资到位。各股东注册资本、实际出资额及股权比例如下：

金额单位：万美元

序号	股东名称	注册资本	实际出资额	股权比例
1	东莞市东方金域置业有限公司	500.00	500.00	50%
2	(香港)国金国际集团有限公司	250.00	0.00	25%
3	东莞市大田高科技投资有限公司	250.00	250.00	25%
	合计	1000.00	750.00	100%

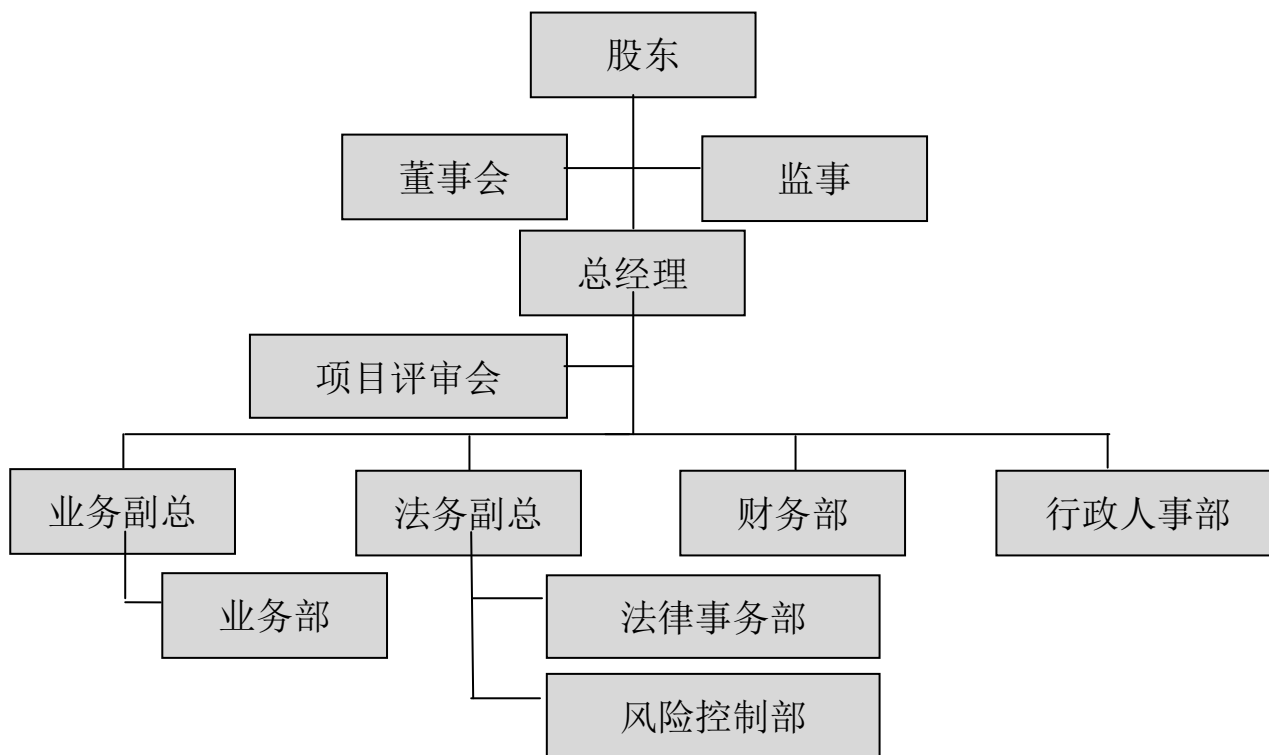
9.企业产权和经营管理结构：

(1)公司的产权结构图如下：



(2)经营管理结构

公司设业务部、法律事务部、风险控制部、财务部、行政人事部，具体结构如下表：



10.融通租赁公司的财务和经营状况

2012 年及 2013 年 4 月资产负债表

金额单位：人民币万元

项目	2012 年	2013 年 4 月
流动资产合计	4,786.39	4,919.91
固定资产	0.34	79.93
递延所得税资产	12.08	10.98
资产总计	4,798.81	5,010.82
流动负债合计	37.12	216.27
非流动负债合计	-	-
负债合计	37.12	216.27
股东权益合计	4,761.69	4,794.55

2012 年及 2013 年 1-4 月损益表：

金额单位：人民币万元

项目	2012 年	2013 年 4 月
一、营业收入	7.40	42.53
减：营业成本	-	-
营业税金及附加	8.23	4.33
销售费用	-	-

东莞发展控股股份有限公司拟收购股权所涉及的广东融通融资租赁有限公司股东全部权益
价值项目评估报告

项目	2012 年	2013 年 4 月
管理费用	34.60	63.06
财务费用	-137.65	-73.16
资产减值损失	48.31	-4.38
二、营业利润	53.91	52.68
三、利润总额	53.91	52.68
减：所得税费用	13.54	19.81
四、净利润	40.37	32.86

被评估单位评估基准日、2012 年度的会计报表经北京兴华会计师事务所有限责任公司审计，并发表了无保留意见。

(三)委托方与被评估单位的关系

委托方拟收购被评估单位的股权。

(四)业务约定书约定的其他评估报告使用者
无。

二、评估目的

东莞发展控股股份有限公司拟收购股权，需对本次经济行为所涉及的广东融通融资租赁有限公司在评估基准日的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

根据评估目的，评估对象是广东融通融资租赁有限公司的股东全部权益价值。

(二)评估范围

评估范围是广东融通融资租赁有限公司全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产(货币资金、应收账款及其他应收款)、固定资产(车辆、电子设备)、递延所得税资产、流动负债(应付职工薪酬、应交税费、其他应付款)，总资产账面价值为 5,010.82 万元；负债为流动负债，总负债账面价值为 216.27 万元；净资产账面价值 4,794.55 万元。

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经北京兴华会计师事务所有限责任公司审计，并发表了无保留意见。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

评估基准日是 2013 年 4 月 30 日。

评估基准日由委托方确定。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1. 东莞发展控股股份有限公司董事会决议。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过)；
2. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；
3. 财政部财会[2000]25 号文《企业会计制度》；
4. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号)；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 50 号)；
6. 有关其他法律、法规、通知文件等。

(三)评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20 号)；

- 2.《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号);
- 3.《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
- 4.《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);
- 5.《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
- 6.《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);
- 7.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
- 8.《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
- 9.《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);
- 10.《资产评估准则——评估报告》(中评协[2007]189号);
- 11.《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2007]189号)。

(四)权属依据

- 1.机动车行驶证;
- 2.其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.《国家经济贸易委员会、国家计划委员会、国内贸易部、机械工业部、公安部、国家环境保护局关于发布<汽车报废标准>的通知》(国经贸经[1997]456号);
- 2.《国家经济贸易委员会、国家发展计划委员会、公安部、国家环境保护总局关于调整轻型载货汽车报废标准的通知》(国经贸[1998]407号);
- 3.《国家经济贸易委员会、国家发展计划委员会、公安部、国家环境保护总局关于调整汽车报废标准若干规定的通知》(国经贸资源[2000]1202号);
- 4.评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;
- 5.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 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.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.广东融通融资租赁有限公司提供的资产清单和评估申报表;

- 2.北京兴华会计师事务所有限责任公司出具的审计报告;
- 3.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法,是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

《资产评估准则——企业价值》规定,注册资产评估师执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

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,以及三种评估基本方法的适用条件,本次评估选用的评估方法为:收益法、资产基础法。评估方法选择理由如下:

由于在市场上较难找到与融通租赁公司经营业务相似企业股权交易案例和可比上市公司以供参照,因此不具备市场法评估的条件。

广东融通融资租赁有限公司主要经营融资租赁业务。该公司已正式营运,确定了明确的客户群,并已有成功营运的合同取得收入,管理层对未来预期收入、成本、费用及各种经营数据与指标均可合理预计,具备收益法预测条件,可采用收益法。

资产基础法能够反映被评估企业在评估基准日的重置成本,且被评估企业各项资产、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。具体方法分述如下:

(一)收益法

本次评估选用现金流量折现法中的股东权益现金流模型。现金流量折现法的描述具体如下:

股东全部权益价值=经营性权益现金流量折现值+溢余资产价值+非经营性资产及负债价值-基准日股东未出资到位的注册资本

1.经营性权益现金流量现值

经营性权益现金流量现值是指与被评估单位生产经营相关的,评估基准日后经营性权益现金流量预测所涉及的资产与负债。

经营性权益现金流量折现值=预测期期间的经营性权益现金流量现值+永续经营性权益现金流量(终值)现值。

计算公式如下,相应的资本成本为股权资本成本(CAPM),基本计算模型如下:

$$P = F_{i=1}(1+r)^{-i+8/12} + \sum_{i=2}^n F_i(1+r)^{-i+10/12}$$

公式中:

P: 评估基准日的企业经营性资产价值;

Fi: 公司预测期末内每期的权益现金流量(按期中流入计算);

n: 预测期;

i: 预测期第 i 年;

r: 折现率

股权现金流量(Fi)=税后经营利润+折旧与摊销-经营营运资本增加-资本支出-税后利息费用+债务净增加

2.溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需,评估基准日后经营性权益现金流量预测不涉及的资产。溢余资产单独分析和评估。

3.非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的,评估基准日后经营性权益现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、负债单独分析和评估。

4.基准日股东未出资到位的注册资本

本次评估已将企业承诺 2013 年底补足的注册资本 250 万美元用于 2014 年至以后企业融资租赁业务的经营活动中，由于评估基准日该笔资金未实际出资到位，故本次评估将基准日股东未出资到位的注册资本一次性扣除。

(二)资产基础法

1.流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金和其他应收款。

(1)货币资金，包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2)应收账款，评估人员抽查了业务合同和会计凭证，并会同审计师对款项进行了函证，并对款项的形成原因、账龄和债务人的现状等因素及款项的可收回性进行了分析；通过个别认定法及账龄分析法相结合，综合分析欠款的可收回金额及预计未来可收回风险损失来确定评估值。

(3)其他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；对于有确凿证据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

2.设备类资产的评估

机器设备类资产主要包括车辆及电子设备，采用成本法进行评估。成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

对于不需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价和运杂费。同时，根据“财税〔2008〕170号”文件规定，对于增值税一般纳税人

人，符合增值税抵扣条件的设备，设备重置全价应该扣除相应的增值税。因融通租赁公司属小规模纳税人，购入的电子设备的增值税不可抵扣，故本次评估的电子设备重置价为含税价。

企业购入的机动车符合固定资产的定义，也属于可以抵扣的范围。但是《增值税暂行条例实施细则》第二十五条又规定了特例，纳税人自用的应征消费税的摩托车、汽车、游艇，其进项税额不得从销项税额中抵扣。所以，纳税人购入的机动车要对照规定，看是否为消费税的征税范围，才能决定可否抵扣。本次评估范围内车辆不属于可以抵扣的范围，故购置价为含税价。

1)运输车辆重置全价确定

因融资租赁公司有一辆出境车辆。出境车辆的重置全价按基准日国内的市场价格，加上国内购置税、上牌费用；香港上牌首次登记税、验车费、首次登记费来确定。

根据香港有关规定，香港商务车辆首次登记税实行递进税率，15万港币以内税率40%，其次的15万港币税率75%，其次的20万港币税率100%，50万港币以上的税率115%。车辆在大陆免车辆购置税及需缴纳上牌费。

即：重置全价=购置价+香港上牌首次登记税+验车费+首次登记费

2)电子设备重置全价确定

对电子设备，查询市场的售价来确定重置全价。

(2)综合成新率的确定

①车辆成新率确定

对于运输车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，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，然后结合现场勘查情况进行调整，依据国家颁布的车辆强制报废标准，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，其公式为：

使用年限成新率 = (规定使用年限 - 已使用年限) / 规定使用年限) × 100%

行驶里程成新率 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) / 规定行驶里程
×100%

综合成新率 = 理论成新率 × 调整系数

如果现场勘查情况与孰低法确定成新率差异不大的,则不调整。

②电子设备成新率确定

对价值量较小的一般设备和电子设备则采用年限法确定其成新率。计算公式如下:

年限法成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 ×
100%

(3)评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

3.负债

负债包括应付职工薪酬、应交税费及其他应付款。评估人员根据企业提供的各项目明细表,以经过审查核实后的审计数作为其评估值,对于各类负债中,经核实并非实际承担的负债项目,按零值计算。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2013年5月7日至2013年6月30日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下:

(一)接受委托

2013年5月7日,我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项,以及各方的权利、义务等达成协议,并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

(二)前期准备

1.准备培训材料及拟定评估方案

根据评估目的,准备培训资料、制定评估方案和计划,并根据评估方案拟定收集资料提纲。根据评估方案确定评估人员。

根据评估范围内的资产分布和资产量,我公司配备了相关专业的评估技术人员。

2.项目培训

(1)对企业人员的培训

对被评估单位财务、资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保明细表格申报的质量，我公司派专人对填表中问题进行解答。

(2)对评估人员的培训

为了保证评估技术方案的贯彻落实，对参加本次项目的评估人员进行了培训。

(三)现场调查

评估人员于 2013 年 5 月 8 日至 2013 年 5 月 9 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1.资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权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等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘察结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的设备、车辆等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人

在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一)一般假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位持续经营；
- 2.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 3.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 4.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
- 5.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
- 6.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
- 7.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(二)特殊假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
- 2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；
- 3.截止出报告日，企业的注册资本 1000 万美元，实收资本 750 万美元，公司股东承诺剩余的 250 万美元的注册资本于 2013 年年底前出资到位。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字注册资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一)收益法评估结果

广东融通融资租赁有限公司评估基准日总资产账面价值为 5,010.82 万元;总负债账面价值为 216.27 万元;净资产账面价值 4,794.55 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 5,148.15 万元,增值额为 353.60 万元,增值率为 7.38%。

(二)资产基础法评估结果

广东融通融资租赁有限公司评估基准日总资产账面价值为 5,010.82 万元,评估价值为 5,038.72 万元,增值额为 27.90 万元,增值率为 0.56%;总负债账面价值为 216.27 万元,评估价值为 216.27 万元,无增减值;净资产账面价值为 4,794.55 万元,净资产评估价值为 4,822.46 万元,增值额为 27.90 万元,增值率为 0.58%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表:

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日: 2013 年 4 月 30 日

金额单位: 人民币万元

项 目		帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动资产	1	4,919.91	4,963.83	43.93	0.89
非流动资产	2	90.91	74.89	-16.02	-17.62
固定资产	3	79.93	74.89	-5.04	-6.31
递延所得税资产	4	10.98	-	-10.98	-100.00
资产总计	5	5,010.82	5,038.72	27.90	0.56
流动负债	6	216.27	216.27	-	0.00
非流动负债	7	-	-	-	
负债总计	8	216.27	216.27	-	0.00
净资产(所有者权益)	9	4,794.55	4,822.46	27.90	0.58

(三)评估结论的选取

收益法评估后的股东全部权益价值为 5,148.15 万元,资产基础法评估后的股东全部权益价值为 4,822.46 万元,两者相差 325.70 万元,差异率为 6.75%。

分析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。

两种评估方法结果差异主要原因是:两种评估方法考虑的角度不同,资产基础法是从单项资产的再取得途径考虑的,反映的是企业单项资产的市场价值;收益法是从企业的未来获利角度考虑的,反映了企业各项资产的综合获利能力。本次评估最终确定选取收益法结果作为本报告评估结论,主要原因如下:

收益法的评估技术思路较好地体现了资产的“预期原则”,其未来收益现值能反映企业占有各项资源对企业价值的贡献,融通融资租赁公司自成立以来已搭建了完整业务推广、风险审核、贷后管理的团队,有效而迅速地建立起企业管理制度、风险审核制度、贷后管理制度及业务推广制度;并借助股东的平台及资源,已充分接触有设备融资需求的企业,为企业快速开展业务奠定了基础。收益法反映了企业各项资产的综合获利能力,包括了企业的客户资源、渠道建设、融资能力等的价值。

根据上述分析,本评估报告评估结论采用收益法评估结果,即:广东融通融资租赁有限公司的股东全部权益价值评估结果为 5,148.15 万元。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项:

(一)粤 SPS007/FV1027梅赛德斯-奔驰直通车车辆行驶证登记权利人为融通信用担保有限公司,融通信用担保有限公司于 2012 年 12 月将该车转让给融通租赁公司,双方已签订转让合同,截至评估基准日,该车尚未办理过户手续,该融通信用担保有限公司已提供权属申明,申明该车产权属于融通租赁公司。

(二)截止出报告日,企业的注册资本 1000 万美元,实收资本 750 万美元,公司股东已承诺剩余的 250 万美元的注册资本于 2013 年年

底前出资到位。本次评估报告提醒报告使用者若企业在约定的期限内未补足注册资本而使得企业不能有效的运营该笔注册资本对评估值的影响。

(三)2013年5月31日,融资租赁公司股东-东莞市东方金域置业有限公司归还公司借款2100万元,股东-东莞市大田高科技投资有限公司归还公司借款1600万元。

(四)预测年度企业融资租赁业务与历史年度的经营方式保持一致。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

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)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的除外;

(四)本评估报告经注册资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用;

(五)本评估报告经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用;

(六)本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效,评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2013 年 6 月 30 日。

法定代表人：孙月焕

注册资产评估师：郑晓芳

注册资产评估师：王爱柳

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一三年六月三十日

评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、被评估单位审计报告；

附件三、委托方、被评估单位法人营业执照复印件；

附件四、车辆行驶证；

附件五、委托方、被评估单位的承诺函；

附件六、签字注册资产评估师的承诺函；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件十、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件。

**东莞发展控股股份有限公司拟收购股权所涉
及的广东融通融资租赁有限公司
股东全部权益价值项目
评估说明**

中企华评报字(2013)第 3263 号
(共 一 册, 第 一 册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一三年六月三十日

目录

第一部分关于评估说明使用范围的声明	2
第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明	3
第三部分资产评估说明	4
第一章评估对象与评估范围说明	5
一、评估对象与评估范围	5
二、企业申报的实物资产情况	5
三、企业申报的无形资产情况	5
四、企业申报的表外资产情况	5
五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产	5
第二章资产清查核实情况说明	6
一、资产核实人员组织、实施时间和过程	6
二、影响资产核实的事项及处理方法	7
三、核实结论	7
第三章资产基础法评估技术说明	8
一、流动资产评估技术说明	8
二、机器设备评估技术说明	10
三、流动负债评估技术说明	17
第四章收益法评估技术说明	20
一、宏观、区域经济因素分析	20
二、全国融资租赁业现状与发展前景分析	23
三、东莞市经济结构以及市场对租赁业发展的需求分析	25
四、租赁行业面临的风险分析	26
五、被评估企业的业务分析	28
六、被评估企业的资产与财务分析	34
七、收益预测的假设条件	38
八、评估计算及分析过程	39
第五章评估结论及分析	53
一、评估结论	53
二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因	55

第一部分关于评估说明使用范围的声明

本评估说明供委托方、相关监管机构 and 部门使用。除法律法规规定外，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。

第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托方暨被评估单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件二：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

本部分内容由签字注册资产评估师编写。

第一章评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

(一)委托评估对象与评估范围

评估对象是广东融通融资租赁有限公司的股东全部权益价值。

评估范围是广东融通融资租赁有限公司的全部资产及负债。

(二)委托评估的资产类型与账面金额

评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产(货币资金、应收账款及其他应收款)、固定资产(车辆、电子设备)、递延所得税资产、流动负债(应付职工薪酬、应交税费、其他应付款)，总资产账面价值为 5,010.82 万元；负债为流动负债，总负债账面价值为 216.27 万元；净资产账面价值 4,794.55 万元。

评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经北京兴华会计师事务所有限责任公司审计，并发表了无保留意见。

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为固定资产(车辆及电子设备)，车辆为车牌号为粤SPS007/FV1027（粤港两地牌照）梅赛德斯-奔驰直通车，基准日该车保养良好，能正常使用；电子设备为办公用戴尔电脑 1 台，能正常使用。

三、企业申报的无形资产情况

无。

四、企业申报的表外资产情况

无。

五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

第二章资产清查核实情况说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，派出评估人员，并制定了详细的现场清查核实计划。2013年5月7日至2013年6月30日，评估人员对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实。

1.指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件 and 反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2.初步审查和完善被评估单位提交的资产评估申报明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类资产评估申报明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给被评估单位对资产评估申报明细表进行完善。

3.现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查。

4.补充、修改和完善资产评估申报明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善资产评估申报明细表，以做到：账、表、实相符。

5.查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的车辆、设备等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

二、影响资产核实的事项及处理方法

资产清查过程中，评估人员未发现影响资产核实的事项。

三、核实结论

经过清查核实，企业申报资产权属清晰，未发出影响资产核实的事项。

第三章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

纳入评估范围的流动资产包括货币资金、应收账款及其他应收款。上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	5,712,123.08
应收账款	6,930,000.00
其他应收款	36,556,927.99
流动资产合计	49,199,051.07

(二)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动资产的典型特征收集了评估基准日的银行对账单以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员询问了业务流程、客户构成及资信情况、会计政策等。

(三)评估方法

1.货币资金

(1)库存现金

评估基准日库存现金账面价值 20,357.90 元，全部为人民币现金。

评估人员采用倒推方法验证评估基准日的库存现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，以核实无误后的账面价值作为评估值。评估倒推法计算公式为：盘点日库存现金数+评估基准日至盘点日前现金支出数-基准日至盘点日前现金收入数=评估基准日现金金额。

评估人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点,并根据盘点结果进行了评估倒推,评估倒推结果和评估基准日现金账面价值一致。

现金评估值为 20,357.90 元。

(2)银行存款

评估基准日银行存款账面价值 5,691,765.18 元,均为人民币存款。核算内容为在中国银行东莞分行、工商银行东莞分行、建设银行东莞南城支行、华兴银行广州分行、平安银行深圳金沙支行、中信银行等银行的存款。

评估人员取得了每户银行存款的银行对账单和银行存款余额调节表,对其逐行逐户核对,并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等,没有发现对净资产有重大影响的事宜,且经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实,以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值为 5,691,765.18 元。

货币资金合计评估值为 5,712,123.08 元,评估无增减值。

2.应收账款

应收账款核算内容为应收融资租赁本金,账面原值 7,000,000.00 元,计提坏账准备 70,000.00 元,账面净值 6,930,000.00 元。

评估人员抽查了业务合同和会计凭证,并会同审计师对款项进行了函证,并对款项的形成原因、账龄和债务人的现状等因素及款项的可收回性进行了分析;通过个别认定法及账龄分析法相结合,综合分析欠款的可收回金额及预计未来可收回风险损失来确定评估值。

经评估,应收账款风险损失评估值为零,应收账款评估值为 7,000,000.00 元,评估增值 70,000.00 元,增值率为 1.01%。

3.其他应收款

评估基准日其他应收款账面原值 36,926,189.89 元,计提坏账准备 369,261.90 元,账面净值 36,556,927.99 元。核算内容为被评估单位除应收账款、预付账款等以外的其他各种应收及暂付款项。具体内容主要

为借出本金及利息、备用金等。

评估人员逐项了解了其他应收账款的具体情况，查阅了相关的原始凭证，并对每笔款项的形成原因和时间等因素进行了具体地分析，确定可回收的可能性。经查阅，其他应收款有充分理由相信可全部收回，应按全部应收款额计算评估值。

其他应收款评估值为 36,926,189.89 元，评估增值 369,261.90 元，增值率为 1.01%。

(四)评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

流动资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	帐面价值	评估价值	增值额	增值率(%)
货币资金	5,712,123.08	5,712,123.08	-	0.00
应收账款	6,930,000.00	7,000,000.00	70,000.00	1.01
其他应收款	36,556,927.99	36,926,189.89	369,261.90	1.01
流动资产合计	49,199,051.07	49,638,312.97	439,261.90	0.89

流动资产评估值为 49,638,312.97 元，评估增值 439,261.90 元，增值率为 0.89%。

二、机器设备评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的设备类资产包括：车辆及电子设备。设备类资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	
	原值	净值
设备类合计	853,440.00	799,334.33
固定资产-车辆	850,000.00	796,166.68
固定资产-电子设备	3,440.00	3,167.65

(二)机器设备概况

纳入评估范围的设备类资产基本概况如下：

1.设备类型与概况

车辆为日常用粤SPS007/FV1027（粤港两地牌照）梅赛德斯-奔驰直通车，基准日该车保养良好，能正常使用；

电子设备为办公用戴尔电脑1台，能正常使用，车辆在基准日均能正常使用。

3.相关会计政策

(1)账面原值构成

车辆由融通信用担保有限公司转让而来，账面原值为转让价款。

电子设备的账面原值为设备购置价。

设备的账面原值含增值税进项税额。

(2)折旧方法

被评估单位采用(年限平均法)计提折旧。按设备资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类设备资产的年折旧率如下：

类别	折旧年限	预计经残值率	年折旧率
运输设备	5 年	5%	19%
电子设备	5 年	5%	19%

(三)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的设备类资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的设备类资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分设备类资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据设备类资产的类型、金额等特征收集了设备购置发票；收集了车辆行驶证复印件；收集了设备日常维护与管理制度等评估相关资料。

3.现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看。核对了设备名称、规格、型号、数量、购置日期、生产厂家等基本信息；了解了设备的工作环境、利用情况、维护与保养情况等使用信息；了解了设备的完损程度和预计使用年限等成新状况；填写了典型设备的现场调查表。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了设备类资产的性能、运行、维护、更新等信息；调查了解了设备评估基准日近期的购

置价格及相关税费；调查了解了设备类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

(四)评估方法

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法进行评估。

根据企业提供的机器设备明细清单，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确认。在此基础上，组织专业技术人员对主要设备进行了必要的现场勘察和核实。

1.成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

对于不需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价和运杂费。同时，根据“财税〔2008〕170号”文件规定，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，设备重置全价应该扣除相应的增值税。因融通租赁公司属小规模纳税人企业，设备的增值税不可抵扣，故本次评估的电子设备重置价为含税价。

企业购入的机动车符合固定资产的定义，也属于可以抵扣的范围。但是《增值税暂行条例实施细则》第二十五条又规定了特例，纳税人自用的应征消费税的摩托车、汽车、游艇，其进项税额不得从销项税额中抵扣。所以，纳税人购入的机动车要对照规定，看是否为消费税的征税范围，才能决定可否抵扣。本次评估范围内车辆不属于可以抵扣的范围，故购置价为含税价。

①运输车辆重置全价确定

因融资租赁公司有一辆出境车辆。出境车辆的重置全价按基准日国内的市场价格，加上国内购置税、上牌费用；香港上牌首次登记税、验车费、首次登记费来确定。

根据香港有关规定，香港商务车辆首次登记税实行递进税率，15万港币以内税率40%，其次的15万港币税率75%，其次的20万港

币税率 100%，50 万港币以上的税率 115%。车辆在大陆免车辆购置税及需缴纳上牌费。

即：重置全价=购置价+香港上牌首次登记税+验车费+首次登记费。

②电子设备重置全价确定

对电子设备，查询市场的售价来确定重置全价。

(2)综合成新率的确定

①车辆成新率确定

对于运输车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，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，然后结合现场勘查情况进行调整，依据国家颁布的车辆强制报废标准，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，其公式为：

$$\text{使用年限成新率} = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{规定使用年限} \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

综合成新率=理论成新率×调整系数

如果现场勘查情况与孰低法确定成新率差异不大的，则不调整。

②电子设备成新率确定

对价值量较小的一般设备和电子设备则采用年限法确定其成新率。计算公式如下：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(五)典型案例

案例一：梅赛德斯-奔驰直通车(表表 4-6-2-2 第 1 号)

设备名称：梅赛德斯-奔驰直通车

规格型号：梅赛德斯-奔驰 GLK300,4MATIC 时尚型

车辆车牌号码：粤 SPS007/FV1027

产权情况：粤 SPS007/FV1027梅赛德斯-奔驰直通车车辆行驶证登记权利人为融通信用担保有限公司，融通信用担保有限公司于 2012 年 12 月将该车转让给融通租赁公司，双方已签订转让合同，截至评估基准日，该车尚未办理过户手续，该融通信用担保有限公司已提供权属申明，申明该车产权属于融通租赁公司。

购置日期：2012 年 12 月 31 日

启用日期：2010 年 11 月 22 日

账面原值：850,000.00 元

账面净值：821,666.67 元

1.主要技术参数

参数	值
长*宽*高	4528*1840*1691
轴距	2755
整备质量	1830
座位数	5
油箱容积(L)	66
发动机排量(mL)	2996
气缸排列形式	V 型 6 缸
最大马力(Ps)	231
最大功率(Kw)	170
燃料形式	汽油
燃油标号	97
环保标准	国 4
变速器类型	自动变速器
档位数(个)	7
外观颜色	黑色非金属漆
内饰颜色	真皮：杏仁黄色
电动天窗	电动天窗
全景天窗	全景天窗

2.重置全价的确定

(1)设备购置费的确定

通过市场查询及询价，该车基准日的含税销售价格为 456,000.00 元，因取其购置价为 456,000.00 元。

(2)香港首次登记税

根据香港有关规定，香港商务车辆首次登记税实行递进税率，

15 万港币以内税率 40%，其次的 15 万港币税率 75%，其次的 20 万港币税率 100%，50 万港币以上的税率 115%，即：

$$\begin{aligned} \text{香港首次登记税} &= 150000 \times 40\% + 150000 \times 75\% + 200000 \times 100\% + (456,000.00 \div 0.8012 - 500000) \times 115\% \\ &= 452,018.22 \text{ 港币} \end{aligned}$$

(3) 验车费

$$\text{验车费} = 850.00 \text{ 港币}$$

(4) 首次登记费

$$\text{首次登记费} = 83.00 \text{ 港币}$$

(5) 香港费用换算成人民币 = (香港上牌首次登记税 + 验车费 + 首次登记费) $\times$ 0.8012

$$= (452,018.22 + 850.00 + 83.00) \times 0.8012$$

$$= 362,904.52 \text{ 元}$$

(6) 重置全价的确定

$$\text{重置全价} = \text{购置费} + \text{香港首次登记税费} + \text{验车费} + \text{首次登记费}$$

$$= 456,000.00 + 362,904.52$$

$$= 818,900.00 \text{ 元 (百位取整)}$$

3. 成新率的确定

该车辆购置日期为 2010 年 11 月，截止评估基准日，已使用 2.44 年，经过现场勘查，该车辆运转正常、维护保养良好，经济寿命使用时间为 15 年，剩余使用时间 12.56 年。

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

$$= (15 - 2.44) / 15 \times 100\%$$

$$= 84\% (\text{取整})$$

经查询车辆行驶记录，该车辆至基准日已行驶 15,000 公里。经查询相关资料，该款车型的规定行驶里程数为 500,000.00 公里。

$$\text{里程成新率} = (\text{规定行驶公里数} - \text{已行驶公里数}) / \text{规定行使公里数} \times 100\%$$

$$= (500,000.00 - 15,000.00) / 500,000.00 \times 100\%$$

$$= 97\%$$

根据孰低法原则，该车理论成新率为 84%。结合现场勘查情

况，现场勘查情况与理论成新率差异不大，不做调整，则车辆成新率为 84%。

4.评估值的确定

评估值=设备购置费×成新率+香港首次登记税费+验车费+首次登记费

$$=456,000.00 \times 84\% + 362,904.52$$

$$=745,940.00 \text{ 元(取整)}$$

案例二：戴尔电脑(表表 4-6-2-3 第 1 号)

规格型号：14(Ins14VD-2518)

生产厂家：戴尔公司

购置日期：2012年12月

启用日期：2012年12月

账面原值：3,440.00元

账面净值：3,010.00元

(1)设备主要参数

技术参数	
品牌	戴尔电脑
型号	14(Ins14VD-2518)
处理器	IntelCorei3-2375M(1.5GHz/L33M)
处理器主频	1.5GHz
显存容量	1GB
显存类型	DDR3
主板芯片组	IntelHM77
内存容量	2GB
内存类型	DDR31600
硬盘容量	500GB
屏幕尺寸	14 英寸
分辨率	1366×768

(2)重置全价

经查询，该设备的网上含税报价为3,250.00元，则设备的重置全价为3,250.00元。

(3)成新率的确定

该设备购置日期为2012年12月，截止评估基准日，已使用5个月，经过现场勘查，该空调运转正常、维护保养良好，经济寿命使用时间为个60月，剩余使用时间55个月。

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= (60 - 5) / 60 \times 100 \\ &= 92\% (\text{取整})\end{aligned}$$

(4) 评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 3,250.00 \times 92\% \\ &= 2,990.00 \text{元} (\text{取整})\end{aligned}$$

(六) 评估结果

设备评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值		评估价值		增减值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	85.34	79.93	82.22	74.89	-3.13	-5.04	-3.67	-6.31
车辆	85.00	79.62	81.89	74.59	-3.11	-5.02	-3.66	-6.31
电子设备	0.34	0.32	0.33	0.30	-0.02	-0.02	-5.52	-5.61

设备类资产评估原值 82.22 万元，减值率 3.67%，评估净值 74.89 万元，减值率为 6.31%，增减值原因分析如下：

1. 车辆评估原值 81.89 万元，减值率为 3.66%；评估净值 74.59 万元，减值率为 6.31%。车辆的更新换代速度越来越快，相同配置的机器设备市场价格也处于不断下降的趋势，导致评估原值、净值发生减值。

2. 电子设备评估原值 0.33 万元，减值率为 5.52%；评估净值 0.30 万元，减值率为 5.61%。由于技术进步，电子产品的更新换代速度越来越快，相同配置的电子设备市场价格也处于不断下降的趋势，导致评估原值、净值减值。

三、递延所得税资产评估技术说明

评估基准日递延所得税资产账面价值 109,815.47 元，核算内容为本评估单位计提应收账款、其他应收款坏账准备所产生的可抵扣暂时性差异。由于本次评估对其坏账准备不予确认，因此对该部分递延所得税资产评估为零。

四、流动负债评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动负债包括：应付职工薪酬、应交税费及其他应付款。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付职工薪酬	73,500.00
应交税费	577,135.41
其他应付款	1,512,033.00
流动负债合计	2,162,668.41

(二)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动负债的典型特征收集了评估基准日的工资统计表、完税证明，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了负担的税种、税率与纳税制度情况；调查了解了员工构成与职工薪酬制度情况等。

(三)评估方法

1.应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值 73,500.00 元。核算内容为被评估单位根据有关规定应付给职工的工资。

评估人员向被评估单位调查了解了员工构成与职工薪酬制度等，核实了评估基准日最近一期的职工薪酬支付证明，以及评估基准日应付职工薪酬的记账凭证。应付职工薪酬以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 73,500.00 元

2.应交税费

评估基准日应交税费账面价值 577,135.41 元。核算内容为被评估

单位按照税法等规定计算应交纳的各种税费，包括：应交增值税、应交营业税、应交城市维护建设税、企业所得税、应交教育附加税、堤围费等。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 577,135.41 元。

3.其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 1,512,033.00 元，核算内容为代公司员工缴纳的公积金、支付关联公司融通担保公司车辆转让价款及代支费用分摊等。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对大额的其他应付款进行了函证。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值为 1,512,033.00 元。

(四)评估结果

流动负债评估结果及增减值情况如下表：

流动负债评估结果汇总表

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-6	应付职工薪酬	73,500.00	73,500.00	-	0.00
5-7	应交税费	577,135.41	577,135.41	-	0.00
5-10	其他应付款	1,512,033.00	1,512,033.00	-	0.00
5	流动负债合计	2,162,668.41	2,162,668.41	-	0.00

第四章收益法评估技术说明

一、宏观、区域经济因素分析

(一)国家、地区有关企业经营的法律法规

- 1.《中华人民共和国公司法》(中华人民共和国主席令第 42 号);
- 2.《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 538 号);
- 3.《中华人民共和国税收征收管理法》(中华人民共和国主席令第 49 号);

(二)国家、地区经济形势及未来发展趋势

1.国际宏观经济的分析

2012 年全球经济运行回顾：服务业复苏引领全球经济不均衡增长。实体经济复苏尤其是美国经济稳固复苏以及欧洲主权债务危机趋于平稳提升了市场风险偏好，年初至今全球股市普遍上扬、高风险资产投资回报好于低风险资产。

全球经济长期运行趋势展望：面对无法回避的人口老龄化问题，未来 50 年全球经济增长的动能将来自于劳动生产率提升、新兴经济体尤其是中国和印度在全球经济总量中占比提升以及发达国家债务中期重回可持续发展轨道。通过改革，中国和印度的劳动生产率仍有进一步提升空间。相对发达经济体而言，新兴经济体增速较高，新兴经济体总量占比提升将有助于全球经济在未来 50 年保持 3%左右的增速(接近金融危机前全球经济增长水平)。

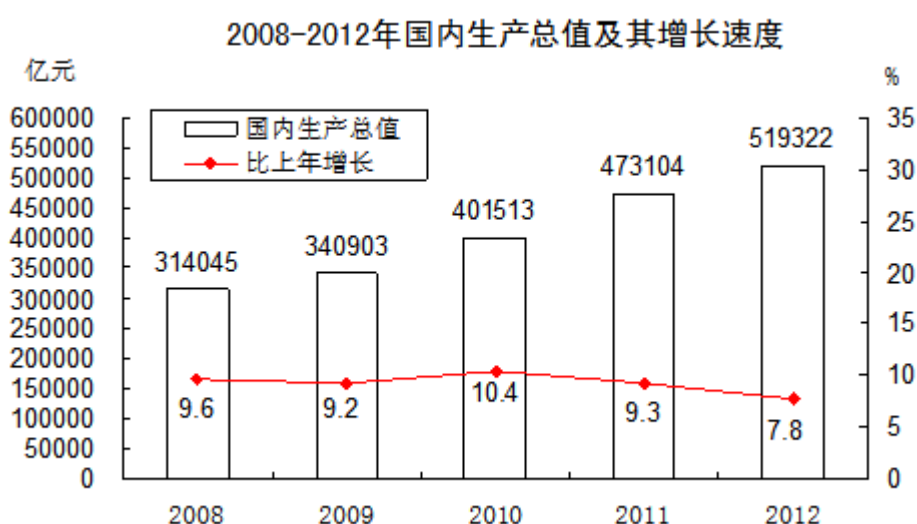
2013 年经济展望：全球经济温和好转，欧美分化继续，2013 年全球经济增速 3.6%，相当于 1993-2004 年间平均水平，低于危机前 10 年经济增长均值(3.9%)，需求仍然温和。发达国家紧财政、宽货币，由于需求温和，全球范围内整体通胀压力不大。紧缩财政政策对欧元区经济的拖累与 2012 年相当、对美国经济的拖累大于 2012 年，2014 年以后紧缩财政对发达经济的拖累将大幅减弱。美国 2013 年财政紧缩毫无悬念但不会出现紧缩规模达 6000 多亿美元的财政悬崖，两党在

最后期限达成妥协是大概率事件。美国有望继续扩大资产购买规模，欧洲央行有望在二级市场购买更多重债国国债，欧美货币政策拐点不会在 2013 年出现。预计美国 2013 年实际 GDP 增速 2.1%，失业率 7.5%，引领 2013 年美国经济增长的主要因素是个人消费增长和房地产复苏，此外，在鼓励制造业回流政策推动下，制造业表现或许会有起色；欧元区 2013 年实际 GDP 增速零左右，失业率逐季攀升，2013 年底将升至 12% 附近，2014 年中期以后欧元区失业率才会缓慢下降。

2012 年，面对复杂严峻的国际经济形势和国内改革发展稳定的繁重任务，党中央、国务院坚持以科学发展为主题，以加快转变经济发展方式为主线，按照稳中求进的工作总基调，及时加强和改善宏观调控，把稳增长放在更加重要的位置，国民经济运行缓中企稳，经济社会发展稳中有进。

2. 国内宏观经济发展状况

2012 年全年国内生产总值 519322 亿元，按可比价格计算，比上年增长 7.8%。分季度看，一季度同比增长 8.1%，二季度增长 7.6%，三季度增长 7.4%，四季度增长 7.9%。分产业看，第一产业增加值 52377 亿元，比上年增长 4.5%；第二产业增加值 235319 亿元，增长 8.1%；第三产业增加值 231626 亿元，增长 8.1%。从环比看，四季度国内生产总值增长 2.0%。



全年固定资产投资(不含农户)364835 亿元，比上年名义增长 20.6%(扣除价格因素实际增长 19.3%)，增速比上年回落 3.4 个百分点。

其中,国有及国有控股投资 123694 亿元,增长 14.7%;民间投资 223982 亿元,增长 24.8%,占全部投资的比重为 61.4%。分地区看,东部地区投资比上年增长 17.8%,中部地区增长 25.8%,西部地区增长 24.2%。分产业看,第一产业投资 9004 亿元,比上年增长 32.2%;第二产业投资 158672 亿元,增长 20.2%;第三产业投资 197159 亿元,增长 20.6%。在第二产业投资中,工业投资 154636 亿元,比上年增长 20.0%;其中,采矿业投资 13129 亿元,增长 11.8%;制造业投资 124971 亿元,增长 22.0%;电力、热力、燃气及水的生产和供应业投资 16536 亿元,增长 12.8%。全年基础设施(不包括电力、热力、燃气及水的生产与供应)投资 58391 亿元,比上年增长 13.3%。全年房地产开发投资 71804 亿元,比上年增长 16.2%。其中,住宅投资 49374 亿元,增长 11.4%;办公楼投资 3367 亿元,增长 31.6%;商业营业用房投资 9312 亿元,增长 25.4%。全年新开工建设城镇保障性安居工程住房 781 万套(户),基本建成城镇保障性安居工程住房 601 万套。从到位资金情况看,全年到位资金 399440 亿元,比上年增长 18.6%。其中,国家预算内资金增长 29.7%,国内贷款增长 8.4%,自筹资金增长 21.7%,利用外资下降 10.9%,其他资金增长 13.7%。全年新开工项目计划总投资 309083 亿元,比上年增长 28.6%;新开工项目 356296 个,比上年增加 28948 个。从环比看,12 月份固定资产投资(不含农户)增长 1.53%。

2013 年的经济发展,从有利因素来看,第一,落实“十八大”精神和政府换届将进一步调动全国上下的发展热情。2013 年,“十八大”确定的我国未来经济社会发展新思路将进一步激发全国上下改革开放和加快发展的热情,稳增长系列政策的效果将进一步显现,有利于推动我国经济继续保持平稳较快增长。2013 年还是“十二五”规划中期评估年份,国家层面将对各级地方政府规划执行情况全面检查评估,各级地方政府为努力上交满意的答卷,将积极推动地方经济发展。从“六五”到“十一五”的经验看,五年规划中各年的平均投资增速分别为 17.3%、24.1%、28.5%、18.8%、19.8%,受投资建设周期影响,五年规划第二、三年往往是投资加速年份。2013 年作为“十二五”规划的第三年,大量审批并开工的“十二五”规划重点建设项目有利于投资增长和

经济回升。

同时，要认真贯彻落实党的十八大精神和中央经济工作会议部署，坚持以科学发展为主题，以加快转变发展方式为主线，以提高经济增长质量和效益为中心，稳中求进，扎实工作，进一步深化改革开放，进一步强化创新驱动，进一步加强和改善宏观调控，进一步保障和改善民生，促进经济持续健康发展和社会和谐稳定。

二、全国融资租赁业现状与发展前景分析

2000 年经国务院批准，融资租赁业被列入“国家重点鼓励发展的产业”。从 2008 年开始，我国融资租赁业进入快速发展阶段，融资租赁实践经验的积累及国外先进经验的借鉴，使我国的融资租赁业开始走入规范、健康的发展轨道。中国融资租赁业在其发展 30 年之际，终于在业务总量上取得了与中国经济总量相匹配的国际地位：全球第二。

(一)融资租赁规模的迅速增长

按照现行法规我国融资租赁机构可分为三大类：金融租赁公司、外商投资租赁公司以及国内融资租赁试点单位。有银行背景的金融租赁公司可承载的业务量大；外资融资租赁公司是我国目前最多的，业务模式基本与国际接轨，业务模式多样；内资试点的融资租赁公司数量也在逐渐增多。

由于 2004 年对外商独资融资租赁的开放，以及 2007 年银监会重新允许商业银行介入金融租赁，国内融资租赁机构数量和业务规模呈爆发式增长态势，截至 2012 年，全国在册运营的各类融资租赁公司约 450 家，比年初的 296 家增长 52.03%。业务总量（租赁合同余额）由 2006 年的 500 亿元增至 2012 年底的 14600 亿元。

中国融资租赁近年实现强劲增长。受市场大环境影响世界租赁行业陷入衰退，但中国截至 2012 年底的业务总量 14600 亿元比上年底的 9300 亿元仍有 56.99% 的增长。融资租赁资产规模爆发式增长，增速远高于其他金融子行业。

(二)租赁市场的渗透率

2011 年我国融资租赁市场渗透率仅接近 4%，与较成熟的融资租赁市场国家 20%的水平（如美国已达 30%），仍然相距甚远。主要源于我国仍处于融资租赁发展的初级阶段。

中国工程机械行业“十二五”规划中预测，“十二五”期间全国固定资产投资增长率在 20%左右，因此，未来几年中国融资租赁交易额有望实现大幅增长。增长原因包括以下几方面：

1.融资租赁是融资与融物相结合的产品；因此，每一个融资租赁项目必有明确的标的物，而租赁公司支付该标的物款项时可通过承兑汇票或受托支付进行操作，若银行对该项目融资，便能做到贷款投向明确，专款专用，一定程度上降低挪用贷款或贷款实际用途与申请不符的风险。

2.银租合作能够有效增强银行信贷资产的安全性；首先，租赁公司可以其自身现金流保障其对银行负债的综合偿付能力，从而有效降低单个项目贷款的流动性风险；其次，在贷款发生拖欠时，银行除了追索实际用款人（承租人），还可以同时追索租赁公司，等于多了一个贷款担保人；

3.融资租赁项目一般采取按期还款的还款方式，因此银租合作的项目均能体现稳定的现金流，而且每期的供款包含本金，较每月付息到期还本的还款方式，降低了贷款的风险，并有助于贷款的监测；另外，通过方案的设计有助推动银行各种指标，例如：承租人固定每期缴纳的租金，租赁公司通过银行承兑汇票的形式付款给供应商时缴存的保证金，承租人缴存在租赁公司在银行开立的监管账户的租金保证金等等，都将对银行的业绩产生重大贡献。

4.在融资租赁项目中，租赁期满之前，标的物的所有权归融资租赁公司，不属于承租人的破产财产，故一旦承租人破产，可大大提高受偿率；同时，与一般抵押贷款相比，租赁公司可以不通过法院诉讼程序就直接处置租赁物，财产变现更有效率且对承租人的控制也更为有力；而且，很多时候供应商会提供回购担保，设备回购方在用保证金偿还部分贷款外，仅需支付剩余贷款即可将设备回购，因此，设备供应方是完全愿意并有能力回购的。

(三) “营改增”对租赁业的利好

营业税改增值税是我国“十二五”期间一项重要的税制改革，今年，财政部、国家税务总局明确试点范围将分批扩大至全国 8 个省市，并确定了相关政策的主要内容。融资租赁被界定为金融保险业而纳入“营改增”范围。

租赁业务被纳入增值税征收范围，租赁公司提供租赁业务可以开具增值税专用发票，租入机器设备的企业可以抵扣增值税进项税额。同时，虽然租赁有形动产适用 17% 的税率，但对经营融资租赁业务的试点纳税人中的一般纳税人提供有形动产融资租赁服务，对其增值税实际税负超过 3% 的部分实行增值税即征即退政策，这项规定大大减轻了融资租赁企业税负。从上海的试点情况看，融资租赁企业税负减少，且由于下游企业得到抵扣，其业务范围扩大，对我国租赁行业发展产生了有利影响。

(四) 鼓励租赁业发展的地方政策

在经济疲软的大环境下，多地出台鼓励融资租赁发展的相关政策，如北京的《关于中关村国家自主创新示范区促进融资租赁发展的意见》、上海的《浦东新区促进融资租赁业发展的意见》、天津的《关于在天津市开展融资租赁船舶出口退税试点的通知》等，以及越来越多地方相继出台的优惠政策，相关部门希望通过推动融资租赁业的发展来帮助稳定经济增长。

三、东莞市经济结构以及市场对租赁业发展的需求分析

(1) 东莞市在“十二五”中的定位

“十二五”期间，建设现代产业体系是广东省重要的产业发展目标，省委省政府提出要“发展以装备制造业为主体的先进制造业”，并在政策和融资渠道方面给予了保障。其中广东省十二五规划中涉及东莞的有三个制造业基地（家用电器、造纸、纺织服装产业）、两个战略性新兴产业项目（半导体照明、太阳能光伏项目）、国家高技术产业基地和国家高新区，可见东莞市作为制造业基地的重要地位。

(2) 市场对融资租赁业的需求

十二五期间,东莞市先进制造业发展的总体目标是加快先进制造业产业结构调整,进一步提高先进制造业的产业规模和水平,突破重点领域和关键技术,拓展产业链条,推动现有先进制造业的转型升级。产业的转型升级实际上是设备的升级和更新换代,从而形成了融资租赁业的广阔市场。

(3)制造企业亟需提升设备自动化程度

制造业是劳动密集型产业,但目前东莞制造企业招工难的问题突出,对制造业发展产生较大阻力,而且近年用工成本大幅提高,制造企业迫切需要提升设备自动化程度,减小对劳动力的依赖性,降低劳动力成本。

综合分析,东莞市市场对融资租赁业需求巨大,而且东莞市租赁行业正处于起步阶段,与全国租赁业比较有一定差距,行业竞争不充分,因此,东莞市融资租赁行业发展的潜力较大。

四、租赁行业面临的风险分析

(一)市场风险

由于融资租赁业的行业特性,也存在一些典型的问题;

首先,融资租赁的资金来源较为单一;目前,融资租赁公司资金来源主要为自有资金,银行及信托等渠道资金;来源较为狭隘,与银行等可以直接向社会募集的资金相比,资金成本高,导致融资租赁产品与银行信贷产品竞争时价格处于劣势;因此目前大多数融资租赁产品均设计与银行信贷产品存在差异化,不进行直接、正面的竞争;另外,相对其他金融及类金融行业,拓展稳定的资金来源渠道对于融资租赁行业显得更为重要。

第二、融资租赁公司主营融资业务,而客户的质量会随着大市场经济环境的上下行而有所变化,若经济下行,则融资租赁公司的客户质量变坏的可能性增加,不良率的可能性也增加;因此,经济下行时融资租赁行业对客户质量的跟进,贷后的管理变得更加重要,正所谓:“经济好时看规模,经济差时看管理”。

(二)法律风险分析

融资租赁其一大优点便是融资租赁产业链条各参与方法律角色清晰，出租方、承租方、制造商及银行等各方责任明确，权利及义务清晰，例如在租赁期间，标的物所有权归出租方，占有权、使用权、收益权、索赔权归承租人所有，并可在租赁合同中约定标的物残值，租赁期结束后所有权是否转移等；因此，当租金回收出现问题时，租赁公司可以不通过法院诉讼程序就直接处置租赁物，财产变现更有效率且对承租人的控制也更为有力，保障各方利益。

然而，在法律上，对融资租赁业仍有不明确的地方；例如：为了便于特殊租赁物（机动车）管理和使用，特殊租赁物（机动车）往往在车管所备案登记于承租人名下，出租人以办理机动车抵押登记的形式控制物权转移，导致出现机动车所有权人与抵押权人混同（同为出租人即融资租赁公司）、真融资租赁假抵押贷款的混乱法律关系合同出现；工商系统动产抵押登记业务条线人员不熟悉融资租赁物权转让法律关系，难以支持出租人以抵押人身份顺利办妥租赁物抵押登记等等。

(三)政策风险分析

在经济疲软的大环境下，多地出台鼓励融资租赁发展的相关政策，如东莞的《东莞市加快融资租赁业发展实施意见》，北京的《关于中关村国家自主创新示范区促进融资租赁发展的意见》、上海的《浦东新区促进融资租赁业发展的意见》、天津的《关于在天津市开展融资租赁船舶出口退税试点的通知》等，以及越来越多地方相继出台的优惠政策，相关部门希望通过推动融资租赁业的发展来帮助稳定经济增长。

融资难一直是制约中小企业发展的瓶颈，也是世界各国面临的一个普遍问题。据统计，我国有 90%以上的民营中小企业表示无法从银行获得贷款；全国民营企业在过去 3 年中有 60%以上通过民间借贷的形式进行融资。而东莞作为制造业名城，中小企融资难这个问题尤为突出，再加上近两年的经济的不景气，更需要在这个困难上有所突破。

缺乏银行认可的抵押物往往是中小企难以向银行融资的主要问题，而融资租赁交易因其交易的载体就是设备类资产，可直接成为金

融机构风险控制的手段。除此以外，对于中小企业来说，融资租赁也意味着用长期负债替换了短期负债，立即能大幅优化它们的流动比率和速动比率等财务指标。据相关人士表示，这两个比率的优化，对中小企业在银行系统中的评级和授信等都能产生正面影响。而在东莞，融资租赁业仍属于起步阶段，社会各阶层对该行业认识尚浅，因此，在东莞推动融资租赁行业的发展是迫不及待，更是大势所趋。

(四)利率市场化对融资租赁业的影响

总的来说，企业认为利率市场化对融资租赁业是利大于弊的；利率市场化对融资租赁业首先的影响为越优质的项目在银行间获得的资金成本越低，在租赁公司经营得当的前提下，其资金成本便有所下降，这使租赁公司有新的空间让利给客户增强竞争力或者直接增加本身的利润，因为在风险可控的前提下，租赁公司的利润主要来自租金及成本之间的差价；因此，利率市场化也在一定程度增强了融资租赁行业对于其他融资产品的竞争力。

银行产品与融资租赁产品具备的不同特性，使得双方具备差异化竞争；1) 银行不一定能接受动产抵押，也缺乏动产抵押的管理能力。融资租赁公司可控制动产所有权，在发生客户违约事件时对动产的控制能力较强；2) 一般到期还本付息方式不利于企业资金运用，对中小企业存在期末资金沉淀问题；3) 国有公司短期借款多，资产负债率较高，限制了通过信贷方式获得新设备的能力，租赁公司可通过经营租赁的方式在不增加资产负债率情况下满足企业技改更新要求；4) 银行对客户财务指标要求较为严格，部分具备良好偿债能力的企业由于财务指标不能满足银行要求，具有融资困难，融资租赁公司在准确判断其偿债能力及相关资产价值的情况下可以提供融资。

五、被评估企业的业务分析

(一)被评估企业简介

1.企业名称：广东融通融资租赁有限公司（以下简称：“融通租赁公司”）

2.法定住所：东莞市莞城区汇峰路子号汇峰中心A区四楼五单元

3.法定代表人：吴旭东

4.注册资本：1000 万美元

5.实收资本：750 万美元

6.企业性质：有限责任公司（台港澳与境内合资）

7.主要经营范围：从事融资租赁业务、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（涉及行业许可管理的按国家有关规定办理申请）。

8.企业股权结构及变更情况：

融通租赁公司成立于 2012 年 3 月 30 日，由东莞市东方金域置业有限公司出资 500 万美元（占注册资本 50%）、（香港）国金国际集团有限公司出资 250 万美元（占注册资本 25%）、东莞市大田高科技投资有限公司出资 250 万美元（占注册资本 25%）组建。

截至评估基准日 2013 年 4 月 30 日融通租赁公司注册资本为 1000 万美元，实收资本 750 万美元，股东及股权比例如下：

金额单位：万美元

序号	股东名称	注册资本	出资额	股权比例
1	东莞市东方金域置业有限公司	500.00	500.00	50%
2	（香港）国金国际集团有限公司	250.00	0.00	25%
3	东莞市大田高科技投资有限公司	250.00	250.00	25%
	合计	1000.00	750.00	100%

9.广东融通融资租赁有限公司的简介

广东融通融资租赁有限公司 2012 年 3 月成立于东莞，由国金国际集团有限公司、东莞市东方金域置业有限公司以及东莞市大田高科技投资有限公司合资设立，注册资本 1000 万美元。融通租赁为承租企业购买设备解决资金不足问题，并可盘活承租人的存量资产。承租人加快生产设备的更新，加速产业的优化升级，大大提高企业的利润水平，促进企业的良性、联动、循环发展。

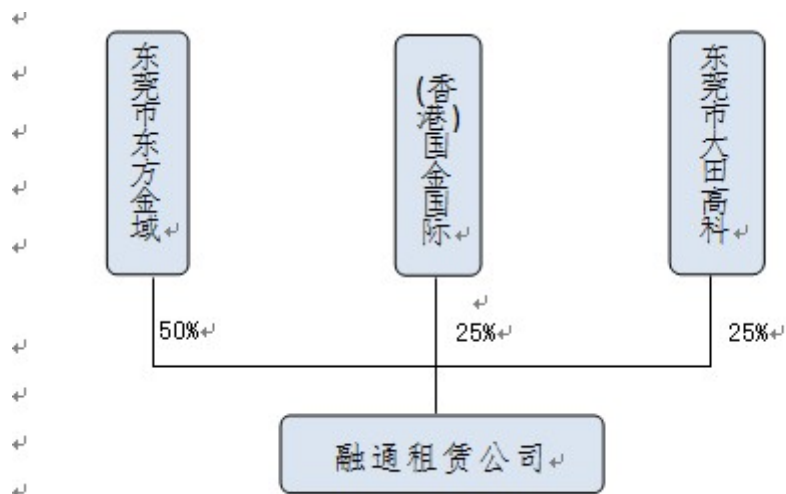
广东融通融资租赁有限公司借助于股东的平台和资源，拥有一定数量客户群体，目前市场融资需求量大、形式多样，为企业开展融资租赁业务良好的外部环境。

经营初期主要针对客户的不同需求，对进口、内购或客户原有的

机器、营建机具、车辆等设备，分别提出适合的解决方案，以融物代替融资满足客户活化资产的目的，并协助客户不断茁壮成长。经营中期扩大服务范围，为企业提供更多元化、更符合实际需求的金融产品，同时积极引进及开发更多产品，对东莞市场提供更多样的金融产品。

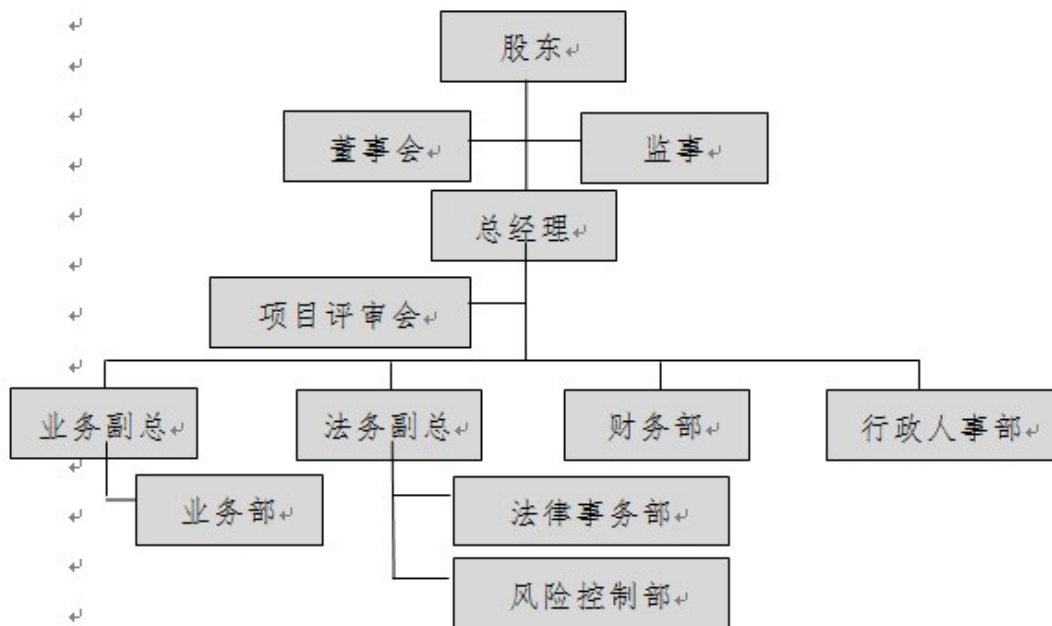
10.企业产权和经营管理结构:

(1)公司的产权结构图如下:

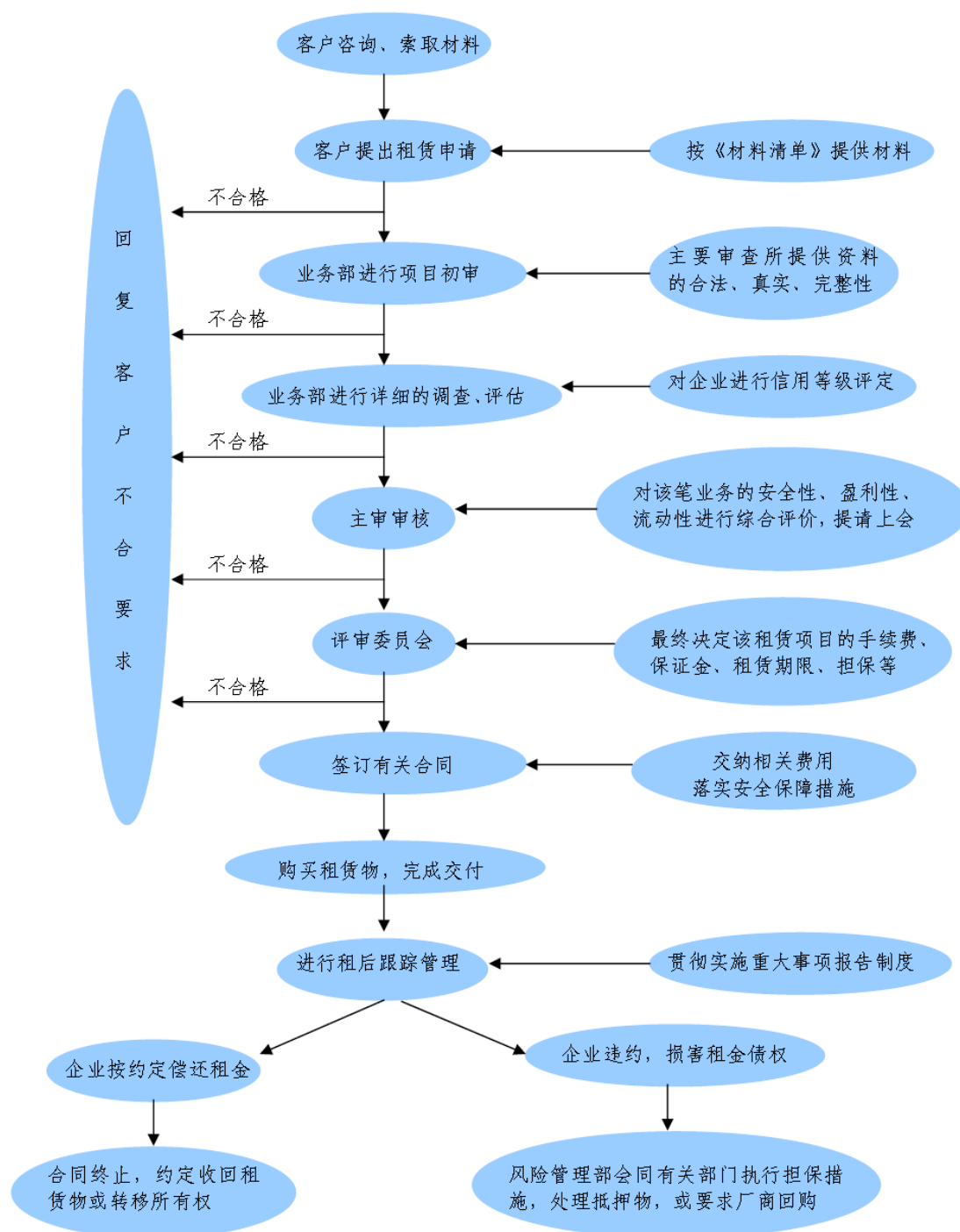


(2)经营管理结构

公司设业务部、法律事务部、风险控制部、财务部、行政人事部，具体结构如下表:



(3)业务流程介绍



(二)被评估企业的主要产品或服务的用途

被评估单位主要从事融资租赁业务。其业务产品主要包括融资租赁、售后回租。

1.融资租赁

由承租企业选定设备及供应商，融通租赁出资购买，然后租给承租企业使用，承租企业分期向融通租赁交付租金，租赁期内租赁物件的所有权属于融通租赁所有，承租企业拥有租赁物件的使用权。租期结束后，承租企业对租赁物件有留购、续租和退租三种选择，若要留购，购买价格由租赁双方协商确定。

2.售后回租

承租企业将自有的设备以公允价出售给融通租赁，同时与融通租赁签订租赁合同，以经营性租赁或融资性租赁方式租回该设备使用的特殊租赁方式。售后回租的优点在于，它使承租企业在保留设备使用权的前提下并获得所需的资金供营运周转，提高资产利用效率。

(三)企业业务发展方向的定位

目前，企业租赁发展方向主要有三方面：中小企业融资需求、厂商租赁、大型基建项目；而业务发展区域主要为立足东莞及广东，向泛珠三角及全国延伸。

(1)中小企业融资需求

“十二五”期间，建设现代产业体系是广东省重要的产业发展目标，省委省政府提出要“发展以装备制造业为主体的先进制造业”，而东莞一直以来作为“世界的制造业名城”在这一方面更是承担着重要的任务；产业的转型升级实际上是设备的升级和更新换代，无论是全国又或者是东莞市，融资租赁业的市场均十分广阔；而且东莞市租赁行业正处于起步阶段，行业竞争不充分，因此，针对东莞市的企业的融资租赁业务，无论是新设备的租赁或者旧设备的售后回租，行业发展的潜力较大。另外，企业股东以及关联公司在东莞本地从事金融及类金融行业多年，有丰富的经验，良好的口碑以及人脉关系。

(2)与厂商合作的供应商合作平台

设备厂商为了扩大销售，加快资金周转，与企业结成合作伙伴，以融资租赁模式为设备采购企业提供融资。这种模式与直接租赁类似，但它是一种租赁公司与厂商长期合作的方式，能促进厂商设备销售并给合作方带来长期的收益，是国内机械装备行业首选的销售模式。能给厂商也带来了促进和扩大设备的销售、加快资金循环、拓宽

服务范围等优势。

(3)市政基建项目

尽管近几年全世界的经济动荡不已，然而中国国内市政基建项目新投入与改造的投放力度并没有放缓；市政基建项目的融资方为政府本身，信用优质，一向以来均是各类金融机构竞相合作的对象，由于其规模大，风险较低，再融资能力强，对成本的要求非常严苛，因此该类项目业务长期以来基本上由资金成本低的银行或其他大型金融机构所独揽；然而由于近几年国内部分城市负债过多，中央出台了控制地方债务的相关的政策，以及银行的信贷投放方向转向中小企业，种种的大环境因素导致了该类项目终于向民间资本打开了一扇窗户；切入的时机已经初现，然而必须加上合适的工具事情才能水到渠成，而融资租赁恰恰便是这一工具；一般操作流程为融资租赁公司对项目进行投入购买其所有权，并返租给融资方运营，从而融资租赁公司获取一定的租息或者分享运营所带来的收益；这种模式对双方均有其他模式没有的好处：首先，融资租赁业务在财务报表上面并不反映为借款，解决该类项目的融资方经过多年的发展，短期借款以及长期借款多的问题；第二，融资租赁产品贴近项目的本身，因为融资租赁业务无论期限或者是还款方式等等都可以根据项目的实际情况设定，避免了短贷长用等等麻烦。第三，融资租赁本身对所有权的控制使整个项目风险控制更加到位。

目前，在国内市场上，由国银租赁等一批金融租赁公司牵头，已经有与市政基建项目合作的先例，不过均为规模达 10 亿左右，操作时间过长；而市一级或者规模在 5 亿以下的项目市场空间相对较大，目标融资期限为 3-5 年。

(四)被评估企业竞争力分析

融通租赁公司在股东的金融行业丰富经验的支持下，成立之初便以原融通担保的部分骨干，搭建了完整而优秀的业务推广、风险审核、贷后管理的团队，有效而迅速地建立起企业管理制度、风险审核制度、贷后管理制度及业务推广制度；并借助股东的平台及资源，充分接触有设备融资需求的企业，为企业快速开展业务奠定了基础。

六、被评估企业的资产与财务分析

(一)资产配置和使用情况

1.经营性资产的配置和使用情况

融通租赁公司经营场所在东莞市莞城区汇峰路子号汇峰中心 A 区四楼五单元,企业的办公场所都是经营性租赁而来。

企业的资产比较简单,所有购买的机器设备都为正常生产经营所需,目前这些资产都处于正常运作状态。

2.非经营性资产、负债和溢余资产的配置和使用情况

企业所拥有的资产都是企业正常经营所需,企业未配置非经营性资产、负债和溢余资产。

(二)历史年度财务分析

1.财务状况与经营业绩

被评估单位评估基准日及 2012 年度资产负债表如下:

2012 年及 2013 年 4 月资产负债表

金额单位:人民币万元

项目	2012 年	2013 年 4 月
流动资产合计	4,786.39	4,919.91
固定资产	0.34	79.93
递延所得税资产	12.08	10.98
资产总计	4,798.81	5,010.82
流动负债合计	37.12	216.27
非流动负债合计	-	-
负债合计	37.12	216.27
股东权益合计	4,761.69	4,794.55

被评估单位评估基准日当期及 2012 年度损益表如下:

2012 年及 2013 年 1-4 月损益表

金额单位:人民币万元

项目	2012 年	2013 年 4 月
一、营业收入	7.40	42.53
减:营业成本	-	-
营业税金及附加	8.23	4.33
销售费用	-	-
管理费用	34.60	63.06
财务费用	-137.65	-73.16
资产减值损失	48.31	-4.38

项目	2012 年	2013 年 4 月
二、营业利润	53.91	52.68
三、利润总额	53.91	52.68
减：所得税费用	13.54	19.81
四、净利润	40.37	32.86

被评估单位评估基准日的会计报表经北京兴华会计师事务所有限责任公司审计；并发表了无保留意见。

2. 资产负债结构分析

(1) 资产结构及变化分析

评估基准日及 2012 年度，公司各类资产结构及变动情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2012 年 12 月 31 日		2013 年 4 月 30 日	
	金额	比例	金额	比例
流动资产	4,786.39	99.74%	4,919.91	98.19%
非流动资产	12.42	0.26%	90.91	1.81%
合计	4,798.81	100.00%	5,010.82	100.00%

企业流动资产占总资产比重远大于非流动资产比重，由于企业目前处于成立的初期，前期主要投入工作为市场培育以及银行渠道的拓展，业务开展较为缓慢，业务量较小，各项资产未进入正常使用状况。

(2) 流动资产结构及变化分析

公司流动资产主要包括货币资金及其他应收款，评估基准日及 2012 年度期末其主要构成如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2012 年 12 月 31 日		2013 年 4 月 30 日	
	金额	比例	金额	比例
货币资金	3.91	0.08%	571.21	11.61%
应收账款	502.33	10.49%	693.00	14.09%
其他应收款	4,280.15	89.42%	3,655.69	74.30%
合计	4,786.39	100.00%	4,919.91	100.00%

从流动资产构成来看，公司应收账款、其他应收款占流动资产的比例在 95%以上，经查核，其他应收款主要为股东向企业的借款，股东支付利息予融资租赁公司，据企业管理层解释该借款为短期行为，经查阅专项审计报告对资产负债日后事项披露得知 2013 年 5 月 31 日，

融资租赁公司股东-东莞市东方金域置业有限公司还款 2100 万元，股东-东莞市大田高科技投资有限公司还款 1600 万元。

(3)非流动资产结构及变化分析

公司非流动资产主要为固定资产，评估基准日及 2012 年度期末，其主要构成如下表所示：

金额单位:人民币万元

项目	2011 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
固定资产	0.34	2.73%	79.93	87.92%
递延所得税资产	12.08	97.27%	10.98	12.08%
合计	12.42	100.00%	82.47	100.00%

(4)负债结构及变化分析

评估基准日及 2012 年度，企业各类负债结构及变动情况如下：

金额单位:人民币万元

项目	2011 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
应付职工薪酬	3.27	8.81%	7.35	3.40%
应交税费	33.85	91.19%	57.71	26.69%
其他应付款	-	0.00%	151.20	69.92%
负债总额	37.12	100.00%	216.27	100.00%

评估基准日，公司的应交税费、其他应付款二者合计占负债总额的比重每年均在 95%以上。

2.偿债能力分析

评估基准日及 2012 年度，公司主要偿债能力指标情况如下：

主要财务指标	2012 年	2013 年 4 月 30 日
资产负债率	0.77%	4.32%
已获利息倍数	0.61	0.28
速动比率	128.96	22.75
流动比率	128.96	22.75

可比上市公司 2012 年主要偿债能力指标情况如下：

公司名称	流动比率	速动比率	资产负债率	利息保障倍数
渤海租赁	0.4716	0.4716	68.6964%	2.8332
安信信托	0.7449	0.7449	32.1284%	
香溢融通	1.5644	1.2114	22.113%	44.1221

由于企业目前处于成立的初期，前期主要投入工作为市场培育以

及银行渠道的拓展，业务开展较为缓慢，业务量较小，各项指标不具有可参照性，故不能与同行业上市公司对比以上指标。

3.营运能力分析

评估基准日及 2012 年度，公司主要营运能力指标情况如下：

主要财务指标	2012 年	2013 年 4 月 30 日
流动资产周转率(次)	0.00	0.01

可比上市公司 2012 年主要营运能力指标情况如下：

公司名称	流动资产周转率(次)
渤海租赁	0.2613
安信信托	0.172
香溢融通	0.3278

由于企业目前处于成立的初期，前期主要投入工作为市场培育以及银行渠道的拓展，业务开展较为缓慢，业务量较小，各项指标不具有可参照性，故不能与同行业上市公司对比以上指标。

4.盈利能力分析

(1)营业收入分析

评估基准日及 2012 年度，公司营业收入结构情况如下：

金额单位:人民币万元

项目	2012 年		2013 年 4 月 30 日	
	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	7.40	100.00%	42.53	100.00%
其他业务收入	-	0.00%	-	0.00%
营业收入合计	7.40	100.00%	42.53	100.00%

由于企业目前处于成立的初期，前期主要投入工作为市场培育以及银行渠道的拓展，业务开展较为缓慢，业务量较小。

(2)期间费用分析

评估基准日及 2012 年度，公司期间费用情况如下：

金额单位:人民币万元

项目	2012 年	2013 年 4 月 30 日
	金额	金额
销售费用	-	-
管理费用	34.60	63.06
财务费用	-137.65	-73.16
合计	-103.05	-10.10

企业期间费用主要为公司前期宣传费用、拓展费用、员工工资及

办公场所租赁费用等，目前企业的大部分资金借予股东经营所用并收取利息维持公司微盈利。

七、收益预测的假设条件

本评估报告收益预测的假设条件如下：

(一)一般假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位持续经营；
- 2.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 3.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 4.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
- 5.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
- 6.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
- 7.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(二)特殊假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
- 2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；
- 3.截止出报告日，企业的注册资本 1000 万美元，实收资本 750 万美元，公司股东承诺剩余的 250 万美元的注册资本于 2013 年年底前出资到位；

本评估报告收益法评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字注册资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

八、评估计算及分析过程

(一)收益法具体方法和模型的选择

本次评估选用现金流量折现法中的股东权益现金流模型。现金流量折现法的描述具体如下:

股东全部权益价值=经营性权益现金流量折现值+溢余资产价值+非经营性资产及负债价值-基准日股东未出资到位的注册资本

(1)经营性权益现金流量现值

经营性权益现金流量现值是指与被评估单位生产经营相关的,评估基准日后经营性权益现金流量预测所涉及的资产与负债。

经营性权益现金流量折现值=预测期期间的经营性权益现金流量现值+永续经营性权益现金流量(终值)现值。

计算公式如下,相应的资本成本为股权资本成本(CAPM),基本计算模型如下:

$$P = F_{i=1}(1+r)^{-i+8/12} + \sum_{i=2}^n F_i(1+r)^{-i+10/12}$$

公式中:

P: 评估基准日的企业经营性资产价值;

F_i: 公司预测期末内每期的权益现金流量(按期中流入计算);

n: 预测期;

i: 预测期第 i 年;

r: 折现率。

股权现金流量(F_i)=税后经营利润+折旧与摊销-经营营运资本增加-资本支出-税后利息费用+债务净增加

(2)溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需,评估基准日后经营性权益现金流量预测不涉及的资产。溢余资产单独分析和评估。

(3)非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的,评估基准日后经营性权益现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性

资产、负债单独分析和评估。

(4)基准日股东未出资到位的注册资本

本次评估已将企业承诺 2013 年底补足的注册资本 250 万美元用于 2014 年至以后企业融资租赁业务的经营活动中，由于评估基准日该笔资金未实际出资到位，故本次评估将基准日股东未出资到位的注册资本一次性扣除。

(二)收益期和预测期的确定

1.收益期的确定

由于评估基准日被评估单位处于开办阶段，经核查没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定，或者上述限定可以解除，并可以通过延续方式永续使用。故本评估报告假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

2.预测期的确定

由于企业近期的收益可以相对合理地预测，而远期收益预测的合理性相对较差，按照通常惯例，评估人员将企业的收益期划分为预测期和预测期后两个阶段。

评估人员经过综合分析，预计被评估单位于 2021 年达到稳定经营状态，故预测期截止到 2021 年底。

(三)预测期的收益预测

1.营业收入的预测

1)企业经营情况及前景介绍

企业主要从事融资租赁业务，融资租赁是指出租人根据承租人所要求的规格、型号、性能等条件，购入设备租赁给承租人，合同期内设备所有权属于出租人，承租人只拥有使用权，合同期满付清租金后，承租人有权按残值购入设备，以拥有设备的所有权。根据与管理层访谈了解到，企业主要依靠自有资金、向银行、信托、保险等金融机构筹措资金等方式经营业务，在融资租赁业务活动中，企业按业务的发生额收取 12%左右的租金及利息费用，即租息收入。

由于企业目前处于成立的初期，前期主要投入工作为市场培育以

及银行渠道的拓展,业务开展较为缓慢,业务量较小,各项资产未进入正常使用状况,大部分资金用于借给股东并收取利息收入,但企业管理层解释该借款为短期行为,经查阅专项审计报告对资产负债日后事项披露得知 2013 年 5 月 31 日,融资租赁公司股东-东莞市东方金域置业有限公司还款 2100 万元,股东-东莞市大田高科技投资有限公司还款 1600 万元。另外,截止出报告日,企业的注册资本 1000 万美元,实收资本 750 万美元,公司股东承诺剩余的 250 万美元的注册资本于 2013 年年底前出资到位。

十二五期间,东莞市先进制造业发展的总体目标是加快先进制造业产业结构调整,进一步提高先进制造业的产业规模 and 水平,突破重点领域和关键技术,拓展产业链条,推动现有先进制造业的转型升级。产业的转型升级实际上是设备的升级和更新换代,从而形成了融资租赁业的广阔市场。经了解,东莞市为工业生产大市,劳动密集型产业,但目前东莞制造企业招工难的问题突出,对制造业发展产生较大阻力,而且近年用工成本大幅提高,制造企业迫切需要提升设备自动化程度,减小对劳动力的依赖性,降低劳动力成本。故东莞市对融资租赁业需求较大,而且东莞市租赁行业正处于起步阶段,与全国租赁业比较有一定差距,行业竞争不充分,据了解,从事融资租赁业务的公司东莞市较少,融资租赁公司目前为东莞市注册资本最大的融资租赁企业。企业凭借股东在类金融行业的多年经验的支持下,搭建了完整而优秀的业务推广、风险审核、贷后管理的团队,有效而迅速地建立起企业管理制度、风险审核制度、贷后管理制度及业务推广制度;并借助股东的平台及资源,充分接触有设备融资需求的企业,为企业快速开展业务奠定了基础。

2)本次预测思路介绍

根据融资租赁业务特点,并结合企业管理层的预测和国家、东莞市相关政策对该行业的扶持、行业需求现状及发展前景等作为基础对企业未来年度融资租赁业务的营业收入做出预测。

营业收入=业务发生额×租息率

➤业务发生额

业务发生额=企业各年度可支配资金×资金周转率

①企业各年度可支配资金

I 2013 年 5-12 月企业可支配资金=基准日货币资金+基准日后股东还款额+融资贷款额-营运资金增加额；

II 2014 年企业可支配资金=上一年期可支配资金+融资贷款额+股东补足的注册资本+上一年期实现的净利润+折旧-资本性支出-营运资金增加额；

III 2015 年企业可支配资金=上一年期可支配资金+融资贷款额+上一年期实现的净利润+折旧-资本性支出-营运资金增加额；

IV 2016 年-2021 年各年的企业可支配资金参照 2015 年企业可支配资金预测思路。

②资金周转率

依据企业提供的融资租赁合同可租息率知业务发生额及每期平均剩余本金可测算得出业务资金周转率，具体公式如下：

资金周转率=业务发生额/每期平均剩余本金

经按企业目前正在执行的合同还款方式测算得出企业资金周转率为 1.35；

►租息率

根据企业提供的融资租赁合同测算得出，在融资租赁业务活动中，企业按业务的发生额收取 12%左右的租金及利息费用，故本次评估确定租息率为 12%。

企业未来年度收入预测如下：

主营收入预测表

金额单位：人民币元

项目\年份	未来预测数				
	2013 年 5-12 月	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年
自有可支配资金	42,282,123.08	64,099,995.27	70,422,298.40	77,793,601.06	85,677,003.07
融资贷款额	30,000,000.00	20,000,000.00	18,000,000.00	16,000,000.00	14,000,000.00
可支配资金	72,282,123.08	84,099,995.27	88,422,298.40	93,793,601.06	99,677,003.07
资金周转率	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35
业务发生额	97,580,900.00	113,535,000.00	119,370,100.00	126,621,400.00	134,564,000.00
租金利息率	12%	12%	12%	12%	12%
营业收入	11,709,708.00	13,624,200.00	14,324,412.00	15,194,568.00	16,147,680.00

金额单位：人民币元

项目\年份	未来预测数			
	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
自有可支配资金	94,120,611.84	103,073,560.40	112,521,640.27	112,521,640.27
融资贷款额	11,000,000.00	7,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00
可支配资金	105,120,611.84	110,073,560.40	114,521,640.27	114,521,640.27
资金周转率	1.35	1.35	1.35	1.35
业务发生额	141,912,800.00	148,599,300.00	154,604,200.00	154,604,200.00
租金利息率	12%	12%	12%	12%
营业收入	17,029,536.00	17,831,916.00	18,552,504.00	18,552,504.00

2. 营业税金及附加的预测

营业税金及附加包括增值税、城建税、教育费附加及堤围费。

根据深圳市 2012 年 11 月起营业税改征增值税，融资租赁公司为小规模纳税人按照销售额的 3% 计算增值税额；城建税、教育费附加及堤围费，税率分别为 7%、3% 及 0.07%。根据相关税率预测企业未来年度营业税金及附加如下：

金额单位：人民币元

项目\年份	税率	未来预测数				
		2013 年 5-12 月	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年
销售(营业)税金及附加		401,642.98	467,310.06	491,327.33	521,173.68	553,865.42
增值税	3.00%	351,291.24	408,726.00	429,732.36	455,837.04	484,430.40
城市维护建设税	7.00%	24,590.39	28,610.82	30,081.27	31,908.59	33,910.13
教育费附加	3.00%	10,538.74	12,261.78	12,891.97	13,675.11	14,532.91
地方教育费附加	2.00%	7,025.82	8,174.52	8,594.65	9,116.74	9,688.61
堤围费	0.07%	8,196.80	9,536.94	10,027.09	10,636.20	11,303.38

金额单位：人民币元

项目\年份	税率	未来预测数			
		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
销售(营业)税金及附加		584,113.08	611,634.72	636,350.89	636,350.89
增值税	3.00%	510,886.08	534,957.48	556,575.12	556,575.12
城市维护建设税	7.00%	35,762.03	37,447.02	38,960.26	38,960.26
教育费附加	3.00%	15,326.58	16,048.72	16,697.25	16,697.25
地方教育费附加	2.00%	10,217.72	10,699.15	11,131.50	11,131.50
堤围费	0.07%	11,920.68	12,482.34	12,986.75	12,986.75

3. 管理费用的预测

融资租赁公司管理费用主要核算内容为员工工资、社保费、住房

公积金、奖金、福利费、办公费、拓展费、广告费、培训费、折旧费、集团费用等费用。

员工工资主要根据企业人力资源部门确定的人员人数变化、现有工资水平、效益工资增长情况等综合计算确定。

社保费、住房公积金、奖金、福利费按历史年度各费用占员工费工资的比例对未来年度进行预测。

拓展费、广告费与企业的收入相关，收入增长可变成本也随着增长。对于与收入线性相关部分的变动费用参考企业预计的该费用与收入的比例并对其合理性进行分析后确定。

办公费、培训费等参照企业的管理规划，结合被评估单位未来年份业务发展趋势进行合理预测，按照一定的增长比例进行合理预测。

折旧费按企业评估基准日现有固定资产，以及以后每年新增的资本支出所转固定资产，按各类资产折旧年限综合计算确定。

集团费用主要为企业支付给集团分摊的租赁费、水电费等，参照企业的管理规划，结合被评估单位未来年份业务发展趋势进行合理预测，按照一定的增长比例进行合理预测。

公司未来年度管理费用预测如下：

金额单位：人民币元

序号	项目	未来预测数				
		2013 年 5-12 月	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年
	管理费用合计	1,897,705.29	3,046,217.23	3,304,412.60	3,581,923.10	3,875,118.18
1	折旧费	108,102.40	284,798.60	284,798.60	284,798.60	284,586.47
2	集团费用	540,000.00	824,525.30	849,261.06	874,738.89	900,981.06
3	办公费	20,000.00	21,283.38	21,921.89	22,579.54	23,256.93
4	拓展费	351,291.24	408,726.00	429,732.36	455,837.04	484,430.40
5	广告费	175,645.62	204,363.00	214,866.18	227,918.52	242,215.20
6	培训费	40,000.00	42,436.00	43,709.08	45,020.35	46,370.96
7	福利费	15,065.82	28,648.23	33,196.14	37,991.14	43,043.96
8	社保费	12,216.49	23,230.13	26,917.91	30,806.06	34,903.26
9	工资	407,216.40	774,337.64	897,263.74	1,026,868.50	1,163,442.01
10	住房公积金	10,799.45	20,535.58	23,795.60	27,232.74	30,854.70
11	奖金	217,367.87	413,333.37	478,950.04	548,131.71	621,033.23

金额单位：人民币元

序号	项目	未来预测数			
		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
	管理费用合计	4,042,171.08	4,215,191.45	4,537,798.60	4,537,798.60
1	折旧费	148,759.68	9,262.50	9,262.50	9,262.50
2	集团费用	928,010.49	955,850.80	984,526.33	984,526.33
3	办公费	23,954.64	24,673.28	25,413.47	25,413.47
4	拓展费	510,886.08	534,957.48	556,575.12	556,575.12
5	广告费	255,443.04	267,478.74	278,287.56	278,287.56
6	培训费	47,762.09	49,194.95	50,670.80	50,670.80
7	福利费	48,365.76	53,968.12	59,863.10	59,863.10
8	社保费	39,218.57	43,761.39	48,541.48	48,541.48
9	工资	1,307,285.75	1,458,713.02	1,618,049.37	1,618,049.37
10	住房公积金	34,669.46	38,685.34	42,910.97	42,910.97
11	奖金	697,815.52	778,645.82	863,697.90	863,697.90

4.财务费用的预测

财务费用主要是企业借予股东借款收到利息收入、金融机构手续。经查阅专项审计报告对资产负债日后事项披露得知 2013 年 5 月 31 日，融资租赁公司股东-东莞市东方金域置业有限公司、东莞市大田高科技投资有限公司已将借款还清，基准日后该笔款项作为融资租赁公司日常经营融资租赁业务使用，故预测年度不再对借款产生的利息收入进行预测。

广东融通融资租赁有限公司主要经营融资租赁业务，经与企业管理人员访谈了解，企业除了运营自有可支配资金进行融资租赁业务，预测年度将向银行及信托等渠道贷款进行融资租赁业务，期间赚取利息差额。综合行业市场需求、企业资信情况等因素预测未来年度企业向金融机构的贷款，并按一年的贷款利率计算各年的利息费用，具体如下表：

金额单位：人民币元

项目	未来预测数				
	2013 年 5-12 月	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年
融资贷款额	30,000,000.00	20,000,000.00	18,000,000.00	16,000,000.00	14,000,000.00

东莞发展控股股份有限公司拟收购股权所涉及的广东融通融资租赁有限公司股东全部权益
价值项目评估说明

项目	未来预测数				
	2013 年 5-12 月	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年
利息支出	1,200,000.00	1,200,000.00	1,080,000.00	960,000.00	840,000.00
财务合计	1,200,000.00	1,200,000.00	1,080,000.00	960,000.00	840,000.00

项目	未来预测数			
	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
融资贷款额	11,000,000.00	7,000,000.00	2,000,000.00	-
利息支出	660,000.00	420,000.00	120,000.00	-
财务合计	660,000.00	420,000.00	120,000.00	-

5. 所得税的预测

经核实，融资租赁公司未享受所得税优惠政策，按 25% 缴纳企业所得税。

预测期所得税费用 = (营业收入 - 营业税金及附加 - 营业费用 - 管理费用 - 财务费用) × 所得税率

6. 折旧的预测

固定资产折旧包括车辆和电子设备两大类。在考虑经济寿命年限和尚可使用年限的情况下，对固定资产在预测期的折旧和更新以及预测期后(即永续期)的折旧和更新进行了预测，根据未来各年固定资产折旧总额计入管理费用中。预测年度的折旧费用如下：

金额单位：人民币元

序号	项目	2013 年 5-12 月	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年
1	本期折旧额	108,102.40	284,798.60	284,798.60	284,798.60	284,586.47
2-1	固定资产折旧额	108,102.40	162,153.60	162,153.60	162,153.60	161,941.47
2-2	生产规模扩大固定资产更新		122,645.00	122,645.00	122,645.00	122,645.00
3	其中：管理费用折旧	108,102.40	284,798.60	284,798.60	284,798.60	284,586.47

金额单位：人民币元

序号	项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
1	本期折旧额	148,759.68	9,262.50	9,262.50	9,262.50
2-1	固定资产折旧额	26,114.68	617.50	617.50	617.50
2-2	生产规模扩大固定资产更新	122,645.00	8,645.00	8,645.00	8,645.00
3	其中：管理费用折旧	148,759.68	9,262.50	9,262.50	9,262.50

7. 资本性支出的预测

企业的资本性支出主要由二部分组成：存量资产的正常更新支出(重置支出)、增量资产的资本性支出(扩大性支出)。

未来年度资本性支出由存量资产的正常更新支出构成，未来年度固定资产更新支出依据基准日企业固定资产规模预测。存量资产的更新支出：存量资产的正常更新支出，按估算的重置成本除以经济耐用年限按平均年资本性支出考虑。

对于永续期，固定资产更新支出依据基准日企业固定资产规模预测。

资本性支出预测如下：

金额单位：人民币元

项目	2013 年 5-12 月	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年
资本性支出合计	-	645,500.00	-	-	-
新增固定资产投资支出		645,500.00	-	-	-
原有固定资更新支出	-	-	-	-	-

金额单位：人民币元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
资本性支出合计	3,250.00	-	-	-
新增固定资产投资支出	-	-	-	-
原有固定资更新支出	3,250.00	-	-	-

8. 营运资金增加额的预测

结合企业经营情况以及行业的经营特点，未来年度营运资金的预测是以企业 2013 年 4 月营运资金占用为基础，经调整后计算周转率确定的。

评估基准日正常营运资金=货币资金-应付职工薪酬-应交税费
追加营运资金按以下公式计算：

以后年度需要追加的营运资金=当年度需要的营运资金-上一年度需要的营运资金

剔除溢余资产、非经营性资产后预测年度营运资金如下表：

金额单位：人民币元

项目	2013 年 5-12 月	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年
营运资金	142,750.33	127,498.49	132,723.89	138,673.79	145,024.88
营运资金增加额	440,209.10	-15,251.84	5,225.40	5,949.90	6,351.09

金额单位：人民币元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
营运资金	151,201.84	157,176.95	162,944.70	162,944.70
营运资金增加额	6,176.97	5,975.11	5,767.75	0.00

(四)折现率的确定

1.无风险收益率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。根据 WIND 资讯系统所披露的信息，10 年期国债在评估基准日的到期年收益率为 3.5738%，本评估报告以 3.5738%作为无风险收益率。

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：

$$\beta_u = \beta_L / (1 + (1 - T) \times D/E)$$

$$\beta_u(\text{平均}) = \text{AVERAGEA}(\beta_{u1} + \beta_{u2} + \dots + \beta_{un})$$

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：被评估企业所属行业的平均目标资本结构。

根据被评估单位的业务特点，评估人员通过 WIND 资讯系统查询了 3 家沪深 A 股可比上市公司 2012 年度的 β_L 值，然后根据可比上市公司的所得税率、资本结构换算成 β_U 值，并取其平均值 1.2222 作为被评估单位的 β_U 值，具体数据见下表：

序号	股票代码	公司简称	β_L 值	β_u 值
1	000415.SZ	渤海租赁	1.7692	0.7008
2	600816.SH	安信信托	1.7095	1.7095
3	600830.SH	香溢融通	1.3244	1.2562
β_u 平均值				1.2222

3.市场风险溢价的确定

市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合，投资者所要求的高于无风险利率的回报率，根据我公司的研究成果，2012 年度市场风险溢价取 6.93%。

4.企业特定风险调整系数的确定

由于测算风险系数时选取的为上市公司，相应的证券或资本在资本市场上可流通，而纳入本次评估范围的资产为非上市资产，与同类上市公司比，该类资产的权益风险要大于可比上市公司的权益风险。在综合考虑企业在行业中的规模、所处经营阶段、主要供应商及客户情况、企业主要产品所处的发展阶段、企业内部管理机制及控制机制、管理人员及人力资源水平等等基础上。故综合上述风险因素，确定企业特定风险调整系数为 2.00%。

按以上公司计算，预测年度内股权资本成本如下表：

项目	2013 年 5-12 月	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年
E/(D+E)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
所得税率	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
无财务杠杆β系数	122.22%	122.22%	122.22%	122.22%	122.22%
无风险利率	3.5738%	3.5738%	3.5738%	3.5738%	3.5738%
个别风险	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
风险溢价	6.93%	6.93%	6.93%	6.93%	6.93%
股权资本成本%	14.04%	14.04%	14.04%	14.04%	14.04%

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
E/(D+E)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
所得税率	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
无财务杠杆β系数	122.22%	122.22%	122.22%	122.22%
无风险利率	3.5738%	3.5738%	3.5738%	3.5738%
个别风险	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
风险溢价	6.93%	6.93%	6.93%	6.93%
股权资本成本%	14.04%	14.04%	14.04%	14.04%

5.预测期后折现率的确定

由于企业自 2013 年 5-12 月起以后年度企业所得税税率为 25%，则预测期后折现率为 14.04%。

(五)预测期后的价值确定

永续年度利润总额=(稳定期的净利润+稳定期的折旧-永续期的折旧)

$$=13,378,354.51+9,262.50-31,234.53$$

$$=13,356,382.48 \text{ 元}$$

永续年度所得税=永续年度利润总额×所得税率

$$=13,356,382.48 \times 25\%$$

=3,339,095.62 元

息前税后净利润=永续年度利润总额-永续年度所得税

=13,356,382.48-3,339,095.62

=10,017,286.86 元

(六)测算过程和结果

预测期内各年企业经营性权益现金流量按年中流出考虑，预测期后企业终值按预测年末折现考虑，从而得出企业的经营性权益现金流量折现值，计算公式如下：

经营性权益现金流量折现值=预测期期间的经营性权益现金流量现值+永续经营性权益现金流量(终值)现值

金额单位：人民币元

项目	2013 年 5-12 月	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年
一、主营业务收入	11,709,708.00	13,624,200.00	14,324,412.00	15,194,568.00	16,147,680.00
减：主营业务成本	-	-	-	-	-
主营业务税金及附加	401,642.98	467,310.06	491,327.33	521,173.68	553,865.42
营业费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	1,897,705.29	3,046,217.23	3,304,412.60	3,581,923.10	3,875,118.18
财务费用	1,200,000.00	1,200,000.00	1,080,000.00	960,000.00	840,000.00
加：公允价值变动收益	-	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	-	-
二、营业利润	8,210,359.72	8,910,672.71	9,448,672.07	10,131,471.22	10,878,696.40
营业外收支净额	-	-	-	-	-
三、利润总额	8,210,359.72	8,910,672.71	9,448,672.07	10,131,471.22	10,878,696.40
所得税税率	25%	25%	25%	25%	25%
减：所得税	2,052,589.93	2,227,668.18	2,362,168.02	2,532,867.81	2,719,674.10
四、净利润	6,157,769.79	6,683,004.53	7,086,504.05	7,598,603.42	8,159,022.30
加：折旧	108,102.40	284,798.60	284,798.60	284,798.60	284,586.47
摊销	-	-	-	-	-
减：资本性支出	0.00	645,500.00	0.00	0.00	0.00
营运资本增加额	440,209.10	-15,251.84	5,225.40	5,949.90	6,351.09
五、经营性权益现金流量	5,825,663.09	6,337,554.97	7,366,077.25	7,877,452.12	8,437,257.68
六、折现率	14.04%	14.04%	14.04%	14.04%	14.04%
折现期	0.33	1.17	2.17	3.17	4.17
折现系数	0.96	0.86	0.75	0.66	0.58
折现值	5,575,989.67	5,436,755.76	5,540,948.83	5,195,931.64	4,879,875.66

东莞发展控股股份有限公司拟收购股权所涉及的广东融通融资租赁有限公司股东全部权益
价值项目评估说明

金额单位：人民币元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	永续年期
一、主营业务收入	17,029,536.00	17,831,916.00	18,552,504.00	18,552,504.00	
减：主营业务成本	-	-	-	-	
主营业务税金及附加	584,113.08	611,634.72	636,350.89	636,350.89	
营业费用	0.00	0.00	0.00	0.00	
管理费用	4,042,171.08	4,215,191.45	4,537,798.60	4,537,798.60	
财务费用	660,000.00	420,000.00	120,000.00	0.00	
加：公允价值变动收益	-	-	-	-	
投资收益	-	-	-	-	
二、营业利润	11,743,251.83	12,585,089.84	13,258,354.51	13,378,354.51	
营业外收支净额	-	-	-	-	
三、利润总额	11,743,251.83	12,585,089.84	13,258,354.51	13,378,354.51	13,356,382.48
所得税税率	25%	25%	25%	25%	25%
减：所得税	2,935,812.96	3,146,272.46	3,314,588.63	3,344,588.63	3,339,095.62
四、净利润	8,807,438.87	9,438,817.38	9,943,765.88	10,033,765.88	10,017,286.86
加：折旧	148,759.68	9,262.50	9,262.50	9,262.50	31,234.53
摊销	-	-	-	-	
减：资本性支出	3,250.00	0.00	0.00	0.00	45,426.67
营运资本增加额	6,176.97	5,975.11	5,767.75	0.00	
五、经营性权益现金流量	8,946,771.59	9,442,104.77	9,947,260.63	10,043,028.38	10,003,094.72
六、折现率	14.04%	14.04%	14.04%	14.04%	14.04%
折现期	5.17	6.17	7.17	8.17	
折现系数	0.51	0.44	0.39	0.34	2.4347
折现值	4,537,363.57	4,198,902.89	3,878,826.01	3,433,928.74	24,355,005.93
七、经营性权益现金流折现值	67,033,528.71				

(七)其他资产和负债的评估

1.非经营性资产和负债的评估

非经营性资产是指与企业主营业务无关的资产，该类资产基本不产生收益，会增大资产规模，降低企业利润率。非经营性负债是指与企业主营业务无关的负债，该类负债以后年度仍需支付。经核实，被评估单位未发现与日常经营无关的资产及负债。

2.溢余资产的评估

评估基准日企业货币资金为 5,712,123.08 元，经与企业管理层访谈了解，未来年度的货币资金将全部用于融资租赁业务经营周转使用及日常的正常开销，故评估基准日溢余资金为零元。

3.基准日股东未出资到位的注册资本

截止出报告日，企业的注册资本 1000 万美元，实收资本 750 万美元，公司股东承诺剩余的 250 万美元的注册资本于 2013 年年底前出资到位。

本次评估已将企业承诺 2013 年底补足的注册资本 250 万美元用于 2014 年至以后企业融资租赁业务的经营活动中，由于评估基准日该笔资金未实际出资到位，故本次评估将基准日股东未出资到位的注册资本一次性扣除。

经查询国家外汇管理局评估基准日美元兑换人民币的汇率为 1:6.2208，经折算后基准日股东未出资到位的注册资本为人民币 15,552,000.00 元。

(八)收益法评估结果

股东全部权益价值=经营性权益现金流量折现值+非经营性资产价值+溢余资产价值-基准日股东未出资到位的注册资本

$$=67,033,528.71+0.00+0.00-15,552,000.00$$

$$=51,481,528.71 \text{ 元}$$

$$= 5,148.15 \text{ 万元}$$

第五章评估结论及分析

一、评估结论

北京中企华资产评估有限责任公司受广东融通融资租赁有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法两种评估方法，按照必要的评估程序，对广东融通融资租赁有限公司的股东全部权益价值在 2013 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

(一)收益法评估结果

广东融通融资租赁有限公司评估基准日总资产账面价值为 5,010.82 万元；总负债账面价值为 216.27 万元；净资产账面价值 4,794.55 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 5,148.15 万元，增值额为 353.60 万元，增值率为 7.38%。

(二)资产基础法评估结果

广东融通融资租赁有限公司评估基准日总资产账面价值为 5,010.82 万元，评估价值为 5,038.72 万元，增值额为 27.90 万元，增值率为 0.56%；总负债账面价值为 216.27 万元，评估价值为 216.27 万元，无增减值；净资产账面价值为 4,794.55 万元，净资产评估价值为 4,822.46 万元，增值额为 27.90 万元，增值率为 0.58%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2013 年 4 月 30 日

金额单位：人民币万元

项目		帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动资产	1	4,919.91	4,963.83	43.93	0.89
非流动资产	2	90.91	74.89	-16.02	-17.62
固定资产	3	79.93	74.89	-5.04	-6.31
递延所得税资产	4	10.98	-	-10.98	-100.00
资产总计	5	5,010.82	5,038.72	27.90	0.56
流动负债	6	216.27	216.27	-	0.00
非流动负债	7	-	-	-	
负债总计	8	216.27	216.27	-	0.00
净资产(所有者权益)	9	4,794.55	4,822.46	27.90	0.58

(三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 5,148.15 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 4,822.46 万元，两者相差 325.70 万元，差异率为 6.75%。

分析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。

两种评估方法结果差异主要原因是：两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从单项资产的再取得途径考虑的，反映的是企业单项资产的市场价值；收益法是从企业的未来获利角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。本次评估最终确定选取收益法结果作为本报告评估结论，主要原因如下：

收益法的评估技术思路较好地体现了资产的“预期原则”，其未来收益现值能反映企业占有各项资源对企业价值的贡献，融通融资租赁公司自成立以来已搭建了完整业务推广、风险审核、贷后管理的团队，有效而迅速地建立起企业管理制度、风险审核制度、贷后管理制度及业务推广制度；并借助股东的平台及资源，已充分接触有设备融资需求的企业，为企业快速开展业务奠定了基础。收益法反映了企业各项资产的综合获利能力，包括了企业的客户资源、

渠道建设、融资能力等的价值。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：广东融通融资租赁有限公司的股东全部权益价值评估结果为 5,148.15 万元。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

(一)流动资产评估增减值分析

流动资产评估值为 49,638,312.97 元，评估增值 439,261.90 元，增值率为 0.89%。

1.应收账款风险损失评估值为零，应收账款评估值为 7,000,000.00 元，评估增值 70,000.00 元，增值率为 1.01%。增值原因为企业的应收账款均为近期发生，发生坏账的可能性不高，故不确认企业计提的坏账准备导致评估增值。

2.其他应收款评估值为 36,926,189.89 元，评估增值 369,261.90 元，增值率为 1.01%。增值原因为企业的其他应收账款均为近期发生，发生坏账的可能性不高，故不确认企业计提的坏账准备导致评估增值。

(二)设备评估增减值分析

设备类资产评估原值 82.22 万元，减值率 3.67%，评估净值 74.89 万元，减值率为 6.31%，增减值原因分析如下：

1.车辆评估原值 81.89 万元，减值率为 3.66%；评估净值 74.59 万元，减值率为 6.31%。车辆的更新换代速度越来越快，相同配置的机器设备市场价格也处于不断下降的趋势，导致评估原值、净值发生减值。

2.电子设备评估原值 0.33 万元，减值率为 5.52%；评估净值 0.30 万元，减值率为 5.61%。由于技术进步，电子产品的更新换代速度越来越快，相同配置的电子设备市场价格也处于不断下降的趋势，导致评估原值、净值减值。

(三)递延所得税资产评估增减值分析

递延所得税资产评估值为 0.00 元，减值 100%，由于本次评估对坏账准备不予确认，因此对该部分递延所得税资产评估为零。