

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中国中信金融资产管理股份有限公司拟转让其持有的
华融金融租赁股份有限公司股权所涉及的华融金融租
赁股份有限公司股东全部权益价值评估项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2023]第 3299 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二四年三月二十九日



目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的.....	15
三、评估对象和评估范围.....	15
四、价值类型.....	18
五、评估基准日	18
六、评估依据.....	18
七、评估方法.....	22
八、评估程序实施过程和情况.....	28
九、评估假设.....	30
十、评估结论.....	32
十一、特别事项说明.....	34
十二、评估报告使用限制说明.....	38
十三、评估报告日	40



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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象的可实现价格，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、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、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。

五、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。



六、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。

七、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。



中国中信金融资产股份有限公司拟转让其持有的 华融金融租赁股份有限公司股权所涉及的华融金融租 赁股份有限公司股东全部权益价值评估项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2023]第 3299 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受中国中信金融资产股份有限公司的委托，就中国中信金融资产股份有限公司拟转让其持有的华融金融租赁股份有限公司股权之经济行为，对所涉及的华融金融租赁股份有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为华融金融租赁股份有限公司股东全部权益，评估范围是华融金融租赁股份有限公司全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产及相应负债。

评估基准日为 2023 年 6 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委托评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用市场法、收益法对华融金融租赁股份有限公司进行整体评估，然后加以校核比较，考虑评估方法的适用前提及满足评估目的，本次选用市场法评估结果作为最终评估结论。

基于产权持有人及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出华融金融租赁股份有限公司股东全部权益在评估基准日 2023 年 6



月 30 日的评估结论如下:

股东全部权益账面值 1,979,792.61 万元,评估值 1,999,590.54 万元,
评估增值 19,797.93 万元,增值率 1.00%。

特别事项说明:

1. 2023 年 8 月,华融金租召开股东大会,决议以法定盈余公积及未分配利润转增股本 66.37 亿股,转增后公司注册资本由 59.27 亿股变更为 125.64 亿股。各股东按照原有持股比例同比例参与转增,转增前后各股东持股比例不变,各股东按照其持股比例享有股东权益。2023 年 11 月,国家金融监督管理总局浙江监管局正式批复本次注册资本变更。评估人员已在本次评估中对上述事项进行充分考虑。

2. 本次市场法评估中,基于基准日时点对交易案例的交易日期进行了期日修正,本次未考虑期后市场波动所产生的影响,提请报告使用人注意。

3. 根据资产评估相关法律法规,涉及法定评估业务的资产评估报告,须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年,即自 2023 年 6 月 30 日至 2024 年 6 月 29 日使用有效。

在使用本评估结论时,特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

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。



中国中信金融资产股份有限公司拟转让其持有的 华融金融租赁股份有限公司股权所涉及的华融金融租 赁股份有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

中联评报字[2023]第 3299 号

中国中信金融资产股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，就中国中信金融资产股份有限公司拟转让其持有的华融金融租赁股份有限公司股权之经济行为，对所涉及的华融金融租赁股份有限公司股东全部权益在评估基准日 2023 年 6 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、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为中国中信金融资产股份有限公司，被评估单位为华融金融租赁股份有限公司。

(一) 委托人概况

名称：中国中信金融资产股份有限公司（简称“中信金融资产”）

类型：其他股份有限公司（上市）

住所：北京市西城区金融大街 8 号

法定代表人：刘正均

注册资金：8,024,667.9047 万元人民币



成立日期：1999-11-01

营业期限：1999-11-01 至 无固定期限

社会信用代码：911100007109255774

经营范围：收购、受托经营金融机构和非金融机构不良资产，对不良资产进行管理、投资和处置；债权转股权，对股权资产进行管理、投资和处置；对外投资；买卖有价证券；发行金融债券、同业拆借和向其它金融机构进行商业融资；破产管理；财务、投资、法律及风险管理咨询和顾问业务；资产及项目评估；经批准的资产证券化业务、金融机构托管和关闭清算业务；国务院银行业监督管理机构批准的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）被评估单位概况

1.企业基本情况

企业名称：华融金融租赁股份有限公司（简称“华融金租”）

类型：其他股份有限公司（非上市）

住所：浙江省杭州市上城区四季青街道江锦路 60 号-96 号祝锦大厦
B 楼 13-22 层

法定代表人：顾剑飞

注册资本：1,256,370.4279 万元人民币

成立日期：2001-12-28

营业期限：2001-12-28 至 长期

统一社会信用代码：91330000734521665X

经营范围：开展经银监会批准的金融租赁业务及其他业务。

2.历史沿革及股东结构



2006年3月中国华融资产管理股份有限公司¹（以下简称“中国华融”）对华融金租进行重组，重组后股权结构如下表所示：

序号	股东名称	股份数（股）	持股比例（%）
1	中国华融资产管理公司	514,684,726	99.71
2	瑞安市国有资产投资控股有限公司	798,400	0.16
3	人本集团有限公司	399,835	0.08
4	温州市物资资产管理有限公司	262,749	0.05
合计		516,145,710	100.00

2008年6月，华融金租增资95,791万元，由中国华融认购，增资后公司股本总数为14.74亿股，股权结构如下：

序号	股东名称	股份数（股）	持股比例（%）
1	中国华融资产管理公司	1,472,594,726	99.90
2	瑞安市国有资产投资控股有限公司	798,400	0.05
3	人本集团有限公司	399,835	0.03
4	温州市物资资产管理有限公司	262,749	0.01
合计		1,474,055,710	100.00

2010年2月，中国华融、瑞安市国有资产投资控股有限公司和人本集团有限公司对华融金租增资52,594.429万元，增资后华融金租股本总数为20亿股，股权结构如下：

序号	股东名称	股份数（股）	持股比例（%）
1	中国华融资产管理公司	1,998,017,805	99.90
2	瑞安市国有资产投资控股有限公司	1,083,462	0.05
3	人本集团有限公司	635,984	0.03
4	温州市物资资产管理有限公司	262,749	0.01
合计		2,000,000,000	100.00

2010年12月，华融金租定向增发5亿股股份，浙江永利实业集团有限公司等9家新股东认购本次增发股份，增资后华融金租股本总数为25亿股，股权结构如下：

序号	股东名称	股份数（股）	持股比例（%）
1	中国华融资产管理公司	1,998,017,805	79.92
2	浙江永利实业集团有限公司	150,000,000	6.00
3	浙江省能源集团财务有限责任公司	100,000,000	4.00
4	中船重工财务有限责任公司	80,000,000	3.20
5	中信信息科技投资有限公司	50,000,000	2.00
6	金石投资有限公司	30,000,000	1.20
7	威陵集团有限公司	30,000,000	1.20
8	浙江省发展资产经营有限公司	20,000,000	0.80

¹ 中国华融资产管理股份有限公司已于2024年1月份正式更名为中国中信金融资产股份有限公司。



序号	股东名称	股份数(股)	持股比例(%)
9	北京市国通资产管理有限责任公司	20,000,000	0.80
10	康因投资控股有限公司	20,000,000	0.80
11	瑞安市国有资产投资控股有限公司	1,083,462	0.04
12	人本集团有限公司	635,984	0.03
13	温州市物资资产管理有限公司	262,749	0.01
合计		2,500,000,000	100.00

2015年1月,华融金租以未分配利润转增股本15亿股,并新增发行10亿股股份,新增发行股份由中国华融、浙江永利、瑞安市国有资产投资集团有限公司三家老股东和新投资人正大兴业投资有限公司认购。增资后华融金租股本总数50亿股,股权结构如下:

序号	股东名称	股份数(股)	持股比例(%)
1	中国华融资产管理股份有限公司	3,996,035,588	79.92
2	浙江永利实业集团有限公司	340,000,000	6.80
3	浙江省能源集团财务有限责任公司	160,000,000	3.20
4	中船重工财务有限责任公司	128,000,000	2.56
5	正大兴业投资有限公司	100,026,462	2.00
6	中信信息科技投资有限公司	80,000,000	1.60
7	金石投资有限公司	48,000,000	0.96
8	威陵集团有限公司	48,000,000	0.96
9	浙江省发展资产经营有限公司	32,000,000	0.64
10	北京市国通资产管理有限责任公司	32,000,000	0.64
11	康因投资控股有限公司	32,000,000	0.64
12	瑞安市国有资产投资集团有限公司	2,499,977	0.05
13	人本集团有限公司	1,017,575	0.02
14	温州市现代服务业投资集团有限公司	420,398	0.01
合计		5,000,000,000	100.00

(注:瑞安市国有资产投资控股有限公司更名为瑞安市国有资产投资集团有限公司;温州市物资资产管理有限公司更名为温州市现代服务业投资集团有限公司。)

2015年11月,华融金租股东康因投资控股有限公司将持有华融金租的全部股份3,200万股转让给正大兴业投资有限公司,威陵集团有限公司将部分股份2,640万股转让给外部投资人浙江井能控股集团有限公司(后改名为“浙江承润控股集团有限公司”)。转让后,康因投资不再持有华融金租股份;正大兴业持有公司13,202.6462万股股份,持股比例为2.64053%;威陵集团持有公司2,160万股股份,持股比例为0.432%;井能控股持有公司2,640万股股份,持股比例为0.528%;其他股东的持股数和持股比例不变。股权结构如下:



序号	股东名称	股份数(股)	持股比例(%)
1	中国华融资产管理股份有限公司	3,996,035,588	79.92
2	浙江永利实业集团有限公司	340,000,000	6.80
3	浙江省能源集团财务有限责任公司	160,000,000	3.20
4	正大兴业投资有限公司	132,026,462	2.64
5	中船重工财务有限责任公司	128,000,000	2.56
6	中信信息科技投资有限公司	80,000,000	1.60
7	金石投资有限公司	48,000,000	0.96
8	浙江省发展资产经营有限公司	32,000,000	0.64
9	北京市国通资产管理有限责任公司	32,000,000	0.64
10	浙江井能控股集团有限公司	26,400,000	0.53
11	威陵集团有限公司	21,600,000	0.43
12	瑞安市国有资产投资集团有限公司	2,499,977	0.05
13	人本集团有限公司	1,017,575	0.02
14	温州市现代服务业投资集团有限公司	420,398	0.01
合计		5,000,000,000	100.00

2017年1月,中国华融、浙江永利、正大兴业、承润控股、瑞安国投对华融金租增资92,676万元,增资后华融金租股本总数为59.2676亿股,股权结构如下:

序号	股东名称	股份数(股)	持股比例(%)
1	中国华融资产管理股份有限公司	4,736,709,379	79.92071
2	浙江永利实业集团有限公司	489,540,795	8.25984
3	浙江省能源集团财务有限责任公司	160,000,000	2.69962
4	正大兴业投资有限公司	156,497,851	2.64053
5	中船重工财务有限责任公司	128,000,000	2.15970
6	中信信息科技投资有限公司	80,000,000	1.34981
7	金石投资有限公司	48,000,000	0.80989
8	浙江承润控股集团有限公司	38,011,403	0.64135
9	浙江省发展资产经营有限公司	32,000,000	0.53992
10	北京市国通资产管理有限责任公司	32,000,000	0.53992
11	威陵集团有限公司	21,600,000	0.36445
12	瑞安市国有资产投资集团有限公司	2,963,353	0.05000
13	人本集团有限公司	1,017,575	0.01717
14	温州市现代服务业投资集团有限公司	420,398	0.00709
合计		5,926,760,754	100.00000

2018年10月,华融金租股东浙江发展将其持有华融金租的3,200万股股份全部协议转让给外部投资人宁波禾元控股有限公司。转让后,宁波禾元持有华融金租3,200万股股份,浙江发展不再持有华融金租股份。华融金租其他股东的持股数和持股比例不变。股权结构如下:

序号	股东姓名或名称	股份数(股)	持股比例(%)
1	中国华融资产管理股份有限公司	4,736,709,379	79.92071
2	浙江永利实业集团有限公司	489,540,795	8.25984



序号	股东姓名或名称	股份数(股)	持股比例(%)
3	浙江省能源集团财务有限责任公司	160,000,000	2.69962
4	正大兴业投资有限公司	156,497,851	2.64053
5	中船重工财务有限责任公司	128,000,000	2.15970
6	中信信息科技投资有限公司	80,000,000	1.34981
7	金石投资有限公司	48,000,000	0.80989
8	浙江承润控股集团有限公司	38,011,403	0.64135
9	宁波禾元控股有限公司	32,000,000	0.53992
10	北京市国通资产管理有限责任公司	32,000,000	0.53992
11	威陵集团有限公司	21,600,000	0.36445
12	瑞安市国有资产投资集团有限公司	2,963,353	0.05000
13	人本集团有限公司	1,017,575	0.01717
14	温州市现代服务业投资集团有限公司	420,398	0.00709
合计		5,926,760,754	100.00000

2019年11月,华融金租股东中信信息科技投资有限公司将其持有华融金租的8,000万股股份全部协议转让股东宁波禾元控股有限公司,转让后,禾元控股持有华融金租11,200万股股份,中信信息不再持有华融金租股份。华融金租其他股东的持股数和持股比例不变。变更后股权结构如下:

序号	股东姓名或名称	股份数(股)	持股比例(%)
1	中国华融资产管理股份有限公司	4,736,709,379	79.92071
2	浙江永利实业集团有限公司	489,540,795	8.25984
3	浙江省能源集团财务有限责任公司	160,000,000	2.69962
4	正大兴业投资有限公司	156,497,851	2.64053
5	中船重工财务有限责任公司	128,000,000	2.15970
6	宁波禾元控股有限公司	112,000,000	1.88973
7	金石投资有限公司	48,000,000	0.80989
8	浙江承润控股集团有限公司	38,011,403	0.64135
9	北京市国通资产管理有限责任公司	32,000,000	0.53992
10	威陵集团有限公司	21,600,000	0.36445
11	瑞安市国有资产投资集团有限公司	2,963,353	0.05000
12	人本集团有限公司	1,017,575	0.01717
13	温州市现代服务业投资集团有限公司	420,398	0.00709
合计		5,926,760,754	100.00000

2020年1月,华融金租股东浙江永利实业集团有限公司将其持有华融金租的489,540,795股股份全部协议转让给外部投资人绍兴市柯桥区天圣投资管理有限公司。转让后,天圣投资持有华融金租489,540,795股股份,浙江永利不再持有华融金租股份。华融金租其他股东的持股数和持股比例不变。变更后股权结构如下:



序号	股东姓名或名称	股份数(股)	持股比例(%)
1	中国华融资产管理股份有限公司	4,736,709,379	79.92071
2	绍兴市柯桥区天圣投资管理有限公司	489,540,795	8.25984
3	浙江省能源集团财务有限责任公司	160,000,000	2.69962
4	正大兴业投资有限公司	156,497,851	2.64053
5	中船重工财务有限责任公司	128,000,000	2.15970
6	宁波禾元控股有限公司	112,000,000	1.88973
7	金石投资有限公司	48,000,000	0.80989
8	浙江承润控股集团有限公司	38,011,403	0.64135
9	北京市国通资产管理有限责任公司	32,000,000	0.53992
10	威陵集团有限公司	21,600,000	0.36445
11	瑞安市国有资产投资集团有限公司	2,963,353	0.05000
12	人本集团有限公司	1,017,575	0.01717
13	温州市现代服务业投资集团有限公司	420,398	0.00709
合计		5,926,760,754	100.00000

(注：中船重工财务有限责任公司被吸收合并到中船财务有限责任公司；浙江承润控股集团有限公司更名为浙江锦亿和控股集团有限公司。)

2023年8月，华融金租召开股东大会，决议以法定盈余公积及未分配利润转增股本66.37亿股，转增后公司注册资本由59.27亿股变更为125.64亿股。各股东按照原有持股比例同比例参与转增，转增前后各股东持股比例不变。2023年11月，国家金融监督管理总局浙江监管局正式批复本次变更，变更后的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	股份数(股)	持股比例(%)
1	中国华融资产管理股份有限公司	10,041,001,883	79.92071
2	绍兴市柯桥区天圣投资管理有限公司	1,037,741,531	8.25984
3	浙江省能源集团财务有限责任公司	339,172,234	2.69962
4	正大兴业投资有限公司	331,748,286	2.64053
5	中船财务有限责任公司	271,337,787	2.15970
6	宁波禾元控股有限公司	237,420,564	1.88973
7	金石投资有限公司	101,751,670	0.80989
8	浙江锦亿和控股集团有限公司	80,577,578	0.64135
9	北京市国通资产管理有限责任公司	67,834,447	0.53992
10	威陵集团有限公司	45,788,252	0.36445
11	瑞安市国有资产投资集团有限公司	6,281,794	0.05000
12	人本股份有限公司	2,157,082	0.01717
13	温州市现代服务业发展集团有限公司	891,171	0.00709
合计		12,563,704,279	100.00000

(注：人本集团有限公司更名为人本股份有限公司；温州市现代服务业投资集团有限公司更名为温州市现代服务业发展集团有限公司。)

2024年1月份，中国华融资产管理股份有限公司正式更名为中国中信金融资产管理有限公司，变更后的华融金租最新股权结构如下：



序号	股东姓名或名称	股份数(股)	持股比例(%)
1	中国中信金融资产股份有限公司	10,041,001,883	79.92071
2	绍兴市柯桥区天圣投资管理有限公司	1,037,741,531	8.25984
3	浙江省能源集团财务有限责任公司	339,172,234	2.69962
4	正大兴业投资有限公司	331,748,286	2.64053
5	中船财务有限责任公司	271,337,787	2.15970
6	宁波禾元控股有限公司	237,420,564	1.88973
7	金石投资有限公司	101,751,670	0.80989
8	浙江锦亿和控股集团有限公司	80,577,578	0.64135
9	北京市国通资产管理有限责任公司	67,834,447	0.53992
10	威陵集团有限公司	45,788,252	0.36445
11	瑞安市国有资产投资集团有限公司	6,281,794	0.05000
12	人本股份有限公司	2,157,082	0.01717
13	温州市现代服务业发展集团有限公司	891,171	0.00709
	合计	12,563,704,279	100.00000

3.组织架构

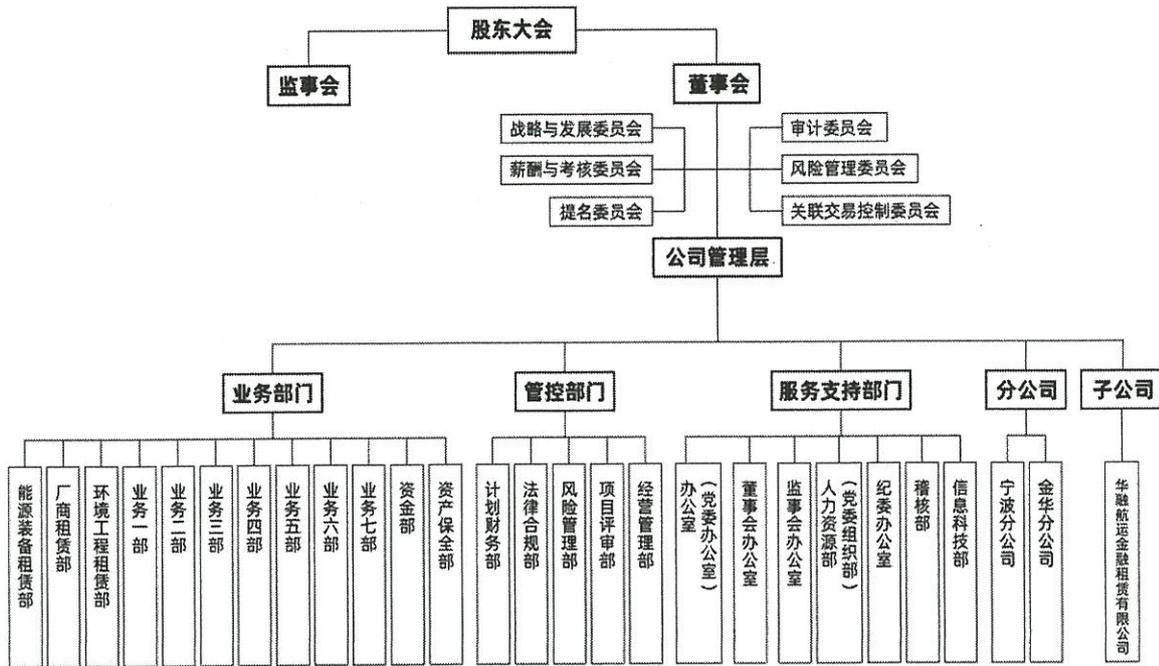


图1 华融金融租赁股份有限公司组织架构图

4.资产、财务及经营状况

(1)合并报表财务状况

截至评估基准日 2023 年 6 月 30 日，华融金租合并报表资产总额 11,230,880.74 万元，负债 9,251,088.13 万元，归属于母公司股东的净资产 1,979,792.61 万元；2023 年 1-6 月合并报表营业收入 298,441.73 万元，归属于母公司股东的净利润 28,084.56 万元。



(2) 母公司报表财务状况

截至评估基准日 2023 年 6 月 30 日，华融金租母公司报表资产总额 10,684,860.29 万元，负债 8,853,758.34 万元，净资产 1,831,101.94 万元；2023 年 1-6 月母公司报表营业收入 245,955.19 万元，净利润 10,553.00 万元。

华融金租近年资产、财务状况如下表：

表1 合并报表资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2020-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2023-06-30
总资产	13,828,040.68	11,798,198.35	10,789,957.98	11,230,880.74
负债	12,163,223.95	9,974,111.67	8,853,806.33	9,251,088.13
归母净资产	1,664,816.73	1,824,086.68	1,936,151.65	1,979,792.61
项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-6 月
营业收入	824,518.80	766,512.09	753,864.61	298,441.73
利润总额	204,647.39	196,549.21	159,734.74	32,537.61
归母净利润	156,040.45	151,429.27	121,358.80	28,084.56
经营活动产生的现金流量净额	287,084.40	682,667.39	-147,929.77	-32,423.35
投资活动产生的现金流量净额	-4,009.78	2,564.51	90,592.77	161,391.69
筹资活动产生的现金流量净额	-180,161.89	-694,270.58	-459,597.13	-
审计机构	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）			

（注：本次审计机构仅对下属子公司、孙公司的财务报表进行审计，未单独出具审计报告）

表2 母公司报表资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2020-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2023-06-30
总资产	12,452,817.48	11,002,671.18	10,115,740.31	10,684,860.29
负债	10,847,810.31	9,267,074.40	8,293,627.26	8,853,758.34
归母净资产	1,605,007.17	1,735,596.78	1,822,113.04	1,831,101.94
项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-6 月
营业收入	707,914.98	657,983.48	654,943.28	245,955.19
利润总额	177,818.93	161,708.98	124,082.70	13,711.09
归母净利润	133,448.75	121,582.01	93,233.82	10,553.00
经营活动产生的现金流量净额	299,137.40	392,753.24	-166,990.35	-82,552.55
投资活动产生的现金流量净额	193.28	107,557.84	89,922.40	99,659.39
筹资活动产生的现金流量净额	-286,024.46	-382,148.06	-434,094.33	-
审计机构	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）			

5. 子公司情况

华融金租二级子公司共计 13 家，包括华融航运金融租赁有限公司以及 12 家境内项目子公司，其中华融航运金融租赁有限公司下设 82 家项目公司，所有子公司、项目公司均为 100%持股且在并表范围内。其



中 13 家主要二级公司明细如下:

表3 华融金租二级子公司概况

金额单位: 人民币万元

序号	被投资企业名称	成立日期	注册资本	投资比例
1	华融(宁波保税区)华稳飞机租赁有限公司	2018-03-20	10.00	100%
2	华融(宁波保税区)华健飞机租赁有限公司	2018-03-20	10.00	100%
3	华融(宁波保税区)华创飞机租赁有限公司	2018-03-19	10.00	100%
4	华融(宁波保税区)华健起重设备租赁有限公司	2011-12-28	50.00	100%
5	华融(宁波保税区)华稳起重设备租赁有限公司	2011-12-28	50.00	100%
6	华融(宁波保税区)华稳船舶租赁有限公司	2011-12-28	50.00	100%
7	华融(宁波保税区)华健船舶租赁有限公司	2011-12-28	50.00	100%
8	华融(宁波保税区)华创船舶租赁有限公司	2011-12-28	50.00	100%
9	华融(宁波保税区)华新船舶租赁有限公司	2013-12-17	50.00	100%
10	华融(宁波保税区)华发船舶租赁有限公司	2013-12-17	50.00	100%
11	华融华稳(舟山)船舶租赁有限公司	2017-09-19	10.00	100%
12	华融华健(舟山)船舶租赁有限公司	2017-12-04	10.00	100%
13	华融航运金融租赁有限公司	2015-07-13	120,000.00	100%
	合计		120,400.00	

6.经营数据和监管指标情况

表4 华融金租经营数据及监管指标概况

指标名称	监管指标标准	2023年6月	2022年	2021年
资本充足率(%)	≥10.5%	16.95	17.62	16.58
同业拆借比例(%)	<100%	4.17	5.86	1.02
单一客户融资集中度(%)	<30%	4.77	4.69	4.82
单一集团客户融资集中度(%)	<50%	8.39	8.73	4.95
单一客户关联度(%)	<30%	0.93	-	-
全部关联度(%)	<50%	0.93	-	-
单一股东关联度(%)	<单一股东出资额	0.93	-	-
固定收益类证券投资业务/资本净额(%)	<20%	3.68	11.48	9.11

7.公司执行的主要会计政策

财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则-基本准则》(财政部令33号,2014年7月修订版)等41项具体准则。

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人为中信金融资产,被评估单位为华融金租。委托人中信金融资产是被评估单位华融金租的股东,持股比例为79.9207%。

(四) 评估报告的使用人



本评估报告的使用者为委托人，无其他资产评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、 评估目的

根据中国中信金融资产管理股份有限公司《关于经济行为依据的说明》(2023年12月21日)，中国中信金融资产管理股份有限公司拟转让其持有的华融金融租赁股份有限公司部分股权。

本次资产评估的目的是反映华融金融租赁股份有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

评估对象是华融金融租赁股份有限公司股东全部权益。评估范围为华融金融租赁股份有限公司全部资产及相关负债。截至评估基准日，经审计的合并报表账面资产总额为 11,230,880.74 万元，负债总额为 9,251,088.13 万元，归属于母公司股东的净资产为 1,979,792.61 万元。

上述资产与负债数据摘自安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）于 2023 年 9 月 8 日出具的标准无保留意见的《华融金融租赁股份有限公司 2022 年度及自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日止期间已审财务报表》（安永华明（2023）专字第 61274415_B06 号）审计结果，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

（一） 主要资产情况

截至评估基准日，华融金租的合并报表资产总额 11,230,880.74 万元，主要资产包括应收融资租赁款、存放同业及其他金融机构款项、经



营租赁资产及其他资产。截至评估基准日，被评估单位的主要资产无抵押、质押的情况。

主要资产的占比情况如下图所示：

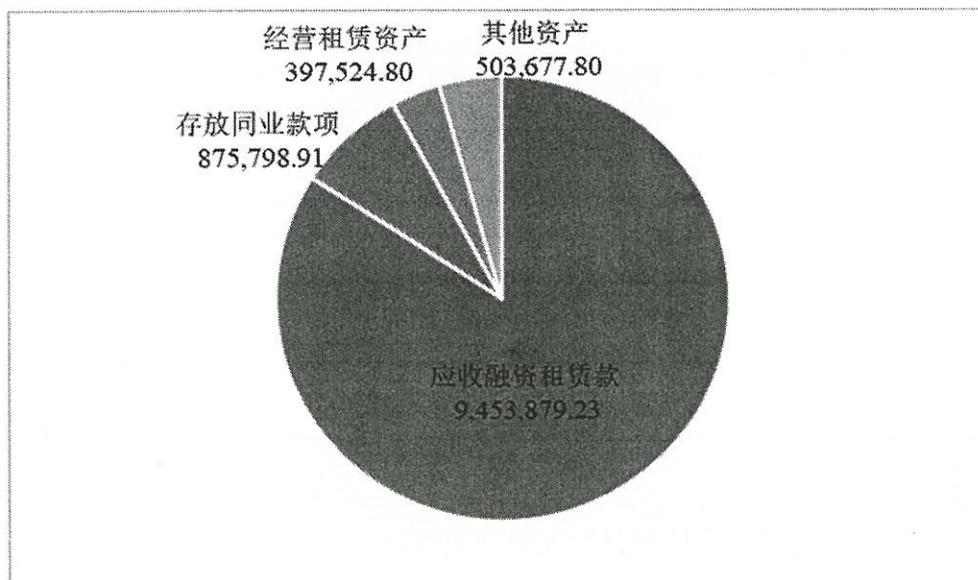


图2 华融金融租赁股份有限公司主要资产分布

其中：

1. 应收融资租赁款

应收融资租赁款主要为华融金租主营租赁业务形成的款项，涉及主要业务类型包括直租业务及售后回租业务。

直租业务是指出租人根据承租人的申请，向承租人指定的供货人（厂商），按承租人同意的条件，购买承租人指定的承租设备，并以承租人支付租金为条件，将该承租设备的占有、使用和收益权转让给承租人的一种融资租赁方式。

售后回租业务是指承租人将自有物件出卖给出租人，同时与出租人签订融资租赁合同，再将该物件从出租人处租回的融资租赁形式。售后回租是承租人和供货人为同一人的融资租赁方式。

2. 存放同业及其他金融机构款项

存放同业及其他金融机构款项主要为华融金租利用融资情况及租赁业务投放情况之间差异形成的灵活资金进行短期拆借形成的款项。



3.经营租赁资产

经营租赁资产为华融金租根据市场需要购进设备，通过出租给不同用户而逐步收回租赁投资的一种租赁方式。经营性租赁业务的特点是租赁物的所有权始终属于出租人，由出租人计提折旧。承租人的租金作为费用进入成本。

(二) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日 2023 年 6 月 30 日，企业申报评估的表外资产包括账面未记录的 9 个商标、3 个域名以及 1 个软件著作权。明细如下：

表5 华融金租商标注册概况

序号	商标名称	国际分类	状态	注册号	申请日期	注册公告日期	有效期至
1		35 类 广告销售	已注册	22099870	2016-12-01	2018-01-21	2028-01-20
2		35 类 广告销售	已注册	22099853	2016-12-01	2018-01-21	2028-01-20
3		35 类 广告销售	已注册	22099714	2016-12-01	2018-01-21	2028-01-20
4		9 类 科学仪器	已注册	22099937	2016-12-01	2018-01-21	2028-01-20
5		9 类 科学仪器	已注册	22099761	2016-12-01	2018-01-21	2028-01-20
6		36 类 金融物管	已注册	22099772	2016-12-01	2018-01-21	2028-01-20
7		42 类 设计研究	已注册	22099798	2016-12-01	2018-01-21	2028-01-20
8		36 类 金融物管	已注册	22099977	2016-12-01	2018-01-21	2028-01-20
9		9 类 科学仪器	已注册	22099887	2016-12-01	2018-01-21	2028-01-20

表6 华融金租域名注册概况

序号	网站名称	网址	网站备案/许可证号	取得日期
1	华融金融租赁应用域名	www.hrflcplus.com	浙 ICP 备 05030886 号-2	2021-05-14
2	华融金融租赁股份有限公司	www.hrflc.com	浙 ICP 备 05030886 号-1	2007-07-17
3	华融金融租赁股份有限公司	www.hrhyflc.com	浙 ICP 备 05030886 号-1	2016-03-02



表7 华融金租软件著作权概况

序号	作品名称	作品类别	创作完成日期	登记号	登记日期
1	华融金融租赁宣传语	文字	2011-02-01	2011-A-040353	2011-05-18

(三) 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

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值摘自安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）于2023年9月8日出具的标准无保留意见的《华融金融租赁股份有限公司2022年度及自2023年1月1日至2023年6月30日止期间已审财务报表》（安永华明（2023）专字第61274415_B06号）审计结果，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

除此之外，本次评估未引用其他机构报告内容。

四、 价值类型

依据本次评估目的，确定本次评估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

本项目资产评估的基准日是2023年6月30日。

此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、 评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：



(一) 经济行为依据

中国中信金融资产管理有限公司《关于经济行为依据的说明》
(2023年12月21日)。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

2. 《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订);

3. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);

4. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

5. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过);

6. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院、国有资产监督管理委员会、财政部令第32号,2016年);

7. 《金融企业国有资产评估监督管理暂行办法》(财政部令第47号,2007年10月12日);

8. 《关于金融企业国有资产评估监督管理有关问题的通知》(财金[2011]59号,2011年6月16日);

9. 《关于进一步加强国有金融企业股权管理工作有关问题的通知》(财金[2016]122号);

10. 《金融企业国有资产转让管理办法》(财政部令第54号,2009年3月17日);

11. 《金融租赁公司管理办法》(2014年3月13日中国银监会令2014



年第3号公布);

12.《中国银保监会办公厅关于印发金融租赁公司监管评级办法(试行)的通知》(2020年6月30日,银保监办发[2020]60号);

13.《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令 第72号,2019年8月26日修订并施行);

14.《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令 第691号,2017年10月30日国务院第191次常务会议通过);

15.《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告2019年第39号);

16.其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 评估准则依据

- 1.《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);
- 2.《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30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——资产评估方法》(中评协[2019]35号);
- 5.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- 6.《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35号);
- 7.《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38号);
- 8.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
- 9.《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35号);
- 10.《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号);
- 11.《金融企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]43号);
- 12.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- 13.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);



14.其他与评估工作相关的准则等。

(四) 资产权属依据

- 1.房屋所有权证;
- 2.国有土地使用证;
- 3.机动车行驶证;
- 4.重要资产购置合同或凭证;
- 5.其他参考资料。

(五) 取价依据

- 1.被评估单位依法提供的未来收益预测资料;
- 2.中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料;
- 3.重要业务合同、资料;
- 4.其他参考资料。

(六) 其它参考资料

1.安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《华融金融租赁股份有限公司2022年度及自2023年1月1日至2023年6月30日止期间已审财务报表》(安永华明(2023)专字第61274415_B06号);

2.iFind资讯金融终端;

3.《投资估价》([美]Damodaran著,[加]林谦译,清华大学出版社);

4.《价值评估:公司价值的衡量与管理(第3版)》([美]Copeland,T.等著,郝绍伦,谢关平译,电子工业出版社);

5.《企业会计准则-基本准则》(财政部令33号,财政部于2006年2月15日颁布,2014年7月修订版);

6.《资产评估专家指引第1号——金融企业评估中应关注的金融监管指标》(中评协[2015]62号);



- 7.《资产评估专家指引第3号——金融企业收益法评估模型与参数确定》(中评协[2015]64号);
- 8.《资产评估专家指引第4号——金融企业市场法评估模型与参数确定》(中评协[2015]65号);
- 9.《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39号);
- 10.中国证券监督管理委员会、上海证券交易所、深圳证券交易所网站相关信息;
- 11.其他参考资料。

七、 评估方法

(一) 评估方法简介

依据《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38号)和《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号)的规定,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、评估方法的适用条件、评估方法应用所依据数据的质量和数量等情况,分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性,选择评估方法。

企业价值评估中的收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当结合企业性质、资产规模、历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性,恰当考虑收益法的适用性。

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。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量,考虑市场法的适用性。

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，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法

(二) 评估方法选择

本次评估目的为了解华融金租股东全部权益价值，鉴于金融企业资产价值的特点，其许多如客户价值、经营网络等对其未来收益有很大影响的资产，用资产基础法很难估算其价值，因此未采用资产基础法进行评估。鉴于国内资本市场上存在金融租赁公司交易案例，且交易案例数据可获取，因此本次选择了市场法进行评估；同时考虑到被评估单位历史年度经营收益较为稳定，未来年度预期收益与风险可以相对可靠合理地估计，因此本次选择收益法进行评估。

综上，本次评估确定采用市场法、收益法进行评估。

(三) 市场法

1.概述

根据《资产评估执业准则——企业价值》，企业价值评估中的市场法，是指将被评估单位与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定被评估单位价值的评估方法。

(1)市场法的应用前提

运用市场法评估企业价值需要满足如下基本前提条件：

1)要有一个充分发展、活跃的、公开的市场，在这个市场上成交价格基本上反映市场买卖双方的行情，因此可以排除个别交易的偶然性。

2)在这个公开市场上要有可比的企业及其交易活动，且交易活动应能较好反映企业价值的趋势。企业及其交易的可比性是指选择的可比企业及其交易活动是在近期公开市场上已经发生过的，且与待评估的目标企业及其即将发生的业务活动相似。

3)参照物与被评估单位的价值影响因素明确，可以量化，相关资料



可以搜集。

(2)市场法选择的理由和依据

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。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

被评估单位所属金融租赁行业，评估基准日前后，市场上存在足够与被评估单位经营范围、业务规模、发展阶段相近的股权交易案例，可比性较强，因此本次评估选择交易案例比较法进行评估。

2.评估思路

运用市场法评估通过下列步骤进行：

(1)选取可比企业

搜集可比公司信息，选取和确定适当数量的可比公司。基于以下原则选择可比公司：

- A.选择在交易市场方面相同或者可比的可比企业；
- B.选择在价值影响因素方面相同或者相似的可比企业；
- C.选择交易时间与评估基准日接近的可比企业；
- D.选择交易背景与评估目的相适合的可比企业；
- E.选择正常或者可以修正为正常交易价格的可比企业。

(2)建立比较基准

1)对可比企业交易价格进行调整，主要从以下方面进行考虑：

- A.对可比企业与被评估单位交易时间差异进行调整，包括市场周期波动和物价变动影响；



B.根据交易股比，将交易价格调整为 100%股权价格。

2) 计算价值比率

选取适当的价值比率。价值比率通常包括盈利比率、资产比率、收入比率和其他特定比率。结合资本市场数据，对被评估单位与可比公司所处行业的价值影响因素进行线性回归分析，选择相对合适的价值比率。

将 100%股权价格除以可比公司价值因子，得到各价值比率。

3) 可比价值

将价值比率与标的公司各价值因子相乘，得到可比价值。

(3) 计算评估结果

1) 差异评价。分析比较可比公司和被评估单位在业务结构、经营模式、企业规模、企业生命周期、成长性、经营风险、效益指标、营运能力等方面的差异，并选择恰当指标进行量化与评价。

2) 差异系数。将被评估单位各指标评价分值分别与可比公司分值相除，得到差异系数

3) 比准价值。将可比价值与差异调整系数相乘，得到比准价值。

(4) 计算评估价值

将各比准价值进行数学统计分析，得出被评估单位股东全部权益价值。

3. 评估模型

本次评估的基本模型为：

被评估单位股东全部权益价值 = 被评估单位价值因子 × 价值比率 × 差异系数。

(四) 收益法

1. 概述

根据《资产评估执业准则——企业价值》，企业价值评估中的收益



法，也称现金流量折现法，是指对企业或者某一产生收益的单元预计未来现金流量及其风险进行预测，选择与之匹配的折现率，将未来的现金流量折现求和的评估方法。收益法的基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。收益法适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测且可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

2. 评估思路

根据本次尽职调查情况以及被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估单位的合并报表口径估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

(1) 对纳入报表范围的资产和主营业务，按照历史经营状况的变化趋势和业务类型预测预期收益，并折现得到经营性资产的价值；

(2) 对纳入报表范围内的资产及负债进行分析，若涉及在预期收益预测中未予考虑的资产和负债，则定义为基准日的溢余性或非经营性资产（负债），单独预测其价值；若不涉及溢余性或非经营性资产（负债），则无需单独测算；

(3) 将上述各项资产和负债价值加和，得出被评估单位的企业价值，得到被评估单位的股东全部权益价值；

本次评估中收益法都采用了股权现金流方式，现金流估值是站在管理层和股东角度对企业未来做出的预测。

3. 评估模型

(1) 基本模型

本次评估的基本模型为：



$$E = P + C + I \quad (1)$$

式中:

E: 被评估单位股东全部权益

P: 被评估单位的经营性资产价值;

C: 被评估单位基准日存在的溢余或非经营性资产(负债)的价值;

I: 被评估单位的长期股权投资评估价值;

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (2)$$

式中:

R_i : 被评估单位未来第 i 年的预期收益 (股权自由现金流量);

r : 折现率;

n : 被评估单位的未来经营期;

$$C = C_1 + C_2 \quad (3)$$

C_1 : 基准日流动类溢余或非经营性资产 (负债) 价值;

C_2 : 基准日非流动类溢余或非经营性资产 (负债) 价值。

(2) 收益指标

本次评估, 使用股权自由现金流量作为被评估单位经营性资产的收益指标, 其基本定义为:

$$R = \text{净利润} - \text{权益增加额} \quad (4)$$

$$\text{权益增加额} = \text{本年末所有者权益} - \text{上年末所有者权益} \quad (5)$$

根据被评估单位的经营历史以及未来市场发展等, 估算其未来经营期内的股权自由现金流量。将未来经营期内的股权自由现金流量进行折现并加和, 测算得到企业的经营性资产价值。

(3) 折现率

本次评估按资本资产定价模型 (CAPM) 确定其预期回报率, 即折现率 r :



$$r = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (6)$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场期望报酬率;

$(r_m - r_f)$: 市场风险溢价 (R_{pm});

β_e : 权益资本的市场风险系数;

ε : 被评估单位的特有风险调整系数;

4. 收益期限

根据被评估单位章程, 企业营业期限为长期, 并且由于评估基准日被评估单位经营正常, 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。故本次评估假设被评估单位在评估基准日后永续经营, 相应的收益期为无限期。

八、 评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行:

(一) 评估准备阶段

1. 项目洽谈及接受项目委托

了解拟承接业务涉及的被评估单位及评估对象的基本情况, 明确评估目的、评估对象及评估范围、评估基准日; 根据评估目的和交易背景等具体情况对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价, 签署资产评估委托合同。

2. 确定评估方案编制工作计划

与委托人和项目相关各方中介充分沟通, 进一步确定了资产评估基本事项和被评估单位资产、经营状况后, 收集被评估单位所在行业的基



本政策、法律法规以及行业的市场经营情况，在此基础上拟定初步工作方案，制定评估计划。

3.提交资料清单及访谈提纲

根据委估资产特点，提交针对性的尽职调查资料清单，及资产清单、盈利预测等样表，要求被评估单位进行评估准备工作。

4.辅导填表和评估资料准备工作

与被评估单位相关工作人员联系，辅导被评估单位按照资产评估的要求准备评估所需资料及填报相关表格。

(二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

1.初步了解整体情况

听取委托人及被评估单位有关人员介绍被评估单位总体情况和委估资产的历史及现状，了解被评估单位的历史沿革、财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2.审阅核对资料

对被评估单位提供的申报资料进行审核、鉴别，对委估资产的产权证明文件进行全面的收集和查验，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3.重点清查

根据申报资料，对主要资产和经营、办公场所进行了全面清查核实：对于其申报的金融资产和往来款项，清查核实其对账单、询证函及各项业务合同，确认其真实存在并分析其风险；对其申报的实物资产进行了现场勘查，对房屋建筑物及车辆进行全面盘点勘查。

4.尽职调查访谈

通过尽职调查及高管访谈，了解企业在行业内的地位、市场份额，



了解企业成本费用情况，分析企业未来发展趋势。针对企业申报的盈利预测数据，与企业管理人员进行座谈，就被评估单位未来发展趋势尽量达成一致。通过查询同行业整体基金规模、发展趋势、收益率等方式进行核查验证。

5.确定评估途径及方法

根据委估资产的实际状况和特点，确定资产评估的具体模型及方法。

6.进行评定估算

根据达成一致的认识，确定评估模型并进行评估结果的计算，起草相关文字说明。

(三) 评估汇总阶段

对各类资产及负债评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

(四) 提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

九、 评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

(一) 一般假设

1.交易假设

交易假设是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。

2.公开市场假设



公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3.资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二) 特殊假设

1.本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2.针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

3.假设被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务；

4.除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

5.假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

6.假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；

7.本次评估，假设在未来的预测期内，评估对象的主营业务、收入成本结构不产生较大变化；

8.可比交易案例信息披露真实、准确、完整，无影响价值判断的虚假陈述、错误记载或重大遗漏；

9.评估人员仅基于公开披露的可比交易案例相关信息选择对比维度及指标，并未考虑其他事项对被评估单位价值的影响；



10.在未来的预测期内,评估对象的各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化,仍将保持其最近几年的变化趋势持续,并随经营规模的变化而同步变动;

11.被评估单位按规定计提盈余公积和一般风险准备,并且在企业未来发展资金需求以及满足监管要求的前提下最大可能分配利润;

12.有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化;

13.无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

当上述条件发生变化时,评估结果一般会失效。

十、 评估结论

基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划,根据有关法律法规和资产评估准则,经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序,采用市场法、收益法对华融金租股东全部权益纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算,得出如下结论:

(一) 市场法评估结论

采用市场法,得出被评估单位在评估基准日 2023 年 6 月 30 日的评估结论如下:

股东全部权益账面值 1,979,792.61 万元,评估值 1,999,590.54 万元,评估增值 19,797.93 万元,增值率 1.00%。

(二) 收益法评估结论

采用收益法,得出被评估单位在评估基准日 2023 年 6 月 30 日的评估结论如下:



股东全部权益账面值为 1,979,792.61 万元，评估值 1,984,097.78 万元，评估增值 4,305.17 万元，增值率 0.22%。

(三) 评估结果的差异分析

本次评估采用市场法测算出的股东全部权益价值为 1,999,590.54 万元，比收益法测算出的股东全部权益价值 1,984,097.78 万元，高 15,492.76 万元，差异率为 0.78%。两种评估方法差异的原因主要是：

1.市场法评估是通过分析同行业或类似行业市场交易的情况来估算被评估单位的价值，反映了在正常公平交易的条件下公开市场对于企业价值的评定，该方法通常将受到可比公司和调整体系的影响。

2.收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

(四) 评估结果的选取

从评估本身来看，市场法体现了市场供需关系对资产价值的影响，反映了在正常公平交易的条件下公开市场对于企业价值的评定，其中涵盖了供求关系的影响；收益法以判断整体企业的获利能力为核心，反映企业价值和股东权益价值。

本次评估中采用收益法进行评估测算时，对于华融金租的金融牌照价值以及客户关系网价值的体现较市场法有所欠缺，市场法直接从市场参与者对金融租赁公司的认可程度方面反映企业股权的交换价值，且选取的交易案例可比性较强，故在可比案例资料完备，市场交易公平有序的情况下，市场法评估结论能够更加直接地反映评估对象的整体价值。因此本次评估以市场法的评估结果作为最终评估结论。

通过以上分析，由此得到华融金租股东全部权益在基准日时点的价



值为 1,999,590.54 万元。

十一、 特别事项说明

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况

无。

(二) 权属资料不全或权属瑕疵事项

经清查核实，华融金租除杭江国用（2015）第 100067 号土地及杭西国用（1991）第 41 号土地外，其他资产权属资料完整清晰。

1. 杭江国用（2015）第 100067 号土地

2008 年，华融金租同中国工商银行浙江省分行营业部（现已更名为工行杭州分行，以下简称工行）、浙江新华期货经纪有限公司（其投资房产已由浙江民泰商业银行股份有限公司承继）和浙商银行股份有限公司共同竞拍杭州市江干区（现为上城区）D09 地块。D09 地块分 D09-1、D09-2 和 D09-3 三个子地块，其中华融金租和工行为 D09-1 地块的开发主体。D09-1 地块分 A 楼和 B 楼，A 楼为工行大楼，由工行负责开发建设，B 楼为华融大厦，由华融金租出面开发建设，实际为华融金租和浙江银力建设集团有限公司共同投资建设。在浙江银力建设集团有限公司将其开发权转让给工行后，华融大厦房屋产权归属于华融金租和工行。依据华融金租和工行《关于祝锦大厦 A 楼、B 楼产权分配和析产分割登记及使用管理的协议书》约定，华融大厦（即祝锦大厦 B 楼或祝锦大厦 2 幢）归属于华融金租单独所有的房屋面积为 14,827.21 平方米（包含物业管理用房 55.53 平方米）。

华融大厦项目于 2012 年 6 月开工，于 2018 年 11 月完成竣工验收备案。因 D09 地块由四家单位共同竞拍土地开发建设，因此，政府部门要求不动产证也须由四家单位共同办理，在四家单位共同办理大证后再



通过析产将产权分配至各家单位名下。在不动产证办理过程中，政府职能部门将房屋和土地使用权认定为共同共有，导致四家单位按“权属转移登记方式”过户到各单位名下时可能产生不应有的税收缴纳问题，因此 D09 四家建设单位一直在和职能部门沟通协调，尚未办出将产权单独登记在各单位名下的不动产证，但产权权属无异议。华融金租已根据实际情况出具产权瑕疵说明文件。

2. 杭西国用（1991）第 41 号土地

民林金融中心项目（杭政储出（2013）35 号地块商业商务用房项目）由华融金租、宁波银行股份有限公司和杭州银誉投资有限公司联合开发建设，联建三方于 2013 年 5 月与杭州市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》，项目于 2015 年 3 月开工，2022 年 6 月完成竣工验收备案。

根据联建三方《关于民林金融中心产权分配和析产分割登记协议书》约定，归属华融金租房屋产权面积共有 53,746.08 平方米，其中 31,410.43 平方米已于 2022 年 12 月通过上海联合产权交易所公开挂牌转让，剩余 22,335.65 平方米（其中 19,822.22 平方米不得销售）正在整体招租。

由于项目实际竣工时间迟于《国有建设用地使用权出让合同》中规定期限，联建三方就竣工延期和不动产证办理事宜和政府相关职能部门沟通协调，但产权权属无异议。华融金租已根据实际情况出具产权瑕疵说明文件。

本次评估根据华融金租出具的产权瑕疵说明文件及权属承诺，对上述房产进行了正常评估，若因产权归属产生问题纠纷可能会对本次估值产生影响。

（三）评估程序受限或评估资料不完整的情形

无。



(四) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截至评估基准日，华融金租作为被告涉及 4 起诉讼案件，涉及金额 3,660.90 万元，详细情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	原告/申请人	被告/第三人/被申请人	标的金额	案由	案件所处阶段
1	杭州锐禾机电设备有限公司	华融金融租赁股份有限公司	168.70	买卖合同纠纷	已结案
2	浙江腾盈进出口有限公司	华融金融租赁股份有限公司	62.25	买卖合同纠纷	已结案
3	徐欢	华融金融租赁股份有限公司	338.70	合同纠纷	一审已驳回原告全部诉讼请求
4	成都富丰投资控股有限公司	华融金融租赁股份有限公司	3,091.25	民间借贷纠纷	二审审理中
		合计	3,660.90		

本次审计师未对上述案件计提预计负债，若上述涉诉未结案件最终败诉，则预计会对华融金租产生不利影响。

(五) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截至评估基准日，华融金租对境外 SPV 公司担保余额共计 23,579.14 万美元，详细情况如下：

金额单位：美元万元

序号	借入单位	币别	余额	开始日期	结束日期	担保方式
1	CTBC BANK CO., LTD.	美元	736.90	2019-01-03	2025-01-03	金租担保
2	CTBC BANK CO., LTD.	美元	1,842.24	2019-01-31	2025-01-03	金租担保
3	杭州银行股份有限公司上海分行	美元	2,000.00	2022-12-07	2023-12-05	金租担保
4	Malayan Banking Berhad, Hong Kong Branch	美元	8,000.00	2023-04-04	2024-03-18	金租提供 SBLC
5	中信银行股份有限公司上海分行	美元	8,000.00	2023-03-24	2024-03-23	金租担保
6	上海浦东发展银行杨浦支行	美元	3,000.00	2023-03-30	2023-10-09	金租担保
	合计		23,579.14			

截至评估基准日，以上担保事项履约正常。若期后出现违约或其他重大变化，则预计会对华融金租产生不利影响。

(六) 重大期后事项

1. 2023 年 8 月，华融金租召开股东大会，决议以法定盈余公积及未



分配利润转增股本 66.37 亿股，转增后公司注册资本由 59.27 亿股变更为 125.64 亿股。各股东按照原有持股比例同比例参与转增，转增前后各股东持股比例不变，各股东按照其持股比例享有股东权益。2023 年 11 月，国家金融监督管理总局浙江监管局正式批复本次注册资本变更。评估人员已在本次评估中对上述事项进行充分考虑。

2.本次市场法评估中，基于基准日时点对交易案例的交易日期进行了期日修正，本次未考虑期后市场波动所产生的影响，提请报告使用人注意。

(七) 本次评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

(八) 其他需要说明的事项

1.评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2.评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

3.评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为



是对评估对象可实现价格的保证。

4.本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

5.评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

6.在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1)当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2)当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3)对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

7.本次评估结论建立在评估对象产权持有者及管理层对企业未来发展趋势的准确判断相关规划落实，企业持续运营的基础上，如企业未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且被评估单位及时任管理层未采取相应有效措施弥补偏差，则评估结论将会发生重大变化。特别提请报告使用者对此予以关注。

8.评估范围仅以委托人及被评估单位提供的资产评估明细表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

十二、 评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映被评估单位在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以



及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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它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其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

(二) 本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(三) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(四) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

(五) 除委托人、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；

(六) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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。

(七) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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评估对象可实现价格的保证。

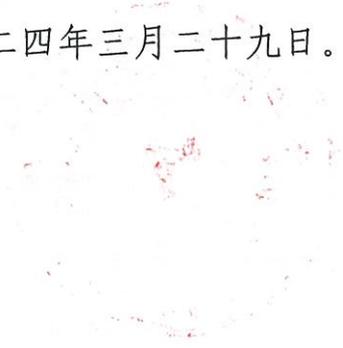
(八) 评估结论的使用有效期：根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2023 年 6 月 30 日起计算，至 2024 年 6 月 29 日止。超过一年，需重新进行



资产评估。

十三、 评估报告日

评估报告日为二〇二四年三月二十九日。



(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司



资产评估师:



资产评估师:



二〇二四年三月二十九日

