

金叶珠宝股份有限公司拟购买
丰汇租赁有限公司股权项目
资 产 评 估 报 告
中联评报字〔2015〕第 543 号

中联资产评估集团有限公司
二〇一五年五月二十八日

目 录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
资产评估报告	4
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者	4
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型及其定义	14
五、评估基准日	14
六、评估依据	14
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程 and 情况	22
九、评估假设	25
十、评估结论	27
十一、特别事项说明	29
十二、评估报告使用限制说明	37
十三、评估报告日	38
备查文件目录	40

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了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、负债清单由委托方、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。

金叶珠宝股份有限公司拟购买

丰汇租赁有限公司股权项目

资产评估报告

中联评报字〔2015〕第 543 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受金叶珠宝股份有限公司的委托，就金叶珠宝股份有限公司拟购买丰汇租赁有限公司股权之经济行为所涉及的丰汇租赁有限公司股东全部权益在评估基准日的投资价值进行了评估。

评估对象是丰汇租赁有限公司股东全部权益，评估范围是丰汇租赁有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相关负债。

评估基准日为 2015 年 3 月 31 日。

本次评估的价值类型为投资价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对丰汇租赁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和满足评估目的需要，本次选用收益法评估结果作为最终评估结论。

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，得出丰汇租赁有限公司股东全部权益在评估基准日 2015 年 3 月 31 日的评估结论如下：

丰汇租赁有限公司归属于母公司所有者权益账面值为 212,363.57 万元，评估值为 667,387.73 万元，评估增值 455,024.16 万元，增值率 214.27%。

评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

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

本报告评估结果使用有效期一年，即自评估基准日 2015 年 3 月 31 日起，至 2016 年 3 月 30 日止。超过一年，需重新进行评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

金叶珠宝股份有限公司拟购买 丰汇租赁有限公司股权项目 资产评估报告

中联评报字〔2015〕第 543 号

金叶珠宝股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，就金叶珠宝股份有限公司拟购买丰汇租赁有限公司股权之经济行为所涉及的丰汇租赁有限公司股东全部权益在评估基准日 2015 年 3 月 31 日的投资价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为金叶珠宝股份有限公司，被评估单位为丰汇租赁有限公司。

（一）委托方概况

公司名称：金叶珠宝股份有限公司

注册地址：黑龙江省伊春市伊春区青山西路 118 号

法定代表人：朱要文

注册资本：人民币 557,134,734 元

企业类型：股份有限公司

营业执照注册号：230000100000347

经营范围：贵金属首饰、珠宝玉器、工艺美术品加工、销售；金银回收；货物进出口；股权投资、矿山建设投资、黄金投资与咨询服务；黄金租赁服务；选矿（法律、行政法规规定应经行政许可的，未获得许可前不得经营，法律、行政法规禁止的不得经营）。

公司简介：金叶珠宝股份有限公司（以下或简称“金叶珠宝”）是一家集黄金珠宝首饰开发设计、生产加工、批发零售于一体的大型珠宝企业，目前拥有数百项外观设计专利、数百家加盟商及直营店，年加工黄金量位居全国前三，年开发新产品数千款，已成为以经营国际化时尚珠宝为主的高端珠宝品牌，市场覆盖率及品牌影响力均位于行业前列。

（二）被评估企业概况

公司名称：丰汇租赁有限公司

注册地址：北京市西城区复兴门内大街 28 号凯晨世贸中心东座 F3 层 E307-308 单元

法定代表人：汪洋

注册资本：人民币 200,000 万元

公司类型：有限责任公司

营业执照注册号：210000004927827

1. 历史沿革

1999 年 5 月，辽宁奥妮美服饰有限公司、李永红、吴兰芬、刘心为筹建辽宁好利来服饰有限公司召开了辽宁好利来服饰有限公司股东会，会议决议通过其分别以实物出资 30 万元、10 万元、5 万元、5 万元共同发起设立辽宁好利来服饰有限公司，经营范围为服装设计、加工、服饰、针纺织品、日用百货批发、零售。1999 年 6 月，辽宁信诚会计师事务所对辽宁好利来服饰有限公司设立时的出资情况进行了审验，并出具了辽

信诚会内验字〔1999〕第 227 号《验资报告》，该《验资报告》确认，截至 1999 年 6 月 3 日止，辽宁好利来服饰有限公司已收到其股东以实物资产缴纳的注册资本 50 万元。1999 年 9 月，辽宁好利来服饰有限公司取得了营业执照，注册号为 210000004927827。

2003 年 2 月，辽宁新思维科技发展有限公司、吴兰芬和刘心将部分股权转让给李永红。

2004 年 11 月，辽宁好利来服饰有限公司股东会通过决议，同意公司名称由辽宁好利来服饰有限公司变更为辽宁康威服饰有限公司。2005 年 3 月，辽宁康威服饰有限公司股东会通过决议，同意公司名称由辽宁康威服饰有限公司变更为辽宁好利来服饰有限公司。

2009 年 9 月，辽宁好利来服饰有限公司股东会通过决议，同意将公司注册资本由 50 万元增加至 1,050 万元。通过该次增资，公司注册资本增加至 1,050 万元。辽宁天正会计师事务所有限公司对该次增资出具了辽天正会验字〔09〕第 348 号《验资报告》，根据该《验资报告》，公司已收田巍巍、冯鲁华以货币出资缴纳的新增注册资本（实缴资本）合计人民币 1,000 万元，其中田巍巍以货币出资缴纳新增注册资本人民币 450 万元，冯鲁华以货币出资缴纳新增注册资本人民币 550 万元。公司注册资本、实收资本变更为人民币 1,050 万元。

2009 年 9 月，辽宁好利来服饰有限公司股东会通过决议，同意将公司注册资本由 1,050 万元增加至 5,000 万元，其中姜伟东以无形资产出资 3,450 万元，田巍巍以货币出资 500 万元，通过本次增资，公司注册资本增加至 5,000 万元。辽宁理念资产评估有限公司对该次增资出具了辽理念评报字〔2009〕第 107 号《评估报告》，根据该《评估报告》，姜伟东用于出资的“轩尼亚”注册商标使用权在评估基准日 2009 年 9 月 21 日评估价值为 3,453.985 万元。辽宁华伟会计师事务所有限公司对该次增资出具了辽华伟验字〔2009〕第 48 号《验资报告》，根据该《验资

报告》，截至 2009 年 9 月 24 日止，公司已收到姜伟东、田巍巍缴纳的新增注册资本（实缴资本）合计人民币 3,950 万元，其中姜伟东以无形资产出资 3,450 万元，并及时办理了商标转让登记，田巍巍以货币出资 500 万元，公司注册资本、实收资本变更为人民币 5,000 万元。

2009 年 10 月，辽宁好利来服饰有限公司股东会通过决议：（1）同意将公司名称由辽宁好利来服饰有限公司变更为丰汇租赁有限公司（以下或简称“丰汇租赁”）；（2）同意将公司经营范围由服装、针纺织品、日用百货批发、零售变更为通讯、医疗、电力设备、交通工具租赁；租赁咨询；（3）同意将股东辽宁智远经贸有限公司、李永红、刘心、吴兰芬所持有的公司 30 万元、10 万元、5 万元、5 万元股份转让给田巍巍，同意将股东姜伟东所持有的公司 3,450 万元股份转让给冯鲁华。田巍巍与李永红、刘心、吴兰芬、辽宁智远经贸有限公司分别签署了股权转让协议，冯鲁华与姜伟东签署了股权转让协议。当月，丰汇租赁完成了该次股权转让及公司名称、经营范围变更等事项的工商变更登记。

2010 年 2 月，丰汇租赁股东会通过决议，同意冯鲁华将其所持有的丰汇租赁 4,000 万股转让给中植企业集团有限公司（以下或简称“中植集团”），交易双方签署了股权转让协议。

2010 年 3 月，丰汇租赁股东会通过决议，同意田巍巍将其所持有的丰汇租赁 1,000 万股即 20%股权折合人民币 1,000 万元出资转让给中植集团，交易双方签署了股权转让协议。

2010 年 4 月，中植集团与江苏熔盛投资集团有限公司（以下或简称“江苏熔盛”）签署股权转让协议，将其所持有的丰汇租赁 100%股权折合人民币 5,000 万元转让给江苏熔盛。

2011 年 1 月，丰汇租赁股东会通过决议：（1）同意吸收盟科投资控股有限公司（以下或简称“盟科投资”）为公司新股东；（2）同意盟科投资以现金形式向公司增加注册资本 5,000 万元。通过该次增资，公司

注册资本增至 10,000 万元。北京恒诚永信会计师事务所（普通合伙）出具了恒诚永信验字〔2011〕第 029 号《验资报告》，根据该《验资报告》，截至 2011 年 1 月 18 日止，公司已收到盟科投资的新增注册资本（实缴资本）合计人民币 5,000 万元，丰汇租赁注册资本、实收资本变更为人民币 10,000 万元。

2011 年 8 月，丰汇租赁股东会通过决议，同意股东江苏熔盛将其所持有的丰汇租赁 4,000 万股转让给焦作市中宸高速公路有限公司（以下简称“中宸高速”），1,000 万股转让给盟科投资。该次变更后，盟科投资持有丰汇租赁 6,000 万元股份，占注册资本的 60%；中宸高速持有 4,000 万元股份，占注册资本的 40%。当月，江苏熔盛分别与盟科投资、中宸高速签署了股权转让协议。

2011 年 10 月，丰汇租赁股东会通过决议，同意盟科投资以现金方式向丰汇租赁增加注册资本 20,000 万元。通过该次增资，丰汇租赁注册资本增至 30,000 万元。2011 年 11 月，北京中会仁会计师事务所有限责任公司出具了中会验字〔2011〕第 298 号《验资报告》，根据该《验资报告》，截至 2011 年 11 月 3 日止，丰汇租赁已收到盟科投资的新增注册资本（实缴资本）合计 20,000 万元，丰汇租赁注册资本、实收资本增至 30,000 万元。

2012 年 4 月，丰汇租赁股东会通过决议，同意股东中宸高速将其所持有的丰汇租赁 4,000 万元出资折合人民币 9,197.70 万元转让给安徽盛运机械股份有限公司（后更名为安徽盛运环保（集团）股份有限公司，以下简称“盛运环保”），同意股东盟科投资将其所持有的丰汇租赁 9,500 万元出资折合人民币 21,852.30 万元转让给盛运环保，175 万元出资折合人民币 402.50 万元分别转让给自然人李研、王伟、邓连静、陈光、饶崇强、刘悦、倪昔娟。2012 年 4 月，中宸高速、盟科投资分别与盛运环保签署了股权转让协议，盟科投资分别与李研、王伟、邓连静、陈光、

饶崇强、刘悦、倪昔娟签署了股权转让协议。

2014 年 4 月，丰汇租赁股东会通过决议，同意盟科投资、李研、王伟、邓连静、陈光、饶崇强、刘悦、倪昔娟将其所持有的丰汇租赁总计 9%的股权以 6,210 万元转让给北京首拓融盛投资有限公司（以下或简称“北京首拓”），其中，盟科投资转让 8.4167%的股权，李研转让 0.200%的股权，王伟转让 0.1677%的股权，邓静连转让 0.075%的股权，陈光转让 0.0667%的股权，饶崇强转让 0.0417%的股权，刘悦转让 0.0167%的股权，倪昔娟转让 0.0167%的股权。转让完成后，盟科投资持有 13,800 万元股份，占注册资本比例为 46%，盛运环保持有 13,500 万元股份，占注册资本比例为 45%，北京首拓持有 2,700 万元股份，占注册资本比例为 9%。2014 年 4 月，北京首拓分别与盟科投资、倪昔娟、饶崇强、邓连静、陈光、王伟、李研、刘悦签署了股权转让协议。

2014 年 4 月，丰汇租赁股东会通过决议：（1）同意注册资本由 30,000 万元增加至 100,000 万元；（2）同意公司以未分配利润 311,612,375.70 元按照股东持股比例转增注册资本，其中盟科投资留存收益转增 143,341,692.82 元，增资比例为 46%；盛运环保留存收益转增 140,225,569.07 元，增资比例为 45%；北京首拓留存收益转增额 28,045,113.81 元，增资比例为 9%；（3）同意股东按照持股比例以货币出资增加注册资本 388,387,624.30 元，其中，盟科投资货币增资额 178,658,307.18 元，盛运环保货币增资额 174,774,430.94 元，北京首拓货币增资额 34,954,886.19 元。该次增资后，盟科投资持有丰汇租赁 46,000 万股股份，占注册资本比例为 46%；盛运环保持有 45,000 万股股份，占注册资本比例为 45%；北京首拓持有 9,000 万股股份，占注册资本比例为 9%。2014 年 7 月，北京陆宇文会计师事务所（普通合伙）出具了陆宇文验字〔2014〕H008 号《验资报告》，该《验资报告》确认，截至 2014 年 7 月 7 日止，丰汇租赁已收到其股东盟科投资、盛运环保、北京

首拓缴纳的新增注册资本（实缴资本）70,000 万元。其中股东以货币出资 388,387,624.30 元，未分配利润转增资本 311,612,375.70 元。

2015 年 2 月，丰汇租赁股东会通过决议，同意公司就 2014 年经审计确认的未分配利润对各股东按照各方持股比例进行利润分配后，由新增股东中融（北京）资产管理有限公司（以下或简称“中融资产”）、重庆拓洋投资有限公司（“重庆拓洋”）以及原股东北京首拓对丰汇租赁进行增资。其中，中融资产出资 84,000 万元、重庆拓洋出资 5,000 万元、北京首拓出资 11,000 万元。该次增资后，丰汇租赁注册资本变更为 200,000 万元。2015 年 3 月，北京陆宇文会计师事务所（普通合伙）出具了陆宇文验字〔2015〕0003 号《验资报告》，该《验资报告》确认，截至 2015 年 3 月 6 日止，公司已收到其股东中融资产—中融资产融慧开源 1 号专项资产管理计划、北京首拓、重庆拓洋以货币出资缴纳的新增注册资本（实缴资本）100,000 万元。该次增资后，丰汇租赁注册资本增至 200,000 万元。

2. 经营范围

各种生产设备、配套设备、通讯设备、医疗设备、科研设备、检验检测设备、电力设备、工程机械、交通运输工具（包括飞机、汽车、船舶）、路桥设备设施及其配套设施设备等机械设备及附带技术的融资租赁、直接租赁、转租赁、回租赁、委托租赁、联合租赁等不同类型的租赁业务；租赁物品残值变卖及处理业务；经济信息咨询；货物进出口、代理进出口、技术进出口；汽车租赁。（领取本执照后，应到区交通局备案）（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）

3. 股权结构

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资金额（万	出资比例
----	------	--------	------

		元)	(%)
1	中融（北京）资产管理有限公司	84,000	42.00
2	盟科投资控股有限公司	46,000	23.00
3	安徽盛运环保（集团）股份有限公司	45,000	22.50
4	北京首拓融盛投资有限公司	20,000	10.00
5	重庆拓洋投资有限公司	5,000	2.50
合计		200,000	100.00

4. 资产、财务及经营状况

丰汇租赁最近两年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况（合并口径）

单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 3 月 31 日
总资产	335,661.47	798,588.92	743,303.92
负债	269,779.66	648,529.08	519,418.80
净资产	65,881.81	150,059.84	223,885.13
项目	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-3 月
营业收入	51,980.64	116,557.06	24,360.85
利润总额	26,654.50	45,241.70	6,736.43
净利润	19,960.08	33,977.72	5,008.01
审计机构	大信会计师事务所（特殊普通合伙）		

公司资产、负债及财务状况（母公司单体口径）

单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 3 月 31 日
总资产	334,031.23	844,925.23	778,969.05
负债	269,407.64	706,924.77	574,634.85
净资产	64,623.60	138,000.46	204,334.20
项目	2013 年度	2014 年	2015 年 1-3 月
营业收入	50,266.23	87,060.05	14,395.10
利润总额	24,975.95	39,051.67	-3,311.38
净利润	18,701.41	34,538.10	-2,483.54
审计机构	大信会计师事务所（特殊普通合伙）		

（三）委托方与被评估单位之间的关系

本次评估的委托方金叶珠宝股份有限公司拟收购被评估单位丰汇租赁有限公司 90%股权。

（四）委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方金叶珠宝股份有限公司。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方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

根据金叶珠宝股份有限公司第七届董事会第三十四次会议决议，金叶珠宝股份有限公司拟以发行股份和支付现金相结合的方式购买中融资产、盟科投资、盛运环保、重庆拓洋合计持有的丰汇租赁 90%股权。

其中：（1）以发行股份并支付现金方式购买中融资产持有的丰汇租赁 42%股权，其中以发行股份购买资产的方式购买中融资产持有的丰汇租赁 17.98%股权，以支付现金方式购买中融资产持有的丰汇租赁 24.02%股权；（2）以发行股份并支付现金方式购买盟科投资持有的丰汇租赁 23%股权，其中以发行股份购买资产的方式购买盟科投资持有的丰汇租赁 16.44%股权，以支付现金方式购买盟科投资持有的丰汇租赁 6.56%股权；（3）以发行股份并支付现金方式购买盛运环保持有的丰汇租赁 22.50%股权，其中以发行股份购买资产的方式购买盛运环保持有的丰汇租赁 15.75%股权，以支付现金方式购买盛运环保持有的丰汇租赁 6.75%股权；（4）以支付现金方式购买重庆拓洋持有的丰汇租赁 2.50%股权。

本次评估的目的是反映丰汇租赁有限公司股东全部权益于评估基准日的投资价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是丰汇租赁有限公司的股东全部权益。评估范围是丰汇

租赁有限公司在基准日的全部资产及相关负债，其中，账面资产总额 778,969.05 万元、负债 574,634.85 万元、净资产 204,334.20 万元。具体包括流动资产 348,785.84 万元；非流动资产 430,183.21 万元；流动负债 501,860.52 万元；非流动负债 72,774.33 万元。

上述资产与负债数据摘自经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的丰汇租赁有限公司 2015 年 3 月 31 日的资产负债表（母公司单体口径），评估是在企业经过审计的基础上进行的。

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）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为流动资产、持有至到期投资、长期应收款、长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产和其他非流动资产等资产。

1. 流动资产

纳入本次评估范围的流动资产包括货币资金、应收利息、其他应收款和其他流动资产。

2. 固定资产

纳入本次评估范围的固定资产为设备类资产，具体为车辆和电子设备。车辆共计 5 辆，为被评估企业生产办公所需机动车，均正常使用。电子设备共计 475 项，包括电脑、复印机、打印机、办公家具等办公运营用设备，均正常使用。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至评估基准日，被评估单位申报的评估范围内的无形资产为无形资产—其他无形资产，是被评估单位外购的数据库软件。无未记录的无形资产。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，被评估单位申报的评估范围内无表外资产。

（四）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

本评估报告中基准日各项资产及负债账面值系大信会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为投资价值。

投资价值是指资产对于具有明确投资目标的特定投资者或某一类投资者所具有的价值。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2015 年 3 月 31 日。

此基准日是委托方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

《金叶珠宝股份有限公司第七届董事会第三十四次会议决议》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人大常委会第六次会议修订）；
2. 《中华人民共和国证券法》（2013 年 6 月 29 日第十二届全国人民

代表大会常务委员会第三次会议修订);

3.《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过);

4.《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007 年 11 月 28 日国务院第 197 次常务会议通过);

5.《中华人民共和国增值税暂行条例》中华人民共和国国务院令 538 号;

6.《上市公司证券发行管理办法》(中国证券监督管理委员会令第 30 号);

7.《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会令第 109 号);

8. 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.《资产评估准则—评估报告》(中评协〔2011〕230 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—机器设备》(中评协〔2007〕189 号);

6.《资产评估准则—无形资产》(中评协〔2008〕217 号);

7.《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2007〕189 号);

8.《资产评估准则—企业价值》(中评协〔2011〕227 号);

9.《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协〔2012〕248 号);

10.《资产评估准则—利用专家工作》(中评协〔2012〕244 号);

11.《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);

12.《企业会计准则—基本准则》(财政部令第 33 号);

13. 《企业会计准则第 1 号—存货》等 39 项具体准则（财会〔2006〕3 号）；

14. 《企业会计准则—应用指南》（财会〔2006〕18 号）。

（四）资产权属依据

1. 车辆行驶证
2. 重要资产购置合同或凭证；
3. 其他参考资料。

（五）取价依据

1. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料；
2. 中国人民银行发布的金融机构人民币贷款和存款基准利率（2015 年 5 月 11 日）；
3. 其他参考资料。

（六）其它参考资料

1. 丰汇租赁有限公司最近两年及基准日会计报表及审计报告；
2. 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
3. wind 资讯金融终端；
4. 《投资估价》（〔美〕Damodaran 著，〔加〕林谦译，清华大学出版社）；
5. 《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）；
6. 其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、

资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。资产基础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思路。

本次评估涉及上市公司资产重组，资产基础法从资产购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估企业具备相对稳定可靠的市场需求，未来年度预期收益与风险可以合理地估计，故本次评估可以选择收益法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

（1）货币资金：货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。

货币资金的币种全部为人民币，以清查核实后账面值作为评估值。

（2）应收利息，主要查验了利息计提的期间、利率、发生日期和利息入账金额的真实性、计算的准确性。以核实后的应收利息账面值确认评估值。

（3）其他应收款

对其他应收款的评估，评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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，其他应收款采用个别认定和账龄分析的方法确定评估风险损失。对于期末单项金额重大的其他应收款单独进行评估风险损失的测算；对于没有单独测算的其他应收款发生时间在1年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为0%；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

按以上标准，确定评估风险损失，以其他应收款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

（4）其他流动资产

评估人员通过查验账簿及各类原始凭证，结合相关合同及协议，核实了其他流动资产业务内容的真实性和账面值的准确性。以清查核实后的账面值确认评估值。

2. 非流动资产

（1）持有至到期投资

经核实，本次持有至到期投资实际为代收代付性质，利率为0，故以核实后账面值确认评估值。

（2）长期应收款

评估人员查验了相关融资租赁合同和原始入账凭证，核实了长期应收款核算的内容的真实性和准确性。长期应收款采用个别认定的方法估计评估风险损失。按以上标准，确定评估风险损失，以长期应收款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

（3）长期股权投资

评估人员首先对长期股权投资形成的原因、账面值和实际状况进

行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和完整性。

对于重庆丰悦投资有限责任公司、天津广茂融通信息咨询有限公司、宿迁丰融投资管理咨询有限公司、宿迁丰达投资管理咨询有限公司，鉴于其均为全资长期股权投资单位，且正常经营，本次评估采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的净资产确定该等长期股权投资的评估值。

对于重庆两江机器人融资租赁有限公司，本次评估中考虑到被投资企业成立时间较短，以核实后账面值确认评估值。

对于丰植融资租赁有限公司，本次评估中考虑到各方认缴出资额尚未缴齐，各股东实缴比例与认缴比例存在差异，故以核实后账面值与留存收益中归属于被评估企业部分的合计数确认评估值。

（4）固定资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合纳入本次评估范围内设备类资产的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

1) 重置全价的确定

①运输车辆重置全价

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行不含税购置价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=现行不含税购置价+车辆购置税+新车上户手续费

对于已停产或无替代产品市场销售价格的车辆参照二手市场价格确定其重置全价。

②电子设备重置全价

根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料，并结合具体情况综合确定电子设备价格，同时，按最新增值税政策，扣除可抵扣增值税额。一般生产厂家或销售商提供免费运输及安装，即：

重置全价=购置价（不含税）

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场价格确定其重置全价。

2) 成新率的确定

①车辆成新率

根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号），按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{规定或经济使用年限}) \times 100\%$

行驶里程成新率 = $(1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

成新率 = $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + a$

式中：

a: 车辆特殊情况调整系数

对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

②电子设备成新率

采用尚可使用年限法或年限法确定其成新率。

成新率 = $\text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$

或成新率 = $(1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$

3) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

（5）无形资产

纳入本次评估范围内的无形资产为其他无形资产。根据其他无形资产的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值。

（6）长期待摊费用

长期待摊费用以原始发生额除以预计摊销月数乘以尚存受益月数确认评估值。

（7）递延所得税资产

对于递延所得税资产，通过核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实其真实性、完整性，在核实无误的基础上，以清查核实后账面值确定为评估值。

（8）其他非流动资产

评估人员通过查验账簿及各类原始凭证，核实了委托贷款合同的具体内容，贷款方式，业务内容的真实性 and 入账金额的准确性，相关利率水平，计提标准及利息计提期间等内容。其他非流动资产以清查核实后的账面值确认评估值。

3. 负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（三）收益法简介

1. 概述

现金流折现方法（DCF）是通过将评估对象未来预期净现金流量折算为现值，估算评估对象价值的一种方法。其基本思路是通过估算评估

对象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。其适用的基本条件是：评估对象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及可量化。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，易于为市场所接受。

2. 基本评估思路

根据本次尽职调查情况以及被评估企业的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估企业的合并财务报表口径估算其权益资本价值，基本思路是：

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

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

（3）对纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的长期股权投资，单独测算其价值；

（4）由上述各项资产和负债价值的加和，经扣减少数股东权益价值后，得出被评估企业归属于母公司股东权益价值。

3. 评估模型

（1）基本模型

本次评估的基本模型为：

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

式中：

E：被评估企业归属于母公司的所有者权益价值；

P：经营性资产价值；

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

式中：

R_i ：未来第*i*年的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

n：预测收益期；

I：长期股权投资价值；

C：基准日存在的溢余或非经营性资产（负债）的价值；

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

式中：

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；

M：被评估企业少数股东权益价值。

（2）收益指标

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

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} - \text{追加资本} \quad (4)$$

根据被评估企业的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的股权现金流量。将未来经营期内的股权现金流量进行折现处理并加和，测算得到经营性资产价值。

（3）折现率

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定折现率 r_e ：

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (5)$$

式中：

r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场预期报酬率；

ε ：特性风险调整系数；

β_e ：权益资本的预期市场风险系数。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1. 委托方召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2. 配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

1. 听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2. 对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，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. 根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实。

4. 查阅收集委估资产的产权证明文件。

5. 根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6. 对车辆、电子设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。

7. 对企业提供的权属资料进行查验。

8. 对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

对各类资产评估及负债审核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，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，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作出理智的判断。

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. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3. 企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

4. 企业生产、经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化；

5. 企业在未来经营期内的主营业务、收入与成本的构成等仍保持其最近几年的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于内外部环境变化所导致的主营业务状况的变化所带来的损益；

6. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

7. 本次评估以企业基准日经营模式、投融资结构及发展趋势为前提，未考虑未来可能发生的经营模式调整、融资渠道优化等情形对企业业绩的影响；

8. 本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

9. 评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方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。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结论

采用资产基础法，得出的评估基准日 2015 年 3 月 31 日的评估结论：

资产账面值 778,969.05 万元，评估值 786,989.80 万元，评估增值 8,020.75 万元，增值率 1.03%。

负债账面值 574,634.85 万元，评估值 574,634.85 万元，无评估增减值变化。

净资产账面值 204,334.20 万元，评估值 212,354.95 万元，评估增值 8,020.75 万元，增值率 3.93 %。详见下表。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	348,785.84	348,785.84	-	-
2 非流动资产	430,183.21	438,203.96	8,020.75	1.86
3 持有至到期投资	5,500.00	5,500.00	-	-
4 长期应收款	303,525.05	303,525.05	-	-
5 长期股权投资	74,666.47	82,695.76	8,029.29	10.75
6 固定资产	293.61	285.06	-8.55	-2.91
7 无形资产	22.86	22.86	-	-
8 长期待摊费用	50.09	50.09	-	-
9 递延所得税资产	2,525.14	2,525.14	-	-
10 其他非流动资产	43,600.00	43,600.00	-	-
11 资产总计	778,969.05	786,989.80	8,020.75	1.03
12 流动负债	501,860.52	501,860.52	-	-
13 非流动负债	72,774.33	72,774.33	-	-
14 负债总计	574,634.85	574,634.85	-	-
15 净资产（所有者权益）	204,334.20	212,354.95	8,020.75	3.93

（二）收益法评估结论

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，采用现金流折现方法（DCF）对企业归属于母公司所有者权益价值进行评估。丰汇租赁有限公司在评估基准日 2015 年 3 月 31 日归属于母公司所有者权益账面值为 212,363.57 万元，评估值为 667,387.73 万元，评估增值 455,024.16 万元，增值率 214.27%。

（三）评估结果分析及最终评估结论

1. 评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的丰汇租赁有限公司归属于母公司所有者权益价值为 667,387.73 万元，比资产基础法测算得出的丰汇租赁有限公司股东全部权益价值 212,354.95 万元，高 455,032.78 万元，高 214.28%。两种评估方法差异的原因主要是：

（1）此次采用资产基础法对丰汇租赁有限公司评估是以各项资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化。被评估企业实物资产主要包括车辆、电子设备等设备类资产，资产基础法评估结果与该等资产的重置价值，以及截至基准日账面结存的资产与负债价值具有较大关联。

（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。由于被评估企业属于租赁行业，其收入主要来源于融资租赁、委托贷款等业务，收益法评估结果不仅与公司账面实物资产存在一定关联，亦能反映公司所具备的资产配置及管理水平、团队管理优势、行业运作经验、市场开拓能力、客户关系、融资能力、风险管理能力等因素的价值贡献。

综上所述，两种评估方法对应的评估结果产生差异。

2. 评估结果的选取

对于被评估企业所处的租赁行业而言，收益法评估结果能够较全面地反映被评估企业的资产配置及管理水平、行业经验、企业品牌、客户资源、融资能力等资源的价值，相对资产基础法而言，能够更加充分、全面地反映被评估企业的整体价值。因而本次评估选用收益法评估结果作为金叶珠宝股份有限公司拟购买丰汇租赁有限公司股权项目确定股东权益价值的参考依据，由此得到丰汇租赁有限公司归属于母公司所有者权益在基准日时点的价值为 667,387.73 万元。

评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

（一）重大期后事项

1. 中国人民银行宣布，自 2015 年 5 月 11 日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率 0.25 个百分点。鉴于基准利率调整事项对被评估企业盈利能力的影响并不显著，本次评估并未直接考虑该事项对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

2. 被评估企业与中融（北京）资产管理有限公司于基准日后签订了战略合作协议，双方就未来被评估企业所持有的特定资产收益权的转让与接收相关的权利及义务进行了约定，被评估企业可将其持有的特定资产收益权转让给中融（北京）资产管理有限公司成立的资管计划，这在一定程度上为被评估企业的融资来源提供了支持，提请报告使用者注意。

（二）抵押担保事项

1. 丰汇租赁于 2014 年 7 月 10 日与上海摩山商业保理有限公司签订编号为 MF201407003 的《国内租赁保理业务合同》，借款金额 12,327,550.77 元，合同有效期为 2014 年 7 月 10 日至 2015 年 7 月 17 日，并以编号分别为 2012-FHL-ZJZMED001 、 2012-FHL-ZJZMED002 、

2012-FHL-ZJZMED003 、 FHL2010SHZMED001 、 FHLSHZIND2014003-1 、 FHLSHZIND2014024-1 的《融资租赁合同》项下的融资租赁应收款作质押。

2. 丰汇租赁于 2014 年 9 月 26 日与渤海国际信托有限公司签订编号为 bitc2014 (or) -3090 号的《租赁应收账款收益权转让与回购合同》，借款金额为 110,700,000.00 元，并以编号为 FHLSHZIND2014008-1 的《融资租赁合同》项下的融资租赁款作质押。

3. 丰汇租赁于 2014 年 12 月 8 日与中融（北京）资产管理有限公司签订编号分别为 201411019002、201411019102、201412020702 的《融资租赁收益权转让与回购合同》，借款金额合计 268,200,000.00 元，并分别以应收沈阳沈北鸿基投资有限公司享有的第 19 期至 24 期租赁租金收益权 312,915,000 元中的 156,457,500 元、沈阳沈北鸿基投资有限公司享有的第 19 期至 24 期租赁租金收益权 312,915,000 元中的 156,457,500 元、拉萨盛运环保电力有限公司享有的租赁租金收益权 118,950,000 元作质押。

4. 丰汇租赁与营口银行股份有限公司沈阳分行签订编号为 X502011003 的《人民币借款合同》，借款金额 59,353,964.40 元，并签订编号为 XZ502011003 的《人民币借款权利质押合同》，以单位定期存单作为质押。

5. 丰汇租赁与中国银行股份有限公司北京市分行签订编号为 BL309029258-001/2013 号的《租赁保理业务协议（有追索权）》，借款金额 125,770,614.99 元，并签订编号为 BLD309029258-001/2013 的《抵押合同》，以大棒圆坯连铸机干油润滑设备、大棒圆坯连铸机浇注、出坯设备液压站、连铸中间罐在线烘烤装置作抵押。

6. 丰汇租赁与中国银行股份有限公司北京市分行签订编号为 2014ZLBL02-01 的《租赁保理业务协议（有追索权）》，借款金额 135,107,192.10 元，并签订编号为 2014ZLBLD02-01 的《抵押合同》，以

总价值为 211,892,607.09 元的 41 件设备作抵押。

本次评估未考虑上述抵押担保事项对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

（三）诉讼仲裁事项

1. 2010 年 6 月 2 日，丰汇租赁与海伦兴安岭乳业有限公司（以下简称“海伦乳业”）签订了编号为 FHL2010SHZIND001 的《融资租赁合同》，租赁设备总价款为 35,000,000.00 元，同日，丰汇租赁与杨永山签订了《担保书》。此后，海伦乳业拖欠多期租金未还，丰汇租赁向北京市西城区人民法院提起诉讼。北京市西城区人民法院于 2012 年 12 月 4 日出具“（2012）西民初字第 16117 号”《民事调解书》，双方达成如下和解：（1）海伦乳业向丰汇租赁支付租金及利息 22,186,546.56 元（自 2013 年 2 月 3 日至 2016 年 1 月 3 日期间，于每月三日支付 616,292.96 元）；（2）如海伦乳业未能按期、足额履行上述调解协议第一项规定的给付义务、丰汇租赁有权就剩余款项申请强制执行；（3）丰汇租赁拥有其与海伦乳业签订的编号为 FHL2010SHZIND001 的《融资租赁合同》附件二中列明的全部设备的所有权；（4）杨永山对上述调解协议第一、二项承担连带保证责任。丰汇租赁已于 2014 年 9 月 4 日向北京市西城区人民法院提交查封房产申请书，请求查封海伦乳业名下房产，房产证号分别为：海字第 00072758、00054325、00072757、00054319、00054312、00054313—4318、00054321、00054324、00054327—4331 号。目前，该执行尚在进行中。

2. 2011 年 5 月 31 日，丰汇租赁与唐山晔联签订了《融资租赁合同》，融资物总价款为 50,000,000.00 元，期限为一年。同日，双方签订了《应收账款质押合同》，将唐山晔联拥有的金额不低于 1 亿元的应收账款质押给丰汇租赁。另外，黄朝琴与张小蕊分别与丰汇租赁签订了《担保书》。此后，唐山晔联经多次催促均未支付到期租金。该案经中华人民共和国

最高人民法院终审判决后，河北省高级人民法院于 2012 年 12 月 24 日出具“(2012)冀民二初字第 7-1 号”《协助执行通知书》，请滦县国土资源局、住房与城乡建设局协助执行以下事项：协助查封冻结被告唐山晔联的滦国用(2003)字第 037 号、039 号《国有土地使用证》项下的 78,040.15 m²、90,585.33 m²土地使用权和滦国房权证新城字第 1262-1 号、29739 号《房屋所有权证》项下的房产，冻结期限 2 年，自 2012 年 11 月 25 日至 2014 年 11 月 25 日。在冻结期间，不办理对所冻结土地、房产的转让、抵押等过户手续。丰汇租赁已于 2014 年 11 月 1 日向唐山市中级人民法院提交续封申请书。目前，该执行尚在进行中。

3. 2011 年 9 月 14 日，丰汇租赁与江西省吉安县人民医院（以下简称“吉安医院”）签订了编号为 FHL2011ZJZMED001 的《融资租赁合同》与《委托购买合同》，与中金瑜融控股（集团）股份有限公司（以下简称“瑜融控股”）签订了同编号的《回购担保合同》、《质押合同》与《质押合同补充合同》，约定丰汇租赁自瑜融控股购入价款为 19,712,000.00 元核磁共振设备一套并出租给吉安医院，另与汪新华签订了《担保书》。此后，吉安医院拖欠多期租金尚未支付，丰汇租赁向北京市西城区人民法院提起诉讼，诉讼请求为：（1）解除丰汇租赁与吉安医院签订的编号为 FHL2011ZJZMED001 的《融资租赁合同》及其《补充协议》；（2）吉安医院向丰汇租赁支付租金 13,544,460.54 元以及各期租金合同约定的支付日至实际支付之日止的每日万分之八计算的逾期违约金；（3）吉安医院返还租赁物高场磁共振 1.5T 成像系统 1 台；（4）吉安医院赔偿以全部未到期租金及名义货价与收回租赁物价值的差额计算的损失；（5）瑜融控股将设质的钨金变价款优先清偿丰汇租赁上述第 2 项、第 4 项债权；（6）瑜融控股与汪新华对上述第 2 项、第 3 项、第 4 项的给付义务承担无限连带赔偿责任。北京市西城区人民法院于 2014 年 12 月 20 日出具“(2013)西民初字第 256 号”《民事裁定书》，

以该案件不属于经济纠纷案件为由裁定驳回丰汇租赁的起诉。丰汇租赁于 2014 年 12 月 29 日向北京市第二中级人民法院提起上诉。目前该案件正在进行中。

4. 重庆丰悦投资有限责任公司（以下或简称“重庆丰悦”）为丰汇租赁的全资子公司，重庆丰悦、交通银行股份有限公司北京三元支行（以下或简称“交行三元支行”）和弘盛地产有限公司（以下或简称“弘盛地产”）于 2013 年 6 月 7 日签订了编号为 12310182 号的《公司客户委托贷款合同》及其补充协议。2013 年 6 月 9 日重庆丰悦委托交行三元支行向弘盛地产发放人民币 55,000,000.00 元委托贷款，期限为一年。另外，三元支行和弘盛地产鲁峰双合分公司签订了编号为 12310184 号的《抵押合同》及其补充协议；三元支行和弘盛地产文登分公司签订了编号为 12310185 号的《抵押合同》及其补充协议；重庆丰悦与王安年签订了编号为 FHL2013WTD500104 的《保证合同》。上述合同均经北京市方圆公证处公证且赋予其以强制执行效力。该项贷款到期后，弘盛地产未偿还。2014 年 8 月 22 日，北京市方圆公证处签发了“(2014)京方圆执字第 0114 号”《执行证书》。

2014 年 9 月 12 日，重庆丰悦以弘盛地产、弘盛地产鲁峰双合分公司、弘盛地产文登分公司、王安年为被申请人向山东省高级人民法院提交了强制执行申请书，请求事项如下：（1）强制被申请人偿还借款本金人民币 39,000,000.00 元；（2）强制被申请人支付自 2014 年 4 月 21 日至 2014 年 5 月 20 日止的利息人民币 682,500.00 元；（3）强制被申请人以借款本金人民币 39,000,000.00 元为基数按年利率 21% 的标准向申请人支付自 2014 年 5 月 21 日逾期之日起至债务清偿之日止的利息；（4）强制被申请人按借款之未还金额每日千分之五的标准向申请人支付自 2014 年 6 月 9 日起至债务清偿之日止的违约金；（5）强制被申请人支付申请人实现债权的全部费用；（6）强制被申请人支付延迟履行期间的债务利

息；（7）由被申请人承担本案全部执行费用。

2015年4月10日，山东省泰安市中级人民法院出具了（2015）泰执字第5-1号《执行裁定书》，裁定如下：

“一、查封被执行人弘盛地产有限公司鲁峰双合分公司座落于泰山山区财源街道旧镇社区的土地使用权，证号泰土国用（2013）第T-0158号。查封期限三年。

“二、查封被执行人弘盛地产有限公司鲁峰双合分公司座落于泰山山区财源街道旧镇社区的现代城二期项目在建工程（楼号分别为13、27），查封期限三年。

“三、查封被执行人弘盛地产有限公司文登分公司座落于文登经济开发区香水路北、盛基路东的土地使用权，证号文国用（2011）第040011号、文国用（2011）第040012号。查封期限三年。

“四、冻结被执行人弘盛地产有限公司、弘盛地产有限公司鲁峰双合分公司，弘盛地产有限公司文登分公司、王安年的银行存款12,110万元、或查封、扣押其相应价值的财产。”

目前，该裁定尚在执行中。

5. 2013年6月28日重庆丰悦委托交行三元支行向弘盛地产发放人民币55,000,000.00元委托贷款，期限为一年。三方于2013年6月7日签订了编号为12310183号的《公司客户委托贷款合同》及其补充协议。另外，三元支行和弘盛地产鲁峰双合分公司签订了编号为12310184号的《抵押合同》及其补充协议；三元支行和弘盛地产文登分公司签订了编号为12310185号的《抵押合同》及其补充协议；重庆丰悦与王安年签订了编号为FHL2013WTD500104的《保证合同》。上述合同均经北京市方圆公证处公证且赋予其以强制执行效力。该项贷款到期后，弘盛地产未偿还。2014年8月22日，北京市方圆公证处签发了“（2014）京方圆执字第0114号”《执行证书》。

2014年9月12日，重庆丰悦以弘盛地产、弘盛地产鲁峰双合分公司、弘盛地产文登分公司、王安年为被申请人向山东省高级人民法院提交了强制执行申请书，请求事项如下：（1）强制被申请人偿还借款本金人民币55,000,000.00元；（2）强制被申请人支付自2014年4月21日至2014年5月20日止的利息人民币962,500.00元；（3）强制被申请人以借款本金人民币39,000,000.00元为基数按年利率21%的标准向申请人支付自2014年5月21日逾期之日起至债务清偿之日止的利息；（4）强制被申请人按借款之未还金额每日千分之五的标准向申请人支付自2014年6月28日起至债务清偿之日止的违约金；（5）强制被申请人支付申请人实现债权的全部费用；（6）强制被申请人支付延迟履行期间的债务利息；（7）由被申请人承担本案全部执行费用。

2015年4月13日，山东省泰安市中级人民法院出具了（2015）泰执字第15-1号《执行裁定书》，裁定如下：

“一、查封被执行人弘盛地产有限公司鲁峰双合分公司座落于泰山区财源街道旧镇社区的土地使用权，证号泰土国用（2013）第T-0158号。

“二、查封被执行人弘盛地产有限公司鲁峰双合分公司座落于泰山区财源街道旧镇社区的现代城二期项目在建工程（楼号分别为13、27）。

“三、查封被执行人弘盛地产有限公司文登分公司座落于文登经济开发区香水路北、盛基路东的土地使用权，证号文国用（2011）第040011号、文国用（2011）第040012号。

“四、冻结被执行人弘盛地产有限公司、弘盛地产有限公司鲁峰双合分公司，弘盛地产有限公司文登分公司、王安年的银行存款163216353元、或查封、扣押其相应价值的财产。”

6. 2015年1月5日，丰汇租赁以上海创悟建筑工程有限公司（以下简称“上海创悟”）、合肥振宇工程机械有限公司（以下简称“合肥

振宇”)为被告向北京市西城区人民法院提起诉讼,诉讼请求为:(1)上海创悟支付到期未付租金 699,948.60 元;(2)上海创悟支付到期租金自合同约定的租金支付日起至实际给付完毕之日止,以每日万分之五计算之逾期违约金;(3)合肥振宇对 1、2 项租金和违约金承担连带清偿责任;(4)上海创悟与合肥振宇承担本案诉讼费。目前该案件正在进行中。

本次评估未考虑上述诉讼仲裁事项对评估结果的影响,提请报告使用者注意。

(四) 其他特别事项

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,依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此,评估工作是以委托方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,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. 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,委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

4. 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,委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

5. 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，委托方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，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

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评估对象在本次评估目的下，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。

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。

(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。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(三) 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。

(四) 评估结论的使用有效期：本报告评估结果使用有效期一年，即自评估基准日2015年3月31日起，至2016年3月30日止。超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一五年五月二十八日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司

评估机构法定代表人:

注册资产评估师:

注册资产评估师:

二〇一五 年 月 日

备查文件目录

1. 经济行为文件（复印件）；
2. 委托方和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
3. 专项审计报告（复印件）；
4. 委托方及被评估单位承诺函；
5. 签字注册资产评估师承诺函；
6. 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书（复印件）；
7. 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
8. 签字注册资产评估师资格证书（复印件）。