

本资产评估说明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  
资产评估说明  
中铭评报字[2019]第 6030 号  
(共三册 第三册)



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

ZhongMing (Beijing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇一九年十一月二十八日



## 本册目录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明.....	3
第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明.....	4
第三部分 评估对象与评估范围说明 .....	5
第四部分 资产核实情况总体说明 .....	8
第五部分 资产基础法评估技术说明 .....	13
第一 流动资产评估技术说明 .....	13
第二 非流动资产评估技术说明 .....	18
第三 流动负债评估技术说明 .....	28
第六部分 收益法评估技术说明 .....	31
一、评估对象.....	31
二、收益法的应用前提及选择的理由和依据 .....	31
三、收益预测的假设条件 .....	32
四、企业经营、资产、财务分析 .....	34
五、评估计算及分析过程 .....	53
第七部分 评估结论及分析 .....	75
一、评估结论 .....	75
二、评估结果选取 .....	76

## 第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供企业及企业主管部门用于评估报告指定的用途，非因法律、行政法规规定，未经中铭国际资产评估（北京）有限责任公司同意，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得将本评估报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上，对有关方面使用不当致使委托人和被评估单位造成损失，中铭国际资产评估（北京）有限责任公司不承担任何法律责任。

**中铭国际资产评估（北京）有限责任公司再次郑重提示：资产评估报告含有被评估单位的商业秘密，请阅览者慎重使用。**

## 第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

根据国家资产评估的有关规定，该部分内容由委托人和被评估单位共同撰写。  
具体内容见后附的《关于进行资产评估有关事项的说明》。

（本页以下无正文）



### 第三部分 评估对象与评估范围说明

#### 一、评估对象与评估范围说明

委托评估的评估对象为深圳市同心小额再贷款有限公司（以下简称“同心再贷”）股东全部权益。

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
<b>一、流动资产合计</b>	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	
<b>二、非流动资产合计</b>	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	0.00
长期待摊费用	
递延所得税资产	24,471,922.62
其他非流动资产	
<b>三、资产总计</b>	1,848,616,418.99
<b>四、流动负债合计</b>	629,522,268.68
短期借款	50,000,000.00
应付账款	

科目名称	账面价值
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	
<b>五、非流动负债合计</b>	
长期借款	
预计负债	
<b>六、负债总计</b>	<b>629,522,268.68</b>
<b>七、净资产（所有者权益）</b>	<b>1,219,094,150.31</b>

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。

经核实，委托评估的资产、负债范围与该经济行为涉及的资产、负债范围一致。

## 二、实物资产的分布情况及特点

纳入本次资产评估范围内的实物资产为固定资产。具体如下：

同心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。

编号	科目名称	账面价值	
		原值	净值
	设备类合计	<b>739,088.00</b>	<b>129,524.55</b>
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
	<b>固定资产合计</b>	<b>739,088.00</b>	<b>129,524.55</b>
	减：固定资产减值准备	-	-
	<b>固定资产合计</b>	<b>739,088.00</b>	<b>129,524.55</b>

### 三、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

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：

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（如有申报）的类型、数量

同心再贷未申报账外资产，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的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

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

## 第四部分 资产核实情况总体说明

### 一、资产核实的过程及方法

#### 1. 资产核实的过程

接受评估委托后，评估人员首先向被评估企业提供了评估明细表、填表说明、资料清单等电子文档，要求被评估企业进行资产申报和资料准备；然后成立了以现场项目负责人为主的清查小组，根据制定的现场清查实施计划，分收益法、设备、其他资产和负债等小组分别进行核查。评估组清查核实工作期间为 2019 年 11 月 14 日至 2019 年 11 月 19 日。清查过程分三个阶段进行，第一阶段对评估申报明细表进行初步审核，了解被评估资产的概况；第二阶段进行现场清查盘点工作，对申报表中与实际不符项目经被评估企业确认后修正完善；第三阶段编写清查核实情况说明。

#### 2. 资产核实的方法

在对同心再贷财务会计制度及内部控制有效性作了解的基础上，针对各类资产和负债的具体情况，结合采用的评估方法，采用相应的方法进行核实。现将清查方法说明如下：

##### （1）流动资产及负债清查情况

###### ①非实物性流动资产和负债的清查。

主要通过核对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产和负债进行了清查，并重点对现金进行盘点、对银行存款、往来账款、银行借款进行函证及抽凭、对应收款项进行账龄分析、进行函证及抽凭。对于负债，主要通过核查相应的原始凭证、合同协议，以确定负债的真实性、账面余额的正确性以及是否是企业需实际承担的负债。

##### （2）固定资产清查情况

对设备类资产，根据被评估企业提供的评估明细表，对设备进行抽查核实，对于漏填和填报不实的部分，要求企业财务、设备部门共同核对、填齐改正。现场勘查的内容主要包括：现场核对设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与申报表





一致；了解设备的工作条件、现有情况以及维护保养情况，并通过与企业管理人员和操作人员的广泛交流较充分地了解设备的历史变更和运行状况；对重要设备，向设备管理人员了解该设备使用中存在的问题，作为设备评估成新率的参考依据。

### （3）可供出售金融资产资产的清查

评估人员根据企业提供的可供出售金融资产评估明细表，主要通过查阅投资协议、被投资公司的章程，通过查阅有关出资记录、账簿和记账凭证，获取有关交易信息等方式对其金额进行核实。

### （4）无形资产的清查

根据企业提供的无形资产申报明细表，评估人员查阅了无形资产的形成过程记录，收集了其他无形资产的购置合同及有关资料。

### （5）递延所得税资产的清查

根据评估申报表所列项目内容，针对递延所得税资产形成的具体原因，检查相关资料，并核查账面余额的正确性。

### （6）对损益类项目的核实和了解

#### ① 对于收入的核实和了解

评估人员根据企业提供的历史数据及预测表与各年损益表、销售明细表进行核对，以了解企业申报数据的准确性、总收入变化趋势、收入构成的变化情况、主要产品的市场以及价格的变化趋势和引起价格变化的主要因素等情况进行了解。

#### ② 主营业务成本的核实和了解

本次评估中对企业提供的历年成本情况进行核实和了解。主要了解企业成本的构成、发生规律及发生的依据。

#### ③ 税金及附加

评估人员通过企业申报的税金及附加历史数据及预测表、历年损益表核实和了解了以下主要内容：企业是否是纳税主体，适用的税种和税率，是否享受国家相关的税收优惠政策以及企业历年实际缴纳的税金及附加与主营业务收入、企业历年毛利率的相关性。

#### ④ 期间费用的核实和了解

本次评估过程中主要通过管理费用历史数据及预测表、财务费用历史数据及预测表及企业提供的历年的损益表进行核实了解。主要了解企业各项期间费用划分的

原则、固定性费用发生的规律、依据和文件、变动性费用发生的依存基础和发生规律。

⑤ 其他损益类项目的核实和了解

评估人员主要核实和了解了其他业务利润、营业外收支、补贴收入、投资收益等项目。

对于其他业务利润和营业外收支，评估人员主要了解和核实企业历年上述两项目所核算的内容及具体发生的业务情况，重点关注了所发生的业务或内容是否在企业未来经营中会经常发生以及发生的规律和依据。

## 二、影响资产核实的事项及处理方法

资产评估专业人员严格按照评估准则要求履行应有的评估程序，但受评估条件所限，存在影响核实的事项，本次评估未考虑以下因素可能对资产清查结果造成的影响：

1.清查范围仅以被评估企业提供的评估明细表为准，未考虑被评估企业此次提供的财产清单以外可能存在的资产以及或有资产和或有负债。

2.由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在本公司考虑的范围之内。

3.评估过程中，资产评估专业人员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，主要依赖于资产评估专业人员的外观观察和被评估企业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。

4.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%。

5.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，减值准备 2,660.25 万元。

6.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。

7.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。

8.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。

9.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。

除以上事项外，本次核实过程中资产评估专业人员未发现有影响资产核实的其他重大事项。

### 三、资产核实结论

除（二）所述事项外，评估人员未发现其他影响资产核实的事项。

经核实，本次评估对象和评估范围与委托确定的评估对象和评估范围一致，企业申报的各项资产、负债情况账实相符，经营状况良好。。

## 第五部分 资产基础法评估技术说明

### 第一 流动资产评估技术说明

#### 一、评估范围

本次流动资产评估范围包括货币资金、贷款、应收利息、其他应收款共 4 项。账面价值为 1,819,014,971.82 元。具体情况如下表所示：

流动资产明细表

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
贷款	1,658,887,474.00
应收利息	96,396,073.61
其他应收款	62,924,557.19

#### 二、评估程序

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与审计后企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

#### 三、评估方法及过程

##### 1.货币资金

货币资金账面值 806,867.02 元，均为银行存款。

银行存款账面值 806,867.02 元，指企业存入各商业银行的各种存款。包括中国招

商银行、包商银行、中国银行、北京银行、中国建设银行、南洋商业银行等处存款，均为人民币存款。

评估人员采取对每个银行存款账户核对银行存款日记账和总账并收集银行对账单，如果有未达账项则按双方调节编制银行余额调节表，评估过程中，对大额银行存款进行了函证；在对上述资料核对无误的基础上，对余额调节表的未达账项等调节事项进行了分析，看是否有影响净资产的事宜。最后以核实后的账面值确认评估值。

经核实，确认无误的情况下，对人民币存款以核实后账面值作为评估值。

银行存款评估值为 806,867.02 元。

综上所述，货币资金账面值 806,867.02 元，评估价值为 806,867.02 元，无增减值变动。

## 2. 贷款

贷款账面余额 1,769,000,000.00 元，坏账准备 110,112,526.00 元，账面价值 1,658,887,474.00 元，均为应收的贷款本金。

对发放贷款评估的核心为风险评价，本次对同心再贷的发放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值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。

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 3%、次级类贷款余额的 30%、可疑类贷款余额的 60%、损失类贷款余额的 100% 提取。五级分类情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019.10.31
发放贷款及垫款	179,900.00
减：贷款损失准备	11,011.25
发放贷款及垫款净额	165,888.75
五级分类情况	2019.10.31
正常类	20,000.00
关注类	140,800.00
次级类	12,100.00
可疑类	0.00
损失类	0.00
合计	179,900.00

企业贷款损失准备计提情况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	贷款余额	贷款损失准备
正常类	20,000.00	200.00
关注类	140,800.00	5,911.00
次级类	12,100.00	4,820.25
可疑类	0.00	0.00
损失类	0.00	0.00
合计	179,900.00	11,011.25

根据企业贷款风险准备政策计提的贷款风险损失为 11,011.25 万元，经评估，贷款评估值为 1,658,887,474.00 元，无增减值变动。

### 3. 应收利息

应收利息账面余额为 101,860,570.34 元，坏账准备为 5,464,496.73 元，账面净值为 96,396,073.61 元，主要内容为贷款利息。

评估人员首先是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。其次，采用个别认定与账龄分析相结合的方法估计评估风险损失，对很可能收不回的部分款项，且难以确定收不回账款数额的扣除其关联方账款数额后，参考财会上计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。具体计算比例

如下：

对该应收利息在整个存续期内各账龄年度预期损失率估计如下：

账龄	预期信用损失率(%)
1年以内(含1年)	5.00
1—2年(含2年)	10.00
2—3年(含3年)	15.00
3—4年(含4年)	30.00
4—5年(含5年)	50.00
5年以上	100.00

如果有客观证据表明某项应收利息已经发生信用减值，则本公司对该应收账款单项计提坏账准备并确认预期信用损失。

应收利息以账面值减去评估风险损失后的余额确定评估值。

经评估，应收利息评估值 96,396,073.61 元，无增减值变动。

#### 4.其他应收款

其他应收款账面原值 62,925,224.94 元，已计提坏账准备金 667.75 元，其他应收款净额 62,924,557.19 元。主要为被评估单位应收的往来款。

评估人员通过查阅账簿、报表，在进行经济内容和账龄分析的基础上，对大额款项进行了函证，并了解其发生时间、欠款形成原因及单位清欠情况、欠债人资金、信用、经营管理状况，具体分析后对各项应收款收回的可能性进行判断，发现没有出现债务人破产、倒闭、死亡、失踪或其他不可抗力而导致的坏账，但是不能保证未来不发生坏账损失。再加上考虑到这些款项并不能在评估基准日一次收回，而具体收回的时间又具有不确定性，由于资金有时间价值也需要考虑，因而资产评估需要考虑评估风险损失。由于企业账面的大部分的应收款均属于正确情况，债务无破产情况。因此，评估人员认为本次会计计提的坏账准备金额与评估风险损失金额基本相当。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。

其他应收款账面原值 62,925,224.94 元，坏账准备金评估为 0.00 元，评估风险损失 667.75 元，评估值为 62,924,557.19 元。

#### 四、评估结论及分析

经实施上述评定估算程序后，流动资产评估结果如下表所示：

#### 流动资产评估结果汇总表



金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	1,819,014,971.82	1,819,014,971.82	-	-
货币资金	806,867.02	806,867.02	-	-
贷款	1,658,887,474.00	1,658,887,474.00	-	-
应收利息	96,396,073.61	96,396,073.61	-	-
其他应收款	62,924,557.19	62,924,557.19	-	-

经评估，评估基准日流动资产账面值为 1,819,014,971.82 元，评估价值 1,819,014,971.82 元，评估值无增减。

## 第二 非流动资产评估技术说明

深圳市同心小额再贷款有限公司非流动资产账面价值为 29,601,447.17 元，包括可供出售金融资产、固定资产、无形资产及递延所得税资产。

### 一、可供出售金融资产评估说明

可供出售金融资产是对江苏双创科技小额贷款有限公司的投资，持股比例为 5.00%。具体情况如下表：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	实际出资比例	基准日账面净资产	投资成本	账面余额
1	江苏双创科技小额贷款有限公司	2016-05-23	5.00%	7.6923%	6,766.64	500.00	500.00
	合计						500.00

### 1、评估方法

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。对于控股的长期股权投资项目，通过对被投资企业进行整体评估，确定其净资产的价值，然后与占被投资单位的股权比例相乘确定长期股权投资的价值，评估人员通过到被投资单位现场进行全面评估确定其净资产的价值，评估方法以成本法为主；对于非控股的长期投资项目，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；对于个别投资金额小，持股比例低的投资项目，按照经核实后的账面值确定评估；对于被投资单位已名存实亡、事实上企业已无法取得任何投资回报或其他补偿的非控股长期投资项目，评估为零。

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：

因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缴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×实缴出资比例

## 2、评估案例

对江苏双创科技小额贷款有限公司的投资，由于未能收集到被投资方其他的财务资料，未能对被投资单位进行全面的评估，仅依据委估单位提供的未经审计的财务报表进行评估。依据委估单位提供的未经审计的财务报表显示，江苏双创科技小额贷款有限公司于评估基准日账面净资产为 67,666,398.05 元。江苏双创实到资本 6500 万元，认缴出资比例为 5.00%，实际出资比例为 7.6923%。本次评估以被投资单位在评估时点账面净资产乘以投资单位的实缴出资比例得出可供出售金融资产的评估价值。计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{可供出售金融资产评估值} &= \text{被投资单位账面净资产} \times \text{实缴出资比例} \\ &= 67,666,398.05 \times 7.6923\% \\ &= 5,205,102.34 \text{ 元} \end{aligned}$$

综上所述，可供出售金融资产评估值为 5,205,102.34 元。

## 二、固定资产评估技术说明

### 1.评估范围

本次评估范围为深圳市同心小额再贷款有限公司所属的车辆及电子设备。

上述资产账面原值 739,088.00元，账面净值为129,524.55元。具体情况如下：

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
	<b>固定资产合计</b>	<b>739,088.00</b>	<b>129,524.55</b>
	减：固定资产减值准备		-
	<b>固定资产合计</b>	<b>739,088.00</b>	<b>129,524.55</b>

### 2.主要资产概况

本次委估的设备共计 29 项，电脑、打印机、电视机等。委估设备购置于 2014

年至 2015 年间，维护保养良好，均可正常使用。

本次委估车辆共 1 辆，截止评估基准日可正常使用。委估车辆权属详情如下：

序号	车辆 牌号	车辆名称 及规格型号	单 位	数 量	购置日期	启用日期	已行驶里程 (公里)	证载权利人
1	粤 B6M6 F5	奥迪 A6L 轿车 2.8L 2015 款 35 FSI quattro 技术型	辆	1	2015-5-13	2015-5-13	138,518	深圳市同心 小额再贷款 有限公司

### 3.评估过程

#### (1) 清查核实

①为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导该企业根据实际情况填写资产清查评估明细表，并以此作为评估的基础。

②针对资产清查评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

设备评估人员对金额较小、数量较多的小型设备，主要核对财务明细账、固定资产卡片和企业的设备更新报废台账，以抽查的方式对实物进行清查核实。

③根据现场实地勘察结果，进一步完善清查评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

④关注本次评估范围内设备的产权问题，如：抽查重大设备的购置合同；查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

#### (2) 评定估算

根据评估目的确定价值类型、选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

#### (3) 评估汇总

对设备类资产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。

#### (4) 撰写评估技术说明

按资产评估准则和评估规范的相关要求，撰写“设备评估技术说明”。

#### 4. 评估方法

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和收集资料情况，对车辆和电子设备主要采用重置成本法进行评估。

##### (1) 重置成本法

评估值=重置全价×成新率

##### ① 重置全价的确定

###### A. 车辆重置全价

根据当地车辆市场信息及《网上车市》、《汽车之家》、《太平洋汽车网》等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆价格，《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价：

重置全价=现行不含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等

###### B. 电子设备重置全价

根据当地市场信息及《电子产品价格商情》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备重置全价，一般生产厂家提供免费运输及安装。部分已过经济寿命年限的电子设备按市场上的二手价作为评估值。

重置全价=购置价（不含税）

##### ② 成新率的确定

###### A. 运输车辆成新率的确定

对于运输车辆，按商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，按以下方法确定成新率，即：

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

行驶里程成新率 =  $(1 - \text{已行驶里程} / \text{引导报废里程}) \times 100\%$

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

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。

根据使用年限成新率和里程成新率孰低法原则确定理论成新率，然后根据现场

勘察情况确定观察成新率，最后根据理论成新率和观察成新率按 40%和 60%的权重确定综合成新率。

### B.电子设备的成新率

采用年限法确定电子设备和一般设备的成新率。

成新率=(1-已使用年限/经济使用年限)×100%

或成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

直接按二手市场价格确定评估值的设备，不再计算成新率。

### ③评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

## 5、评估结果及分析

(1) 设备评估结果见下表：

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值
4-6-4	固定资产-机器设备	-	-	-	-	0.00	0.00
4-6-5	固定资产-车辆	518,000.00	106,190.00	487,000.00	340,900.00	-5.98	221.03
4-6-6	固定资产-电子设备	221,088.00	23,334.55	161,494.00	57,765.00	-26.95	147.55
	固定资产合计	739,088.00	129,524.55	648,494.00	398,665.00	-12.26	207.79
	减：固定资产减值准备		-			0.00	0.00
	固定资产合计	739,088.00	129,524.55	648,494.00	398,665.00	-12.26	207.79

(2) 设备评估结果与账面价值比较变动情况及原因

①车辆评估原值减值，主要原因是近年轿车的价格逐年下降；车辆评估净值增值，主要原因是评估所使用经济年限高于企业会计折旧年限。

②电子设备评估原值减值是由于委估电子设备更新换代快，现行价格较低，引起评估原值减值；评估净值增值主要原因是评估所使用经济年限高于企业会计折旧年限。

## 6、典型案例

案例一、奥迪 A6L 轿车 2.8L 2015 款 35 FSI quattro 技术型(车辆评估明细表，序号 1)

(1) 车辆概况:

车辆名称：奥迪 A6L 轿车 2.8L 2015 款 35 FSI quattro 技术型

车辆型号：FV7281BDCBG 车辆牌号：粤 B6M6F5

生产厂家：一汽大众奥迪

账面原值：518,000.00

账面净值：106,190.00

启用日期：2015 年 5 月 13 日

已行驶公里数：138,518 公里

主要技术参数：

外形尺寸：5015×1874×1455mm

总质量：2320KG

额定载客：5

发动机型号：CNY

排量/功率：2773ml/162kw

轮胎数(个)：4

钢板弹簧片数：后轴

轴数：2

该汽车经评估人员现场勘察，发动机启动平稳、动力性能优良、技术性能较优、辅助总成齐备。电气部分装置性能良、灯光仪表良、空调系统制冷良、音响较优、离合器结合平稳、变速箱良、传动轴配合良、驱动桥工作正常、制动机构可靠。车架、车桥、悬架、车轮完好。车身外表未见划痕、漆面光亮、车门开闭灵活严密、座椅、内饰完好。

## (2) 重置全价计算

重置全价=汽车不含税售价+车辆购置税+其他费用

据汽车网上报价及电话询问，在评估基准日，该款车的含税购置价为499,800.00元人民币。

车辆购置税= 499,800.00÷1.13×10%

= 44,230.09（元）

其他费用：牌照费用在当地约为500.00元。

重置全价=不含税购置价+汽车购置税+其他费用

$$=499,800.00 \div 1.13 + 44,230.09 + 500.00$$

$$=487,000.00 \text{ (元) (百位取整)}$$

### (3) 成新率的计算

#### ① 理论成新率

对于运输车辆，按商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，按以下方法确定成新率，即：

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

该车2015年6月启用，截止评估基准日已使用4.42年，其年限成新率为：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - 4.42 / 15) \times 100\%$$

$$=71\%$$

该车已行驶138,518公里。其里程成新率为：

$$\text{行驶里程成新率} = (600000 - 138,518) \div 600000 \times 100\% = 77\%$$

理论成新率 = Min(使用年限成新率，行驶里程成新率)

$$=71\%$$

#### ② 勘察调整

依据车辆的各组成部分对车辆重要性原则确定各组成部分的权重，现场观察确定各组成部分的成新率。详见下表：

序号	鉴定项目	技术状态	标准分	评定分
1	整车	制动可靠，刹车距离符合要求，无漏油；电路、电源、点火、信号、照明、音响等部件工作基本正常。	20	14
2	车身	车身无损伤，油漆无脱落，门窗关闭自如。	20	14
3	前桥总成	前桥总成正常，转向系统可靠，方向间隙符合要求。	10	6
4	后桥总成	后桥总成正常，转向系统可靠，方向间隙符合要求。	10	6
5	变速箱总成	变速杆挂档较灵活，档位准确，各密封部件无漏油。	10	7
6	发动机	汽缸压力、机油压力较正常，燃油消耗正常，发动机运行较平稳，润滑情况较好，发动机工作无异响。	30	23
合计			100	70

观察法成新率为70%。

#### ③ 综合成新率



最后根据理论成新率和观察成新率确定综合成新率。

$$\text{综合成新率}=71\% \times 40\% + 70\% \times 60\% = 70\%$$

(4) 评估值的计算

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

$$= 487,000.00 \times 70\%$$

$$= 340,900.00 \text{ (元) 取整}$$

案例二、飞利浦空气净化器 (电子设备评估明细表序号 29)

(1) 设备概况

设备名称：飞利浦空气净化器

生产厂家：飞利浦

数量：12 台

购置年月：2014 年 08 月 26 日

启用年月：2014 年 08 月 26 日

账面原值：10,036.00 元

账面净值：0.00 元

(2) 重置价格的确定

经查询网上报价，以及代理商报价，该品牌空气净化器含税售价为 2,099.00 元。

$$\text{重置全价} = 2,099.00 / (1 + 13\%)$$

$$= 1,858.00 \text{ 元}$$

(3) 成新率的确定

该空调的经济寿命年限为 8 年，已使用时间为 5.18 年，该设备平时维护较好，目前能正常运作。

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

$$= (8 - 5.18) / 8 \times 100\%$$

$$= 35\% \text{ (取整)}$$

(4) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{年限成新率}$$

$$= 1,858.00 \times 12 \times 35\%$$

$$= 7,804.00 \text{ (元) 取整}$$



### 案例三、戴尔服务器 (电子设备评估明细表序号 7)

#### (1) 设备概况

设备名称：戴尔服务器

设备型号：Power Edge T110

生产厂家：戴尔

数量：1 台

购置年月：2014 年 05 月 27 日

启用年月：2014 年 05 月 27 日

账面原值：9,100.00 元

账面净值：910.00 元

#### (2) 评估值的确定

经查询网上二手设备报价，该品牌服务器不含税售价为 1,850.00 元。

评估值=重置全价=1,850.00（元）

### 三、无形资产评估技术说明

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。评估人员通过抽查记账凭证、函证、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，基本公式为：

评估值=现行市价

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。

### 案例四：金蝶软件（无形资产-其他无形资明细表序号 1）

#### (1) 概况：

产品名称：金蝶软件

语音：中文简体

站点：肆站

数量：壹套

加密方式：电子许可

服务内容：金蝶软件的安装与调试；金蝶软件的操作培训和系统指导；金蝶软件的建账指导，协助完成初始化工作；金蝶软件的热线电话、传真、信函、email 及 internet 服务；金蝶软件的现场指导服务；金蝶软件的资讯服务。

## （2）价值的确定

经评估人员网络查询和电话询价该软件产品的市场价值，该软件产品的市场不含税价为 5,600.00 元（运杂费由商家承担，该设备无需安装）。

则其评估值=5,600.00（取整）

经评估，无形资产的评估值为 5,600.00 元。

## 四、递延所得税资产评估技术说明

递延所得税资产账面值为 24,471,922.62 元，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。

企业账面的贷款余额为 1,769,000,000.00 元。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%，此部分准备在税法上是可以抵扣的。企业账面计提了 110,112,526.00 元的准备，其中属于政策允许的部分为 17,690,000.00 元，因此计提递延所得税资产的金额为 92,422,526.00 元，应计提的递延所得税资产为 23,105,631.50 元。应收利息坏账准备余额为 5,464,496.73 元，应计提的递延所得税资产为 1,366,124.18 元。其他应收款坏账准备余额为 667.75 元，应计提递延所得税资产的金额为 166.94 元。此三项应计提的坏账准备金额为 24,471,922.62 元。

经评估，递延所得税资产的账面值 24,471,922.62 元，评估值 24,471,922.62 元。

### 第三 流动负债评估技术说明

#### 一、评估范围

纳入评估范围的流动负债包括短期借款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款。上述负债在评估基准日账面值如下所示：

流动负债明细表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动负债合计	629,522,268.68
短期借款	50,000,000.00
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

#### 二、评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

##### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表标准格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债评估明细表。

##### 第二阶段：现场调查阶段

1.根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估明细表进行互相核对使之相符。对内容不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报，做到账表相符。

2.由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况。

3.对负债原始凭据抽样核查，并对数额较大的债务款项进行了函证，确保债务情况属实。

##### 第三阶段：评定估算阶段

1.将核实调整后的负债评估明细表，录入计算机，建立相应数据库；

2.对各类负债，采用以核实的方法确定评估值，编制评估汇总表；

3.提交负债的评估技术说明。



### 三、评估方法

#### 1.短期借款

短期借款账面值 50,000,000.00 元,为被评估单位向北京银行股份有限公司深圳分行借入不超过一年偿还期的借款。全部为人民币借款。

评估人员通过查阅借款合同、进账凭证、付款凭证等资料并对大额借款进行函证,以核实放款单位、金额、期限和利率等内容。经核实,申报评估明细表各项内容均准确无误,至评估基准日的利息已全部计入应付利息科目,账面值即为企业基准日后需实际偿还的借款额,则以核实后账面值作为评估值。

短期借款评估值为 50,000,000.00 元。

#### 2.应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 533,528.34 元,主要核算企业应付给职工的各项工资酬劳,包括在工资总额内的各种工资、奖金及津贴等。

评估人员查阅了企业制定的工资管理办法,并查阅了相关账簿和凭证,确认各项计提费用符合规定、金额无误,则以核实后账面值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 533,528.34 元。

#### 3.应交税费

应交税费账面值 67,029,127.64 元,主要核算公司应交纳的各种税金,包括增值税、企业所得税、城市维护建设税、教育费附加和个人所得税等。

评估人员查验了企业历年来所交税金的税种和金额,抽查企业的完税凭证、纳税申报表等资料,在核实基准日所应交或多交的税种和金额无误的基础上以其账面值确认评估值。

应交税费评估值为 67,029,127.64 元。

#### 4.应付利息

纳入评估范围的应付利息账面价值为 58,097,341.89 元,是指企业应付的借款利息。

评估人员查阅了借款合同,对计息期,计息利率、支付情况等进行了了解,并核实了利息计算过程,经核实,计算无误,以核实后金额确认评估值。

综上所述,应付利息的评估值为 58,097,341.89 元。

## 5.其他应付款

其他应付款账面值为 453,862,270.81 元，主要内容为企业应付、暂收其他单位或个人的款项，如应付个人借款、房租及集团所属单位往来等。

评估人员核查了应付款项的有关单据和协议，核实业务内容、结算方式、发生日期和金额等内容，逐项了解其他应付款的形成原因和是否需要支付的情况，并对部分大额款项发函询证。经核实，账面余额均为应承担的负债，在确认其真实性及正确性基础上，以核实后的账面值确认为评估值。

其他应付款评估值为 453,862,270.81 元。

## 四、评估结论及分析

经实施上述评定估算程序后，流动负债评估结果如下表所示：

**流动负债评估结果汇总表**

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
<b>一、流动负债合计</b>	629,522,268.68	629,522,268.68	-	-
短期借款	50,000,000.00	50,000,000.00	-	-
应付职工薪酬	533,528.34	533,528.34	-	-
应交税费	67,029,127.64	67,029,127.64	-	-
应付利息	58,097,341.89	58,097,341.89	-	-
其他应付款	453,862,270.81	453,862,270.81	-	-

经评估，评估基准日流动负债账面值为 629,522,268.68 元，评估价值 629,522,268.68 元，评估值无增减。

## 第六部分 收益法评估技术说明

### 一、评估对象

根据本次评估目的，评估对象为同心小额再贷股东全部权益。

### 二、收益法的应用前提及选择的理由和依据

#### 1. 收益法的定义和原理。

收益法的定义：企业价值评估中的收益法，是指通过将评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的一种资产评估方法。

作为一个在市场经济环境中持续经营的整体企业，其真实、内在的价值最终取决于整体企业为所有者或产权主体所能创造的未来收益，而未来收益能力只能预测，不能确知；且未来收益的预测数额不直接等同于当前企业价值，要根据收益的时点远近折算为现值。收益法就是通过估算被评估企业在未来的预期收益，并采用适当的折现率折现成基准日的现值，求得被评估企业在基准日时点的公平市场价值。

收益现值法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

收益法中常用的两种具体方法是收益资本化法和未来收益折现法，本次评估采用未来收益折现法进行评估。

#### 2. 收益法的应用前提。

被评估企业具备持续经营的基础和条件，资产经营与收益之间存有较稳定的比例关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化（用货币来衡量的）。

#### 3. 选择收益法的理由和依据。

评估人员从同心小额再贷总体情况、本次评估目的和企业未来年度盈利预测三个方面对本评估项目能否采用收益法作出适用性判断。

##### A. 总体情况判断

同心小额再贷目前主要业务板块为贷款业务，在持续经营前提下，根据对同心小额再贷历史沿革、所处行业、资产规模、盈利情况、市场占有率等各方面综合分析以后，评估人员认为本次评估所涉及的同心小额再贷整体资产具有以下特征：

- a. 被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件。
- b. 被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的整体资产，表现为企业营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出，其他经济利益的流入流出也能够以货币计量，因此企业整体资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。
- c. 被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有政策风险、行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

## B. 评估目的判断

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事宜提供价值参考意见。

本次评估委托人要求评估人员在评估时，对同心再贷的市场公允价值予以客观、真实的反映，不仅仅是对各单项资产价值的简单加总，而是要综合体现同心小额再贷企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，即把企业作为一个有机整体，以整体的获利能力来体现股东全部权益价值，进而分析同心再贷股东全部权益价值。

## C. 企业未来年度盈利预测判断

根据同心小额再贷提供的未来年度盈利预测数据，企业未来年度相关收入、成本及费用可以合理的进行预测。

使用收益法的最大难度在于预测技术或方法上还不尽完善，以及数据采集、处理的客观性、可靠性等，使得评估值易产生某种误差累积或放大，在一定程度上影响了评估结果的准确性。但当对未来的收益预测较为客观、折现率的选取较为合理时，其评估结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

综合以上三方面因素的分析，评估人员认为本次评估项目在理论上和操作上适合采用收益法，采用收益法评估能够更好地反映企业整体资产的价值。

## 三、收益预测的假设条件

### （一）基本假设

#### 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. 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。

## 4. 企业持续经营假设

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）一般假设

1. 经济环境稳定假设：是假定评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

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委托人的待估资产造成重大不利影响。

### （三）针对性假设

1. 资料真实假设：被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、完整的、有效的。

2. 无违规事项假设：是假设被评估单位目前及未来的经营管理班子尽职，不会出现影响企业发展和收益的重大违规事项，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。

3. 有效执行假设：是假设被评估单位以前年度及当年签订的合同、协议有效，并能得到执行。

4. 产权无瑕疵假设：是假设被评估单位的待估资产权属完整清晰。

5. 简单再生产假设：是假设每年计提的固定资产折旧可以满足企业维持固定资产规模所需投入的更新支出，此种措施足以保持企业的经营生产能力得以持续。

6. 现金流稳定假设：是假设现金流在每个预测期间的中期产生，并能获得稳定收益，且 2023 年后的各年收益总体平均与第 2023 年相同。

7. 设备发票合规假设：是假设同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，且所在地税务机关允许其购置设备的进项税可抵扣。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。

#### 四、企业经营、资产、财务分析

##### （一）宏观、区域经济因素分析——国际经济形势

全球扩张已经减弱。2018 年全球增长率为 3.0%，低于 2018 年 10 月《世界经济展望》预测数据。尽管一些经济体增长减缓，特别是在欧洲和亚洲。预计全球经济 2019 年将增长 3.5%，2020 年将增长 3.6%。

2018 年 10 月《世界经济展望》已经下调了 2019 年和 2020 年的全球增长预测，部分原因是美国和中国当年早些时候实行的提高关税措施的影响。去年 10 月以来的进一步下调在一定程度上反映了 2018 年下半年增长势头减弱产生的影响（包括德国实行新的汽车燃料排放标准，以及日本在第三季度遭受几次自然灾害），同时也反映了金融市场情绪转弱，以及土耳其经济收缩（目前预计比之前的预期更为严重）。

全球增长面临的风险偏于下行。贸易紧张局势的升级可能超出增长预测已经体现的程度，这仍是经济前景面临的一个主要风险。金融状况自去年秋季以来已经收紧。除了贸易紧张局势升级外，其他一系列触发因素可能引起风险情绪的进一步恶化，对经济增长产生不利影响，特别是考虑到公共和私人债务高企。这些潜在触发因素包括，英国在未达成协议的情况下退出欧盟，以及中国增长减缓程度超过预期。

各国共同面对的政策重点是，以合作方式迅速化解贸易分歧及其带来的政策不确定性，而不是进一步提高有害的贸易壁垒，破坏已在放缓的全球经济。所有经济体都必须采取措施促进潜在产出增长，加强包容性，并在债务负担重、金融状况收



紧的环境下增强财政和金融缓冲。（注：以上内容摘自《世界经济展望》2019年1月）

2019年二季度（以下简称“本季度”），国际贸易保护主义和投资壁垒争端有所加剧，全球产业格局和金融稳定性受到一定冲击，经济增长动能继续减弱。主要国家中，美国经济呈现放缓趋势，欧元区经济继续低迷，日本经济温和复苏，新兴市场国家经济增长继续放缓。

美国经济呈现放缓趋势。本季度，美国GDP实际增速为2.1%<sup>[1]</sup>，较上季度（3.1%）和上年同期（3.5%）均有所放缓。本季度，美国ISM制造业采购经理人指数（PMI）和非制造业PMI分别为52.2和55.8<sup>[2]</sup>，较上季度和上年同期均明显下降，制造业和非制造业扩张有所放缓；CPI同比增长1.8%，较上季度（1.7%）有所回升，较上年同期（2.7%）有所回落；失业率（3.7%）较上季度（3.9%）有所下降，与上年同期持平，就业情况基本稳定。财政刺激措施的提振效果自去年下半年以来不断减弱、美国政府发动的贸易战及本国企业是美国经济增速放缓的重要原因。在此背景下，美联储今年以来暂停了自2015年12月以来的持续加息，将联邦基金目标利率维持在2.25%~2.50%区间。

欧元区经济继续低迷。本季度，欧元区GDP实际增速为1.1%，较上季度（1.2%）和上年同期（2.2%）均继续下降。本季度，欧元区制造业PMI为47.7，较上季度和上年同期均明显回落；CPI同比增长1.4%，增幅与上季度基本持平，较上年同期有所回落。在经济持续低迷的背景下，本季度欧洲央行货币政策维持不变<sup>[3]</sup>。主要国家中，受外需放缓导致汽车行业疲软等因素影响，德国GDP实际增速（0.41%）较上季度和上年同期均继续放缓；面对脱欧前景不确定对产业和金融的多重抑制，英国本季度消费和投资低迷，制造业和建筑业均出现萎缩，本季度英国GDP实际增速（1.22%）较上季度和上年同期均继续放缓。

日本经济温和复苏。本季度，日本GDP实际增速为1.2%，较上季度（1.0%）有所回升，较上年同期（1.5%）有所回落，维持温和复苏趋势。本季度日本PMI为49.8，仍处于荣枯线之下，但较上季度略有回升，显示日本制造业收缩态势趋缓；CPI同比增速（0.8%）较上季度和上年同期均有所回升，内需有所提振，但仍处于低通胀水平；受全球经济增长放缓的影响，本季度日本商品和服务出口额同比下降2.9%，为拖累



经济增长的主要因素。本季度，日本央行继续实施超宽松货币政策，维持基准利率[4]-0.1%不变，并将10年期国债收益率维持在零左右。

新兴市场国家经济增长继续放缓。本季度，新兴市场国家经济增长整体继续呈现放缓趋势。印度经济继续回落。上季度印度GDP实际增速（5.8%）录得近5年来最低水平，本季度制造业和服务业PMI同步下行，6月服务业PMI降至49.6，为近一年来首次降至荣枯线下方。为遏制经济下滑，今年以来印度央行于2月、4月、6月分别降息25个基点，将基准利率从6.50%降至5.75%，为近9年来的最低利率水平。巴西经济下行风险增大。受矿业发展受挫、农牧业不景气、国内消费及投资低迷等因素所累，本季度巴西经济下行压力更加明显，巴西经济部7月将巴西今年经济增长预期由此前的1.6%下调至0.81%，这也是巴西经济部今年以来第三次下调该国经济增长预期。本季度巴西央行维持基准利率6.5%不变，但未来降息预期较强。俄罗斯经济增长压力有所增大。本季度，俄罗斯制造业PMI继续回落并于6月进入收缩区间，服务业PMI继续回落且已连续两个月低于荣枯线；CPI同比涨幅（5.0%）较上季度有所回落，较上年同期大幅回升，仍处于较高通胀区间。国际能源价格下跌及本国增值税税率提高对俄罗斯经济增长产生严重负面影响。在此背景下，俄罗斯央行于6月将基准利率从7.75%下调至7.50%，为2018年3月以来的首次降息。

总体来看，本季度，全球贸易持续疲软、制造业增长萎缩，各主要国家经济增长动力继续减弱，下行压力加大，我国经济发展的外部环境更趋复杂严峻。在面临深入推进供给侧结构性改革、继续打好三大攻坚战的重大任务背景下，今年我国经济稳增长和高质量发展面临不小的挑战。

## （二）宏观、区域经济因素分析——中国宏观经济运行状况

10月份，面对错综复杂的国际形势和国内经济下行压力，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门认真贯彻党中央、国务院决策部署，全面贯彻新发展理念，按照高质量发展要求，坚持以供给侧结构性改革为主线，大力深化改革扩大开放，加大逆周期调节力度，着力做好稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期工作，经济运行总体平稳，结构调整稳步推进。

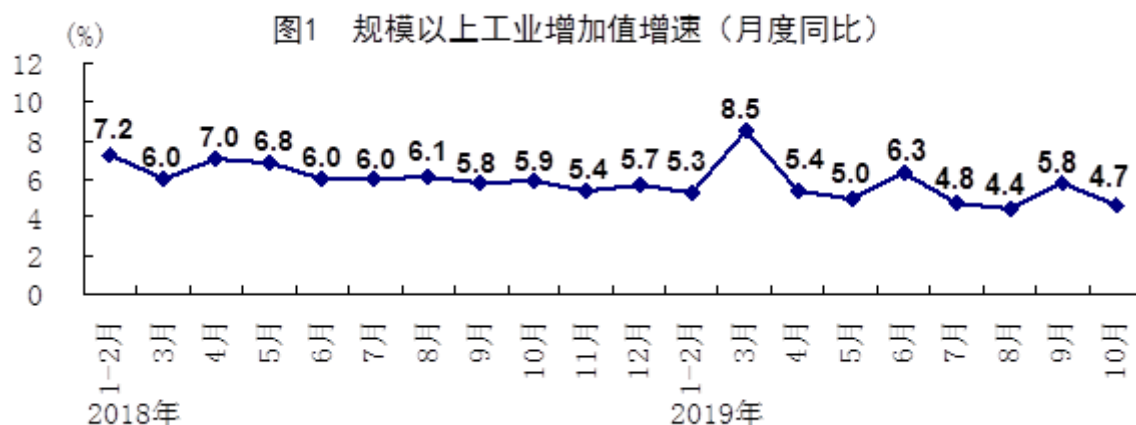
### 1、服务业稳定增长，现代服务业增势较好

1-10月份，全国服务业生产指数增长7.0%，与1-9月份持平。10月份，全国服务

业生产指数同比增长 6.6%，增速比上月回落 0.1 个百分点。信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业生产指数分别增长 16.9%和 11.3%，增速分别快于全国服务业生产指数 10.3 和 4.7 个百分点。服务业商务活动指数 51.4%，继续位于荣枯线以上；航空运输业、邮政业、互联网软件信息技术服务等行业商务活动指数均位于 55.0%以上的较高景气区间。服务业业务活动预期指数为 60.3%，比上月上升 1.0 个百分点。

## 2、工业持续增长，新产业新产品成长较快

1-10 月份，全国规模以上工业增加值增长 5.6%，增速与 1-9 月份持平。10 月份，全国规模以上工业增加值同比增长 4.7%，增速比上月回落 1.1 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值增长 4.8%，股份制企业增长 5.4%，外商及港澳台商投资企业增长 2.1%。分三大门类看，采矿业增加值增长 3.9%，制造业增长 4.6%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 6.6%。高技术制造业增加值增长 8.3%，比规模以上工业快 3.6 个百分点；其中医疗仪器设备及仪器仪表制造业、电子及通信设备制造业、医药制造业分别增长 14.0%、8.5%和 7.0%，比规模以上工业快 9.3、3.8 和 2.3 个百分点。光纤、太阳能电池、微型计算机设备产量分别增长 59.4%、28.4%和 9.4%。制造业采购经理指数（PMI）分项指数中，生产指数和供应商配送时间指数分别为 50.8%和 50.1%，均高于临界点。制造业生产经营活动预期指数为 54.2%，位于较高景气区间。



## 3、市场销售稳步扩大，商品网上零售和服务消费趋旺

1-10 月份，社会消费品零售总额 334778 亿元，增长 8.1%，增速比 1-9 月份回落

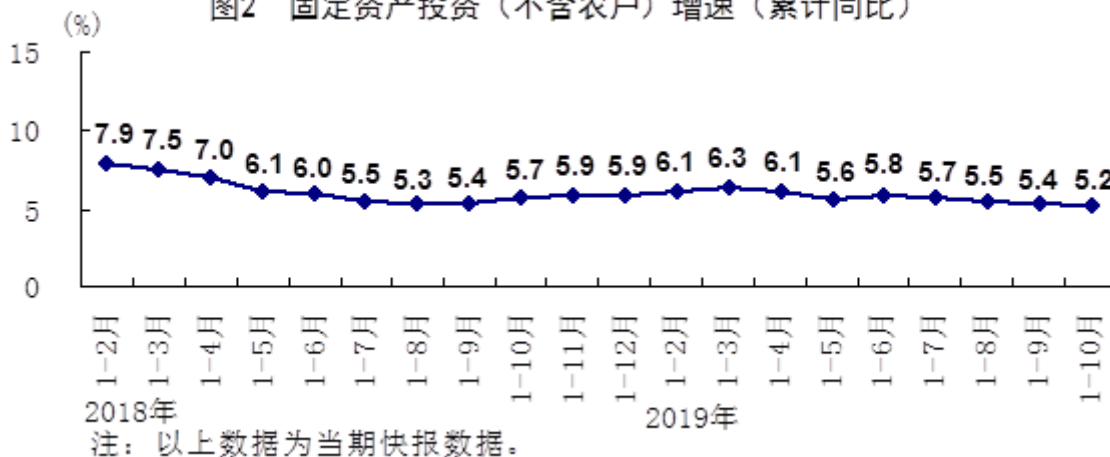
0.1个百分点。10月份，社会消费品零售总额38104亿元，同比增长7.2%，增速比上月回落0.6个百分点。其中，扣除汽车以外的社会消费品零售总额增长8.3%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额32744亿元，增长7.0%；乡村消费品零售额5360亿元，增长8.6%。按消费类型分，餐饮收入4367亿元，增长9.0%；商品零售33737亿元，增长7.0%。消费升级类商品较快增长。限额以上单位通讯器材类和体育娱乐用品类商品分别增长22.9%和11.5%，快于全部社会消费品零售总额增速15.7和4.3个百分点。国内旅游收入、全国电影票房总收入持续较快增长。

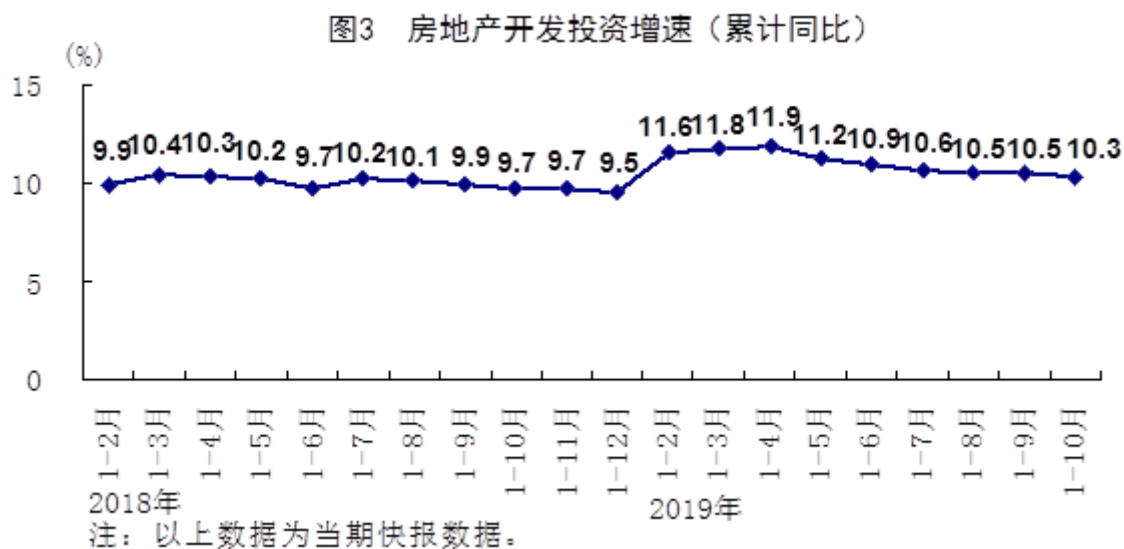
1-10月份，全国网上零售额82307亿元，同比增长16.4%，增速比1-9月份回落0.4个百分点。其中，实物商品网上零售额65172亿元，增长19.8%，占社会消费品零售总额的比重为19.5%，比上年同期提高2.0个百分点。

4、投资增长大体稳定，高技术产业和社会领域投资持续较快增长

1-10月份，全国固定资产投资（不含农户）510880亿元，同比增长5.2%，增速比1-9月份回落0.2个百分点。分领域看，基础设施投资同比增长4.2%，制造业投资增长2.6%，房地产开发投资增长10.3%。全国商品房销售面积133251万平方米，同比增长0.1%；商品房销售额124417亿元，增长7.3%。分产业看，第一产业投资下降2.4%，第二产业投资增长2.3%，第三产业投资增长6.8%。民间投资291522亿元，增长4.4%。1-10月份，高技术产业投资同比增长14.2%，快于全部投资9.0个百分点，其中高技术制造业和高技术服务业投资同比分别增长14.5%和13.7%。社会领域投资同比增长12.9%，其中教育，文化、体育和娱乐业投资分别增长18.0%和13.8%。

图2 固定资产投资（不含农户）增速（累计同比）



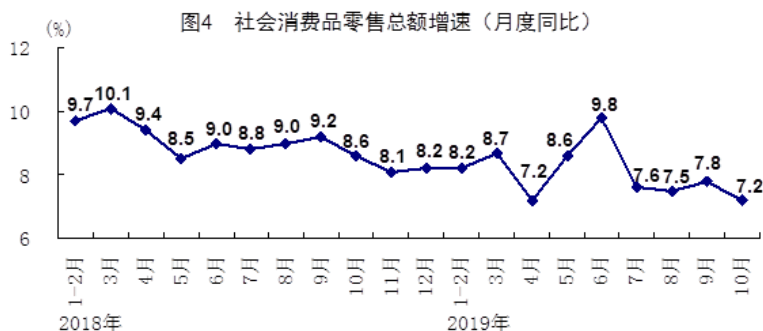


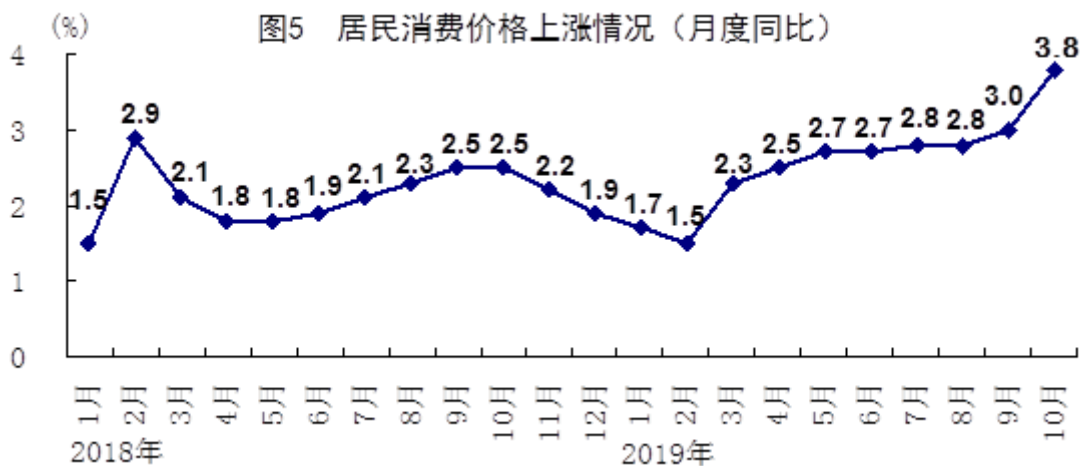
5、新增就业提前实现全年目标，调查失业率略有下降

1-10 月份，全国城镇新增就业 1193 万人，提前实现全年城镇新增就业 1100 万人以上的目标。10 月份，全国城镇调查失业率为 5.1%，比上月下降 0.1 个百分点。其中，25-59 岁人口调查失业率为 4.6%，与上月持平。31 个大城市城镇调查失业率为 5.1%，比上月下降 0.1 个百分点。全国企业就业人员周平均工作时间为 46.8 小时，比上月增加 0.1 个小时。

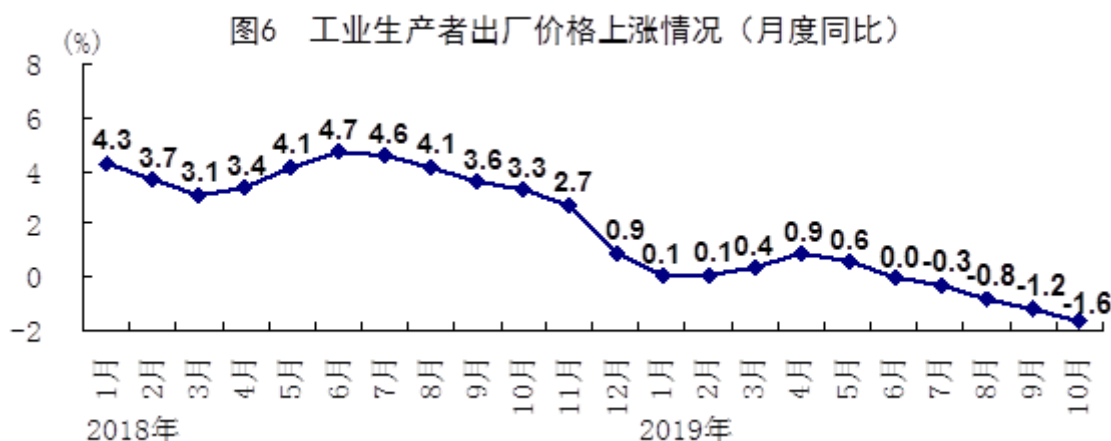
6、居民消费价格涨幅扩大，工业生产者价格下降

10 月份，全国居民消费价格同比上涨 3.8%，涨幅比上月扩大 0.8 个百分点，环比上涨 0.9%。分类别看，食品烟酒价格同比上涨 11.4%，衣着上涨 1.2%，居住上涨 0.5%，生活用品及服务上涨 0.6%，交通和通信下降 3.5%，教育文化和娱乐上涨 1.9%，医疗保健上涨 2.1%，其他用品和服务上涨 5.5%。在食品烟酒价格中，粮食价格上涨 0.5%，猪肉上涨 101.3%，鲜菜下降 10.2%，鲜果下降 0.3%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 上涨 1.5%，涨幅与上月持平。1-10 月份，全国居民消费价格同比上涨 2.6%。





10月份，全国工业生产者出厂价格同比下降1.6%，环比上涨0.1%。工业生产者购进价格同比下降2.1%，环比上涨0.2%。1-10月份，工业生产者出厂价格同比下降0.2%，工业生产者购进价格下降0.5%。



### 7、出口由降转升，贸易结构进一步优化

10月份，进出口总额27071亿元，同比下降0.5%，降幅比上月收窄2.7个百分点。其中，出口15042亿元，同比增长2.1%，上月为下降0.7%；进口12029亿元，下降3.5%，降幅比上月收窄2.5个百分点。进出口相抵，贸易顺差3013亿元。贸易规模持续扩大。1-10月份，进出口总额256273亿元，增长2.4%。其中，出口139840亿元，增长4.9%；进口116432亿元，下降0.4%。贸易结构继续优化。一般贸易进出口增长4.8%，占进出口总额的比重为59.3%，比上年同期提高1.4个百分点。民营企业进出口增长10.3%，占进出口总额的比重为42.4%，比上年同期提高3个百分点。规模以上工业企业实现出口交货值101139亿元，同比增长1.8%。



## 8、供给侧结构性改革持续推进，新兴行业利润增长较快

微观杠杆率下降，9月末，规模以上工业企业资产负债率为56.9%，同比下降0.3个百分点。商品房库存减少，10月末，全国商品房待售面积49323万平方米，同比下降6.6%，比9月末减少23万平方米。企业单位成本费用比年初继续下降。短板领域投资增加，1-10月份，生态保护和环境治理业、环境监测及治理服务投资同比分别增长37.4%、32.7%，分别快于全部投资32.2、27.5个百分点。

1-9月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长9.3%，其中战略性新兴产业、高技术服务业和科技服务业分别增长11.8%、11.4%和11.2%，分别快于全部规模以上服务业2.5、2.1和1.9个百分点；规模以上服务业企业实现营业利润同比增长3.7%。1-9月份，全国规模以上工业企业实现利润总额同比下降2.1%，其中电气机械和器材制造业、专用设备制造业和非金属矿物制品业分别增长13.5%、12.9%和11.8%；全国规模以上工业企业实现营业收入同比增长4.5%。

同时应当清醒看到，当前全球经济增长放缓，外部不稳定不确定因素较多，国内周期性问题与结构性矛盾叠加，经济下行压力持续加大。要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持底线思维，坚持稳中求进工作总基调，着力落实好已出台的各项政策，做好政策协调联动，增强经济发展韧性，顶住经济下行压力，促进就业稳定增长，保持物价基本稳定，扎实做好民生保障工作，努力完成全年主要目标任务，为明年经济平稳运行奠定基础。

### （三）2019年前三季度深圳经济运行情况

初步核算并经广东省统计局核定，前三季度全市地区生产总值18689.13亿元，按可比价计算，比上年同期（下同）增长6.6%。分产业看，第一产业增加值19.14亿元，增长5.5%；第二产业增加值7338.04亿元，增长5.5%；第三产业增加值11331.95亿元，增长7.4%。三次产业结构由上年同期的0.1:40.2:59.7调整为今年前三季度的0.1:39.3:60.6。

前三季度，全市规模以上工业增加值增长5.3%。先进制造业和高技术制造业增加值分别增长7.2%和8.1%，占规上工业增加值比重分别为71.4%和66.0%。从主要行业看，计算机、通信和其他电子设备制造业增长8.3%，电气机械和器材制造业增长4.7%，专用设备制造业增长6.0%，石油和天然气开采业增长23.5%，电力、热力生产

和供应业增长 0.6%，通用设备制造业增长 1.8%，橡胶和塑料制品业下降 13.2%，金属制品业下降 7.3%，汽车制造业下降 2.0%，医药制造业增长 8.9%。

前三季度，全市固定资产投资增长 17.9%，其中，基础设施投资增长 43.8%。从管理渠道看，房地产开发项目投资增长 11.9%，非房地产开发项目增长 22.5%。从注册登记类型看，国有经济投资增长 48.8%，民间投资增长 3.0%，外资投资增长 87.8%。

前三季度，全市社会消费品零售总额 4778.39 亿元，增长 6.8%。其中，批发和零售业 4192.82 亿元，增长 6.2%；住宿和餐饮业 585.57 亿元，增长 11.1%。主要商品零售额中，家用电器和音像器材类增长 13.6%，通讯器材类增长 10.9%，烟酒类增长 6.3%，日用品类增长 2.9%。通过互联网实现的商品零售额增长 42.1%。前三季度，全市商品销售总额 26488.16 亿元，增长 7.2%。

1-8 月，全市规模以上服务业（不含金融、房地产开发、批零住餐等行业）营业收入 8097.83 亿元，增长 11.5%，其中其他营利性服务业营业收入 4385.85 亿元，增长 14.5%。其他营利性服务业中，互联网和相关服务业营业收入增长 12.7%，软件和信息技术服务业营业收入增长 22.7%，租赁和商务服务业营业收入增长 10.0%。

据海关统计，前三季度全市进出口总额 21140.92 亿元，下降 1.8%。其中，出口总额 11954.39 亿元，增长 4.8%；进口总额 9186.53 亿元，下降 9.3%。

前三季度，全市一般公共预算收入 2939.95 亿元，增长 4.6%；一般公共预算支出 3329.23 亿元，增长 8.7%。

截至 9 月末，全市金融机构（含外资）本外币存款余额 80536.66 亿元，增长 11.3%；金融机构（含外资）本外币贷款余额 58268.85 亿元，增长 11.9%。

#### （四）行业状况及发展前景分析

今年上半年，在市委、市政府的坚强领导下，面对复杂多变的内外部形势，深圳金融业继续保持平稳健康发展态势，向好的趋势逐步显现。

##### 1. 总体规模情况

2019 年上半年，在经济金融内外部发展环境总体承压的情况下，深圳金融业实现增加值 1663.16 亿元，同比增长 7.0%，比一季度高 3.6 个百分点，充分显示了金融业稳中向好的态势。金融业增加值占同期 GDP 的比重为 13.7%；2019 年上半年全市金融业税收收入持续增长，实现税收（不含海关代征关税和证券交易印花税）894 亿

元，同比增长 2%，占全市总税收的 24.8%，继续稳居各行业首位。在今年 3 月最新一期“全球金融中心指数”（GFCI）中，深圳列第 14 位。

## 2. 金融业增加值主要指标情况

一是本外币各项存款增速显著增长，各项贷款增速有所回落。截至 6 月末，全市本外币各项存款余额 80497.93 亿元，同比增长 13.0%，增速较上年同期提高 8.3 个百分点；全市本外币各项贷款余额 56561.79 亿元，同比增长 12.0%。二是证券交易额增速持续快速回升。经初步核算，上半年，全市证券营业部证券交易额为 15.36 万亿元，同比增长 7.34%，增速较一季度提高 6.28 个百分点。三是保费收入增速稳步回升。上半年，深圳保险市场累计实现保费收入 769.70 亿元，同比增长 18.75%，高于全国平均水平 4.56 个百分点，增速较一季度（17.8%）提高 0.95 个百分点。

## 3. 金融分行业运行情况

银行业方面。普惠金融支持力度加大。截至 6 月末，小微企业贷款余额 1.06 万亿元，同比增长 20.73%，高于各项贷款增速 8.32 个百分点；民营企业贷款余额 1.72 万亿元，同比增长 13.99%。

证券业方面。截至 6 月末，深圳 22 家证券公司总资产 1.65 万亿元，位列全国第一。营业收入 396.85 亿元，净资产 4011.14 亿元、净资本 3223.79 亿元、净利润 148.01 亿元，位列全国第二，均仅次于上海，其中营业收入同比上升 33.27%，净利润同比上升 48.75%。截至 6 月末，我市资产管理业务总规模超过 12 万亿元，资产管理业务规模约占全国的 1/4，居全国前列。

保险业方面，截至 6 月末，深圳保险法人机构 28 家，保险法人总资产 4.64 万亿元，同比增长 9.43%，净利润 965.19 亿元，同比增长 53.24%。上半年，全市保险业承担各类风险保障 241.45 万亿元，累计赔付支出 191.18 亿元，为实体经济保驾护航。

上市公司方面，截至 6 月末，深圳共有境内上市公司 288 家，居全国各省市第六位[按证监会辖区标准进行全国排名。]，其中主板 80 家、中小板 116 家、创业板 92 家。深圳上市公司总市值 5.99 万亿元，排名全国第二，仅次于北京。

### （五）深圳市小额贷款行业发展情况

#### 1、行业主管部门

2008 年 5 月 4 日，中国银监会、中国人民银行联合下发了《关于小额贷款公司



试点的指导意见》，从此开启了国内小额贷款行业快速发展之路，小额贷款迎来创新发展的机遇。

## 2、行业主要法律法规及政策

深圳市政府对小贷、小额再贷、互联网金融给予了较大的政策支持，如：深圳市政府《关于充分发挥市场决定性作用，全面深化金融改革创新若干意见》（以下简称“意见”，深府[2014]1号）鼓励深圳市民营资本设立小额再贷款公司来推动小贷行业和小微企业的发展；在深圳前海设立小额再贷款公司系深圳市政府三大金融创新之一；深圳市政府组织了金融办等7部门联席会议支持和推动再贷款业务；市政府给予同心再贷先行先试、持续创新的政策支持；市政府积极为再贷款公司组织各方资源，为再贷款公司的融资及业务创新接洽资源并提供方便。

深圳市人民政府发布了《深圳市小额贷款公司办理变更事项申报指引》的通知（深府金发〔2009〕5号）、《深圳市小额贷款公司试点管理暂行办法》（深府〔2013〕135号）、《关于进一步加强和规范小额贷款公司试点准入和审核工作指引（试行）》的通知（深府金发〔2013〕6号）、《关于我市小额贷款公司开展融资创新业务试点的通知》（深府金小〔2014〕5号）。

以上政策地方法规为我市小贷公司的持续健康发展奠定了关键的政策基础，更为小额再贷款公司的成立和发展奠定了坚实的政策依据。

截至2018年12月31日，我市正式开业129家小额贷款公司，全年新增3家小贷公司，取消3家小贷公司试点业务资格。截至2018年年末，我市小额贷款公司实收资本金共357.79亿元，平均注册资本金为2.77亿元。

贷款规模方面，2018年我市小额贷款公司累计发放贷款金额为708.16亿元，同比下降54.42%，累计放贷笔数为857.18万笔，同比上升134.75%，截至12月末全行业贷款余额404.11亿元，同比下降9.27%。

营收方面，2018年全行业实现营业收入103.32亿元，同比上升29.95%，；2018年全行业共实现净利润31.91亿元，同比上升41.16%。

信贷资产质量方面，截至12月末全行业表内不良资产余额为20.12亿元，同比上升39.35%，12月末全行业不良贷款率为4.98%，相较去年底不良率3.24%上升1.74个百分点。

服务实体经济方面，2018 年，我市小额贷款全行业面向小微企业累计发放贷款 244.35 亿元，面向小微企业累计发放贷款 21,703 笔；累计发放个人贷款 463.81 亿元，累计发放个人贷款 854.41 万笔；累计平均单笔贷款金额为 0.83 万元，同比下降 80.57%。

纳税方面，据统计，2018 年全年我市小额贷款公司共缴纳税收 15.33 亿元，同比上升 23.07%，其中共缴纳增值税 4.78 亿元，共缴纳企业所得税 9.21 亿元。

#### （六）同心再贷业务发展 SWOT 分析



## (七) 公司经营业务分析

## 1. 经营业务情况

深圳市同心小额再贷款有限公司隶属金融业，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(不得吸收公众存款)等。

## 2. 公司财务状况及经营成果

(1) 同心再贷评估基准日及前三年资产、负债状况如下表：

## 资产负债表

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
<b>一、流动资产合计</b>	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				
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		
<b>二、非流动资产合计</b>	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				
<b>三、资产总计</b>	1,257,803,822.91	2,119,358,382.34	1,692,872,286.20	1,848,616,418.99
<b>四、流动负债合计</b>	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



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
<b>五、非流动负债合计</b>				
<b>六、负债合计</b>	234,626,139.93	1,009,811,609.38	565,379,769.03	629,522,268.68
<b>七、净资产(所有者权益)</b>	1,023,177,682.98	1,109,546,772.96	1,127,492,517.17	1,219,094,150.31

(2) 评估基准日及前三年经营状况表:

### 利润表

金额单位: 人民币元

项目	2016年度	2017年度	2018年度	2019年1-10月
<b>一、营业收入</b>	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
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	
<b>二、营业利润</b>	<b>109,377,364.49</b>	<b>123,176,211.43</b>	<b>133,839,507.71</b>	<b>122,140,498.31</b>
加: 营业外收入	7,461.39	5,525.44		
减: 营业外支出	4,218.25	3,811.00		
<b>三、利润总额</b>	<b>109,380,607.63</b>	<b>123,177,925.87</b>	<b>133,839,507.71</b>	<b>122,140,498.31</b>
减: 所得税费用	27,459,195.42	31,490,038.18	33,536,092.08	30,538,865.17
<b>四、净利润</b>	<b>81,921,412.21</b>	<b>91,687,887.69</b>	<b>100,303,415.63</b>	<b>91,601,633.14</b>

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。



## 3.财务指标分析

经分析计算，企业与行业财务分析如下表：

指标\年度	2016年	2017年	2018年	2019年1至10月	平均值	行业数据	
						平均值	优秀值
<b>一、盈利能力状况</b>							
净资产收益率(%)	0.08	0.08	0.04	0.04	0.05	12.96	13.76
总资产报酬率(%)	0.09	0.06	0.04	0.03	0.04	1.14	1.27
销售(营业)利润率(%)	78.10	64.39	46.60	56.55	55.85	33.80	34.89
盈余现金保障倍数	-3.42	0.30	0.75	-0.10	0.32	1.57	6.77
成本费用利润率(%)	2.94	1.76	1.34	2.25	1.78	3,343.00	4,306.00
资本收益率(%)	0.08	0.09	0.03	0.02	0.05	0.42	0.43
<b>二、资产质量状况</b>							
总资产周转率(次)	0.11	0.11	0.15	0.12	0.13	0.0268	0.0282
应收账款周转率(次)	0.12	0.12	0.16	0.13	0.14	-	-
不良资产比率(新制度)(%)							
流动资产周转率(次)	0.11	0.11	0.15	0.12	0.13	-	-
资产现金回收率(%)	-0.22	0.02	0.04	-0.01	0.02	0.0129	0.0551
<b>三、债务风险状况</b>							
资产负债率(%)	0.19	0.48	0.33	0.34	0.38	0.9282	0.9315
已获利息倍数						-	-
速动比率(%)	531.61	207.38	295.88	288.95	264.07	-	-
现金流动负债比率(%)	89.05	105.48	121.41	80.29	102.39	-	-
带息负债比率(%)	0.34	0.37	0.12	0.17	0.22	0.12	0.14
或有负债比率(%)							
<b>四、经营增长状况</b>							
销售(营业)增长率(%)	14.69	36.59	50.13	-24.80	20.64	8.45	13.65
资本保值增值率(%)	140.18	108.44	101.62	108.12	106.06	116.54	115.94
销售(营业)利润增长率(%)	-4.29	12.62	8.66	-8.74	4.18	5.30	6.21
总资产增长率(%)	-2.98	68.50	-20.12	9.20	19.19	13.22	20.41
技术投入比率(%)							
<b>五、补充材料</b>							
存货周转率(次)						-	-
资本积累率(%)	40.18	8.44	1.62	8.12	6.06	116.54	115.94
三年资本平均增长率(%)			0.16	0.06	0.11	0.16	0.36
三年销售平均增长率(%)			0.05	0.04	0.05	8.45	13.65
毛利率(%)	79.72	67.06	67.87	81.33	74.00		

从上表可以看出：



1) 企业的净资产收益率、总资产报酬率、盈余现金保障倍数、成本费用利润率和资本收益等盈利能力远不及行业数据,说明企业的盈利能力较差。

2) 企业的总资产周转率、资产现金回收率高于行业,说明企业的资产质量好于行业。

3) 企业的资产负债率远小于行业,且近三年资产负债率都低于 50%,净资产均为正值,说明企业的风险较小,偿债能力强,经营较为稳健。

4) 企业的销售增长率、销售(营业)利润增长率、总资产增长率均好于行业,企业的经营增长情况较好。2016 年、2017 年和 2018 年后收入增长率较高,主要是企业 2017 年取得直贷业务,收入呈上升趋势,2018 年由于直贷业务的开展,收入也大幅增长。但 2019 年开始下降,其主要原因是行业实体经济增速下滑,国家对金融行业进行管控,被评估单位收缩借款,导致收入下降。

总体来看,企业偿债能力及经营增长情况均于行业水平,但是企业的盈利能力略差于行业水平。

#### 4.主要资产概况

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。

其中流动资产账面值 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;可供出售金融资产账面值 5,000,000.00 元,占资产总额的比重为 0.27%;固定资产账面值 129,524.55 元,占资产总额的比重为 0.01%,均为设备类资产,包括车辆(账面原值 518,000.00 元,账面净值 106,190.00 元)和电子办公设备(账面原值 221,088.00 元,账面净值 23,334.55 元);无形资产账面原值 8,000.00 元,账面净值为 0.00 元;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%。

#### 5.非经营性资产负债、溢余资产、有息负债分析

经分析,被评估单位非经营性资产负债的情况如下表:

金额单位:人民币万元

项目	账面价值	评估值	备注
----	------	-----	----

项目	账面价值	评估值	备注
<b>一、现金类非经营性资产</b>			
非正常经营货币资金			
可变现有价证券			
<b>现金类非经营性资产小计</b>			
<b>二、非现金类非经营性资产</b>			
预付账款-非经营性			
其他应收款-非经营性	6,291.19	6,291.19	
其他流动资产			
可供出售金融资产	500.00	520.51	
递延所得税资产	2,447.19	2,447.19	
其他非流动资产			
<b>非现金类非经营性资产小计</b>	<b>9,238.38</b>	<b>9,258.89</b>	
<b>三、非经营性负债</b>			
应付利息			
应付账款			
其它应付款-非经营性	281.08	281.08	
预计负债			
<b>非经营性负债小计</b>			
<b>非经营性资产、负债净值</b>	<b>9,238.38</b>	<b>8,977.81</b>	

非经营性资产、负债是指与被评估单位主营业务无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债；溢余资产是指评估基准日超过企业主营业务生产经营活动所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。

如超常持有的现金、其他应收款、其他流动资产和其他应付款等。

同心再贷的非经营性资产和负债如下：

(1) 多余货币资金

同心小额再贷 2016 年、2017 年、2018 年全年及 2019 年 1-10 月经营付现成本及现金存量情况如下表：

金额单位：人民币万元

项目/年度	历史数据							
	2016年		2017年		2018年		2019年1至10月	
	账面金额	调整后金额	账面金额	调整后金额	账面金额	调整后金额	账面金额	调整后金额
营业收入	14,006.05	14,006.05	19,130.35	19,130.35	28,720.16	28,720.16	21,597.54	21,597.54
主要费用项目								
营业成本	2,839.47	2,839.47	6,301.85	6,301.85	9,226.94	9,226.94	4,032.76	4,032.76
税金及附加	379.78	379.78	133.42	133.42	210.04	210.04	154.68	154.68
营业费用	44.40	44.40	216.96	216.96	167.62	167.62	132.17	132.17
管理费用	481.07	481.07	372.40	372.40	379.04	379.04	1,103.12	1,103.12
财务费用	-21.93	-21.93	-15.47	-15.47	-13.13	-13.13	-4.63	-4.63
所得税	2,745.92	2,745.92	3,149.00	3,149.00	3,353.61	3,353.61	3,053.89	3,053.89
减：无需现金支付的费用	66.28	66.28	13.48	13.48	234.21	234.21	184.55	184.55
其中：折旧/摊销	66.28	66.28	13.48	13.48	13.28	13.28	9.87	9.87
已计提未使用专项储备								
付现成本费用合计	6,402.43	6,402.43	10,144.68	10,144.68	13,089.92	13,089.92	8,287.44	8,287.44
基准日货币资金	5,031.55	5,031.55	1,322.00	1,322.00	1,019.21	1,019.21	80.69	80.69
每月付现支出	533.54	533.54	845.39	845.39	1,090.83	1,090.83	1,035.93	1,035.93
安全资金的月数	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
安全运营现金	533.54	533.54	845.39	845.39	1,090.83	1,090.83	1,035.93	1,035.93
扣除安全运营现金溢余资金	4,498.01	4,498.01	476.61	476.61	-71.61	-71.61	-955.24	-955.24

经上表计算分析基准日公司溢余货币资金为零。

## (2) 其他应收款

其他应收款，主要为内部单位往来款、保证金和押金等等，涉及金额62,911,870.00元，故而该等款项作为非经营性资产加回，评估时以核实后的账面值确认评估值。

## (3) 可供出售金融资产

可供出售金融资产账面价值5,000,000.00元，主要为股权投资。本次评估在收益法中作为非经营性资产考虑，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，确认评估值为5,205,102.34元。

## (4) 递延所得税资产

递延所得税资产账面价值为24,471,922.62元。本次评估在收益法中作为非经营性资产考虑，以核实后的账面价值确认评估值。

## (5) 其他应付款

其他应付款，主要为内部单位往来款、未付现金存款等等，涉及金额2,810,767.00元，故而该等款项作为非经营性负债加回，评估时以核实后的账面值确认评估值。

## 五、评估计算及分析过程

### (1) 收益模型的选取

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,然后再加上溢余资产、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,上式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,上式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 9 月到 12 月至 2023,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：Re 为权益资本成本；Rd 为负息负债资本成本；T 为所得税率。

权益资本成本 Re 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：Re 为股权回报率；Rf 为无风险回报率；β 为风险系数；ERP 为市场风险超额回报率；Rs 为公司特有风险超额回报率

### ④付息债务评估价值的确定

付息债务是包括企业的长短期借款，按其评估基准日经核实后的账面价值确定。

### 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。

## （2）. 具体数据的预测

### 1) 收入的预测。

同心再贷款的收入主要是通过向小额贷款公司贷款所产生的利息收入，2017 年取了直贷业务的批复，历史年度经营情况如下表：

金额单位：人民币元

项目	历史数据			
	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1 至 10 月
一、主营业务收入	139,985,010.24	191,303,452.18	287,201,570.98	215,220,713.77
1 贷款利息收入				
1-1 发放贷款金额	1,480,800,000.00	2,069,100,000.00	1,595,077,474.00	1,769,000,000.00
1-2 平均贷款利率	9.4533%	9.2457%	18.0055%	12.1662%
1-3 销售收入(元)	139,985,010.24	191,303,452.18	287,201,570.98	215,220,713.77
二、其他业务收入	75,471.70	-	-	754,716.98

项目		历史数据			
		2016年	2017年	2018年	2019年1至10月
1	咨询服务费收入	75,471.70			754,716.98
合计		140,060,481.94	191,303,452.18	287,201,570.98	215,975,430.75

企业 2016 年、2017 年和 2018 后收入增长率较高，主要是企业 2017 年取得直贷业务，收入呈上升趋势，2018 年由于直贷业务的开展，收入也大幅增长。但 2019 年开始下降，其主要原因是行业实体经济增速下滑，国家对金融行业进行管控，被评估单位收缩借款，导致收入下降。

评估人员根据公司制定的经营计划、市场需求预测和可拆入资金规模等信息，结合业务经营历史数据，对未来营业收入进行预测。预计随着小额贷款行业市场的发展，公司将继续开拓当地市场客户，使得发放贷款规模逐渐扩大。

根据深圳市人民政府金融发展服务办公室文件《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》的要求，明确同心再贷的信贷资金来源必须合法，主要来源应为股东缴纳的资本金、银行机构及其他机构投资者的融入资金；严禁向内部或外部集资、吸收或变相吸收公众资金，对外融资比例不得超过注册资本金的 10 倍。

对于 2019 及以后年度发放贷款规模的预测，结合当年可拆入资金规模、市场需求和公司每月赚取的利润情况，对发放贷款余额进行预测；结合该余额数据考虑利润的年均化，对发放贷款平均余额进行预测。

对于利率，其调整属于国家宏观经济政策调控手段之一，利率调整频繁，未来难以预测。因此，利率参考近期水平进行预测，未考虑将来的利率调整。本次预测按照目前已贷款公司的利率进行预测。对于咨询服务收入，属于企业偶然性发生事项，未来收入不再进行预测。营业收入预测如下：

#### ①发放贷款

根据公司制定的经营计划、市场需求预测和可拆入资金规模等信息，结合业务经营历史数据，在预测发放贷款时 2020 年考虑 1.5%左右的下降，2021 年考虑 1%左右的下降，2022 年、2023 年分别按 1.50%、1.20%左右的上涨幅度进行预测。明细如下：



金额单位：人民币元

序号	产品品种	单位	未来预测数据					
			2019年11至12月	2020年	2021年	2022年	2023年	稳定期
一、主营业务收入								
1	发放贷款金额	元	1,769,000,000.00	1,742,465,000.00	1,725,040,350.00	1,750,915,955.25	1,771,926,946.71	1,771,926,946.71
二、其他业务收入								
1	咨询服务费收入	元						
合计			1,769,000,000.00	1,742,465,000.00	1,725,040,350.00	1,750,915,955.25	1,771,926,946.71	1,771,926,946.71
% 增长率				-1.5%	-1.0%	1.5%	1.2%	0.0%

②营业收入预测

单位：人民币元

项目	未来预测数据					
	2019年11至12月	2020年	2021年	2022年	2023年	稳定期
一、主营业务收入	43,081,440.00	254,611,310.40	252,065,197.30	255,846,175.26	258,916,329.36	258,916,329.36
1 贷款利息收入						
1-1 发放贷款金额	1,769,000,000.00	1,742,465,000.00	1,725,040,350.00	1,750,915,955.25	1,771,926,946.71	1,771,926,946.71
1-2 平均贷款利率	2.4354%	14.6121%	14.6121%	14.6121%	14.6121%	14.6121%
1-3 销售收入(元)	43,081,440.00	254,611,310.40	252,065,197.30	255,846,175.26	258,916,329.36	258,916,329.36
二、其他业务收入	-	-	-	-	-	-
1 咨询服务费收入						
合计	43,081,440.00	254,611,310.40	252,065,197.30	255,846,175.26	258,916,329.36	258,916,329.36
% 增长率		-1.72%	-1.00%	1.50%	1.20%	0.00%

2019年11月至12月及以后年度的贷款利息预测根据企业2019年1至10月份的水平进行预测。

## 2) 营业成本的预测

深圳市同心小额再贷款有限公司贷款的工序为：

整个经营过程主要包括业务谈判、签订合同、发放贷款等，若企业的贷款超过注册资本，则需要外部融资。涉及的成本为贷款的利息支出。

同心再贷款营业成本核算的均为利息支出，2016年-2019年1-10月营业成本如下：

2014-2018年10月同心再贷款营业成本统计表 单位：人民币元

序号	项目	2016年	2017年	2018年	2019年1至10月
1	利息支出	28,394,744.93	63,018,505.04	92,269,423.85	40,327,603.60
	毛利率	79.72%	67.06%	67.87%	81.33%

从上表可以看出，同心再贷2019年以前的毛利率比较稳定，维持在70%左右。2019年有所上升，主要原因是2019年的贷款规模下降所致。咨询服务费成本已在其他成本费用中进行反映。

同心再贷成本核算的是公司支付外部融资渠道的拆入资金利息，截至评估基准日，公司外部融资渠道主要来自深圳市汇盈小额贷款有限公司、广东省粤科科技小额贷款股份有限公司。本次评估考虑企业目前的情况，2019及以后年度成本结合拆入资金规模和利率进行综合测算。

评估人员认为随着发放贷款的增长企业自有资金不能满足对外发放贷款的要求，根据历史的经验，成本会随着业务的增长而增长。借入金额根据企业的放贷规模以及自有资金来预测。未来年度的贷款利率根据2019年1至10月的水平进行预测。基于谨慎性原则，对未来各年度营业成本预测结果见下表：

同心再贷款营业成本预测表

单位：人民币元

号	项目	2019年 11-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	稳定期
1	利息支出	13,137,710.75	77,613,720.00	75,731,857.80	78,526,423.17	80,795,610.25	80,795,610.25
2	咨询服务						
	合计	13,137,710.75	77,613,720.00	75,731,857.80	78,526,423.17	80,795,610.25	80,795,610.25
7	毛利率	69.50%	69.52%	69.96%	69.31%	68.79%	68.79%

## 3) 税金及附加预测

同心再贷的税金及附加包括城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加等。

本次预测以预测年度的营业收入为基础结合评估基准日适用的税率确定未来年度的税金及附加。

未来年度税金及附加见下表：

金额单位：人民币元

项目	未来预测					
	2019年1-12月	2020	2021	2022	2023	稳定期
税金及附加合计	307,540.05	1,817,567.76	1,799,614.81	1,826,274.94	1,847,922.97	1,847,922.97

#### 4) 销售费用的预测

销售人员职工薪酬包括人员工资和根据人员工资计提的社保等。人员工资是公司营运过程中产生的销售部门人员的工资奖金，根据历史的人员工资水平，结合公司的人事发展策略通过预测未来年度的销售业务人员人数和人均月工资确定预测期的人员工资；社会保险根据人员工资计提的各类社保和公积金。在分析历史年度各项保险费用的计提比例和实际支付情况后，以预测的人员工资为基础，预测未来年度的保险费。

对于其他销售费用，根据各项费用在历史年度中的支付水平，以企业发展规模和收入增长情况为基础，参考企业历史年度的费用发生额确定合理的增长比率预测未来年度中的相应费用，具体预测如下表：

金额单位：人民币元

序号	项目	未来预测数据					
		2019年11至12月	2020年	2021年	2022年	2023年	稳定期
1	工资	180,889.24	1,107,042.14	1,118,112.56	1,129,293.68	1,140,586.62	1,140,586.62
2	社保	24,637.11	150,557.73	152,063.31	153,583.94	155,119.78	153,979.19
3	公积金	10,129.80	61,994.36	62,614.30	63,240.45	63,872.85	63,872.85
4	福利费	7,765.43	45,893.69	45,434.75	46,116.27	46,669.67	46,669.67
5	职工教育经费	15,000.00	20,000.00	25,000.00	30,000.00	35,000.00	35,000.00
6	汽车费用	7,775.34	45,952.25	45,492.73	46,175.12	46,729.22	46,729.22
7	差旅费	4,707.94	27,823.92	27,545.68	27,958.87	28,294.38	28,294.38
8	业务招待费	5,601.88	33,107.11	32,776.04	33,267.68	33,666.89	33,666.89
9	部门办公费	200.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
11	其它	4,245.25	25,089.40	24,838.50	25,211.08	25,513.62	25,513.62
	<b>合计</b>	<b>260,951.98</b>	<b>1,517,960.60</b>	<b>1,534,377.87</b>	<b>1,555,347.09</b>	<b>1,575,953.02</b>	<b>1,574,812.43</b>
	销售费用/营业收入%	0.61%	0.60%	0.61%	0.61%	0.61%	0.61%

## 5) 管理费用

管理费用中的工资是管理部门人员的职工薪酬，根据历史的人员工资水平，结合公司的人事发展策略通过预测未来年度的管理人员人数和人均月工资确定预测期的人员工资；社保费和公积金为根据人员工资计提的各类社保和公积金。在分析历史年度各项保险费用的计提比例和实际支付情况后，以预测的人员工资为基础，预测未来年度的保险费。

对折旧费，遵循了企业执行的一贯会计政策，按照预测年度的实际固定资产规模，采用直线法计提。永续年度按年金确定资本性支出，同时确定当年的折旧费用。

其他管理费用主要是公司运营过程中产生的通讯费、办公费、水电费等，我们根据其在历史年度中的支付水平，以企业发展规模和收入水平为基础，预测未来年度中的其他管理费用。管理费用预测见下表：

金额单位：人民币元

费用明细项	未来预测数据					
	2019年11至12月	2020年	2021年	2022年	2023年	稳定期
折旧费	11,682.58	51,424.28	48,880.35	38,088.72	42,006.72	54,051.56
无形资产摊销						
员工薪酬	1,258,816.82	7,703,958.93	7,780,998.52	7,858,808.50	7,937,396.59	7,937,396.59
办公室租金	469,181.02	2,815,086.12	2,843,236.98	2,871,669.35	2,900,386.04	2,900,386.04
物业管理费	48,395.85	296,182.60	302,106.25	308,148.38	314,311.35	314,311.35
行业会/律师费/审计费	58,733.58	359,449.53	366,638.52	373,971.30	381,450.72	381,450.72
社保	95,670.08	585,500.88	591,355.89	597,269.45	603,242.14	603,242.14
公积金	33,988.05	208,006.89	210,086.96	212,187.83	214,309.71	214,309.71
诉讼/担保费	55,000.00	509,654.65	514,751.20	519,898.71	525,097.70	525,097.70
职工教育经费	47,873.82	282,934.27	280,104.93	284,306.50	287,718.18	287,718.18
咨询服务费	34,837.38	205,888.89	203,830.00	206,887.45	209,370.10	209,370.10
其他	49,965.85	295,298.20	292,345.22	296,730.39	300,291.16	300,291.16
<b>合 计</b>	<b>2,164,145.04</b>	<b>13,313,385.24</b>	<b>13,434,334.82</b>	<b>13,567,966.58</b>	<b>13,715,580.40</b>	<b>13,727,625.25</b>
管理费用/营业收入%	5.02%	5.23%	5.33%	5.30%	5.30%	5.30%

## 6) 财务费用的预测。

企业评估基准日经审计的资产负债表存在短期借款余额，预测期内财务费用以基准日年度付息负债余额，参照基准日平均借款利率进行预测，对于零星发生的银行手续费，本次评估不予预测。由于企业为放贷公司，其借款的利息已在成本中进行预测，因此，不再对付息债务计算财务。

## 7) 所得税费用的预测

根据上述一系列的预测，可以得出被评估单位未来各年度的利润总额，在此基础上，按照被评估单位执行的所得税率进行预测，同心小额再贷适用 25%企业所得税税率，预测期内所得税预测如下表：

金额单位：人民币万元

序号	年度 项目	调整原因和 标准说明	预测年度					
			2019年11-12 月	2020年	2021年	2022年	2023年	稳定期
一	利润总额		2,721.11	16,034.87	15,956.50	16,037.02	16,098.13	16,097.04
二	纳税调整项		0.30	1.76	1.75	1.77	1.79	1.79
1	增加应税所得额		0.30	1.76	1.75	1.77	1.79	1.79
1.1	招待费	按税法调整	0.30	1.76	1.75	1.77	1.79	1.79
	其它							
2	减少应税所得额							
2.1	研发费用							
2.2	补亏							
...								
	其它							
三	应税所得额		2,721.41	16,036.63	15,958.25	16,038.79	16,099.92	16,098.83
四	所得税		680.35	4,009.16	3,989.56	4,009.70	4,024.98	4,024.71
	企业适用所得税率		25.0%	25.0%	25.0%	25.0%	25.0%	25.0%
五	净利润		2,040.76	12,025.71	11,966.94	12,027.32	12,073.15	12,072.33

## 8) 折旧与摊销的预测。

本次评估中，考虑到企业的固定资产计提折旧的现实，以及对公司折旧状况的调查，按企业实际执行的折旧政策估算未来经营期内的折旧，固定资产原值按该公司目前经营性资产的资产状况并考虑以后年度的投资计划确定。

公司的固定资产仅包括车辆和电子设备。固定资产按取得时的实际成本计价，均采用直线法计提折旧，并按固定资产估计使用年限和预计净残值率确定其分类折旧率，对购入已使用的固定资产按尚可使用年限计提折旧。

具体折旧及摊销预测详见《折旧/摊销预测表》。

#### 9) 资本性支出预测。

资本性支出是为了保证企业生产经营可以正常发展的情况下，企业每年需要进行的资本性支出。对于固定资产的资本性支出预测依据企业的正常设备更新来预测。在维持现有经营规模的前提下，未来各年度正常设备更新只需对现有资产的耗损（折旧）进行更新，即当资产累计折旧额接近资产原值或当资产净值接近预计的资产残值时，即假设该资产已折旧完，需按照资产原值补充更新该资产。在发生资产更新支出的同时，原资产残值报废，按照更新后的资产原值提取折旧直至经营期截止。

金额单位：人民币万元

费用明细项		未来预测数据					
		2019年 11-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	稳定期
用于现有生产设备的维护方面的支出	固定资产购建/更新/改造	5.86	2.45	-	13.80	-	7.01
	无形资产购置/开发	-	-	-	-	-	-
用于新增生产能力的方面的支出	固定资产购建/更新/改造	-	-	-	-	-	-
	无形资产购置/开发	-	-	-	-	-	-
其他资产		-	-	-	-	-	-
合计		5.86	2.45	-	13.80	-	7.01

#### 10) 营运资金预测、营运资金增加额的确定。

为保证业务的持续发展，在未来期间，企业需追加营业资金，影响营运资金的因素主要包括经营现金、经营性应收项目和经营性应付项目的增减，其中经营性应收项目包括贷款、应收利息、预付账款等；经营性应付项目包括应付账款（主要是其他应付款）、预收账款、应付职工薪酬、应交税费等；

对于贷款，本次评估按照预测期放贷金额来确定。对于应付账款根据企业贷入金

额来进行预测。其他的科目分析历史年度营运资金占收入的比例，本次估值预测考虑采用历史年度占收入的平均值，未来各年度营运资金增加额估算见下表：

金额单位：人民币万元

项目	未来预测					
	2019年	2020	2021	2022	2023	稳定期
营运资金	123,460.60	121,274.83	120,011.54	121,890.39	123,416.23	123,416.23
营运资金增加	-488.55	-2,185.77	-1,263.29	1,878.85	1,525.83	0.00

### 11) 未来年度企业自由现金流量的预测

#### 企业自由现金流量的预测

金额单位：人民币万元

项目	未来预测					
	2019年11至12月	2020年	2021年	2022年	2023年	稳定期
一、营业收入	4,308.14	25,461.13	25,206.52	25,584.62	25,891.63	25,891.63
减：营业成本	1,313.77	7,761.37	7,573.19	7,852.64	8,079.56	8,079.56
税金及附加	30.75	181.76	179.96	182.63	184.79	184.79
销售费用	26.10	151.80	153.44	155.53	157.60	157.48
管理费用	216.41	1,331.34	1,343.43	1,356.80	1,371.56	1,372.76
财务费用						
资产减值损失						
加：公允价值变动收益						
投资收益						
其他收益						
二、营业利润	<b>2,721.11</b>	<b>16,034.87</b>	<b>15,956.50</b>	<b>16,037.02</b>	<b>16,098.13</b>	<b>16,097.04</b>
加：营业外收入						
减：营业外支出						
三、利润总额	<b>2,721.11</b>	<b>16,034.87</b>	<b>15,956.50</b>	<b>16,037.02</b>	<b>16,098.13</b>	<b>16,097.04</b>
减：所得税费用	680.35	4,009.16	3,989.56	4,009.70	4,024.98	4,024.71
四、净利润	<b>2,040.76</b>	<b>12,025.71</b>	<b>11,966.94</b>	<b>12,027.32</b>	<b>12,073.15</b>	<b>12,072.33</b>
加：税后利息支出						
折旧摊销	1.17	5.14	4.89	3.81	4.20	5.41
五、经营现金流	<b>2,041.93</b>	<b>12,030.85</b>	<b>11,971.83</b>	<b>12,031.13</b>	<b>12,077.35</b>	<b>12,077.73</b>
减：资本性支出	5.86	2.45	-	13.80	-	7.01
营运资金增加/减少	-488.55	-2,185.77	-1,263.29	1,878.85	1,525.83	
六、企业自由现金流	<b>2,524.61</b>	<b>14,214.17</b>	<b>13,235.12</b>	<b>10,138.48</b>	<b>10,551.51</b>	<b>12,070.73</b>



### (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：Re 为权益资本成本；Rd 为负息负债资本成本；T 为所得税率。

权益资本成本 Re 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：Re 为股权回报率；Rf 为无风险回报率；β 为风险系数；ERP 为市场风险超额回报率；Rs 为公司特有风险超额回报率

#### 1) 确定无风险收益率

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。

我们在沪、深两市选择从评估基准日到国债到期日剩余期限超过 10 年的国债，并计算其到期收益率，取所有国债到期收益率的平均值作为本次估值无风险收益率，详见《国债到期收益率计算表》。

我们以上述国债到期收益率的平均值 4.14% 作为本次估值的无风险收益率。

#### 2) 确定股权风险收益率

股权风险收益率是投资者投资股票场所期望的超过无风险收益率的部分。正确地确定风险收益率一直是许多股票分析师和估值师的研究课题。例如：在美国，Ibbotson Associates 的研究发现从 1926 年到 1997 年，股权投资年平均年复利回报率为 11.00%，超过长期国债收益率（无风险收益率）约 5.80%。这个超额收益率就被认为是股权投资风险超额收益率 ERP（Equity Risk Premium）。

借鉴美国相关部门估算 ERP 的思路，我们对中国股票市场相关数据进行了研究，我们按如下方式计算中国股市的股权风险收益率 ERP：

- 确定衡量股市整体变化的指数：估算股票市场的投资回报率首先需要确定一个衡量股市波动变化的指数。目前国内沪、深两市有许多指数，但是我们选用的指数应该是能最好反映市场主流股票变化的指数，参照美国相关机构估算美国 ERP 时

选用标准普尔 500 (S&P500) 指数的经验, 我们在估算中国市场 ERP 时选用了沪深 300 指数。沪深 300 指数是 2005 年 4 月 8 日沪深交易所联合发布的第一只跨市场指数, 该指数由沪深 A 股中规模大、流动性好、最具代表性的 300 只股票组成, 以综合反映沪深 A 股市场整体表现。沪深 300 指数为成份指数, 以指数成份股自由流通股本分级靠档后的调整股本作为权重, 因此选择该指数成份股可以更真实反映市场中投资收益的情况。

● 收益率计算年期的选择: 所谓收益率计算年期就是考虑到股票价格是随机波动的, 存在不确定性, 因此为了合理稀释由于股票非系统波动所产生的扰动, 我们需要估算一定长度年限股票投资的平均收益率, 以最大程度地降低股票非系统波动所可能产生的差异。考虑到中国股市股票波动的特性, 我们选择 10 年为间隔期为计算 ERP 的计算年期, 也就是说每只成份股的投资回报率都是需要计算其十年的平均值投资回报率作为其未来可能的期望投资回报率。另一方面, 我们知道中国股市起始于上世纪 90 年代初期, 但最初几年发展极不规范, 直到 1997 年之后才逐渐走上正规, 考虑到上述情况, 我们在测算中国股市 ERP 时, 计算的最早滚动时间起始于 1997 年, 我们具体采用“向前滚动”的方法分别计算了 2006、2007、2008、...2014 和 2015 年的 ERP, 也就是 2006 年 ERP 的计算采用的年期为 1997 年到 2006 年数据, 该年度 ERP 的含义是如果在 1997 年购买指数成份股股票持有到 2003 年后每年平均超额收益率; 2007 年的 ERP 计算采用的年限为 1998 年到 2007 年, 该年度 ERP 的含义是如果在 1998 年购买指数成份股股票持有到 2008 年后每年平均超额收益率; 以此类推, 当计算 2015 年 ERP 时我们采用的年限为 2006 年到 2015 年(10 年年期), 该年度 ERP 的含义是如果在 2006 年购买指数成份股股票持有到 2015 年后每年平均超额收益率。

● 指数成份股的确定: 沪深 300 指数的成份股每年是发生变化的, 因此我们在估算时采用每年年底时沪深 300 指数的成份股, 即当计算 2015 年 ERP 时采用 2015 年底沪深 300 指数的成份股; 计算 2014 年 ERP 时采用沪深 300 指数 2014 年底的成份股。

● 数据的采集: 本次 ERP 测算我们借助 Wind 资讯的数据系统提供所选择的各



成份股每年年末的交易收盘价。由于成份股收益中应该包括每年分红、派息等产生的收益，因此我们需要考虑所谓分红、派息等产生的收益，为此我们选用的年末收盘价是 Wind 数据中的年末“复权”价。例如在计算 2015 年 ERP 时选用数据是从 2006-12-31 起至 2015-12-31 止的以 1997 年 12 月 31 日为基准的年末复权价，上述价格中已经有效的将每年由于分红、派息等产生的收益反映在价格中。

- 年收益率的计算采用算术平均值和几何平均值两种计算方法：

#### 算术平均值计算方法：

设：每年收益率为  $R_i$ ，则：

$$R_i = (P_i - P_{i-1}) / P_{i-1} (i=1, 2, 3, \dots, N)$$

式中： $R_i$  为第  $i$  年收益率， $P_i$  为第  $i$  年年末交易收盘价(复权)

设第 1 年到第  $n$  年的收益平均值为  $A_n$ ，则：

$$A_n = \sum_{i=1}^n R_i / N$$

式中： $A_n$  为第 1 年到第  $n$  年收益率的算术平均值， $n=1, 2, 3, \dots, 9$ ， $N$  是计算每年 ERP 时的有效年限。

#### 几何平均值计算方法：

设第 1 年到第  $i$  年的几何平均值为  $C_i$ ，则：

$$C_i = \sqrt[i-1]{P_i / P_1} - 1 (i=2, 3, N)$$

式中： $P_i$  为第  $i$  年年末交易收盘价(后复权)

- 无风险收益率  $R_f$  的估算：为了估算每年的 ERP，需要估算计算期每年的无风险收益率  $R_f$ ，本次测算我们采用国债的到期收益率（YieldtoMaturateRate）作为无风险收益率。我们首先选择每年年末距到期日剩余年限超过 5 年的国债，然后根据国债每年年末距到期日的剩余年限的长短将国债分为两部分，分别为每年年末距国债到期日剩余年限超过 5 年但少于 10 年的国债和每年年末距国债到期日剩余年限超过 10 年的国债，最后分别计算上述两类国债到期收益率的平均值作为每年年末的距到期剩余年限超过 10 年无风险收益率  $R_f$  和距到期剩余年限超过 5 年但小于 10 年的  $R_f$ 。



● 估算结论:

将每年沪深 300 指数成份股收益算术平均值或几何平均值计算出来后, 需要将 300 个股票收益率计算平均值作为本年算术或几何平均值的计算 ERP 结论, 这个平均值我们采用加权平均的方式, 权重则选择每个成份股在沪深 300 指数计算中的权重; 每年 ERP 的估算分别采用如下方式:

算术平均值法:

$$ERP_i = A_i - R_{fi} \quad (i=1, 2, \dots, N)$$

几何平均值法:

$$ERP_i = C_i - R_{fi} \quad (i=1, 2, \dots, N)$$

通过估算我们可以分别计算出 2009 至 2017 年每年的市场风险超额收益率

ERP<sub>i</sub> 如下:

序号	年分	Rm 算术平均值	Rm 几何平均值	无风险收益率 Rf(距到期剩余年限超过 10 年)	ERP=Rm 算术平均值-Rf	ERP=Rm 几何平均值-Rf	无风险收益率 Rf(距到期剩余年限超过 5 年但小于 10 年)	ERP=Rm 算术平均值-Rf	ERP=Rm 几何平均值-Rf
	1999	17.21%	14.86%	3.60%	13.61%	11.26%	3.60%	13.61%	11.26%
	2000	36.18%	31.33%	3.46%	32.72%	27.87%	3.46%	32.72%	27.87%
1	2009	45.41%	16.89%	4.09%	41.32%	12.80%	3.54%	41.87%	13.35%
2	2010	41.43%	15.10%	4.25%	37.18%	10.85%	3.83%	37.60%	11.27%
3	2011	25.44%	0.12%	3.98%	21.46%	-3.86%	3.41%	22.03%	-3.29%
4	2012	25.40%	1.60%	4.15%	21.25%	-2.55%	3.50%	21.90%	-1.90%
5	2013	24.69%	4.26%	4.32%	20.37%	-0.06%	3.88%	20.81%	0.38%
6	2014	41.88%	20.69%	4.31%	37.57%	16.37%	3.73%	38.15%	16.96%
7	2015	31.27%	15.55%	4.12%	27.15%	11.43%	3.29%	27.98%	12.26%
8	2016	17.57%	6.48%	3.91%	13.66%	2.57%	3.09%	14.48%	3.39%
9	2017	25.68%	18.81%	4.23%	21.45%	14.58%	3.68%	22.00%	15.13%
10	2018	13.42%	7.31%	4.01%	9.41%	3.30%	3.50%	9.92%	3.81%
11	平均值	29.22%	10.68%	4.14%	25.08%	6.54%	3.54%	25.67%	7.14%
12	最大值	45.41%	20.69%	4.32%	41.32%	16.37%	3.88%	41.87%	16.96%
13	最小值	13.42%	0.12%	3.91%	9.41%	-3.86%	3.09%	9.92%	-3.29%
	剔除最大、最小值后的平均值	<b>29.17%</b>	<b>10.75%</b>	<b>4.14%</b>	<b>25.01%</b>	<b>6.62%</b>	<b>3.56%</b>	<b>25.62%</b>	<b>7.21%</b>

由于几何平均值可以更好表述收益率的增长情况, 以及结合本次评估的标的企业

实际情况，因此我们认为采用距到期剩余年限超过 10 年的 ERP=6.62% 比较恰当。

3) 确定对比公司相对于股票市场风险系数  $\beta$  (Levered  $\beta$ )。

目前中国国内同花顺 IFinD 是一家从事于  $\beta$  的研究并给出计算  $\beta$  值计算公式的公司，其股票市场指数选择的是沪深 300 指数，与我们在估算国内股票市场 ERP 时采用的是沪深 300 指数相匹配。

本次估值我们是选取同花顺 IFinD 公布的  $\beta$  计算器计算对比公司的  $\beta$  值，上述  $\beta$  值是含有对比公司自身资本结构的  $\beta$  值。

4) 计算对比公司 Unlevered  $\beta$  和估算被评估单位 Unlevered  $\beta$

根据以下公式，我们可以分别计算对比公司的 Unlevered  $\beta$ ：

$$\text{Unlevered } \beta = \text{Levered } \beta / [1 + (1 - T) \times D/E]$$

式中：D—债权价值；E—股权价值；T—适用所得税率。

将对比公司的 Unlevered  $\beta$  计算出来后，取其平均值作为被评估单位的 Unlevered  $\beta$ 。

5) 确定被评估单位的资本结构比率

在确定被评估单位目标资本结构时我们参考了以下两个指标：

- 被对比公司资本结构平均值；
- 被评估单位自身账面价值计算的资本结构。

最后综合上述两项指标确定被评估单位目标资本结构。

6) 估算被评估单位在上述确定的资本结构比率下的 Levered  $\beta$

我们将已经确定的被评估单位资本结构比率代入到如下公式中，计算被评估单位 Levered  $\beta$ ：

$$\text{Levered } \beta = \text{Unlevered } \beta \times [1 + (1 - T) \times D/E]$$

式中：D—债权价值；E—股权价值；T：适用所得税率(取 25%)；

7) 估算公司特有风险收益率  $R_s$

采用资本定价模型一般被认为是估算一个投资组合 (Portfolio) 的组合投资回报率，资本定价模型不能直接估算单个公司的投资回报率，一般认为单个公司的投资风险要高于一个投资组合的投资风险，因此，在考虑一个单个公司或股票的投资收



益时应该考虑该公司的针对投资组合所具有的全部特有风险所产生的超额回报率。

目前同心小额再贷面临的经营发展环境为：

本次被评估企业的风险与样本上市公司所代表的行业平均风险水平是有差别的，企业规模较上市公司有所差距，我们结合企业具体情况，进行特定风险调整。被评估企业的特定风险主要表现为四个方面，即：市场风险、技术风险、经营管理风险和资金风险。同心小额再贷近三年的收入变动较大，客户不稳定，市场营销工作尚需加强，市场风险确定为 2.50%；企业在行业多年基础上有一定的技术积累，但是技术需要一直更新以保持领先优势，涉及一定的风险，技术风险确定为 1.00%；企业按公司制设立了一系列的管理制度，整体管理严谨、有效，管理风险取 1%。资金风险方面，同心小额再贷保持着良好的现金流循环，历史经营存在大额借贷，未来融资需求相对稳定，资金风险确认为 0.50%。

综上所述，评估人员分析确定同心小额再贷公司特有风险收益率为 5%。

#### 8) 计算现行股权收益率

将恰当的数据代入 CAPM 公式中，我们就可以计算出对被评估单位的股权期望回报率。

CAPM 的计算详见《折现率计算表》。

#### 9) 债权回报率的确定

债权投资回报率实际上是被评估单位的债权投资者期望的投资回报率。

不同的企业，由于企业经营状态不同、资本结构不同等，企业的偿债能力会有所不同，债权人所期望的投资回报率也应不尽相同，因此企业的债权投资回报率与企业的财务风险，即资本结构密切相关。

鉴于债权投资回报率需要采用复利形式的到期收益率；同时，在采用全投资现金流模型并且选择行业最优资本结构估算 WACC 时，债权投资回报率  $R_d$  应该选择该行业所能获得的最优的  $R_d$ ，因此，一般应选用投资与标的企业相同行业、相同风险等级的企业债券的到期收益率作为债权投资回报率指标。

标的企业实际利率与 1 年期贷款利率差异不大，因此，本次估值选用 1 年期贷款利率 4.35% 作为债权投资回报率。

根据上述计算得到被评估单位总资本加权平均回报率为 11.28%，我们以其作为被评估单位的折现率。

WACC 的计算详见《折现率计算表》。

#### (4) . 评估值测算过程与结果

考虑到同心小额再贷目前经营状况，为得到较稳定的收益状况，结合评估惯例，评估人员在公司盈利预测的基础上，分析、判断和沟通了企业截至 2023 年的盈利预测。在此基础上，通过以上指标的估算，评估值计算结果如下所示：

金额单位：人民币万元

项目	未来预测					
	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	稳定期
经营现金流	2,041.93	12,030.85	11,971.83	12,031.13	12,077.35	12,077.73
减：资本性支出	5.86	2.45	-	13.80	-	7.01
营运资金增加/减少	-488.55	-2,185.77	-1,263.29	1,878.85	1,525.83	
企业自由现金流	2,524.61	14,214.17	13,235.12	10,138.48	10,551.51	12,070.73
折现年限	0.08	0.67	1.67	2.67	3.67	
折现率	11.28%	11.28%	11.28%	11.28%	11.28%	11.28%
折现系数	0.9911	0.9312	0.8368	0.7520	0.6758	5.9905
企业自由现金流现值	2,502.14	13,236.24	11,075.15	7,624.13	7,130.71	72,309.78

得出经营性资产评估价值为 113,878.15 万元。

#### (5) . 非经营及溢余性资产及负债的价值

经分析，被评估单位非经营性资产负债的情况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估值	备注
一、现金类非经营性资产			
非正常经营货币资金			
可变现有价证券			
现金类非经营性资产小计			
二、非现金类非经营性资产			
预付账款-非经营性			
其他应收款-非经营性	6,291.19	6,291.19	
其他流动资产			
可供出售金融资产	500.00	520.51	

递延所得税资产	2,447.19	2,447.19	
其他非流动资产			
<b>非现金类非经营性资产小计</b>	<b>9,238.38</b>	<b>9,258.89</b>	
<b>三、非经营性负债</b>			
应付利息			
应付账款			
其它应付款-非经营性	281.08	281.08	
预计负负债			
<b>非经营性负债小计</b>			
<b>非经营性资产、负债净值</b>	<b>9,238.38</b>	<b>8,977.81</b>	

非经营性资产、负债是指与被评估单位主营业务无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债；溢余资产是指评估基准日超过企业主营业务生产经营活动所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。

如超常持有的现金、其他应收款、其他流动资产等。

同心再贷的非经营性资产和负债如下：

1). 多余货币资金

同心小额再贷 2016 年、2017 年、2018 年全年及 2019 年 1-10 月经营付现成本及现金存量情况如下表：



金额单位：人民币万元

项目/年度	历史数据							
	2016年		2017年		2018年		2019年1至10月	
	账面金额	调整后金额	账面金额	调整后金额	账面金额	调整后金额	账面金额	调整后金额
营业收入	14,006.05	14,006.05	19,130.35	19,130.35	28,720.16	28,720.16	21,597.54	21,597.54
主要费用项目								
营业成本	2,839.47	2,839.47	6,301.85	6,301.85	9,226.94	9,226.94	4,032.76	4,032.76
税金及附加	379.78	379.78	133.42	133.42	210.04	210.04	154.68	154.68
营业费用	44.40	44.40	216.96	216.96	167.62	167.62	132.17	132.17
管理费用	481.07	481.07	372.40	372.40	379.04	379.04	1,103.12	1,103.12
财务费用	-21.93	-21.93	-15.47	-15.47	-13.13	-13.13	-4.63	-4.63
所得税	2,745.92	2,745.92	3,149.00	3,149.00	3,353.61	3,353.61	3,053.89	3,053.89
减：无需现金支付的费用	66.28	66.28	13.48	13.48	234.21	234.21	184.55	184.55
其中：折旧/摊销	66.28	66.28	13.48	13.48	13.28	13.28	9.87	9.87
已计提未使用专项储备								
付现成本费用合计	6,402.43	6,402.43	10,144.68	10,144.68	13,089.92	13,089.92	8,287.44	8,287.44
基准日货币资金	5,031.55	5,031.55	1,322.00	1,322.00	1,019.21	1,019.21	80.69	80.69
每月付现支出	533.54	533.54	845.39	845.39	1,090.83	1,090.83	1,035.93	1,035.93
安全资金的月数	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
安全运营现金	533.54	533.54	845.39	845.39	1,090.83	1,090.83	1,035.93	1,035.93
扣除安全运营现金溢余资金	4,498.01	4,498.01	476.61	476.61	-71.61	-71.61	-955.24	-955.24

经上表计算分析基准日公司溢余货币资金为零。

## 2).其他应收款

其他应收款，主要为内部单位往来款、保证金和押金等等，涉及金额62,911,870.00元，故而该等款项作为非经营性资产加回，评估时以核实后的账面值确认评估值。

## 3).可供出售金融资产

可供出售金融资产账面价值5,000,000.00元，主要为股权投资。本次评估在收益法中作为非经营性资产考虑，以被投资单位在评估时点账面净资产乘以投资单位的实缴出资比例得出可供出售金融资产的评估价值，确认评估值为5,205,102.34元。

## 4).递延所得税资产

递延所得税资产账面价值为24,471,922.62元。本次评估在收益法中作为非经营性资产考虑，以核实后的账面价值确认评估值。

## 5).其他应付款

其他应付款，主要为内部单位往来款、未付现金存款等等，涉及金额2,810,767.00元，故而该等款项作为非经营性负债加回，评估时以核实后的账面值确认评估值。

## (6). 评估结论。

股东全部权益=经营性资产价值+非经营及溢余性资产价值-非经营及溢余性负债的价值-付息债务价值。

$$= 113,878.15+9,258.89 -281.08$$

$$= 122,856.00 \text{ 万元（个位取整）}$$

深圳市同心小额再贷款有限公司采用收益法计算得出股东全部权益价值为122,856.00万元。



## 第七部分 评估结论及分析

### 一、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				
<b>资产总计</b>	<b>10</b>	<b>184,861.64</b>	<b>184,909.63</b>	<b>47.99</b>	<b>0.03</b>
流动负债	11	62,952.23	62,952.23	-	
非流动负债	12	-	-	-	
<b>负债合计</b>	<b>13</b>	<b>62,952.23</b>	<b>62,952.23</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>14</b>	<b>121,909.41</b>	<b>121,957.40</b>	<b>47.99</b>	<b>0.04</b>

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

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				
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				
<b>资产总计</b>	<b>10</b>	<b>184,861.64</b>			
流动负债	11	62,952.23			
非流动负债	12	-			
<b>负债合计</b>	<b>13</b>	<b>62,952.23</b>			
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>14</b>	<b>121,909.41</b>	<b>122,856.00</b>	<b>946.59</b>	<b>0.78</b>

## 二、评估结果选取

从以上结果可以看出，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%。分析两种评估方法的基础与价值组成，可知：

资产基础法为从资产重置的角度评价资产的公平市场价值，仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性，并且也无法涵盖诸如在执行合同、客户资源、特许经营权、商誉、人力资源等无形资产的价值。收益法是采用预期收益折现的途径来评估企业价值，不仅考虑了企业以会计原则计量的资产，同时也考虑了在资产负债表中无法反映的企业实际拥有或控制的资源，如在执行合同、客户资源、特许经营权、商誉、人力资源等。

我们认为资产的价值通常不是基于重新购建该等资产所花费的成本而是基于市场参与者对未来收益的预期。评估师经过对被评估单位财务状况的调查及经营状况分析，结合本次资产评估对象、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论能更全面、合理地反映企业的内含价值，故本次评估采用收益法评估结果作为本次评估的最终评估结论。

经分析，评估人员以收益法评估结论为最终评估结论，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)。

