

**深圳市皇庭国际企业股份有限公司拟进行股权收购
涉及的深圳市同心小额再贷款有限公司的股东全部权益价值评估项目
资产评估报告**

京亚评报字[2018]第 061 号



亚洲（北京）资产评估有限公司

目 录

资产评估师声明	2
摘 要	3
评 估 报 告	5
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者	5
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型及其定义	14
五、评估基准日	15
六、评估依据	16
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程和情况	24
九、评估假设	25
十、评估结论及说明	25
十一、特别事项说明	19
十二、评估报告使用限制说明	29
十三、评估报告日	31
附 件	
评估明细表	

声 明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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、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评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估执业准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、评估对象涉及的资产评估所需资料由委托人、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

八、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

九、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求，本报告未考虑申报评估资产抵押、担保等限制因素对评估结论的影响。

深圳市皇庭国际企业股份有限公司拟进行股权收购而 涉及的深圳市同心小额再贷款有限公司 的股东全部权益价值评估项目 评 估 报 告

京亚评报字[2018]第 061 号

摘 要

重要提示：以下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，本摘要不得单独使用。

亚洲（北京）资产评估有限公司接受深圳市皇庭国际企业股份有限公司的委托，对深圳市皇庭国际企业股份有限公司拟进行股权收购而涉及的深圳市同心小额再贷款有限公司的股东全部权益价值进行了评估，现将评估情况简要报告如下：

◇ **委托方：**深圳市皇庭国际企业股份有限公司。

◇ **被评估单位：**深圳市同心小额再贷款有限公司。

◇ **评估目的：**因深圳市皇庭国际企业股份有限公司拟进行股权收购的需要，需对深圳市同心小额再贷款有限公司的股东全部权益价值进行评估，本次评估目的是为深圳市皇庭国际企业股份有限公司股权收购提供价值参考依据。

◇ **评估对象和评估范围：**

1、评估对象为深圳市同心小额再贷款有限公司的股东全部权益价值。

2、评估范围为深圳市同心小额再贷款有限公司申报的于评估基准日的资产和负债，包括流动资产、可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、递延所得税资产及流动负债。

◇ **价值类型：**本报告采用的评估价值类型为市场价值，市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

◇ **评估基准日：**2017 年 12 月 31 日。

◇ **评估方法：**本次评估分别采用收益法及资产基础法进行评估，采用收益法估算结果作为评估结论。

◇ **评估结论：**深圳市同心小额再贷款有限公司于 2017 年 12 月 31 日的股东全部权益价值为 120,422.88 万元（大写：人民币壹拾贰亿零肆佰贰拾贰万捌仟捌佰元整）。

◇ **特别事项说明：**

1. 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	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%	6,551.48	500.00	500.00
	合 计					500.00

由于被评估单位对江苏双创科技小额贷款有限公司占股比例很小，评估人员未能对其进行整体评估，也未能收集到其评估基准日的审计报告，本次评估按照被投资方在评估基准日的未经审计的财务报表进行计算，江苏双创科技小额贷款有限公司的评估值为 327.57 万元，提请报告使用人关注。

2. 深圳市同心小额再贷款有限公司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：“深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心 24 楼”。

3. 因深圳市国鑫恒供应链管理有限公司于 2017 年 8 月成立，且 2017 年处于亏损状态，经与企业管理层沟通，企业无法对未来收益进行合理的预测和估计，本次评估仅采用资产基础法进行评估。

4. 深圳市国鑫恒供应链管理有限公司系深圳市同心小额再贷款有限公司的子公司，其注册资本为 10,000.00 万元，实收资本为 2,000.00 万元，提请报告使用人关注。

◇ **评估报告使用限制说明：**本次评估结果的有效期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。

◇ **评估报告日：**本评估报告日为 2018 年 5 月 15 日。评估报告日是专业意见形成日。

深圳市皇庭国际企业股份有限公司拟进行股权收购 而涉及的深圳市同心小额再贷款有限公司的 股东全部权益价值评估项目 评 估 报 告

京亚评报字[2018]第 061 号

深圳市皇庭国际企业股份有限公司：

亚洲（北京）资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，以持续经营和公开市场为前提，分别采用资产基础法及收益法，对深圳市皇庭国际企业股份有限公司拟进行股权收购而涉及的深圳市同心小额再贷款有限公司的股东全部权益价值在 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方

企业名称：深圳市皇庭国际企业股份有限公司（简称“皇庭国际”）；

统一社会信用代码：914403001921790834

住所：深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心 58 楼 03 单元；

法定代表人：郑康豪；

注册资本：人民币 117,534.54 万人民币元；

公司类型：已上市的中外合资股份有限公司；

成立日期：1985 年 1 月 19 日；

营业期限：自 1985 年 1 月 19 日起至 2035 年 1 月 19 日止。

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

1、企业概况

企业名称：深圳市同心小额再贷款有限公司（简称“同心再贷款”）；

统一社会信用代码：91440300305911876W

住所：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：邢福俊；

注册资本：人民币100,000.00万元；

公司类型：有限责任公司；

成立日期：2014年4月30日；

营业期限：自2014年4月30日起至2024年4月30日止。

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、历史沿革及股权结构变动情况

（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：

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：

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：

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。

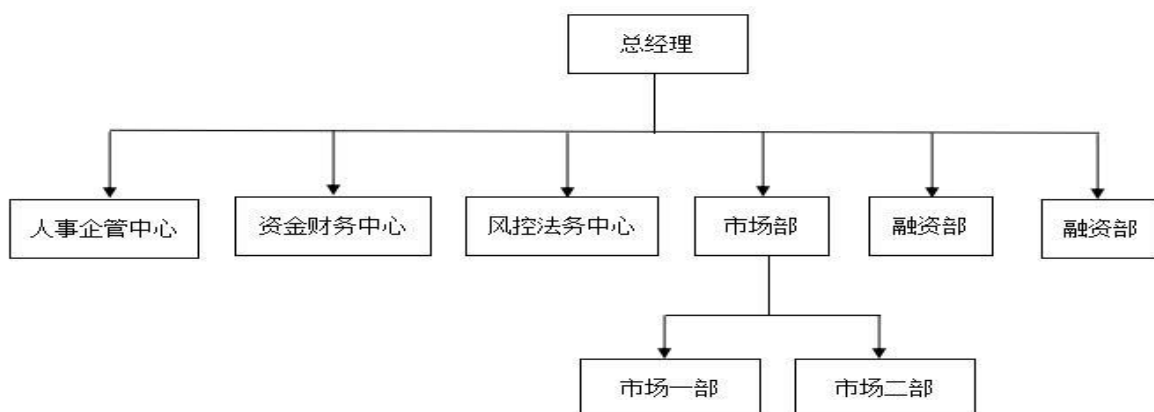
经营范围变更：由“(1)对深圳市小额贷款公司发放贷款、(2)开展深圳市小额贷款公司同业拆借,信贷资产转让和资产证券化等创新试点业务、(3)开展与深圳市小额贷款公司相关的咨询业务、(4)其他经许可的业务”变更为“(1)对深圳市小额贷款公司发放贷款、(2)开展深圳市小额贷款公司同业拆借,信贷资产转让和资产证券化等创新试点业务、(3)开展与深圳市小额贷款公司相关的咨询业务、(4)开展直贷业务,并在经营范围中增加专营小额贷款业务(不得吸收公众存款),再贷款业务余额不得低于公司总贷款余额的 50%、(5)其他经许可的业务”。

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”。

3、公司经营管理结构和组织构架

同心再贷款经营管理结构及组织结构如下图所示：



4、业务简介

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”。

5、业务资质

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》（深府金小[2014]17 号），同心再贷款拥有小额贷款的业务资格。

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。

6、下属参股公司基本情况

截至评估基准日，深圳市同心小额再贷款有限公司参股 2 家公司，其基本情况如下：

单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	实际出资比例	基准日账面净资产	投资成本	账面余额	所属科目
1	深圳市国鑫恒供应链管理有限公司	2017-08-07	99.00%	1,984.02	9,900.00	1,980.00	长期股权投资
2	江苏双创科技小额贷款有限公司	2016-05-23	5.00%	6,551.48	500.00	500.00	可供出售金融资产

(1) 深圳市国鑫恒供应链管理有限公司

统一社会信用代码/注册号: 91440300MA5ENLN24T	企业名称: 深圳市国鑫恒供应链管理有限公司
类型: 有限责任公司	法定代表人: 邢福俊
注册资本: 10000 万元人民币	成立日期: 2017 年 8 月 7 日
营业期限自: 2017 年 8 月 7 日	营业期限至: 无固定期限
登记机关: 深圳市市场监督管理局	核准日期: 2017 年 11 月 14 日
登记状态: 在业	所属行业: 金融业
住所: 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)	
经营范围: 供应链管理; 国内贸易、经营进出口业务 (不含专营、专控、专卖商品); 供应链方案设计; 国内、国际货运代理; 物流信息咨询; 现代物流技术、物流公共服务系统的开发、技术服务; 有色金属材料、化工产品 (不含危险化学品)、塑料的购销; 珠宝首饰、金银首饰、钻石首饰、雕刻工艺品、花画工艺品、织制工艺品的销售; 黄金金条、黄金首饰、黄金制品的批发销售; 保付代理 (非银行融资类)。(以上各项涉及法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外, 限制的项目须取得许可后方可经营)	

截止评估基准日深圳市国鑫恒供应链管理有限公司股权结构如下:

单位: 人民币万元

股 东	认缴出资额	认缴出资比例%	出资方式
深圳市同心小额再贷款有限公司	9,900.00	99.00	货币
深圳市同心行融资担保有限公司	100.00	1.00	货币
合 计	10,000.00	100.00	

(2) 江苏双创科技小额贷款有限公司

统一社会信用代码/注册号: 91320100MA1MP7H88T	企业名称: 江苏双创科技小额贷款有限公司
类型: 有限责任公司	法定代表人: 陆卫华
注册资本: 10000 万元	成立日期: 2016 年 07 月 06 日
营业期限自: 2016 年 07 月 06 日	营业期限至: 2046 年 07 月 05 日
登记机关: 南京市工商行政管理局	核准日期: 2016 年 07 月 06 日
登记状态: 在业	
住所: 南京市江宁区江宁经济技术开发区苏源大道 19 号江宁九龙湖国际企业总部园内 C4 号楼第 6 层整层	
经营范围: 面向科技型中小微企业发放贷款; 创业投资; 提供融资性担保; 开展金融机构业务代理以及经过监管部门批准的其他业务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)	

截止评估基准日江苏双创科技小额贷款有限公司股权结构如下：

单位：人民币万元

股 东	认缴 出资额	认缴出资 比例%	出资 方式
镇江亮点网络科技有限公司	500.00	5.00	货币
南京恒炫鑫投资管理有限公司	2,000.00	20.00	货币
南京恒烨鑫投资管理企业（有限合伙）	550.00	5.50	货币
深圳市同心小额再贷款有限公司	500.00	5.00	货币
双创普惠投资控股（江苏）有限公司	4,700.00	47.00	货币
无锡晶恒茂投资合伙企业（有限合伙）	750.00	7.50	货币
上海海陵资产管理有限公司	500.00	5.00	货币
云蝠投资控股有限公司	500.00	5.00	货币
合计	10,000.00	100.00	

7、近三年一期企业财务状况和经营业绩

同心再贷款近三年来的财务状况如下表：

金额单位：人民币元

项 目	2015.12.31	2016.12.31	2017.12.31
流动资产合计	1,295,255,614.06	1,247,304,318.84	2,094,165,841.20
可供出售金融资产		10,000,000.00	5,000,000.00
长期股权投资			19,800,000.00
固定资产	633,823.35	495,770.74	358,876.30
无形资产	5,333.33	3,733.33	2,133.36
长期待摊费用	515,445.00		
递延所得税资产	0.00	0.00	31,531.48
非流动资产合计	1,154,601.68	10,499,504.07	25,192,541.14
资产总计	1,296,410,215.74	1,257,803,822.91	2,119,358,382.34
流动负债合计	566,512,275.21	234,626,139.93	1,009,811,609.38
非流动负债合计	0.00	0.00	0.00
负债合计	566,512,275.21	234,626,139.93	1,009,811,609.38
股东权益合计	729,897,940.53	1,023,177,682.98	1,109,546,772.96

同心再贷款近三年来的经营状况如下表:

金额单位: 人民币元

项目	2015 年度	2016 年度	2017 年度
一、营业收入	122,122,441.77	140,060,481.94	191,303,452.18
减: 营业成本	38,082,875.88	28,394,744.93	63,018,505.04
营业税金及附加	8,943,946.22	3,797,767.40	1,334,234.52
加: 其他业务利润	0.00	0.00	0.00
减: 营业费用	0.00	443,966.05	2,169,576.51
管理费用	3,480,553.19	4,810,732.57	3,723,964.56
财务费用	-44,422,319.58	-219,323.60	-154,731.25
资产减值损失	1,760,000.00	-4,426,255.20	14,124,672.13
加: 投资收益	0.00	2,118,514.70	16,088,980.76
二、营业利润	114,277,386.06	109,377,364.49	123,176,211.43
加: 营业外收入	0.00	7,461.39	5,525.44
减: 营业外支出	0.00	4,218.25	3,811.00
三、利润总额	114,277,386.06	109,380,607.63	123,177,925.87
减: 所得税	28,653,877.10	27,459,195.42	31,490,038.18
四、净利润	85,623,508.96	81,921,412.21	91,687,887.69

上述 2015、2016 年财务数据摘至立信会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所“信会师深报字[2017]第 10223 号”无保留意见的审计报告, 2017 年财务数据摘至立信会计师事务所(特殊普通合伙)“信会师深报字[2018]第 10139 号”无保留意见的审计报告。

8、深圳市同心小额再贷款有限公司执行的主要会计政策

- (1) 会计制度: 执行企业会计准则和《企业会计制度》。
- (2) 会计年度: 自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。
- (3) 记账本位币: 人民币。
- (4) 记账方法: 借贷记账法。
- (5) 记账基础和计价原则: 采用权责发生制记账基础, 资产计价原则采用实际成本法。
- (6) 坏账准备的核算方法: 采用备抵法。
- (7) 坏账准备计提方法: 公司在有确凿证据表明该项应收款项不能收回, 或收回的可能性不大时确认坏账损失, 确认标准为:

①债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等；

②债务人逾期未履行其偿债义务，并且有确凿证据表明无法收回或收回的可能性不大。

(8) 固定资产及其折旧：固定资产按成本计价，折旧按年限平均法计提。

(9) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	6%、17%
城市维护建设税	应缴纳流转税额	5%
教育费附加	应缴纳流转税额	3%
地方教育费附加	应缴纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

根据财税【2014】26号文规定：设在横琴新区平潭综合实验区和前海深港现代服务业合作区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税，纳入合并范围的被投资单位深圳市国鑫恒供应链管理有限公司符合相关规定，2017年度适用所得税税率为15%。

(三) 委托方与被评估单位的关系

委托方为被评估单位的股东，持股比例为35%，委托方通过公司章程对被评估单位实施控制。

(四) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

除委托方及国家法律、法规规定的评估报告使用者外，资产评估委托合同中未约定有其他评估报告使用者。

二、评估目的

因深圳市皇庭国际企业股份有限公司拟进行股权收购的需要，需对深圳市同心小额再贷款有限公司的股东全部权益价值进行评估，本次评估目的是为深圳市皇庭国际企业股份有限公司股权收购提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象与评估范围内容

1、评估对象为深圳市同心小额再贷款有限公司的股东全部权益价值。

2、评估范围为深圳市同心小额再贷款有限公司申报的于评估基准日的资产和负债，包括流动资产、可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、递延所得税资产及流动负债。具体如下：

(1) 流动资产：包括货币资金、发放贷款及垫款、预付账款、应收利息和其他应收款，账面价值合计 2,094,165,841.20 元；

(2) 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。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	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%	6,551.48	500.00	500.00
	合 计					500.00

(3) 长期股权投资是对深圳市国鑫恒供应链管理有限公司的投资。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	实际出资比例	基准日账面净资产	投资成本	账面余额
1	深圳市国鑫恒供应链管理有限公司	2017-08-07	99.00%	1,983.69	1,980.00	1,980.00
	合 计					1,980.00
	减：减值准备					0.00
	合 计					1,980.00

(4) 固定资产：包括运输工具和电子设备。运输工具是奥迪 A6L 轿车，电子设备主要为各型号电脑和办公家具等，账面价值合计 358,876.30 元；

编号	科目名称	账面价值	
		原值	净值
	设备类合计	739,088.00	358,876.30
4-6-4	固定资产-机器设备	-	-
4-6-5	固定资产-车辆	518,000.00	277,130.00
4-6-6	固定资产-电子设备	221,088.00	81,746.30
	固定资产合计	739,088.00	358,876.30
	减：固定资产减值准备		-
	固定资产合计	739,088.00	358,876.30

(5) 无形资产：购买的金碟财务软件，截止评估基准日还正常使用，账面价值 2,133.36 元；

(6) 递延所得税资产：由计提的坏账准备引起的递延所得税资产，账面价值为 31,531.48 元；

(7) 流动负债：包括短期借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息和其他应付款等，账面价值合计 1,009,811,609.38 元。

评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，上述账面价值摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所“信会师深报字[2018]第 10139 号”无保留意见的审计报告。

3、实物资产的分布情况

本次清查的实物资产包括深圳市同心小额再贷款有限公司在基准日时拥有的设备类固定资产。

(1) 设备类固定资产包括车辆和电子设备。

①法律权属状况

经核对固定资产的购置合同、发票和产权证明等资料，认为列入评估范围的固定资产来源合法、产权清晰。

②经济状况

纳入本次评估范围的设备物类固定资产主要包括深圳市同心小额再贷款有限公司申报的至评估基准日 2017 年 12 月 31 日账面反映的包括车辆和电子设备。账面原值 739,088.00 元，账面净值 358,876.30 元。其中，车辆账面原值 518,000.00 元，账面净值 277,130.00 元；电子设备账面原值 221,088.00 元，账面净值 81,746.30 元。

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	358,876.30
4-6-4	固定资产-机器设备	-	-
4-6-5	固定资产-车辆	518,000.00	277,130.00
4-6-6	固定资产-电子设备	221,088.00	81,746.30
固定资产合计		739,088.00	358,876.30
减：固定资产减值准备			-
固定资产合计		739,088.00	358,876.30

③物理状况

车辆为一辆办公用车，购于 2015 年 5 月，现场勘查时均可正常使用；电子设备包括办公用电脑、办公家私等，购于 2014 年至 2015 年之间，现场勘查时均可正常使用。

(2) 企业申报的账面记录的发放贷款情况

发放贷款及垫款主要为向深圳市中融小额贷款股份有限公司、深圳市百纳小额贷款有限责任公司、深圳市浩森小额贷款股份有限公司、深圳市茂商会小额贷款有限公司和深圳市同心投资基金股份公司的贷款。截至评估基准日，同心再贷款发放贷款及垫款余额为209,000.00万元，扣除贷款损失后净额为206,910.00万元，近三年贷款五级分类情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2014.12.31	2015.12.31	2016.12.31	2017.12.31
发放贷款及垫款	99,400.00	123,500.00	116,580.00	209,000.00
减：贷款损失准备	994.00	1,170.00	690.00	2,090.00
发放贷款及垫款净额	98,406.00	122,330.00	115,890.00	206,910.00
五级分类情况	2014.12.31	2015.12.31	2016.12.31	2017.12.31
正常类	99,400.00	123,500.00	116,580.00	209,000.00
关注类	0.00	0.00	0.00	0.00
次级类	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	99,400.00	123,500.00	116,580.00	209,000.00

（二）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	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	5	1.41

本次评估被评估单位除上述财务软件外无未申报的其他无形资产。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

无。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

无。

四、价值类型及其定义

本报告采用的评估价值类型为市场价值，市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

(一) 本次资产评估基准日是 2017 年 12 月 31 日。

(二) 评估基准日与业务约定书约定的评估基准日一致，是委托方根据本次评估目的确定的。

(三) 执行评估业务过程中所采用的价格是评估基准日的标准。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1、无。

(二) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国企业所得税法》；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》；
- 4、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
- 5、《地方金融企业财务监督管理办法》；
- 6、财政部、中国人民银行、国家税务总局和原国家国有资产管理局制定的有关企业财务、会计、金融、税收和资产管理方面的政策、法规；
- 7、其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；
- 3、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2017]31 号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2017]32 号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2017]34 号）；
- 7、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2017]36 号）；
- 8、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；
- 9、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）。
- 12、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39 号）；
- 13、《金融企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]43 号）；

14、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）。

（四）权属依据

- 1、公司章程；
- 2、车辆行驶证、登记簿；
- 3、设备购置合同、发票、凭证及相关协议复印件；
- 4、被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》（中国经济科学出版社）；
- 2、深圳市同心小额再贷款有限公司提供的财务会计资料；
- 3、中国机电产品数据网产品报价库；
- 4、太平洋汽车网车辆报价信息；
- 5、中关村在线电子产品报价信息；
- 6、同花顺 iFinD；
- 7、评估机构收集的有关询价资料和参考资料等。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估通常包括收益法、市场法、成本法三种基本评估方法。收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。市场法，指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。成本法也称资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，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。

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；

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被评估单位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，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

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。理由一：由于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，因此本次评估未采用市场法。理由二：由于交易案例难搜集，因此本次评估未采用市场法。理由三：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，因此不再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）评估方法简介

●收益法

本次收益法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。

本次评估以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营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

1. 计算模型

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C_1 + C_2 + E' \quad \text{公式二}$$

上式中：

E：股东全部权益价值；

V：企业整体价值；

D：付息债务评估价值；

P：经营性资产评估价值；

C₁：溢余资产评估价值；

C_2 ：非经营性资产评估价值；

E' ：（未在现金流中考虑的）长期股权投资评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

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）

公式三中：

R_t ：明确预测期的第 t 期的企业自由现金流；

t ：明确预测期期数 1，2，3，···， n ；

r ：折现率；

R_{n+1} ：永续期企业自由现金流；

g ：永续期的增长率，本次评估 $g = 0$ ；

n ：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 $\times$ （1 - 税率 T ） - 资本性支出 - 营运资金变动。

（2）收益期的确定

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2018 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，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 2023 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。

（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

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

●资产基础法

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，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。

1、流动资产

纳入本次评估范围的流动资产包括货币资金、发放贷款、预付账款、应收利息和其他应收款。

(1) 货币资金：为银行存款

对人民币存款评估采取向银行函证以及同银行对账单余额核对的方法，如有未达账项则编制银行存款余额调节表，平衡相符后，以核实后的账面值确认评估值；对外币存款评估采取同银行对账单余额核对的方法，余额调节平衡相符后，根据中国人民银行公布的基准汇率折算为人民币金额作为评估值。

(2) 发放贷款

发放贷款主要为向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、深圳市粤商小额贷款有限公司、深圳市中恒泰小额贷款有限公司和深圳市宝晟源商贸有限公司等的贷款。截至评估基准日，同心再贷款发放贷款余额为209,000.00万元，贷款损失准备2,090.00万元，净额为206,910.00万元，近三年贷款五级分类情况如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2015.12.31	2016.12.31	2017.12.31
发放贷款	123,500.00	116,580.00	209,000.00
减：贷款损失准备	1,170.00	690.00	2,090.00
发放贷款净额	122,330.00	115,890.00	206,910.00
五级分类情况	2015.12.31	2016.12.31	2016.11.30
正常类	123,500.00	116,580.00	209,000.00

关注类	0.00	0.00	0.00
次级类	0.00	0.00	0.00
合 计	123,500.00	116,580.00	209,000.00

评估人员采用检查贷款合同、会计凭证、核对总账及明细账、函证等程序进行了检查核实，确认应收账款的真实性，并结合历史资料对以往的款项清欠情况进行了解，与销售和财务人员共同分析评价了相应客户的信用状况。评估人员同时将其其他科目的往来款项进行合并，经分析，上述款项时间较短，均在1年以内。本次评估结合结算户的信用情况，在企业账面价值基础上参照会计政策核算原则，根据中国人民银行关于印发《银行贷款损失准备计提指引》的通知，对1年内款项按账面的1%的比例确认风险损失。

按以上标准，确定评估风险损失，以发放贷款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。

（3）预付账款

预付账款为预付中江国际信托股份有限公司、北京银行龙岗支行、深圳市长城证券公司等待摊的信托报酬和服务费。

评估人员在对预付款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，以核实后账面值作为评估值。

（4）应收利息

应收利息为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、深圳市粤商小额贷款有限公司、深圳市中恒泰小额贷款有限公司和深圳市宝晟源商贸有限公司等的贷款利息。

评估人员首先是在对应收利息核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。其次，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。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。

（5）其他应收款

其他应收款为押金、保证金等。

评估人员首先是在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。其次，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。其他应收款以账面值减去评估风险损失后的余额确定评估值。

2、非流动资产

纳入本次评估范围的非流动资产包括可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产和无形资产。

（1）可供出售金融资产

可供出售金融资产系向江苏双创科技小额贷款有限公司的投资，持股比例为45.00%。

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。

对可供出售金融资产的评估，评估人员对被投资单位进行整体资产评估，以评估后的股东全部权益乘以投资单位的持股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=被投资单位评估后股东全部权益×持股比例

对江苏双创科技小额贷款有限公司的投资，本次评估按照被投资方在评估基准日的未经审计的财务报表与实际出资比例进行计算，未对被投资单位进行全面的评估。

（2）长期股权投资

长期股权投资主要为对下属公司的长期股权投资，共计1家控股子公司。

对于全资、控股子公司的长期投资，采用企业价值评估的方法对被投资单位进行整体评估，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。计算公式为：

长期股权投资=被投资单位评估后股东全部权益×持股比例

（3）固定资产

设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点，采用成本法进行评估。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

对于车辆采用行驶里程成新率和现场勘察成新率加权平均的方法确定。

基本公式为：

成新率=行驶里程成新率×40%+现场勘察成新率×60%

评估人员依据车辆的实际行驶里程和国家规定的强制报废总行驶里程来确定其里程成新率。基本公式为：

行驶里程成新率=尚可行驶里程/强制报废总行驶里程×100%

评估人员依据现场勘查的情况，结合车辆的制造技术、发动机变速箱的运行状况、车架的状态、维修保养情况、车辆的行驶环境和存放条件等方面进行详细的现场勘察，以实地勘查鉴定的结果结合车辆的主要部件运行情况 and 状态，制定鉴定打分标准，通过对各主要部件进行鉴定打分，根据各部件的得分情况计算出该车辆的现场勘察成新率。基本公式为：

现场勘察成新率=Σ 单项分数

成新率的确定是专业评估人员基于技术、经验及现场勘察情况所做出的专业性综合判断的结果。

b、电子设备

对于电子设备，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。

（4）无形资产-其他无形资产

根据深圳市同心小额再贷款有限公司提供的采购合同，若软件为无使用期限限制的无形资产采用基准日与其相同产品的市场价格作为评估值（市场上已无与其相同的软件，选取与其类似的参照物再根据功能和技术先进性、适用性对参照物的价格作适当调整）；若软件为有期限限制的产品，采用基准日与其相同产品的市场价格（市场上已无与其相同的软件，选取与其类似的参照物再根据功能和技术先进性、适用性对参照物的价格作适当调整）为基础乘以成新率（等于尚可使用年限/总使用年限）为评估值。

（5）递延所得税资产

评估人员根据企业提供的递延所得税资产评估明细表，主要通过查阅有关账簿和记账凭证经过核实，获取有关交易信息等方式对其金额进行核实。纳入评估范围的递延所得税资产是由计提的坏账准备引起的，经向欠款单位发函及其他手段判断评估风险损失，以核实后的账面值作为评估值。

3、流动负债

纳入本次评估范围的流动负债包括短期借款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息和其他应付款，按实际需要承担的债务确认其评估值。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

本公司在了解委估资产的构成、产权状况、评估范围、评估基准日、评估目的等有关情况后与委托方签订资产评估委托合同，正式受理该项资产评估业务。

（二）编制评估计划

依据评估目的、评估范围、资产构成和工作量等有关情况，制定评估工作计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

（三）现场调查

评估人员听取企业有关人员介绍企业情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况；指导被评估单位清查资产、准备评估资料，对被评估单位填报的资产清查评估明细表进行审核，与企业有关财务记录数据进行核对；对固定资产中的车辆和电子设备等逐项进行清查核实；查阅收集委估资产的产权证明文件；

对企业活动的主要方面进行考察，了解企业情况等；获取企业的相关财务资料和评估所需的企业的其他资料等。

（四）收集评估资料

根据项目的情况选择评估方法，按资产类别进行价格查询和市场询价，收集价格资料。

（五）评定估算

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，选择合适的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成评估结果。

（六）编制和提交评估报告

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评说明，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，撰写资产评估报告书；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方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

（一）一般假设

1.交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2.公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3.持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4.企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

5.不考虑通货膨胀因素的影响，资金的无风险报酬率保持目前的水平。

（二）具体假设

1.假设评估对象所涉及的实物资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设关键部件、材料无潜在的重大质量缺陷；

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

3.评估范围仅以委托方及被评估单位提供的相关资料为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产、或有负债以及可能承担的抵押、担保事宜；

4.收益法涉及的假设

（1）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）假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

（3）除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

（4）假设公司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。

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

（6）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。

（7）无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（8）假设经营期限内每年的收入支出均匀发生；

（9）假设企业经营期限为无限年期，且企业自第 X 年起按照固定不变的规模及收益持续经营下去。

（10）简单再生产的假设

企业提取的固定资产折旧全部用于原有固定资产的维护和更新，并假定此种措施足以并恰好保持企业的经营能力维持不变，企业的经营利润全部作为红利回报股东而不参与经营。

(11) 在可预见经营期内，未考虑公司经营可能发生的非经常性损失，包括但不限于以下项目：处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益以及其他营业外收入、支出。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论及说明

(一) 评估结论

本次评估分别采用收益法和资产基础法两种方法进行评估。

1. 资产基础法评估结果

于评估基准日 2017 年 12 月 31 日，采用资产基础法得出于评估基准日 2017 年 12 月 31 日深圳市同心小额再贷款有限公司股东全部权益的市场价值为 110,771.21 万元（大写：人民币壹拾壹亿零柒佰柒拾壹万贰仟壹佰元）。其中：资产总计账面值为 211,935.83 万元，评估值为 211,752.37 万元，减值额 183.46 万元，减值率 0.09%；负债总计账面值为 100,981.16 万元，评估值为 100,981.16 万元，增值额 0.00 万元，增值率 0.00%；股东全部权益账面值为 110,954.67 万元，评估值为 110,771.21 万元，减值额 183.46 万元，减值率 0.17%。评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动资产	1	209,416.58	209,416.58	-	0.00%
非流动资产	2	2,519.25	2,335.79	-183.46	-7.28%
其中：可供出售金融资产	3	500.00	327.57	-172.43	-34.49%
长期股权投资	4	1,980.00	1,963.86	-16.14	-0.82%
固定资产	5	35.89	40.81	4.92	13.71%
在建工程	6	-	-	-	-
无形资产	7	0.21	0.39	0.18	85.71%
其中：土地使用权	8	-	-	-	-
递延所得税资产	9	3.15	3.15	-	-
资产总计	10	211,935.83	211,752.37	-183.46	-0.09%
流动负债	11	100,981.16	100,981.16	-	0.00%

非流动负债	12	-	-	-	
负债总计	13	100,981.16	100,981.16	-	0.00%
净资产	14	110,954.67	110,771.21	-183.46	-0.17%

资产基础法评估结论详细情况见资产基础法评估明细表。

2.收益法评估结果

深圳市同心小额再贷款有限公司于评估基准日 2017 年 12 月 31 日总资产账面价值为 211,935.83 万元，总负债账面价值为 100,981.16 万元，净资产账面价值为 110,954.67 万元；经采用收益法得到的净资产评估价值为 120,422.88 万元，评估增值 9,468.21 万元，增值率为 8.53%。评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（收益法）

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动资产	1	209,416.58	-	-	-
非流动资产	2	2,519.25	-	-	-
其中：可供出售金融资产	3	500.00	-	-	-
长期股权投资	4	1,980.00	-	-	-
固定资产	5	35.89	-	-	-
在建工程	6	-	-	-	-
无形资产	7	0.21	-	-	-
其中：土地使用权	8	-	-	-	-
递延所得税资产	9	3.15	-	-	-
资产总计	10	211,935.83	-	-	-
流动负债	11	100,981.16	-	-	-
非流动负债	12	-	-	-	-
负债总计	13	100,981.16	-	-	-
净资产	14	110,954.67	120,422.88	9,468.21	8.53%

收益法评估结论详细情况见收益法评估明细表。

3.评估结论

深圳市同心小额再贷款有限公司股东全部权益采用两种方法得出的评估结论分别为：

采用资产基础法市场价值评估值为 110,771.21 万元；收益法市场价值评估值为 120,422.88 万元，两种方法的评估结果差异 9,651.67 万元，差异率 8.71%。

产生差异的主要原因：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、专利、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、销售网络、潜在项目、企业资质、人力资源、雄厚的产品研发能力等。

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。

十一、特别事项说明

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）本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

（二）本评估报告是在委托方及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

（三）本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（四）引用其他机构出具的报告结论的情况，并说明已了解所引用报告结论的取得过程，承担引用报告结论的相关责任；

无。

（五）权属资料不全面或者权属存在瑕疵的情形：

无。

（六）评估程序受到的限制情形：

1.本次评估中，资产评估师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，资产评估师在假定被评估单位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	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%	6,551.48	500.00	500.00
	合 计					500.00

由于被评估单位对江苏双创科技小额贷款有限公司占股比例很小，评估人员未能对其进行整体评估，也未能收集到其评估基准日的审计报告，本次评估按照被投资方在评估基准日的未经审计的财务报表进行计算，江苏双创科技小额贷款有限公司的评估值为327.57万元，提请报告使用人关注。

3. 因深圳市国鑫恒供应链管理有限公司于2017年8月成立，且2017年处于亏损状态，经与企业管理层沟通，企业无法对未来收益进行合理的预测和估计。本次对深圳市国鑫恒供应链管理有限公司仅采用资产基础法进行评估，提请报告使用人关注。

（七）深圳市皇庭国际企业股份有限公司为被评估单位的股东，持股比例为35%，深圳市皇庭国际企业股份有限公司通过公司章程约定，对公司董事有超过三分之二的提名权来达到对被评估单位的控制。

（八）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：“深圳市福田区金田路2028号皇岗商务中心24楼”。

（九）深圳市国鑫恒供应链管理有限公司系同心再贷款的子公司，其注册资本为10,000.00万元，实收资本为2,000.00万元，提请报告使用人关注。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）评估报告未征得出具评估报告的评估机构同意，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；

（三）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专业人员不承担责任；

（四）评估结论的有效使用期限。评估结论在评估基准日成立，市场环境未发生较大变化时，在基准日后一年内有效，按现行规定，评估结论的使用有效期为一年，即从 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日，该评估结论有效；超过一年，需重新进行资产评估。若市场条件或资产状况发生重大变化时，评估结论失效；

（五）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

（六）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。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2018 年 5 月 15 日。

资产评估师：

资产评估师：

亚洲（北京）资产评估有限公司

二〇一八年五月十五日

附 件

- 一、资产评估委托合同复印件；
- 二、被评估单位于评估基准日的审计报告复印件；
- 三、委托方与被评估单位法人营业执照复印件；
- 四、委托方与被评估单位产权登记证复印件；
- 五、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
- 六、委托方和相关当事方的承诺函；
- 七、签字注册资产评估师的承诺函；
- 八、评估机构资格证书复印件；
- 九、评估机构法人营业执照复印件；
- 十、签字资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 十二、资产评估汇总表（或明细表）。