

本报告依据中国资产评估准则编制

深圳市皇庭国际企业股份有限公司
拟转让股权事宜所涉及的
深圳市同心小额再贷款有限公司股东全部权益
资产评估报告

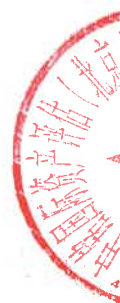
中铭评报字[2019]第 6030 号
(共三册 第一册)



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming (Beijing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇一九年十一月二十八日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020166201900738

资产评估报告名称： 深圳市皇庭国际企业股份有限公司拟转让股权涉
及的深圳市同心小额再贷款有限公司股东全部权
益资产评估报告

资产评估报告文号： 中铭评报字[2019]第6030号

资产评估机构名称： 中铭国际资产评估(北京)有限责任公司

签字资产评估专业人员： 朱祖国(资产评估师)、郭叶黎(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

总目录

- 第一册** 深圳市皇庭国际企业股份有限公司拟转让股权事宜所涉及的深圳市同心
 小额再贷款有限公司股东全部权益·资产评估报告（含报告附件）
- 第二册** 深圳市皇庭国际企业股份有限公司拟转让股权事宜所涉及的深圳市同心
 小额再贷款有限公司股东全部权益·资产评估明细表
- 第三册** 深圳市皇庭国际企业股份有限公司拟转让股权事宜所涉及的深圳市同心
 小额再贷款有限公司股东全部权益·资产评估说明

本册目录

声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	9
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概 况	9
二、评估目的	15
三、评估对象和评估范围	15
四、价值类型及其定义	18
五、评估基准日	18
六、评估依据	19
七、评估方法	21
八、评估程序实施过程和情况	28
九、评估假设	29
十、评估结论	30
十一、特别事项说明	33
十二、资产评估报告使用限制说明	36
十三、评估报告日	37
资产评估报告附件	38

声明

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

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

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

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

五、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。

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

七、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。

八、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。

九、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。



十、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

深圳市皇庭国际企业股份有限公司
拟转让股权事宜所涉及的
深圳市同心小额再贷款有限公司股东全部权益
资产评估报告摘要
中铭评报字[2019]第 6030 号

深圳市皇庭国际企业股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对深圳市皇庭国际企业股份有限公司拟转让股权事宜所涉及的深圳市同心小额再贷款有限公司股东全部权益于 2019 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：根据 2019 年 11 月 4 日深圳市皇庭国际企业股份有限公司的《关于转让深圳市同心小额再贷款有限公司纪要》文件，深圳市皇庭国际企业股份有限公司拟转让其持有的深圳市同心小额再贷款有限公司全部股权，因此委托本公司对深圳市同心小额再贷款有限公司的股东全部权益进行评估。

二、评估目的：确定深圳市同心小额再贷款有限公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值，为深圳市皇庭国际企业股份有限公司拟转让深圳市同心小额再贷款有限公司股权提供价值参考意见。

三、评估对象：深圳市同心小额再贷款有限公司股东全部权益。

四、评估范围：评估范围为深圳市同心小额再贷款有限公司全部资产及负债，具体评估范围以深圳市同心小额再贷款有限公司根据审计后的全部资产、负债数据为基础填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过甲方确认的资产、负债项目均在本次评估范围内，深圳市同心小额再贷款有限公司需以加盖公章的形式对申报的评估范围确认。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2019 年 10 月 31 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价

格标准。

七、评估方法：资产基础法、收益法。

八、评估结论：在依据实际状况充分、全面分析后，本评估报告选用收益法的评估结果作为评估结论，具体评估结论如下：

在持续经营的假设条件下，深圳市同心小额再贷款有限公司股东全部权益评估价值为 122,856.00 万元，比审计后账面净资产增值 946.59 万元，增值率为 0.78%。评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（收益法）

被评估单位：深圳市同心小额再贷款有限公司

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估值	增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动资产	1	181,901.50			
非流动资产	2	2,960.14			
可供出售金融资产	3	500.00			
固定资产	4	12.95			
在建工程	5				
无形资产	6	0.00			
长期待摊费用	7				
递延所得税资产	8	2,447.19			
其他非流动资产	9				
资产总计	10	184,861.64			
流动负债	11	62,952.23			
非流动负债	12	-			
负债合计	13	62,952.23			
净资产（所有者权益）	14	121,909.41	122,856.00	946.59	0.78

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。

九、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的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

原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是为对评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

（四）在评估基准日后，至 2020 年 10 月 30 日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（五）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估所涉及的账面价值由中勤万信会计师事务所审计，并出具了“勤信审字【2019】第 1456 号”审计报告，经审计的资产包括流动资产、可供出售金融资产、固定资产、无形资产、递延所得税资产等，资产总额合计为 184,861.64 万元，负债全部为流动负债，负债总额合计为 62,952.23 万元，净资产总额合计为 121,909.41 万元。

（六）评估程序受到限制的情形：

1. 本次评估中，评估专业人员未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，评估专业人员在假定深圳市同心小额再贷款有限公司提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

2. 可供出售金融资产向江苏双创科技小额贷款有限公司的投资，由于对被投资方的持股比例仅为 5%，实际持股比例为 7.6923%，不对被投资方产生重大的影响。本次评估按照被投资方在评估基准日的财务报表及其实际比例进行计算，未对被投资单位进行全面的评估，其评估价值为 520.51 万元，提请报告使用人关注。

（七）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1. 同心再贷款营业执照的注册地为：“深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室”，实际经营地址为：“深圳市福田区福田街道岗厦社区福华路 350 号岗厦皇庭大厦 28 楼”。

2. 可供出售金融资产向江苏双创科技小额贷款有限公司的投资，持股比例为 5%。截止评估基准日江苏双创科技小额贷款有限公司注册资本为 10,000.00 万元，实际出资额为 6,500.00 元，同心再贷款的实际出资比例为 7.6923%，提请报告使用人关注。

除以上事项外，根据被评估单位的承诺，确定纳入评估范围的其他资产、负债不存在产权瑕疵。



（八）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

1、深圳市茂商会小额贷款有限公司向深圳市同心小额再贷款有限公司于 2018 年 10 月 9 日借款 45,000,000.00 元，涉及的金额为 48,066,666.65 元。此借款的到期日期为 2019 年 10 月 8 日，贷款本息逾期未还，因此，借款人深圳市茂商会小额贷款有限公司及担保人深圳市智伟龙实业有限公司作为被告已起诉至法院，深圳市前海合作区人民法院一审已判决，现申请执行。法院 2019 年 7 月 8 日已下达查封、冻结通知书：冻结智伟龙名下茂名福缘医疗投资有限公司 80%股权、惠州康泉工业房产有限公司 75%股权、深圳智伟龙科技有限公司 66.67%股权以及深圳市金茂会资本管理有限公司 52%的股权。对深圳市茂商会小额贷款有限公司的应收款项金额为 45,000,000.00 元，本次评估以审核后的账面价值进行确认，账面余额为 45,000,000.00 元，减值准备 2,660.25 万元。提请报告使用人关注此事项对评估价值的影响。

2、无锡凯达尔实业发展有限公司、深圳市凯达尔集团有限公司向深圳市同心小额再贷款有限公司借款金额分别为 3,300.00 万元和 4,000.00 万元，此借款的到期日期为 2019 年 10 月 8 日，贷款本息逾期未还。深圳市同心小额再贷款有限公司分别于 2019 年 10 月 10 日和 2019 年 9 月 29 日向深圳市福田区人民法院提起诉讼，截止评估基准日，此两个案件已达成了和解协议。无锡凯达尔实业发展有限公司于评估基准日后已归还本金 2,000.00 万元。此两笔借款的账面余额为 5,300.00 万元，减值准备 106.00 万元，评估价值为 5,300.00 万元，风险损失 106.00 万元，本次评估未考虑此事项对评估价值的影响，提请报告使用人关注。

3、广东雪莱特光电科技股份有限公司向深圳市同心小额再贷款有限公司借款金额为 1,000.00 万元，借款日期为 2018 年 5 月 10 日，到期日期为 2018 年 8 月 10 日，贷款本息逾期未还。深圳市同心小额再贷款有限公司于 2018 年 11 月 23 日向深圳市前海合作区人民法院提起诉讼。一审胜诉，二审已开庭，现等待二审判决。此笔借款的账面余额为 1,000.00 万元，减值准备 510.00 万元，评估价值为 1,000.00 万元，风险损失 510.00 万元。本次评估未考虑此事项对评估价值的影响，提请报告使用人关注。

4、深圳市创日商贸有限公司向深圳市同心小额再贷款有限公司借款金额为 3,300.00 万元，借款日期为 2018 年 2 月 8 日，其中，贷款本金有 1,650.00 万到期日为 2019 年 8 月 2 日，另外的贷款本金 1,650.00 万到期日为 2020 年 2 月 2 日。深圳市同



心小额再贷款有限公司于 2019 年 8 月 9 日向深圳市前海合作区人民法院提起诉讼。已立案，现等待一审。此笔借款的账面余额为 3,300.00 万元，减值准备 825.00 万元，评估价值为 3,300.00 万元，风险损失 825.00 万元。本次评估未考虑此事项对评估价值的影响，提请报告使用人关注。

5、大连中联创投资有限公司向深圳市同心小额再贷款有限公司借款金额为 3,300.00 万元，借款日期为 2018 年 2 月 8 日。其中，贷款本金 990.00 万到期日为 2019 年 5 月 2 日，贷款本金 660.00 万到期日为 2019 年 8 月 3 日，贷款本金 1,650.00 万到期日是 2020 年 2 月 1 日。深圳市同心小额再贷款有限公司于 2019 年 8 月 9 日向深圳市前海合作区人民法院提起诉讼。已立案，现等待一审。此笔借款的账面余额为 3,300.00 万元，减值准备 825.00 万元，评估价值为 3,300.00 万元，风险损失 825.00 万元。本次评估未考虑此事项对评估价值的影响，提请报告使用人关注。

根据深圳市同心小额再贷款有限公司的承诺，除上述情况外，确定纳入评估范围的其他资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

（九）评估资料不完整的情形

本次评估未发现资料不完整的情形。

（十）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，深圳市同心小额再贷款有限公司存在的短期借款为担保借款，账面价值分别为 5,000.00 万元。系向北京银行股份有限公司深圳分行的借款，由母公司深圳市皇庭国际企业股份有限公司和关联方深圳市同心投资基金股份公司、郑康豪作为担保人，担保金额 5,000.00 万元，担保责任为连带责任保证担保。

根据深圳市同心小额再贷款有限公司的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债除已披露的情况外，不涉及其他的担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（十一）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据深圳市同心小额再贷款有限公司的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（十二）本次资产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

根据深圳市同心小额再贷款有限公司的承诺，确定评估对应的经济行为不会对

评估结论产生重大影响。

（十三）审计披露事项对评估值的影响

深圳市同心小额再贷款有限公司不存在审计披露事项对评估值的影响。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

十、评估结论的使用有效期：根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2019 年 10 月 31 日起至 2020 年 10 月 30 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，深圳市皇庭国际企业股份有限公司应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十一、评估报告日：本评估报告正式提出日期为 2019 年 11 月 28 日。

以上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，应当阅读评估报告正文。

深圳市皇庭国际企业股份有限公司
拟转让股权事宜所涉及的
深圳市同心小额再贷款有限公司股东全部权益
资产评估报告正文
中铭评报字[2019]第 6030 号

深圳市皇庭国际企业股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司（以下简称“皇庭国际”）的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对转让股权事宜所涉及的深圳市同心小额再贷款有限公司股东全部权益于 2019 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估项目的委托人为深圳市皇庭国际企业股份有限公司，被评估单位为深圳市同心小额再贷款有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者遵循国家法律、法规的规定。

（一）委托人概况

统一社会信用代码：914403001921790834

中文名称：深圳市皇庭国际企业股份有限公司

类型：已上市的中外合资股份有限公司

住所：深圳市福田区福田街道岗厦社区福华路 350 号岗厦皇庭大厦 28A01 单元

法定代表人：郑康豪

注册资本：人民币 117,534.5368 万元

成立日期：1985-01-19

经营期限：1985-01-19 至 2035-01-19

经营范围：经销日用百货、文化用品、纺织品、服装、劳保用品、家用电子产品、交通器材、五金工具、家用电器、日用美术陶瓷、家具、糖果糕点、饮料、干



鲜果品、进出口业务按深贸管审证字第 012 号外贸企业审定证书办理（凡属专营商品按规定办）、土产品、装饰材料、糖、工艺美术品、副食品、五金杂品。

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

公司名称：深圳市同心小额再贷款有限公司（以下简称“同心再贷”）

统一社会信用代码：91440300305911876W

类型：有限责任公司

住所：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（实际经营地址：深圳市福田区福田街道岗厦社区福华路 350 号岗厦皇庭大厦 28 楼）

法定代表人：邢福俊

注册资本：人民币 100,000.00 万元

成立日期：2014 年 04 月 30 日

经营期限：2014 年 04 月 30 日至 2024 年 04 月 30 日

经营范围：许可经营范围：（1）对深圳市小额贷款公司发放贷款；（2）开展深圳市小额贷款公司同业拆借，信贷资产转让和资产证券化等创新试点业务；（3）开展与深圳市小额贷款公司相关的咨询业务；（4）专营小额贷款业务（不得吸收公众存款）；（5）其他经许可的业务。

2. 公司历史沿革

（1）同心再贷成立于 2014 年 4 月，注册地址为深圳市前海深港合作区前湾一路鲤鱼门街 1 号前海深港合作区管理局综合办公楼 A 栋 201 室（入驻：深圳市前海商务秘书有限公司），由深圳市同心投资基金股份公司出资设立，法定代表人为李东明，设立时公司股东出资比例及出资金额如下：

金额单位：人民币万元

股 东	认缴 出资额	认缴出资 比例	出资 方式	实缴 出资额
深圳市同心投资基金股份公司	100,000.00	100.00	货币	0.00
合 计	100,000.00	100.00		0.00

（2）2014 年 5 月 6 日，公司变更章程、实收资本、出资限额。变更前实收资本为人民币 0.00 万元，变更后实收资本为人民币 65,000.00 万元。

上述变更完成后，公司股东出资比例及出资金额如下：



金额单位：人民币万元

股 东	认缴 出资额	认缴出资 比例	出资 方式	实缴 出资额
深圳市同心投资基金股份公司	100,000.00	100.00	货币	65,000.00
合 计	100,000.00	100.00		65,000.00

上述出资已经中国银行股份有限公司深圳市分行宝安支行及中国建设银行股份有限公司深圳铁路支行验证。

(3) 2016 年 11 月 25 日，公司变更企业类型、股东、章程、一照一码升级。

企业类型由有限责任公司（法人独资）变更为有限责任公司，统一社会信用代码为 91440300305911876W。

通过股东会决议，股东深圳市同心投资基金股份公司将其持有的公司 35%股权转让给股东深圳市皇庭国际企业股份有限公司，由其实缴出资额 35,000.00 万元，上述股权转让完成后，公司股东出资比例及出资金额如下：

金额单位：人民币万元

股 东	认缴 出资额	认缴 出资比例	出资 方式	实缴 出资额
深圳市同心投资基金股份公司	65,000.00	65.00	货币	65,000.00
深圳市皇庭国际企业股份有限公司	35,000.00	35.00	货币	35,000.00
合 计	100,000.00	100.00		100,000.00

深圳市皇庭国际企业股份有限公司的实缴出资额 35,000.00 万元经深圳中企华南会计师事务所出具中企会验字[2016]023 号验资报告验证。

(4) 2016 年 12 月 13 日，公司变更住所，法定代表人（负责人），董事成员，高管人员。

地址变更：地址由深圳市前海深港合作区前湾一路鲤鱼门街 1 号前海深港合作区管理局综合办公楼 A 栋 201 室（入驻：深圳市前海商务秘书有限公司）变更为深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）。

法定代表人变更：法定代表人由李东明变更为郑康豪。

董事高管人员变更：由朱立行(董事) 李东明(董事长) 朱立行(总经理) 董永吉(董事) 丁秋实(监事)变更为曾永明(董事) 郑康豪(董事长) 董永吉(董事) 丁秋实(监事) 曾永明(总经理)。

(5) 2017 年 5 月 25 日，经营范围变更，审批项目变更。

经营范围变更：由“(1)对深圳市小额贷款公司发放贷款、(2)开展深圳市小额贷

款公司同业拆借,信贷资产转让和资产证券化等创新试点业务、(3)开展与深圳市小额贷款公司相关的咨询业务、(4)其他经许可的业务”变更为“(1)对深圳市小额贷款公司发放贷款、(2)开展深圳市小额贷款公司同业拆借,信贷资产转让和资产证券化等创新试点业务、(3)开展与深圳市小额贷款公司相关的咨询业务、(4)开展直贷业务,并在经营范围中增加专营小额贷款业务(不得吸收公众存款),再贷款业务余额不得低于公司总贷款余额的 50%、(5)其他经许可的业务”。

审批项目变更:由“市金融办关于批准深圳市同心小额再贷款有限公司试点业务资格的函 深府金小(2014)17 号”变更为“无 深府金小【2017】29 号”。

(6) 2017 年 7 月 20 日,法定代表人变更。法定代表人由郑康豪变更为邢福俊。

(7) 2018 年 7 月 27 日,股东(投资人)、章程或章程修正案通过日期变更。

股东变更:通过股东会决议,股东深圳市同心投资基金股份公司将其持有的公司 35%股权转让给股东深圳市皇庭国际企业股份有限公司,其实缴出资额 35,000.00 万元,上述股权转让完成后,公司股东出资比例及出资金额如下:

金额单位:人民币万元

股 东	认缴 出资额	认缴 出资比例	出资 方式	实缴 出资额
深圳市同心投资基金股份公司	30,000.00	30.00	货币	30,000.00
深圳市皇庭国际企业股份有限公司	70,000.00	70.00	货币	70,000.00
合 计	100,000.00	100.00		100,000.00

3. 公司简介

同心再贷属于金融行业,经营范围:对深圳市小额贷款公司发放贷款、开展深圳市小额贷款公司同业拆借,信贷资产转让和资产证券化等创新试点业务、开展与深圳市小额贷款公司相关的咨询业务、专营小额贷款业务。深圳市同心小额再贷款有限公司的企业定位为:“对深圳市的小额贷款公司发放贷款”。根据深圳市人民政府金融发展服务办公室的深府金小【2017】29 号文件,同心再贷款拥有小额贷款的业务资格。

同心再贷的股东为皇庭国际。同心再贷下设党群工作部、综合管理部、财务部、市场部等职能部门。

同心再贷设有董事会,对公司重大决策和日常工作实施管理和控制。

4. 公司资产、负债概况



同心再贷主要资产为流动资产、可供出售金融资产、固定资产、递延所得税资产等四类，主要资产概况如下：

流动资产包括货币资金、贷款、应收利息、其他应收款四类。

可供出售金融资产为对参股企业江苏双创科技小额贷款有限公司的投资，持股比例为 5%，实际出资比例为 7.69%。

固定资产为设备类资产，设备类资产包括车辆和电子办公设备。

主要负债概况：流动负债包括短期借款、应付职工薪酬、应付利息、应交税费、和其他应付款等五类。

5. 主营业务概况

目前同心再贷主要业务形式为对外贷款。

2019 年与深圳市中融小额贷款股份有限公司、深圳市茂商会小额贷款有限公司、深圳市中恒泰小额贷款有限公司等近 30 家公司签订了贷款合同。

6. 主要会计政策：

同心再贷执行财政部颁发的中华人民共和国《企业会计准则》及其相关的补充规定。同心再贷虽然属于金融企业，是小额贷公司，执行的是《企业会计准则》。

7. 税收政策

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税税计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	5%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%

公司教育费附加征收率为 5%（教育费附加 3%，地方教育费附加 2%）。

8. 同心再贷近年企业的财务状况和经营状况：

资产负债表

单位名称：深圳市同心小额再贷款有限公司

金额单位：人民币元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 10 月 31 日
一、流动资产合计	1,295,255,614.06	2,094,165,841.20	1,672,840,659.39	1,819,014,971.82
货币资金	50,315,461.50	13,220,001.43	10,192,122.88	806,867.02
交易性金融资产				



项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年10月31日
应收票据				
贷款	1,158,900,000.00	2,069,100,000.00	1,595,077,474.00	1,658,887,474.00
预付款项	236,191.79	193,566.01		
应收利息	10,274,111.05	9,154,944.74	47,646,255.17	96,396,073.61
其他应收款	128,492.31	2,497,262.76	19,924,807.34	62,924,557.19
存货				
其它流动资产	27,450,062.19	66.26		
二、非流动资产合计	10,499,504.07	25,192,541.14	20,031,626.81	29,601,447.17
可供出售金融资产	10,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
长期股权投资		19,800,000.00		
固定资产	495,770.74	358,876.30	227,646.94	129,524.55
无形资产	3,733.33	2,133.36	533.40	0.00
长期待摊费用				
递延所得税资产		31,531.48	14,803,446.47	24,471,922.62
其他非流动资产				
三、资产总计	1,257,803,822.91	2,119,358,382.34	1,692,872,286.20	1,848,616,418.99
四、流动负债合计	234,626,139.93	1,009,811,609.38	565,379,769.03	629,522,268.68
短期借款	80,000,000.00	370,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00
应付账款		182,656.84		
预收款项		1,066,666.68	1,044,520.56	
应付职工薪酬	1,083,535.99	1,130,601.55	299,342.40	533,528.34
应交税费	34,977,563.00	36,178,177.27	49,525,821.93	67,029,127.64
应付利息	253,952.97	1,192,003.42	20,506,867.48	58,097,341.89
应付股利	88,111,725.30			
其他应付款	30,199,362.67	600,061,503.62	444,003,216.66	453,862,270.81
五、非流动负债合计				
六、负债合计	234,626,139.93	1,009,811,609.38	565,379,769.03	629,522,268.68
七、净资产(所有者权益)	1,023,177,682.98	1,109,546,772.96	1,127,492,517.17	1,219,094,150.31

利润表

单位名称：深圳市同心小额再贷款有限公司

金额单位：人民币元

项目	2016年度	2017年度	2018年度	2019年1-10月
一、营业收入	140,060,481.94	191,303,452.18	287,201,570.98	215,975,430.75
减：营业成本	28,394,744.93	63,018,505.04	92,269,423.85	40,327,603.60
税金及附加	3,797,767.40	1,334,234.52	2,100,436.56	1,546,844.81
销售费用	443,966.05	2,169,576.51	1,676,230.04	1,321,688.09
管理费用	4,810,732.57	3,723,964.56	3,790,449.16	11,031,195.84
研发费用				
财务费用	-219,323.60	-154,731.25	-131,344.48	-46,304.52
信用减值损失				39,653,904.62

项目	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-10 月
资产减值损失	-4,426,255.20	14,124,672.13	54,897,659.93	
投资收益	2,118,514.70	16,088,980.76	1,220,796.38	
资产处置收益				
其他收益			-19,995.41	
二、营业利润	109,377,364.49	123,176,211.43	133,839,507.71	122,140,498.31
加：营业外收入	7,461.39	5,525.44		
减：营业外支出	4,218.25	3,811.00		
三、利润总额	109,380,607.63	123,177,925.87	133,839,507.71	122,140,498.31
减：所得税费用	27,459,195.42	31,490,038.18	33,536,092.08	30,538,865.17
四、净利润	81,921,412.21	91,687,887.69	100,303,415.63	91,601,633.14

上表中，2016 年度、2017 年度、2018 年度财务数据经立信会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，并分别出具了“信会师深报字【2017】第 10223 号”、“信会师深报字【2018】第 10139 号”、“信会师深报字【2019】第 10144 号”审计报告，2019 年 10 月 31 日的财务数据经中勤万信会计师事务所审计，并出具了“勤信审字【2019】第 1456 号”审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者遵循国家法律、法规的规定。

（四）委托人与被评估单位之间的关系

委托人持有被评估单位 70% 股权。

二、评估目的

确定深圳市同心小额再贷款有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为深圳市皇庭国际企业股份有限公司拟转让股权提供价值参考意见。

经济行为文件：2019 年 11 月 4 日深圳市皇庭国际企业股份有限公司的《关于转让深圳市同心小额再贷款有限公司纪要》。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为同心再贷股东全部权益，涉及的评估范围为同心再贷申报的于评估基准日的经审计后的资产和负债，总资产账面价值 1,848,616,418.99 元，总负债账面价值 629,522,268.68 元，净资产账面价值 1,219,094,150.31 元。具体的资产、负债项目内容以同心再贷根据专项审计后的全部资产、负债数据为基础填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过同心再贷确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。

各类委估资产、负债在评估基准日的账面价值如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	1,819,014,971.82
货币资金	806,867.02
应收利息	96,396,073.61
贷款	1,658,887,474.00
预付款项	
其他应收款	62,924,557.19
存货	
其他流动资产	
二、非流动资产合计	29,601,447.17
可供出售金融资产	5,000,000.00
固定资产	129,524.55
在建工程	
无形资产	
长期待摊费用	
递延所得税资产	24,471,922.62
其他非流动资产	
三、资产总计	1,848,616,418.99
四、流动负债合计	629,522,268.68
短期借款	50,000,000.00
应付账款	
预收款项	
应付职工薪酬	533,528.34
应交税费	67,029,127.64
应付利息	58,097,341.89
其他应付款	453,862,270.81
一年内到期的非流动负债	
五、非流动负债合计	
长期借款	
预计负债	
六、负债总计	629,522,268.68
七、净资产（所有者权益）	1,219,094,150.31

以上数据业经中勤万信会计师事务所审计，并出具了“勤信审字【2019】第 1456 号”审计报告。

（二）主要资产状况

同心再贷的主要资产包括流动资产、可供出售金融资产、固定资产、无形资产

和递延所得税资产等，账面价值合计为 1,848,616,418.99 元。

1.流动资产账面值 1,819,014,971.82 元，占资产总额的比重为 98.40%，主要包括货币资金、贷款、应收利息、其他应收款。

2. 可供出售金融资产

可供出售金融资产为对参股企业江苏双创科技小额贷款有限公司的投资，持股比例为 5%，投资成本为 5,000,000.00 元，账面价值为 5,000,000.00 元，占资产总额的比重为 0.27%。

3. 固定资产

同心小额再贷纳入评估范围的固定资产均为设备类资产，账面价值合计为 129,524.55 元，包括车辆和电子办公设备。

车辆共计 1 台，账面原值 518,000.00 元，账面净值 106,190.00 元，是一辆奥迪 A6L 轿车，购置于 2015 年 5 月，截止评估基准日可正常使用。电子办公设备共 29 台（套），账面原值 221,088.00 元，账面净值 23,334.55 元。主要包括电脑、打印机、电视等常规设备，购置于 2014 年至 2015 年间，截止评估基准日，电子办公设备均可正常使用。

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	
		原值	净值
	设备类合计	739,088.00	129,524.55
4-6-4	固定资产-机器设备	-	-
4-6-5	固定资产-车辆	518,000.00	106,190.00
4-6-6	固定资产-电子设备	221,088.00	23,334.55
	固定资产合计	739,088.00	129,524.55
	减：固定资产减值准备		-
	固定资产合计	739,088.00	129,524.55

4. 无形资产

无形资产申报账面原值为 8,000.00 元，账面净值为 0.00 元。为企业外购财务软件。

金额单位：人民币元

序号	无形资产名称和内容	取得日期	账面原值	账面净值	法定/预计使用年限	尚可使用年限
1	金碟财务软件（OA 软件）	2014/5/30	8,000.00	0.00	5	0.00

5. 递延所得税资产

递延所得税资产账面价值为 24,471,922.62 元，占资产总额比例为 1.32%。

（三）企业申报的账面记录或未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

企业申报评估的账面记录的无形资产为购买的金碟财务软件。具体情况如下：

金额单位：人民币元

序号	无形资产名称和内容	取得日期	账面原值	账面净值	法定/预计使用年限	尚可使用年限
1	金碟财务软件（OA 软件）	2014/5/30	8,000.00	0.00	5	0.00

本次评估被评估单位除上述财务软件外，未申报账面无记录的无形资产。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

同心再贷未申报账外无形资产，除此之外，本次评估亦未发现其他表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额、评估值

委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

本次评估报告中评估基准日的各项资产及负债账面价值系中勤万信会计师事务所的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下。

（二）价值类型定义

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。

持续经营在本报告中是指同心再贷的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆地区）产权交易市场上所表现的市场价值。

（三）选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

（一）根据资产评估委托合同之约定，本次评估的基准日为 2019 年 10 月 31 日。

（二）评估基准日的确定，是皇庭国际根据以下具体情况协商择定的：

1. 该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。

2. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

(三) 本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日临近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同受到实质性的影响。本次评估中与评估基准日有关的主要费率为：

中国人民银行贷款利率 1 年以内（含 1 年）4.35%/年

1-5 年期（含 5 年）4.75%/年

5 年以上 4.90%/年

国家外汇管理局公布的美元与人民币汇率中间价 705.33 元/100 美元。

六、评估依据

(一) 行为依据

1. 深圳市皇庭国际企业股份有限公司 2019 年 11 月 4 日的《关于转让深圳市同心小额再贷款有限公司纪要》；

2. 皇庭国际与本公司签订的《资产评估委托合同》。

(二) 法律依据

1. 《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）；

2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国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）；

3. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；

4. 《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）及其实施条例；

5. 《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；

6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2016 年修订版）；



7. 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；
8. 《国家税务总局关于做好2019年深化增值税改革工作的通知》（税总发〔2019〕32号）；
9. 《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）；
10. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）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—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
4. 《资产评估执业准则—评估程序》（中评协[2018]36号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
6. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
7. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
8. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
9. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
13. 《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等（财政部2006年颁布）。

（四）权属依据

1. 车辆行驶证；
2. 重大设备购置发票；
3. 其他权属证明文件等。

（五）取价依据

1. 同心再贷提供的评估基准日会计报表及相关审计报告；
2. 同心再贷提供的盈利预测资料；

3. 同心再贷提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
4. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
5. 《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)；

6. 同花顺 iFinD 资讯系统提供的相关数据；

7. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

(六) 其他参考依据

1. 被评估单位提供的各类《资产清查评估申报明细表》；
2. 委托人、被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
3. 委托人及被评估单位承诺函；
4. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；

5. 中铭国际资产评估（北京）有限责任公司关于《资产评估质量控制制度及质量控制规范暨评估业务管理制度》；

6. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法（又称资产基础法）三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法和收益法。评估方法选择理由如下：

1. 选取收益法评估的理由：收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力、在用价值的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且同心再贷管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水



平，并且未来收益、风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

2. 选取资产基础法评估的理由：资产基础法是以资产负债表为基础，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，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

3. 选取市场法评估的理由：市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。一是可比上市公司或交易案例与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此市场法评估结果的准确性较难准确考量，而且市场法基于基准日资本市场的时点影响进行估值而未考虑市场周期性波动的影响。二是由于本次评估采用的资产基础法和收益法能更好的体现企业的价值，因此不采用市场法进行评估。

因此，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

（二）评估方法的介绍

1. 资产基础法

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，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。各类资产、负债具体评估方法如下：

（1）流动资产具体评估方法

同心再贷纳入评估范围的流动资产包括货币资金、发放贷款、应收利息和其他应收款。

1) 货币资金：全部为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的账面价值确定评估值。

2) 贷款：对贷款评估的核心为风险评价，本次对同心再贷款的贷款清查评估是按贷款正常、关注、次级、可疑、损失五级分类情况进行清查评估，以清查后账面

余额减去贷款坏账损失确定评估的方法进行评估和列示。

A.核对贷款各科目总账、分账户，取得借款凭证、借据、合同，核对是否一致。

B.调查贷款管理情况，通过查阅信贷档案，审查各营业网点主管信贷人员贷款发放程序合规性、合法性，审查对内部责任人授权和对企业授信情况。对各项贷款风险进行调查分析。我们通过审阅企业信贷资料，分析借款人偿还能力；了解担保和抵、质押物的合法和有效情况。

在对贷款进行如上清查后评估人员参考《不良贷款认定暂行办法》和《银行贷款损失准备计提指引》（以下简称“《准备计提指引》”）制定的具体标准和方法，划分贷款形态。评价贷款风险及损失情况。从贷款户的经营状况以及欠息、抵押、质押和担保等方面分析风险，按“五级分类”等级划分方法评估贷款质量，并由此确定贷款的风险损失率，估算出贷款的价值。

C.贷款损失准备是根据《银行贷款损失准备计提指引》对信贷资产进行风险分类后，按照《金融企业呆账准备提取管理办法》（财金【2005】49号）计提的用于弥补贷款损失的准备，贷款损失准备按正常类贷款余额的1%、关注类贷款余额的5%、次级类贷款余额的20%、可疑类贷款余额的50%、损失类贷款余额的100%提取。

3) 应收利息：检查贷款合同、会计凭证、核对总账及明细账、函证等程序进行了检查核实，在对应收利息核实无误的基础上，借助于历史资料，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。

4) 其他应收款：各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款项计算评估值；对于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，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，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算。

(2) 非流动资产具体评估方法

同心再贷纳入评估范围的非流动资产包括可供出售金融资产、设备类资产、递延所得税资产。

1) 可供出售金融资产

本次评估范围内的可供出售金融资产为非控股公司的股权投资。

评估人员根据企业提供的可供出售金融资产评估明细表，通过盘点，函证，查阅记账凭证、有关投资协议、被投资单位公司章程、验资报告和会计报表等程序对各投资项目的原始投资额、评估基准日余额、持股比例、投资收益计算方法和历史收益额等内容进行核实。通过对被投资单位的经营情况、基准日的资产结构状况等详细分析判断后，根据被投资单位会计报表列示的净资产结合投资比例确定评估。

根据本次纳入评估范围的可供出售金融资产的性质采用下述方法进行评估：

根据公司章程的约定，未出资的企业可参与利润的分配，但是所分配的利润要求在以后出资到位后方可提取。另外深圳市同心小额再贷款有限公司未对被投资单位江苏双创科技小额贷款有限公司造成实际控制，我们对根据被投资单位提供的未经审计的财务报表，以被投资单位在评估时点账面净资产乘以投资单位的实际出资比例得出可供出售金融资产的评估价值。计算公式为：

可供出售金融资产评估值=被投资单位账面净资产×实际出资比例

2) 设备类资产评估方法

纳入评估范围的设备类资产包括运输设备、电子设备三大类。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点，对设备类固定资产采用重置成本法进行评估。

重置成本法计算公式为：

评估值=重置全价×综合成新率

A. 重置全价

a. 车辆

参照当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料并综合考虑车辆购置税和其他费用（新车牌照工本费等）后予以确定重置全价。计算公式为：

重置全价=车辆购置成本+车辆购置税+其他费用

b. 电子设备

电子设备重置全价根据评估基准日最新市场报价及成交价格确定，在此基础上计入运杂费、安装调试费等（供货商负责运输、安装调试者除外），确定其重置全价。对于不需安装的电子设备，主要以现行市价确定其重置全价。

B. 综合成新率

a. 车辆

综合成新率=理论成新率×40%+观察法成新率×60%。



①车辆理论成新率

理论成新率= MIN (行驶里程法成新率: 使用年限法成新率)

使用年限成新率= (1-已使用年限 / 经济使用年限) ×100%

行驶里程成新率= (1-已行驶里程 / 引导报废里程) ×100%

对于无使用年限限制的小、微型非营运载客汽车、大型非营运轿车、轮式专用机械车等车辆的理论成新率的确定方法仅适用于行驶里程法, 对于有使用年限限制的其他车辆采用行驶里程法与使用年限法中较低的成新率确定其理论成新率。

②观察法成新率

通过现场勘查, 根据车辆的实际情况并结合经验对车辆各部位进行综合打分确认。

③综合成新率

车辆综合成新率=车辆理论成新率×40%+观察法成新率×60%

b. 电子设备

主要通过对设备使用状况的现场勘察, 并根据各类设备的经济使用年限, 综合确定其综合成新率。

对超期服役的设备, 直接按二手市场价格确定评估值, 不再计算成新率。

C. 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

对超期服役的设备, 直接按二手市场价格确定评估值。

3) 无形资产的评估方法

对于企业外购的办公软件, 评估人员通过抽查记账凭证、现场勘查等程序对企业申报的无形资产项目进行核实。评估人员根据外购软件的特点和收集资料的情况, 主要采用市场法进行评估。

4) 递延所得税资产的评估方法

递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同, 产生资产的账面价值与其计税基础的差异。

评估人员对递延所得税资产科目进行了账表、账账、账实核对, 抽查了有关原始凭证及其他证明文件。完成了我们认为必要的核实、勘察程序。在此基础上依据此次评估目的和递延所得税资产的性质, 在核实无误的基础上, 以审计后账面值确认评估值。



(3) 负债具体的评估方法

同心再贷纳入评估范围的负债包括短期借款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息和其他应付款。

对评估范围内的负债逐笔进行核实，根据评估目的实现后的同心再贷实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

2.收益法

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，结合本项目实际情况，本次评估采用企业自由现金流折现法。

企业自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东和负息债务债权人在内的所有投资者现金流量，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为企业整体价值。现金流计算公式为：

企业自由现金流量=净利润+折旧及摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

本次评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估选用未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体经营性资产的价值，再加上溢余资产、非经营性资产净额的价值，减去有息债务得出股东全部权益价值。

(1) 计算模型

$$E = B - D$$

式中：E 为被评估单位的股东全部权益的市场价值；B 为企业整体市场价值；D 为负息负债的市场价值。其中，企业整体市场价值 B 按如下公式求取：

$$B = P + \sum C_i$$

式中：P 为经营性资产价值； $\sum C_i$ 为评估基准日存在的非经营性资产负债（含溢余资产）的价值。其中，经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1 + r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r - g)} \times (1 + r)^{-n}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）



式中： R_t 为明确预测期的第 t 期的企业自由现金流； t 为明确预测期期数1,2,3, ..., n ； r 为折现率； R_{n+1} 为永续期企业自由现金流； g 为永续期的增长率，本次评估 $g=0$ ； n 为明确预测期第末年。

(2) 模型中关键参数的确定

1) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

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

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用×(1-税率 T)-资本性支出-营运资金变动。

2) 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为2019年11月至2023年，在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段2024年1月1日起为永续经营，在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

3) 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)确定，公式如下：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

式中： R_e 为权益资本成本； R_d 为负息负债资本成本； T 为所得税率。

权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型(CAPM)计算，公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

式中： R_e 为股权回报率； R_f 为无风险回报率； β 为风险系数；ERP为市场风险超额回报率； R_s 为公司特有风险超额回报率

4) 付息债务评估价值的确定

债务是包括企业的长短期借款，按其市场价值确定。

5) 溢余资产及非经营性资产(负债)评估价值的确定

非经营性资产负债（含溢余资产）在此是指在企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。包括：其他应收款、其他流动资产、可供出售金融资产、其他应付款等。对非经营性资产负债（含溢余资产），本次单独进行评估。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2019 年 11 月 13 日至 2019 年 11 月 19 日对纳入评估范围的资产、负债进行了评估，主要评估过程如下：

本次评估程序主要分四个阶段进行，主要评估过程如下：

（一）接受委托

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；指导被评估单位清查资产、填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式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，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

评估人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告。

（四）编制和提交资产评估报告阶段

根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报



告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与同心再贷或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）基本假设

1. 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：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. 持续使用假设：首先假定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

4. 企业持续经营假设：是假定被评估企业的经营业务合法，以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会出现不可预见的因素导致其无法经营，而是合法持续不断地经营下去。

（二）特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2. 无重大变化假设：是假定国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位的待估资产、负债造成重大不利影响。

4. 方向一致假设：是假定被评估单位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，不考虑未来可能由于管理层、经营策略调整等情况导致的经营能力变化。

5. 政策一致假设：是假定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. 资产持续使用假设：是假定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，并未考虑各项资产各自的最佳利用

7. 无通胀影响假设：是假定以货币计量的经营业务或服务不存在通胀因素的影响。

8. 设备发票合规假设：是假定被评估单位为增值税一般纳税人，购置设备时可取得合规合法的增值税发票，且被评估单位所在地税务机构允许其购置设备的进项税可抵扣。

9. 评估范围仅以同心再贷提供的评估申报表为准，未考虑同心再贷提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

10. 假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、更新等的支出，在年度内均匀发生。

11. 假设被评估单位评估基准日的利润以及未来期间的利润在当年支付。

12. 企业经营期限 2014 年 04 月 30 日至 2024 年 04 月 30 日，本次评估假设企业永续经营。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

1. 资产基础法评估结论

经实施评估程序后，于评估基准日，深圳市同心小额再贷款有限公司股东全部权益在持续经营等假设前提下的评估结论如下：

总资产账面价值为 184,861.64 万元，评估价值 184,909.63 万元，评估价值较账面价值评估减值 47.99 万元，减值率为 0.03%；总负债账面价值为 62,952.23 万元，评估价值 62,952.23 万元，评估价值较账面价值评估增 0.00 万元，增值率为 0.00%；净资产（股东全部权益）总额账面价值为 121,909.41 万元，评估价值 121,957.40 万元，评估



价值较账面价值评估增值 47.99 万元，增值率为 0.04%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

被评估单位：深圳市同心小额再贷款有限公司

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估值	增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动资产	1	181,901.50	181,901.50	-	
非流动资产	2	2,960.14	3,008.13	47.99	1.62
长期股权投资	3				
可供出售金融资产	4	500.00	520.51	20.51	4.10
固定资产	5	12.95	39.87	26.92	207.88
无形资产	6		0.56	0.56	100.00
长期待摊费用	7				
递延所得税资产	8	2,447.19	2,447.19	-	
其他非流动资产	9				
资产总计	10	184,861.64	184,909.63	47.99	0.03
流动负债	11	62,952.23	62,952.23	-	
非流动负债	12	-	-	-	
负债合计	13	62,952.23	62,952.23	-	
净资产（所有者权益）	14	121,909.41	121,957.40	47.99	0.04

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

（二）收益法评估结果

经实施评估程序后，于评估基准日，深圳市同心小额再贷款有限公司股东全部权益在持续经营等假设前提下的评估结论如下：

在持续经营的假设条件下，深圳市同心小额再贷款有限公司股东全部权益评估价值为 122,856.00 万元，比审计后账面净资产增值 946.59 万元，增值率为 0.78%。评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（收益法）

被评估单位：深圳市同心小额再贷款有限公司

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估值	增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动资产	1	181,901.50			
非流动资产	2	2,960.14			
长期股权投资	3				
可供出售金融资产	4	500.00			
固定资产	5	12.95			
无形资产	6				



项目		账面价值	评估值	增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
长期待摊费用	7				
递延所得税资产	8	2,447.19			
其他非流动资产	9				
资产总计	10	184,861.64			
流动负债	11	62,952.23			
非流动负债	12	-			
负债合计	13	62,952.23			
净资产（所有者权益）	14	121,909.41	122,856.00	946.59	0.78

（三）资产基础法评估结果与收益法评估结果的差异分析

本次评估，我们分别采用收益法和资产基础法两种方法，通过不同途径对委估对象进行估值，资产基础法和收益法的评估结果相对账面净资产都存在增值，其中收益法的评估结果比资产基础法的评估结果高 898.60 万元，两种方法的评估结果差异不大，差异率 0.74%。

资产基础法是从资产重置成本的角度出发，对企业资产负债表上所有单项资产和负债，用市场价值代替历史成本；收益法是从未来收益的角度出发，以经风险折现后的未来收益的现值和作为评估价值，反映的是资产的未来盈利能力。

因此采用收益法和资产基础法得到的评估结果之间存在差异是正常的。

（四）最后取定的评估结果

考虑到一般情况下，资产基础法模糊了单项资产与整体资产的区别。凡是整体性资产都具有综合获利能力。资产基础法仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现企业的整体价值，并且采用成本法也无法涵盖诸如客户资源、商誉、人力资源、在执行合同及企业资质等无形资产的价值。同心再贷成已形成了自己特有的经营理念、经营策略、经营方法。评估师经过对同心再贷财务状况的调查及历史经营业绩分析，依据资产评估准则的规定，结合本次资产评估对象、股权转让的评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结果能更全面、合理地反映同心再贷的股东全部权益价值，因此选定以收益法评估结果作为同心再贷的股东全部权益价值的最终评估结论。

经分析，评估人员以收益法评估结果作为最终评估结论，即深圳市同心小额再贷款有限公司股东全部权益在 2019 年 10 月 31 日所表现的市场价值为 122,856.00 万元（人民币大写：壹拾贰亿贰仟捌佰伍拾陆万元整）。



十一、特别事项说明

评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的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公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是为对评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

（四）在评估基准日后，至 2020 年 10 月 30 日止的有效期限以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（五）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估所涉及的账面价值由中勤万信会计师事务所审计，并出具了“勤信审字【2019】第 1456 号”审计报告，经审计的资产包括流动资产、可供出售金融资产、固定资产、无形资产、递延所得税资产等，资产总额合计为 184,861.64 万元，负债全部为流动负债，负债总额合计为 62,952.23 万元，净资产总额合计为 121,909.41 万元。

（六）评估程序受到限制的情形：

1. 本次评估中，评估专业人员未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，评估专业人员在假定同心再贷提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

2. 可供出售金融资产向江苏双创科技小额贷款有限公司的投资，由于对被投资方的持股比例仅为 5%，实际持股比例为 7.6923%，不对被投资方产生重大的影响。根据公司章程的约定，未出资的企业可参与利润的分配，但是所分配的利润要求在以后出资到位后方可提取。所以，本次评估按照被投资方在评估基准日的财务报表及其实际比例进行计算，未对被投资单位进行全面的评估，其评估价值为 520.51 万



元，提请报告使用人关注。

（七）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1. 同心再贷款营业执照的注册地为：“深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室”，实际经营地址为：“深圳市福田区福田街道岗厦社区福华路 350 号岗厦皇庭大厦 28 楼”。

2. 可供出售金融资产向江苏双创科技小额贷款有限公司的投资，持股比例为 5%。截止评估基准日江苏双创科技小额贷款有限公司注册资本为 10,000.00 万元，实际出资额为 6,500.00 万元，同心再贷款的实际出资比例为 7.6923%，提请报告使用人关注。

除以上事项外，根据被评估单位的承诺，确定纳入评估范围的其他资产、负债不存在产权瑕疵。

（八）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

1、深圳市茂商会小额贷款有限公司向深圳市同心小额再贷款有限公司于 2018 年 10 月 9 日借款 45,000,000.00 元，涉及的金额为 48,066,666.65 元。此借款的到期日期为 2019 年 10 月 8 日，贷款本息逾期未还，因此，借款人深圳市茂商会小额贷款有限公司及担保人深圳市智伟龙实业有限公司作为被告已起诉至法院，深圳市前海合作区人民法院一审已判决，现申请执行。法院 2019 年 7 月 8 日已下达查封、冻结通知书：冻结智伟龙名下茂名福缘医疗投资有限公司 80% 股权、惠州康泉工业房产有限公司 75% 股权、深圳智伟龙科技有限公司 66.67% 股权以及深圳市金茂会资本管理有限公司 52% 的股权。对深圳市茂商会小额贷款有限公司的应收款项金额为 45,000,000.00 元，本次评估以审核后的账面价值进行确认，账面余额为 45,000,000.00 元，减值准备 2,660.25 万元。提请报告使用人关注此事项对评估价值的影响。

2、无锡凯达尔实业发展有限公司、深圳市凯达尔集团有限公司向深圳市同心小额再贷款有限公司借款金额分别为 3,300.00 万元和 4,000.00 万元，此借款的到期日期为 2019 年 10 月 8 日，贷款本息逾期未还。深圳市同心小额再贷款有限公司分别于 2019 年 10 月 10 日和 2019 年 9 月 29 日向深圳市福田区人民法院提起诉讼，截止评估基准日，此两个案件已达成了和解协议。无锡凯达尔实业发展有限公司于评估基准日后已归还本金 2,000.00 万元。此两笔借款的账面余额为 5,300.00 万元，减值准备 106.00 万元，评估价值为 5,300.00 万元，风险损失 106.00 万元，本次评估未考虑此事项对评估价值的影响，提请报告使用人关注。



3、广东雪莱特光电科技股份有限公司向深圳市同心小额再贷款有限公司借款金额为 1,000.00 万元，借款日期为 2018 年 5 月 10 日，到期日期为 2018 年 8 月 10 日，贷款本息逾期未还。深圳市同心小额再贷款有限公司于 2018 年 11 月 23 日向深圳市前海合作区人民法院提起诉讼。一审胜诉，二审已开庭，现等待二审判决。此笔借款的账面余额为 1,000.00 万元，减值准备 510.00 万元，评估价值为 1,000.00 万元，风险损失 510.00 万元。本次评估未考虑此事项对评估价值的影响，提请报告使用人关注。

4、深圳市创日商贸有限公司向深圳市同心小额再贷款有限公司借款金额为 3,300.00 万元，借款日期为 2018 年 2 月 8 日，其中，贷款本金有 1,650.00 万到期日为 2019 年 8 月 2 日，其中，贷款本金 990.00 万到期日为 2019 年 5 月 2 日，贷款本金 660.00 万到期日为 2019 年 8 月 3 日，贷款本金 1,650.00 万到期日是 2020 年 2 月 1 日。深圳市同心小额再贷款有限公司于 2019 年 8 月 9 日向深圳市前海合作区人民法院提起诉讼。已立案，现等待一审。此笔借款的账面余额为 3,300.00 万元，减值准备 825.00 万元，评估价值为 3,300.00 万元，风险损失 825.00 万元。本次评估未考虑此事项对评估价值的影响，提请报告使用人关注。

5、大连中联创投资有限公司向深圳市同心小额再贷款有限公司借款金额为 3,300.00 万元，借款日期为 2018 年 2 月 8 日，其中，贷款本金 990.00 万到期日为 2019 年 5 月 2 日，贷款本金 660.00 万到期日为 2019 年 8 月 3 日，贷款本金 1,650.00 万到期日是 2020 年 2 月 1 日。深圳市同心小额再贷款有限公司于 2019 年 8 月 9 日向深圳市前海合作区人民法院提起诉讼。已立案，现等待一审。此笔借款的账面余额为 3,300.00 万元，减值准备 825.00 万元，评估价值为 3,300.00 万元，风险损失 825.00 万元。本次评估未考虑此事项对评估价值的影响，提请报告使用人关注。

根据深圳市同心小额再贷款有限公司的承诺，除上述情况外，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等其他未决事项。

（九）评估资料不完整的情形

本次评估未发现资料不完整的情形。

（十）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，深圳市同心小额再贷款有限公司存在的短期借款为担保借款，



账面价值分别为 5,000.00 万元。系向北京银行股份有限公司深圳分行的借款，由母公司深圳市皇庭国际企业股份有限公司和关联方深圳市同心投资基金股份公司、郑康豪作为担保人，担保金额 5,000.00 万元，担保责任为连带责任保证担保。

根据深圳市同心小额再贷款有限公司的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债除已披露的情况外，不涉及其他的担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（十一）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据深圳市同心小额再贷款有限公司的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（十二）本次资产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

根据深圳市同心小额再贷款有限公司的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

（十三）审计披露事项对评估值的影响

审计报告无特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由资产评估委托合同中载明的评估报告使用者使用，且只能用于资产评估委托合同中载明的评估目的和用途。

（二）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；

（三）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；

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（五）本资产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，未经评估机构审阅相关内容，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章后方可正式使用。

（七）本评估结论是在以 2019 年 10 月 31 日为评估基准日时，对同心再贷股东

全部权益市场价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

（八）根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2019 年 10 月 31 日起至 2020 年 10 月 30 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人简称应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2019 年 11 月 28 日，为评估结论形成的日期。

资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

资产评估师：



资产评估师：



日期：2019 年 11 月 28 日

资产评估报告附件

- 附件一：经济行为文件复印件；
- 附件二：被评估单位评估基准日《审计报告》复印件；
- 附件三：委托人及被评估单位《法人营业执照》复印件；
- 附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
- 附件五：委托方及被评估单位的承诺函原件；
- 附件六：《签字资产评估师的承诺函》原件；
- 附件七：评估机构《企业法人营业执照》复印件；
- 附件八：评估机构备案文件或者资格证明文件复印件；
- 附件九：评估机构《证券期货相关业务评估资格证书》复印件；
- 附件十：签名资产评估专业人员的备案文件或者资格证明文件复印件。

编号: 1 05440843

此件与原件相符, 再次复印无效
使用
仅供



营业执照

(副本) (4-1)

统一社会信用代码 9111010267820666X7

名称 中铭国际资产评估(北京)有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市西城区阜外大街1号东座18层南区
法定代表人 胡梅根
注册资本 500万元
成立日期 2008年08月06日
营业期限 2008年08月06日至 长期
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(企业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; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



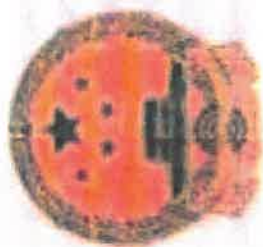
2019年 01月 28日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

企业信用信息公示系统网址: qyxy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

此件与原件相符，再次复印无效
使用
仅联



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证监会审查批准
资产评估机构（北京）有限责任公司 从事证券、期货相关业务。



批准文号：财企[2009]2号 证书编号：0100017007

发证时间：二〇〇九年一月六日

证书号：000035



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：朱祖国

性别：男

登记编号：47160024



单位名称：中铭国际资产评估(北京)有
限责任公司深圳分公司



初次执业登记日期：2016-09-20

年检信息：通过（2019-04-30）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

朱祖国
47160024

本人印鉴：

打印日期：2019-08-19



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：郭叶黎

性别：男

登记编号：47190006



单位名称：中铭国际资产评估(北京)有
限责任公司深圳分公司



初次执业登记日期：2019-05-14

年检信息：2019年登记

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：



本人印鉴：



打印日期：2019-05-14

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>