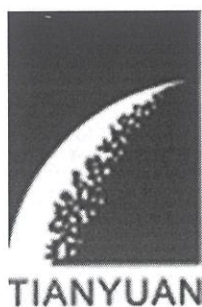


本报告根据中国资产评估准则编制

浙江诚意药业股份有限公司拟转让股权
涉及的温州市洞头区诚意小额贷款股份有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

天源评报字〔2021〕第 0086 号

共一册 第一册



天源资产评估有限公司

二〇二一年三月九日

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： 3333020139202100060

资产评估报告名称： 浙江诚意药业股份有限公司拟转让股权涉及的温州市洞头区诚意小额贷款股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

资产评估报告文号： 天源评报字〔2021〕第0086号

资产评估机构名称： 天源资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 陈菲莲(资产评估师)、夏宇晨(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。

目 录

声明.....	1
摘要.....	2
资产评估报告.....	4
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人.....	4
二、评估目的.....	6
三、评估对象及评估范围.....	6
四、价值类型及其定义.....	7
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	7
七、评估方法.....	9
八、评估程序实施过程及情况.....	13
九、评估假设.....	14
十、评估结论.....	15
十一、特别事项说明.....	17
十二、资产评估报告使用限制说明.....	18
十三、资产评估报告日.....	18
附件.....	20

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本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

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本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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为评估对象可实现价格的保证。

五、本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、本机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设前提和限定条件的限制，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、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。

八、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员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。

摘 要

天源资产评估有限公司接受浙江诚意药业股份有限公司的委托,根据有关法律、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,采用资产基础法和市场法,按照必要的评估程序,对浙江诚意药业股份有限公司拟实施股权转让涉及的温州市洞头区诚意小额贷款股份有限公司的股东全部权益在 2020 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估,现将评估情况及结论摘要如下:

一、 委托人:浙江诚意药业股份有限公司(以下简称:诚意药业)

二、 被评估单位:温州市洞头区诚意小额贷款股份有限公司(以下简称:诚意小贷)

三、 评估目的:为股权转让提供价值参考。

四、 评估对象和评估范围

评估对象为诚意小贷的股东全部权益价值。评估范围为诚意小贷申报的全部资产和负债,具体包括货币资金、应收利息、其他应收款、发放贷款及垫款、固定资产(设备类)、长期待摊费用、递延所得税资产及负债。

截至评估基准日,诚意小贷账面资产总额 96,993,518.21 元,账面负债总额 695,259.19 元,所有者权益 96,298,259.02 元。

五、 价值类型:市场价值

六、 评估基准日:2020 年 12 月 31 日

七、 评估方法:资产基础法和市场法

八、 评估结论

本次评估选取了资产基础法的评估结果作为评估结论。

在本报告揭示的假设条件下,评估对象在评估基准日的评估结论为 9,631.06 万元(大写:人民币玖仟陆佰叁拾壹万零陆佰元),具体如下:

资产账面价值为 9,699.35 万元,评估价值为 9,700.45 万元,评估增值 1.10 万元,增值率 0.01%;

负债账面价值为 69.53 万元,评估价值为 69.39 万元,评估减值 0.14 万元,减值率 0.20%;

所有者权益(净资产)账面价值为 9,629.82 万元,评估价值为 9,631.06 万元,评估增值 1.24 万元,增值率 0.01%。

评估结果汇总表

金额单位:人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
货币资金	4,745.39	4,745.39		
应收利息	20.54	20.54		
其他应收款	1.30	1.42	0.12	9.23
发放贷款及垫款	4,894.17	4,894.17		
固定资产	1.27	2.28	1.01	79.53
长期待摊费用	13.97	13.97		
递延所得税资产	22.71	22.68	-0.03	-0.13
资产合计	9,699.35	9,700.45	1.10	0.01
应付职工薪酬	8.33	8.33		
应交税费	61.06	61.06		
其他应付款	0.14		-0.14	-100.00
负债合计	69.53	69.39	-0.14	-0.20
所有者权益	9,629.82	9,631.06	1.24	0.01

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定,当资产状况和市场变化较小时,评估结论使用有效期为 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日。

九、特别事项说明

特别事项说明详见资产评估报告“十一、特别事项说明”。为了正确使用评估结论,提请资产评估报告使用人关注“特别事项说明”对评估结论和本次经济行为的影响。

十、资产评估报告日:2021 年 3 月 9 日。

以上内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估业务的详细情况、正确理解和使用评估结论,应当阅读资产评估报告正文。

资产评估报告

天源评报字〔2021〕第 0086 号

浙江诚意药业股份有限公司：

天源资产评估有限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，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施转让股权涉及的温州市洞头区诚意小额贷款股份有限公司的股东全部权益在 2020 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、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

(一) 委托人概况

1. 名称：浙江诚意药业股份有限公司(以下简称：诚意药业)
2. 住所：温州市洞头区化工路 118 号
3. 注册资本：壹亿陆仟陆佰玖拾玖万贰仟元
4. 法定代表人：颜贻意
5. 类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)
6. 统一社会信用代码：913303007303249630
7. 经营业务范围：许可项目：药品生产；药品委托生产；药品批发；药品零售；药品进出口；医用口罩生产；第二类医疗器械生产；医护人员防护用品生产(Ⅱ类医疗器械)；货物进出口；技术进出口(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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：医用口罩批发；医用口罩零售；医护人员防护用品批发；医护人员防护用品零售；日用口罩(非医用)生产；日用口罩(非医用)销售；劳动保护用品销售；劳动保护用品生产；产业用纺织制成品制造；产业用纺织制成品销售(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

(二) 被评估单位概况

1. 名称：温州市洞头区诚意小额贷款股份有限公司(以下简称：诚意小贷)
2. 住所：浙江省温州市洞头区北岙街道望海路 118 号 2 楼

3. 注册资本：捌仟万元整
4. 法定代表人：颜贻意
5. 类型：其他股份有限公司（非上市）
6. 统一社会信用代码：913303005586310208
7. 历史沿革：

诚意小贷成立于 2010 年 7 月 13 日，由浙江诚意药业有限公司、温州佳海食品有限公司、浙江康乐集团进出口有限公司、温州新大洋进出口有限公司、温州东启汽车零部件制造有限公司、方培胜、余经洋、吴良孟、赵海平、邱蔡柔强、陈海东、赵建国共同出资设立，诚意小贷成立时注册资本为人民币 6,000 万元，其中：浙江诚意药业有限公司出资人民币 1,200 万元，占注册资本的 20%；温州佳海食品有限公司出资人民币 600 万元，占注册资本的 10%；浙江康乐集团进出口有限公司出资人民币 600 万元，占注册资本的 10%；温州新大洋进出口有限公司出资人民币 600 万元，占注册资本的 10%；温州东启汽车零部件制造有限公司出资人民币 600 万元，占注册资本的 10%；方培胜出资人民币 600 万元，占注册资本的 10%；余经洋出资人民币 600 万元，占注册资本的 10%；吴良孟出资人民币 360 万元，占注册资本的 6%；赵海平出资人民币 300 万元，占注册资本的 5%；邱蔡柔强出资人民币 300 万元，占注册资本的 5%；陈海东出资人民币 180 万元，占注册资本的 3%；赵建国出资人民币 60 万元，占注册资本的 1%。上述出资业经信泰联合会计师事务所审验，并出具洞信泰会验（2010）60 号《验资报告》。

经多次转让股权和增资，截至评估基准日，诚意小贷的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资	实缴金额	出资比例
浙江诚意药业股份有限公司	2,200	2,200	27.50%
温州佳海食品有限公司	800	800	10.00%
陈加荣	800	800	10.00%
温州市东启汽车零部件制造有限公司	680	680	8.50%
余经洋	600	600	7.50%
张向荣	580	580	7.25%
邱蔡柔强	500	500	6.25%
吴良孟	480	480	6.00%
谢旭一	480	480	6.00%
赵海平	400	400	5.00%
陈海东	200	200	2.50%

股东名称	认缴出资	实缴金额	出资比例
茆矛	200	200	2.50%
胡小琴	80	80	1.00%
合计	8,000	8,000	100.00%

8. 经营业务范围:

办理各项小额贷款业务；为小企业提供发展、管理、财务咨询服务。（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）

9. 近三年诚意小贷的资产、财务及经营状况:

金额单位：人民币元

项目名称	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业收入	12,185,007.66	9,431,683.95	8,448,497.77
营业支出	1,187,182.24	8,404,137.48	-94,875.04
利润总额	11,017,325.42	1,027,546.47	8,743,372.81
净利润	8,149,984.28	133,156.21	7,916,661.07
项目名称	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	98,422,478.93	91,085,176.45	96,993,518.21
总负债	2,574,037.19	2,703,578.50	695,259.19
净资产	95,848,441.74	88,381,597.95	96,298,259.02

上述会计数据业经注册会计师审计，其中：2018 年数据摘自中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中汇会审（2019）0046 号无保留意见审计报告；2019 年数据摘自中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中汇会审（2020）1628 号无保留意见审计报告；2020 年数据摘自中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中汇会审（2021）0369 号无保留意见审计报告。

（三）其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用权归委托人所有。

本资产评估报告的其他使用人限制为：国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

诚意药业拟转让股权，本次评估目的系为该经济行为提供诚意小贷股东全部权益价值参考。

三、评估对象及评估范围

评估对象为诚意小贷的股东全部权益价值。评估范围为诚意小贷申报的全部资

产和负债，具体包括货币资金、应收利息、其他应收款、发放贷款及垫款、固定资产（设备类）、长期待摊费用、递延所得税资产及负债。

截至评估基准日，诚意小贷账面资产总额 96,993,518.21 元，账面负债总额 695,259.19 元，所有者权益 96,298,259.02 元。财务报表反映如下：

金额单位：人民币元

项目	账面原值	评估净值
货币资金		47,453,908.73
应收利息		205,448.60
其他应收款		12,962.68
发放贷款及垫款		48,941,700.00
固定资产	103,875.90	12,702.76
长期待摊费用		139,702.09
递延所得税资产		227,093.35
资产合计		96,993,518.21
应付职工薪酬		83,293.60
应交税费		610,605.59
其他应付款		1,360.00
负债合计		695,259.19
所有者权益(净资产)		96,298,259.02

诚意小贷于评估基准日财务报表业经注册会计师审计，并由中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具〔2021〕0369 号无保留意见审计报告。

除上述资产外，诚意小贷未申报其他账外资产、负债。

四、价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，本评估项目选用的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

本资产评估报告的评估基准日为 2020 年 12 月 31 日。

六、评估依据

（一）法律、法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；

2. 《中华人民共和国公司法》;
3. 《中华人民共和国合同法》;
4. 《中华人民共和国证券法》;
5. 《中华人民共和国企业所得税法》;
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》;
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》);
8. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》;
9. 《财政部 税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》;
10. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

(二) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》;
2. 《资产评估职业道德准则》;
3. 《资产评估执业准则—资产评估方法》;
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》;
5. 《资产评估执业准则—资产评估报告》;
6. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》;
7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》;
8. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》;
9. 《资产评估执业准则—企业价值》;
10. 《资产评估执业准则—机器设备》;
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》;
12. 《资产评估价值类型指导意见》;
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

(三) 权属依据

1. 诚意小贷《营业执照》、公司章程和验资报告;
2. 有关产权转让合同;
3. 与资产或权利取得与使用相关的经济业务合同、协议及发票等;
4. 其他产权证明文件。

(四) 取价依据

1. 诚意小贷提供的评估申报明细表及相关财务资料;

2. 评估基准日财务报表及前三年审计报告；
3. 中汇会计师事务所(特殊普通合伙)出具(2021)0369号审计报告；
4. 诚意小贷提供的历史经营资料；
5. 《浙江省小额贷款公司贷款风险分类指引(施行)》；
6. 《金融企业准备金计提管理办法》；
7. 《企业会计准则》；
8. 互联网查询价格信息；
9. 科学技术出版社《资产评估常用数据与参数手册》；
10. 相关资产的购置合同、发票、付款凭证等资料；
11. Wind 中国金融数据库；
12. 评估专业人员现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

七、评估方法

(一) 评估的基本方法

企业价值评估的基本方法分为市场法、收益法与资产基础法。

1. 市场法

市场法是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。其使用的基本前提有:

- (1) 必须有一个充分发展、活跃的资本市场;
- (2) 公开市场上存在可比的交易案例或可比上市公司;
- (3) 交易案例或可比上市公司与评估对象的价值影响因素明确,可以量化,相关资料可以搜集。

2. 收益法

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。应用收益法必须具备的基本前提有:

- (1) 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值;
- (2) 能够对企业未来收益进行合理预测;
- (3) 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

3. 资产基础法

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,通过评估企业表内及表外各项资产、负债对整体的贡献价值,合理确定评估对象价值的评估方法。采用资产基础法的前提条件有:

- (1) 被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态;
- (2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应社会平均成本资料。

(二) 评估方法的选择

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析了市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性。

诚意小贷已经营多年,作为一家地方性的小额贷款公司,诚意小贷的盈利模式和银行类金融企业类似,通过向客户提供贷款,用于满足资金需求并收取利息;资金均来源于股东投资款。

经查询,诚意小贷所属行业存在一定数量的产权交易,能够在公开市场上取得近期可比的交易案例资料,故本次评估适用市场法。

经对诚意小贷管理层访谈了解,公司发展受金融行业监管指标影响较大,未来经营不仅取决于自身的拓展能力,还受股东资本追加及外部政策的影响,故其未来盈利能力存在较大的不确定性,经营风险及未来盈利能力难以合理估测。故不适宜采用收益法评估。

在评估基准日财务审计的基础上,诚意小贷提供的委估资产及负债范围明确,可通过财务资料、购建资料及现场勘查等方式进行核实并逐项评估,因此本次采用资产基础法评估。

综上分析,本次评估分别采用市场法、资产基础法对诚意小贷的股东全部权益价值进行评估。

(三) 资产基础法简介

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,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。

根据资产基础法的原理,具体资产及负债评估过程如下:

1. 货币资金

对各项货币资金未发现影响净资产的重大未达账项,以核实后的账面金额确定评估价值。

2. 应收利息

取得了相应的合同、协议等，了解应收利息计提的规则，并对应收利息进行复算，确认应收利息的真实性和完整性，经核实未见异常，以核实后账面价值确定评估价值。

3. 其他应收款

抽查原始发生凭证，按预计可收回的金额确定评估价值。

4. 发放贷款及垫款

抽查部分贷款查看其档案资料，核实贷款的真实性和完整性；对贷款分类进行核实，参照《浙江省小额贷款公司监管评级指标体系指引（试行）》对贷款进行五级分类，经核实贷款五级分类无误；

按照《金融企业准备金计提管理办法》对贷款计提的相应的风险准备金进行复算，能够合理反映贷款的风险。故本次评估，在了解被评估单位贷款损失准备计提政策及客户抵押、保证、信用情况的基础上，参照被评估单位风险准备金计提的标准对核实后的五级分类贷款预计相应的贷款风险损失，同时将贷款损失准备评估为零。

5. 固定资产——设备类

根据设备的实际利用情况和现状，分析了成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选定成本法作为本次设备评估的方法。

设备评估的成本法是通过估算被评估设备的重置成本和设备的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，将重置成本扣减各种贬值，或在综合考虑设备的各项贬值基础上估算综合成新率，最后计算得到设备的评估价值。本次评估选用的具体计算公式为：

评估价值 = 重置成本 × 综合成新率

(1) 重置成本的确定

设备的重置成本一般包括购置或购建与评估对象功效相同的全新资产所需的必要、合理的成本和相关税费等，如：设备的购置价、运杂费、安装费、调试费、基础费、资金成本以及其他费用等。其计算公式如下：

重置成本 = 设备购置价 + 运杂费 + 基础费 + 安装调试费 + 资金成本 + 其他费用

(2) 综合成新率的确定

以年限法为主确定综合成新率。

6. 长期待摊费用

核对了有关合同、原始凭证和相关账簿,了解账面价值的构成要素及摊销政策,对原始发生额、账面价值进行复核,未见异常,按尚存受益期被评估单位可享受的权益作为评估值。

7. 递延所得税资产

对递延所得税资产形成的过程进行了复核。对于计提坏账准备形成的递延所得税资产,以应收款项评估值与纳税基础的差异,按被评估单位适用的所得税率确定评估值。

8. 负债

对于评估范围内的负债,在核对明细账、总账,抽查原始凭证的基础上,以评估目的对应的经济行为实现后被评估单位预计需要承担的负债项目及金额确定评估价值。

(四) 市场法简介

1. 市场法简介

市场法是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。

市场法中常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据,计算价值比率,在与被评估企业比较分析的基础上,确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料,计算适当的价值比率,在与被评估单位比较分析的基础上,确定评估对象价值的具体方法。

2. 市场法的适用性

市场法的适用性主要体现在以下三个方面:

1) 数据的充分性

数据的充分性是指在选择可比公司的同时,应该获取进行各项分析比较的企业经营和财务方面的相关数据,包括企业规模、经营状况、资产状况和财务状况。数据越充分,就可以分析得越具体,评估结果就越可靠。

2) 数据的可靠性

数据的可靠性是指数据来源是否通过正常渠道取得。上市公司年报、国家监管

部门和权威专业机构发布的数据一般而言是比较可靠的；通过其他途径获得的数据，信息透明度越高其可靠性一般越强。

3) 可比公司数量

采用市场法评估应能够收集到一定数量的可比公司。对于上市公司比较法，由于上市公司各方面数据比较容易获得，便于进行相关财务分析和调整，因此，对于可比性要求高于可比公司数量的要求；对于交易案例比较法，由于可以了解的关于可比公司的信息有限，因此，需要选择足够多的交易案例来稀释可能存在的干扰因素的影响。

3. 评估方法的选择

由于小额贷款类上市公司较少，且具体业务类似程度较低，故未采用上市公司比较法。

通过查询各产权交易所、Wind 资讯等交易信息平台，能够收集到较多关于小额贷款类公司的交易案例，且通过其官网、产权交易所、Wind 资讯等可靠途径可以获取可比公司规模、经营状况、资产状况和财务状况等相关的信息，因此，本次采用交易案例比较法进行评估。

八、评估程序实施过程及情况

整个评估过程包括接受委托、核实资产与验证资料、评定估算、编写资产评估报告、内部审核及提交报告，具体过程如下：

(一) 接受委托

1. 在与委托人明确了评估目的、评估对象与范围及评估基准日等基本事项，并确认评估独立性不受影响、评估风险可控的前提下，我公司接受委托并与委托人签订了资产评估委托合同；

2. 委派项目负责人并组建评估项目组；

3. 编制工作计划和拟定初步技术方案。

(二) 核实资产

1. 结合项目具体情况，向诚意小贷提供所需资料明细清单；

2. 选派评估专业人员指导诚意小贷相关人员编制评估申报明细表；

3. 辅导诚意小贷财务和资产管理人员对评估范围内的资产和负债按评估申报明细表的内容进行全面清查核实和填报，同时按评估资料清单的要求收集准备相关

的审计报告、产权证明、历史经营状况、资产质量状况及其他财务资料等相关评估资料。

4. 现场调查、核实资产与验证相关评估资料

(1) 听取诚意小贷有关人员介绍被评估单位及所涉及的资产的历史和现状；
(2) 对诚意小贷提供的财务报表和填报的评估申报明细表进行账账、账物核实；
(3) 诚意小贷及有关人员对其提供的评估明细申报资料以及其他相关资料以签字、盖章等方式确认；

(4) 对评估范围内的资产进行现场调查、核实和勘查，对委托人和相关当事人提供的评估对象权属证明、财务信息和其他资料进行必要的查验，并通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查和验证。

(三) 评定估算

对从现场调查收集的资料进行分析整理，并通过公开市场信息，或通过专业数据提供方、政府机关、供应商、互联网、委托人(被评估单位)及我公司数据库等渠道，开展市场调研和询价工作，根据本次评估对象、价值类型及所收集到的资料选择相适应的评估方法和估值模型，评定估算评估对象价值。

(四) 编写资产评估报告与内部审核

汇集资产评估工作底稿，对各分项说明进行汇总，得出总体评估结果并对评估增减值原因进行分析。汇总编写资产评估报告及评估明细表；资产评估机构内部分级审核，并在不影响评估专业人员独立判断的前提下，与委托人和委托人同意的其他相关当事人沟通，听取意见。

(五) 提交报告

向委托人提交正式的资产评估报告。

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，根据待评估资产的交易条件模拟市场进行评估。

2. 公开市场假设

(1) 有自愿的卖主和买主，地位是平等的；

(2) 买卖双方都有获得足够市场信息的机会和时间，交易行为在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的；

(3) 待估资产可以在公开市场上自由转让；

(4) 不考虑特殊买家的额外出价或折价。

3. 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定，利率、汇率无重大变化，从而保证评估结论有一个合理的使用期。

4. 持续经营假设

假设诚意小贷的经营业务合法，在未来可以保持其持续经营状态，且其资产价值可以通过后续正常经营予以收回。

5. 假设纳入评估范围的设备类资产原地原用途持续使用。

6. 委托人、被评估单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

(二) 采用市场法特殊假设

1. 假设产权交易市场是一个公平、公正、公开的有效市场，交易价格已充分反映了市场参与者对标的企业的经营业绩、预期收益等影响交易价格的基本因素和风险因素的预期。

2. 假设诚意小贷的经营者是负责的，且其公司管理层有能力担当其职务。

3. 假设评估依据的诚意小贷和同行业可比交易案例的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整，不存在基准日附近未公开的对其价值产生重大影响的事件发生。

4. 本次评估中取得的历史财务数据和统计资料皆为企业提供的审计数据和内部资料，假设这些资料是真实、合法、完整的，财务数据的编制符合现行的会计准则，在重大方面不存在差错和遗漏。

根据资产评估准则的要求，资产评估机构和评估专业人员认定这些前提、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，将不承担由于前提、假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

本次采用资产基础法和市场法对评估对象的市场价值进行了评估。评估结果如

下:

(一) 资产基础法

在本报告揭示的假设条件下, 评估对象在评估基准日的评估结果为 9,631.06 万元, 具体如下:

资产账面价值为 9,699.35 万元, 评估价值为 9,700.45 万元, 评估增值 1.10 万元, 增值率 0.01%;

负债账面价值为 69.53 万元, 评估价值为 69.39 万元, 评估减值 0.14 万元, 减值率 0.20%;

所有者权益(净资产)账面价值为 9,629.82 万元, 评估价值为 9,631.06 万元, 评估增值 1.24 万元, 增值率 0.01%。

评估结果汇总表

金额单位: 人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
货币资金	4,745.39	4,745.39		
应收利息	20.54	20.54		
其他应收款	1.30	1.42	0.12	9.23
发放贷款及垫款	4,894.17	4,894.17		
固定资产	1.27	2.28	1.01	79.53
长期待摊费用	13.97	13.97		
递延所得税资产	22.71	22.68	-0.03	-0.13
资产合计	9,699.35	9,700.45	1.10	0.01
应付职工薪酬	8.33	8.33		
应交税费	61.06	61.06		
其他应付款	0.14		-0.14	-100.00
负债合计	69.53	69.39	-0.14	-0.20
所有者权益	9,629.82	9,631.06	1.24	0.01

(二) 市场法

在本报告揭示的假设条件下, 评估对象在评估基准日的市场价值为 9,629.83 万元, 评估价值与账面价值相比增加 0.01 万元。

(三) 评估结果分析

资产基础法评估结果与市场法评估结果差异 1.23 万元, 差异率为 0.01%。经分析两种评估方法的实施过程和参数选取均较为合理。

由于市场法获取参数的局限性, 市场法交易背后隐藏的条件无法合理全面获知,

而资产基础法真实的反映了基准日诚意小贷资产负债情况,因此选定以资产基础法评估结果作为诚意小贷的股东全部权益价值。

(四) 评估结论

经综合分析,本次评估以资产基础法确定的市场价值9,631.06万元(大写:人民币玖仟陆佰叁拾壹万零陆佰元)作为诚意小贷的股东全部权益价值,评估增值1.24万元,增值率0.01%。

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定,当资产状况和市场变化较小时,评估结论使用有效期为2020年12月31日至2021年12月30日。

十一、特别事项说明

(一) 截至评估基准日,诚意小贷有以下法律诉讼:

诚意小贷与贷款客户因贷款业务作为原告提起诉讼案件共计47起,涉及诉讼本金金额合计2,703.20万元。

(二) 评估基准日至出具报告日前股东分红事项

2021年1月25日,诚意小贷股东会作出决议,对2020年12月31日未分配利润中760.00万元按照2020年12月31日股东各自的股份比例进行分配。

因评估基准日尚未实施分红,本次评估结果包含上述未分配利润。

(三) 委托人和被评估单位提供了以下审计报告,具体如下:

机构名称	报告名称	报告编号	出具日期	审计意见
中汇会计师事务所 (特殊普通合伙)	2018年度审计报告	中汇会审 [2019]0046号	2019年1月 16日	无保留意见
中汇会计师事务所 (特殊普通合伙)	2019年度审计报告	中汇会审 [2020]1628号	2020年4月 17日	无保留意见
中汇会计师事务所 (特殊普通合伙)	2020年度审计报告	中汇会审 [2021]0369号	2021年1月 25日	无保留意见

上述审计报告为本资产评估报告的重要评估依据之一,如上述报告失真将会影响评估结论。

(四) 本次资产基础法评估时未考虑资产评估增减值可能涉及的所得税对评估结论的影响。

(五) 本次评估结论是被评估单位股东全部权益价值,股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。特提请报告使用者在引用本评估报

告结论作为控股权或少数股权交易参考时,需在本评估结论基础上考虑可能存在的控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价的影响。

(六) 因交易案例比较法评估时受交易背景资料不完整的限制,市场法评估结果未考虑控制权对评估结论的影响。

(七) 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项,在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下,评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

提请资产评估报告使用人关注上述事项对评估结论和本次经济行为的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告的使用受以下限制:

(一) 资产评估报告仅供资产评估报告中披露的资产评估报告使用者用于载明的评估目的和用途。未征本机构同意,资产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人另有约定的除外。

(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专业人员不承担责任。

(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和使用评估结论。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。

十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为 2021 年 3 月 9 日。

(以下无正文)

(本页无正文)

资产评估师:



资产评估师:



天源资产评估有限公司



二〇二一年三月九日