

次贷评估业务报告备案回执

报告编号:	333303020001202200532
合同编号:	H-HZ22-001000
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	坤元评报〔2022〕899号

[illegible]

姓名	性别	出生年月	民族	籍贯	文化程度	职业	工作单位	住址	联系电话	电子邮箱	其他
张明	男	1985-03-15	汉族	江苏南京	本科	教师	南京某中学	南京市鼓楼区	13812345678	zhangming123@163.com	
李华	女	1990-07-22	汉族	浙江杭州	本科	医生	杭州某医院	杭州市西湖区	15987654321	lihua456@163.com	
王强	男	1978-11-08	汉族	山东青岛	本科	工程师	青岛某公司	青岛市市南区	13698765432	wangqiang789@163.com	
赵敏	女	1982-05-10	汉族	广东广州	本科	会计	广州某企业	广州市天河区	15123456789	zhaomin012@163.com	
孙伟	男	1988-09-01	汉族	四川成都	本科	程序员	成都某公司	成都市高新区	13543210987	sunwei345@163.com	
周丽	女	1992-12-18	汉族	湖南长沙	本科	销售	长沙某公司	长沙市岳麓区	15234567890	zhouli678@163.com	
吴昊	男	1980-04-25	汉族	安徽合肥	本科	设计师	合肥某公司	合肥市蜀山区	13789012345	wuhao901@163.com	
郑晓	女	1986-08-03	汉族	福建厦门	本科	文员	厦门某公司	厦门市思明区	15890123456	zhengxiao234@163.com	
陈宇	男	1983-06-12	汉族	江西九江	本科	教师	九江某中学	九江市濂溪区	13901234567	chenyu567@163.com	
林娜	女	1991-10-27	汉族	广西桂林	本科	护士	桂林某医院	桂林市七星区	15678901234	linna890@163.com	
徐凯	男	1987-02-14	汉族	湖北武汉	本科	工程师	武汉某公司	武汉市洪山区	13456789012	xukai123@163.com	
黄薇	女	1989-05-29	汉族	云南昆明	本科	教师	昆明某中学	昆明市五华区	15345678901	huangwei456@163.com	
宋杰	男	1984-11-16	汉族	河南郑州	本科	程序员	郑州某公司	郑州市金水区	13234567890	songjie789@163.com	
周璇	女	1993-03-05	汉族	贵州贵阳	本科	销售	贵阳某公司	贵阳市南明区	15789012345	zhouxuan012@163.com	
吴昊	男	1981-07-20	汉族	陕西西安	本科	设计师	西安某公司	西安市雁塔区	13678901234	wuhao345@163.com	
郑晓	女	1985-12-09	汉族	山西太原	本科	文员	太原某公司	太原市迎泽区	15567890123	zhengxiao678@163.com	
陈宇	男	1988-04-23	汉族	辽宁沈阳	本科	教师	沈阳某中学	沈阳市和平区	13890123456	chenyu901@163.com	
林娜	女	1990-09-17	汉族	四川成都	本科	护士	成都某医院	成都市成华区	15234567890	linna234@163.com	
徐凯	男	1986-01-04	汉族	湖南长沙	本科	工程师	长沙某公司	长沙市开福区	13123456789	xukai567@163.com	
黄薇	女	1989-06-18	汉族	广东广州	本科	销售	广州某公司	广州市白云区	15901234567	huangwei890@163.com	
宋杰	男	1983-10-21	汉族	浙江杭州	本科	程序员	杭州某公司	杭州市拱墅区	13789012345	songjie123@163.com	
周璇	女	1992-02-26	汉族	江西九江	本科	文员	九江某公司	九江市浔阳区	15678901234	zhouxuan456@163.com	
吴昊	男	1980-08-11	汉族	安徽合肥	本科	设计师	合肥某公司	合肥市庐阳区	13567890123	wuhao789@163.com	
郑晓	女	1985-11-24	汉族	福建厦门	本科	销售	厦门某公司	厦门市湖里区	15456789012	zhengxiao012@163.com	
陈宇	男	1988-03-07	汉族	广西桂林	本科	教师	桂林某中学	桂林市象山区	13345678901	chenyu345@163.com	
林娜	女	1991-05-19	汉族	湖北武汉	本科	护士	武汉某医院	武汉市江汉区	15234567890	linna678@163.com	
徐凯	男	1986-09-02	汉族	云南昆明	本科	工程师	昆明某公司	昆明市官渡区	13123456789	xukai901@163.com	
黄薇	女	1989-12-15	汉族	河南郑州	本科	销售	郑州某公司	郑州市二七区	15901234567	huangwei234@163.com	
宋杰	男	1983-04-28	汉族	贵州贵阳	本科	程序员	贵阳某公司	贵阳市观山湖	13789012345	songjie567@163.com	
周璇	女	1992-07-10	汉族	陕西西安	本科	文员	西安某公司	西安市碑林区	15678901234	zhouxuan890@163.com	
吴昊	男	1980-10-23	汉族	山西太原	本科	设计师	太原某公司	太原市小店区	13567890123	wuhao123@163.com	
郑晓	女	1985-02-06	汉族	辽宁沈阳	本科	销售	沈阳某公司	沈阳市沈河区	15456789012	zhengxiao456@163.com	
陈宇	男	1988-05-13	汉族								

.....	
▪	
▪	
.....	4
.....	7
.....	7
.....	13
.....	13
.....	13
.....	15
.....	27
.....	28
.....	29
.....	31
.....	33
.....	34

()

()

--

()

() ()

31

454,581,561.51 641,098,824.83

64

2022 8
1,095,680,386.34

()

2022 8 31

1,371,000,000.00 ()
641,098,824.83

729,901,175.17

113.85%

2022 8 31

2023 8 30

()

()

2022 8 31

()

1. ()

2. 777 801

3.

4.

5. ()

6. 91330212MA281R736Q

7.

8.

()

()

()

1. () ()

2. 62

3.

4.

5.

6. 91330800069212626K

7.

8. (

)

()

(

)

1

2013 5 20

2,400 2013 5 8

1,320 55% 2013 11 15

1,080

594 24.75% 486

20.25%

	()	
	1,914.00	79.75%
	486.00	20.25%
	2,400.00	100%

2

2014 12 15

--	--

--	--

	()	
	1,914.00	79.75%
	486.00	20.25%
	2,400.00	100%

10 19	
2,400	12,000

	()	
	7,314.00	60.95%
	4,200.00	35.00%
	486.00	4.05%
	12,000.00	100%

12 21	35%
-------	-----

	()	
	7,314.00	60.95%
	4,200.00	35.00%
	486.00	4.05%
	12,000.00	100%

11 28	
26,405	

	()	
	21,719.00	82.25%
	4,200.00	15.91%
	486.00	1.84%
	26,405.00	100%

--	--

2019 12 31	2020 12 31	2021 12 31	
677,930,319.45	676,946,771.32	1,051,571,987.18	1,095,680,386.34
500,296,601.30	521,566,880.61	520,422,240.68	454,581,561.51
177,633,718.15	155,379,890.71	531,149,746.50	641,098,824.83
2019	2020	2021	2022 1-8
359,835,545.81	423,554,707.87	1,110,990,999.33	629,463,944.96
321,860,635.59	383,037,094.19	552,116,507.69	452,818,229.80
-76,598,464.28	-21,898,370.37	398,371,778.30	126,893,802.22
-76,922,464.28	-		

()

2013 5

0.3 /

3 /

5

0.4 /

3 /

(

)

(

)

2022 8 31

1,095,680,386.34

454,581,561.51

641,098,824.83

64

()

()

5

4000

3

2.

(1)

—

24,279,952.07

148,545.00

(

91,387.00

57,158.00

)

62

(2)

64

1	/ ()		201310472751.9	2013/10/11		
2	()		201420485222.2	2014/8/27		
3	()		201420485412.4	2014/8/27		
4	()		201420485831.8	2014/8/27		
5	()		201420485336.7	2014/8/27		
6	()		201420485413.9	2014/8/27		
7	()		201420485693.3	2014/8/27		
8	()		201420485484.9	2014/8/27		
9	/ ()		201320626258.3	2013/10/11		
10	/ ()		201721591400.X	2017/11/24		
11	/ ()		201721590628.7	2017/11/24		
12	()		201820539394.1	2018/4/6		

()

13	()		201820539304.9	2018/4/16		
14	()		201821231523.7	2018/8/1		
15	()		201821230499.5	2018/8/1		
16	()		201810950718.5	2018/8/20		
17	()		201811197583.6	2018/10/15		

()						

()

41	()		201910281522.6	2019/4/9		
42	()		201910723100.X	2019/8/6		
43	()		201910660827.8	2019/7/22		
44	()		201910678959.3	2019/7/25		
45	()		201921264457.8	2019/8/6		
46	()		201910710746.4	2019/8/2		
47	()		201910729926.7	2019/8/8		
48	()		201910740167.4	2019/8/12		
49	()		201910881849.7	2019/9/18		
50	()		201910853115.8	2019/9/10		
51	()		201910918915.3	2019/9/26		
52	()		201910873373.2	2019/9/17		
53	()		201911325650.2	2019/12/20		

()

58	()		202010273635.4	2020/4/9		
59	()		202011639152.8	2020/6/9		
60	()		10-2019-0053494	2019/3/13		

()

2.

3.

1.

2.

3.

4.

5.

6.

7.

8.

9.

10.

11.

12.

13.

14.

15.

16.

1.

2.

()

3.

4.

1

2

3.

<

>

4.

5.

6.

7.

8.

9.

10.

11.

12. iFind

13. LPR

14.

15.

16.

2013 5

()

$= \Sigma$

$- \Sigma$

1.

2.

3.

(1)

1)

2)

()

(2)

1)

2)

4.

5.

6.

1.

×

()

1)

2)

A.

a.

(K1) / × 100%

b.

(K2) × ×
×

c.

K A1 × K1 A2 × K2

A1 A2 A1 A2 0.5

B.

2.

(

)

- - -

()

×

-

-

(1)

(2)

A.

N

n

B.

(K1)

/

× 100%

C

(3)

(4)

3.

4.

()

5.

(1)

“ ”

“ ”

2022 8 31

(2)

(3)

V=VB A B C D E

V

VB

A /

()

B /

C /

D /

E /

= × (1+)

6.

(1)

64

(2)

64

()

(3)

—

V—

()

Ai— i

r—

n—

7.

3 8

8.

9.

()

)

1

(

)

2

3

)

()

-

=

()

$$= \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{1+r_t} + P_n \times (1+r_n)^{-n}$$

n

CF_t t

r

t t

P_n n

)

()

2027

)

=

()

)

1

(WACC)

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E + D} + K_d \times (1 - T) \times \frac{D}{E + D}$$

WACC

Ke

Kd

T

D/E

K_d

CAPM

$$K_e = R_f + Beta \times ERP + R_c$$

Ke——

Rf——

Beta——

ERP——

Rc——

()

2

(1)

(CCDC)

10

30

(2)

“ iFinD ”

(3)

Beta

6

3

154

“ iFinD ”

$$\text{Beta} = \frac{\text{Beta}}{\text{Beta}} = \frac{[1+(1-T)(D/E)](T)}{\text{Beta}(D/E)}$$

beta Beta

()

ERP

(5) Rc

Beta

3

(1) K_e

$$K_e = R_f + Beta \times ERP + R_c$$

(2) K_d

K_d

LPR

(3)

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E + D} + K_d \times (1 - T) \times \frac{D}{E + D}$$

) ()

() ()

()

)

2022 10 9

2022 11 29

1.

2.

3.

4.

1.

2.

3.

4.

5.

6.

7.

8.

1.

2.

3.

1.

2.

3.

4.

5.

1.

(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

(6)

2.

(1)

()

(2)

(3)

(4)

(5)

3

2020 12 1

GR202033001054

2020

2022 15%

15%

1,095,680,386.34

1,192,159,458.90

96,479,072.56 8.81%

454,581,561.51

454,018,227.99

563,333.52 0.12%

641,098,824.83

738,141,230.91

97,042,406.08 15.14%

()

				%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
	606,631,270.41	609,534,024.37	2,902,753.96	0.48
	489,049,115.93	582,625,434.53	93,576,318.60	19.13
	287,193,308.95	331,381,500.00	44,188,191.05	15.39
	153,240,994.05	153,240,994.05		
	24,279,952.07	78,489,600.00	54,209,647.93	223.27
——	24,279,952.07	55,339,600.00	31,059,647.93	127.92
	4,200,949.42	0.00	-4,200,949.42	-100.00
	10,026,119.65	9,940,627.59	-85,492.06	-0.85
	9,357,712.89	9,357,712.89		
	1,095,680,386.34	1,192,159,458.90	96,479,072.56	8.81
	454,018,227.99	454,018,227.99	0.00	0.00
	563,333.52	0.00	-563,333.52	-100.00
	454,581,561.51	454,018,227.99	-563,333.52	-0.12
	641,098,824.83	738,141,230.91	97,042,406.08	15.14

1,371,000,000.00

738,141,230.91

1,371,000,000.00

632,858,769.09

85.74%

1,371,000,000.00

()

1. ()

2

3.

(1)

1) 2019 0013437

62 26 57,158.00

9,692.83

2,100

2) 2019 0013210

62

3,800

(2)

()

2021 5 6 2023 5 5 24

40,004,973.28

40,000,000.00

10.00

()

36

40,004,973.28

(3)

13,402,861.18

2022 3 16

4.

5.

6.

7. ()

8.

()

9.

10.

11.

1.

十二、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 11 月 29 日。



资产评估师
柴 山
33000013

资产评估师
潘华锋
33050001