

【本资产评估报告依据中国资产评估准则编制】

福建闽东电力股份有限公司拟股权转让项目
涉及的宁德市精信小额贷款股份有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

联合中和评报字（2020）第 1439 号

（共一册，第一册）



（中国资产评估协会全国统一编码）

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二〇年十二月十八日

福建闽东电力股份有限公司拟股权转让项目

涉及的宁德市精信小额贷款股份有限公司

股东全部权益价值

资产评估报告目录

声明.....	3
资产评估报告摘要.....	5
资产评估报告.....	11
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	11
二、评估目的.....	17
三、评估对象和评估范围.....	18
四、价值类型.....	19
五、评估基准日.....	20
六、评估依据.....	20
七、评估方法.....	23
八、评估程序实施过程和情况.....	29
九、评估假设.....	31
十一、评估结论.....	32
十一、特别事项说明.....	34
十二、资产评估报告使用限制说明.....	37
十三、资产评估报告日.....	38
十四、资产评估师签字盖章、资产评估机构盖章.....	38
资产评估报告附件.....	39

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，本资产评估机构及本资产评估报告签名资产评估师不承担责任。

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

四、本资产评估机构及本资产评估报告签名资产评估师特别提示本资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，本资产评估报告使用人应当知晓评估结论不等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、本资产评估机构及本资产评估报告签名资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、本资产评估报告签名资产评估师出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受本资产评估报告中假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制，本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、本次资产评估对象涉及的资产、负债清单由委托人或者其他相关当事人申报。依法提供本次资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，是委托人和其他相关当事人的责任；委托人、其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章。

八、本资产评估报告签名资产评估师在评估对象中没有现存的或者预期的利益；同时与委托人和相关当事人没有个人利益关系，对委托人和相关当事人不存在偏见。

九、本资产评估报告签名资产评估师已对本次资产评估对象及其所涉及资产的法律权属状况及与资产评估相关证明材料给予必要的关注。限于客观条件资产评估师对被评估资产的权属及与资产评估相关证明材料是根据专业判断采用一般性调查，未进行实质性核查和验证，并对已经发现的问题在本次资产评估报告中进行了如实披露。但资产评估师的关注、调查结论并不能减轻或替代委托人、其他相关当事人提供真实证明资料的责任。亦不能视为一种保证和认可。

十、本次资产评估结论仅在本资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用。本资产评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定资产评估报告使用期限。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。

十一、本资产评估报告签名资产评估师及其所在资产评估机构具备本资产评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除报告中已披露的资产评估涉及的相关事项外，本资产评估过程中没有运用其他资产评估机构和专家的工作成果。

十二、本次资产评估中的资产评估申报明细表由委托人福建闽东电力股份有限公司编制申报的，本次资产评估是在该资产评估申报明细表基础上进行的。该申报表未取得被评估单位确认，提请资产评估报告使用人注意。

十三、未征得本资产评估机构同意，本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十四、本评估报告是指财政部门为主管部门的资产评估报告，并遵循财政部门制定、颁布的相关法规、制度、评估准则。任何部门、单位、自然人不得以财政部门制定、颁布之外的相关部门制定的有关评估法规来约束或规范本评估报告的相关内容及评估机构执业规范。

十五、本次资产评估中，对评估对象的部分参数、指标的取值受本项目资产评估专业人员的专业判断、经验水平的影响，不同资产评估专业人员可能有所差异，资产评估报告使用人应当知晓不同专业、不同教育背景的人得出的结论可能有所差异，提请资产评估报告使用人注意。

以下内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文。本摘要需与声明、资产评估报告配套使用，不得单独使用，资产评估师及其所在资产评估机构不承担因摘要使用不当所造成后果的责任。

福建闽东电力股份有限公司拟股权转让项目 涉及的宁德市精信小额贷款股份有限公司 股东全部权益价值

资产评估报告摘要

联合中和评报字（2020）第 1439 号

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

委托人：福建闽东电力股份有限公司

被评估单位：宁德市精信小额贷款股份有限公司

本资产评估报告仅供委托人、委托人的监管机构和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的：根据《福建闽东电力股份有限公司总经理办公会议纪要》（【2020】23 号），福建闽东电力股份有限公司拟公开出让宁德市精信小额贷款股份有限公司 20%的股权，需要对该经济行为所涉及的宁德市精信小额贷款股份有限公司股东全部权益的市场价值进行资产评估，为福建闽东电力股份有限公司拟股权转让这一经济行为提供参考依据。

三、评估对象和评估范围：本次资产评估的对象为宁德市精信小额贷款股份有限公司股东全部权益价值，本次资产评估的评估范围为宁德市精信小额贷款股份有限公司申报的经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的截至 2020 年 8 月 31 日的全部资产及负债。

四、评估基准日：2020 年 8 月 31 日。

五、价值类型：市场价值。

六、评估方法：资产基础法、市场法。

七、评估结论：

本资产评估机构本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和方法，采用了资产基础法、市场法对福建闽东电力股份有限公司拟股权转让所涉及的宁德市精信小额贷款股份有限公司股东全部权益价值进行了评估。宁德市精信小额贷款股份有限公司经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的评估基准日的股东全部权益（净资产）账面值为人民币 26,377.07 万元，在满足资产评估报告成立的全部评估假设和前提条件下，经采用资产基础法评估结果作为本报告的最终结果，评估后，其股东全部权益价值（净资产）于评估基准日的评估值为人民币 27,680.85 万元（人民币贰亿柒仟陆佰捌拾万捌仟伍佰元整），评估增值 1,303.78 万元，增值率 4.94%。具体评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 8 月 31 日

被评估单位：宁德市精信小额贷款股份有限公司

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%
1 流动资产	492.81	492.81	-	-
2 非流动资产	33,132.48	34,436.26	1,303.78	3.94
3 其中：发放贷款及垫款	25,492.44	25,492.44	-	-
4 长期股权投资	20.00	65.81	45.81	229.05
5 投资性房地产	1,796.34	2,510.72	714.38	39.77
6 固定资产	482.96	1,026.55	543.59	112.55
7 在建工程	-	-	-	-
8 无形资产	-	-	-	-
9 长期待摊费用	34.50	34.50	-	-
10 递延所得税资产	5,306.23	5,306.23	-	-
11 其他非流动资产	-	-	-	-
12 资产总计	33,625.29	34,929.07	1,303.78	3.88
13 流动负债	7,248.22	7,248.22	-	-
14 非流动负债	-	-	-	-
15 负债合计	7,248.22	7,248.22	-	-
16 净资产（股东权益）	26,377.07	27,680.85	1,303.78	4.94

评估结果与账面价值比较变动情况及原因

（1）长期股权投资评估增值 45.81 万元，增值率 229.05%，评估增值原因系企业对被投资单位采用成本法核算，申报的账面值为原始投资成本，本次评估对长期股权投资单独进行评估后，评估值高于账面投资成本导致评估增值。

（2）投资性房地产评估增值 714.38 万元，增值率 39.77%，评估增值原因系近年该房产所在地房地产市场价格上涨导致了评估增值。

(3) 固定资产评估增值 543.59 万元，增值率为 112.55%，评估增值原因系房屋建筑物所在地房地产市场价格上涨导致了评估增值。同时电子设备技术更新较快，产品价格呈逐年下降等几项原因对抵产生。

八、评估结论使用有效期：本评估报告使用有效期为一年，即自 2020 年 8 月 31 日至 2021 年 8 月 30 日。

九、特别事项说明

1、本资产评估报告的评估结论仅供委托人为本报告所列明的评估目的使用，以及送交相关监管部门审查使用。未征得本资产评估机构同意，资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及委托人和相关当事人另有约定的除外。

2、本资产评估机构和签名资产评估师在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据本资产评估机构和签名资产评估师在执业过程中收集的资料、履行的适当程序，资产评估报告陈述的内容是客观的，本资产评估机构和签名资产评估师对评估结论合理性承担相应的法律责任。

3、本次资产评估对象涉及的资产、负债清单、有关事项说明，以及与资产评估有关的重要资料均由委托人和相关当事人申报并经其签章确认。

4、本资产评估机构和签名资产评估师在评估对象中没有现存的或者预期的利益；同时与委托人和相关当事人没有个人利益关系，对委托人和相关当事人亦不存在偏见。

5、本次资产评估师限于客观条件对被评估资产的权属及与资产评估相关证明材料是基于资产评估师专业判断并采用一般性调查，未进行实质性核查和验证，但资产评估师的专业判断和调查结论并不能减轻或替代委托人和相关当事人提供真实权属及与资产评估相关证明资料的责任。

6、本资产评估报告的使用仅限于资产评估报告载明的评估目的，因资产评估报告使用不当造成的后果与签名资产评估师及所在资产评估机构无关。

7、本次签名资产评估师及其所在资产评估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评估假设和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当知悉和充分考虑报告中载明的假设、限定条件及其对评估结论的影响。

8、对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在委托人和相关当事人委托时未作特殊说明而资产评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本资产评估机构及签名资产评估师不承担相关责任。

9、限于客观条件及资产评估机构、资产评估师的专业能力，本资产评估机构未对委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、投资协议、经营活动及诉讼法律文书、历史沿革、资质证书、营业执照、权属证明、会计凭证、财务报表、账簿记录、业务合同、控制关系、贷款分类合规性等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

10、除非特别说明，本资产评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位截至基准日的账面未体现的尚未支付某些费用或尚未完成相关手续所形成的相关债务对本次资产评估结果的影响。

11、本资产评估报告中的有关委托人、被评估单位和相关当事人相关描述性的文字均摘自委托人和相关当事人提供给资产评估师的有关介绍资料，资产评估报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作本资产评估机构与签名资产评估师对其有关情况的认同或宣传报道，本资产评估机构与签名资产评估师不对因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任负责。

12、截至评估基准日，拆入资金余额5,200.00万元，系宁德市精信小额贷款股份有限公司向国家开发银行福建省分行借款，由借款人以房产所有权（房屋所有权证宁房权证东侨字第20154364号至20154371号）及国有土地使用权（证宁政国用（2015）第007578号至007585号）提供抵押担保；由借款人以合法享有的应收账款，即借款人对其贷款客户享有的全部债权的权益和收益提供质押担保。本次评估未考虑上述抵押、质押等事项对评估结论的影响。

13、截止2020年9月16日，公司因借款人逾期未还本金或利息而向人民法院提起诉讼，截止2020年9月16日的未结诉讼汇总如下（注：涉及的起诉借款本金包括已收回的部分借款本金）：

（1）截止2020年9月16日，已判决的案件共计9件，涉及的起诉借款本金共计2706.76万元；

（2）截止2020年9月16日，调解执行中的案件共计3件，涉及的起诉借款本金共计240.40万元；

（3）截止2020年9月16日，法官执行中（包括执行和解）的案件共计130件，涉及的起诉借款本金共计30429.36万元；

（4）截止2020年9月16日，已立案（未判决 / 调解）的案件共计2件，涉及的起诉借款本金共计93.03万元。

本次评估未考虑上述诉讼案件对评估结论的影响。

14、限于客观条件本次资产评估未对被评估的投资性房地产和建筑物的结构进行检测，我们假设被评估的投资性房地产和建筑物符合国家有关安全标准和行业规定，并在本次资产评估

剩余经济耐用年限内能正常使用。

15、限于客观条件本次资产评估未对被评估设备逐一进行开机测试，资产评估师假定被评估设备的物理、经济、技术指标均符合原设计建造和国家行业有关规定要求，并在本次资产评估剩余经济耐用年限内可以正常使用。

16、本次资产评估中资产基础法的评估结果未考虑流动性折扣以及控制权和少数股东权益溢折价的影响。

17、资产评估师执行本次资产评估业务的目的是对评估对象价值进行测算并发表专业意见，资产评估师及其所在资产评估机构并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是

对评估对象可实现价格的保证。

18、本次机器设备评估值中不含增值税。

19、期后事项

(1) 评估基准日至评估报告日共收回王保、陈方东等不良贷款本金2,790,331.27元，收回林小宇、唐寿明等不良贷款利息833,430.17元，共计不良贷款本息收回3,623,761.44元。提请资产评估报告使用人注意。

(2) 新型冠状病毒肺炎疫情于2020年1月在全国爆发，截至本评估报告日对肺炎疫情的防控工作仍在全国范围内持续进行。全国各地均启动了“重大突发公共卫生事件一级响应机制”应对措施，此次疫情给我国各行各业、整体国民经济造成了巨大的影响，特别是对交通运输、旅游、酒店、餐饮等行业造成了难以量化的损失。本次疫情亦对被评估单位的运营及正常经营活动产生了一定影响，影响程度将取决于疫情防控的情况、持续时间以及各项调控政策的实施。本次评估时考虑了评估报告日前疫情对企业可能产生的影响，但我们无法预测此次疫情对行业及被评估单位的最终影响。

(3) 报告提交日以后发生重大期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

(4) 在评估基准日后，有效期以内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按如下原则处理：

①资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产数量及金额进行相应调整。

②资产价格标准发生变化，对资产评估价产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值。

③由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

至本次资产评估报告提出之日，除上述事项外，本资产评估机构和签名资产评估师在本项目的评估过程中没有发现，且委托人和相关当事人也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

上述事项，提请有关资产评估报告使用人在使用资产评估报告时予以关注。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文，并考虑评估假设和前提，特别事项说明对评估值可能产生的影响。

福建闽东电力股份有限公司拟股权转让项目

涉及的宁德市精信小额贷款股份有限公司

股东全部权益价值

资产评估报告

联合中和评报字（2020）第 1439 号

福建闽东电力股份有限公司：

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受贵单位的委托，根据法律、法规和资产评估准则的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，为福建闽东电力股份有限公司拟股权转让所涉及的宁德市精信小额贷款股份有限公司股东全部权益价值进行资产评估。本资产评估机构和签名资产评估师按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查看、市场调查，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

名称：福建闽东电力股份有限公司；

统一社会信用代码：91350000705100343U；

类型：股份有限公司(上市)；

住所：福建省宁德市蕉城区蕉城南路 68 号东晟泰丽园 1 号楼 3 层；

法定代表人：郭嘉祥；

注册资本：45795.145500 万人民币；

成立日期：1998 年 12 月 30 日；

经营范围：电力生产、开发；电力电器设备的销售；对房地产业的投资；水库经营；建筑材料，金属材料，水暖器材，办公设备及家用电器的批发、零售。（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)。

(二) 被评估单位概况

1、公司基本情况

名称：宁德市精信小额贷款股份有限公司；

统一社会信用代码：91350900553247425F；

类型：股份有限公司；

住所：宁德市蕉城区城东路 23 号“枫景大厦”B、C 幢 101 号；

法定代表人：庄辰明；

注册资本：叁亿玖仟陆佰万圆整；

成立日期：2010 年 04 月 27 日；

经营范围：在蕉城区内办理各项贷款、银行业机构委托贷款业务（不含需经银监会部门审批的前置许可项目）。（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）

2、公司股东及持股比例、股权变更情况

宁德市精信小额贷款股份有限公司成立于 2010 年 4 月 27 日，系经福建省经济贸易委员会批准，由福建闽东电力股份有限公司等 14 名股东共同发起设立的股份有限公司。

公司设立时注册资本为 10,000 万元，出资方式均为货币出资。福建闽兴会计师事务所有限公司 2010 年 3 月 18 日出具闽兴所验字[2010]078 号《验资报告》验证，截至 2010 年 3 月 18 日止，全体股东实缴注册资本 10,000 万元。

2010 年 4 月 27 日，公司取得福建省宁德市工商行政管理局核发的企业法人营业执照；注册号：350900100010864；注册资本：10,000 万元；经营范围：在蕉城区内办理各项贷款、银行业机构委托贷款业务（不含需经银监部门审批的前置许可项目）。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）

(1) 公司第一次增加注册资本、股东变更

2012 年 10 月 23 日，公司 2012 年第二次临时股东大会审议通过公司注册资本由 10,000 万元增加至 30,000 万元的议案。

2012 年 10 月 25 日，福建闽兴会计师事务所有限公司出具闽兴所验字[2012]416 号《验资报告》验证，截至 2012 年 10 月 24 日止，全体股东新增出资 29,600 万元，其中新增注册资本 20,000 万元，余额 9,600 万元计入资本公积，出资方式均为货币出资。

2012年11月1日，福建省经济贸易委员会下发《福建省经济贸易委员会关于同意宁德市精信小额贷款股份有限公司增资扩股的批复》（闽经贸中小（2012）754号），同意本次增资。

2012年11月08日，宁德市精信小额贷款股份有限公司就本次变更办理了工商变更登记手续，取得企业法人营业执照，注册号：350900100010864。

（2）公司第二次增加注册资本

2013年2月19日，公司开2013年第二次临时股东大会审议通过公司以资本公积向全体股东每10股转增3.2股的方式将注册资本由30,000万元增加至39,600万元的议案。

2013年10月12日，福建省经济贸易委员会下发《福建省经济贸易委员会关于同意宁德市精信小额贷款股份有限公司增资扩股的批复》（闽经贸中小（2013）722号），同意本次增资。

2013年10月15日，福建闽兴会计师事务所有限公司出具闽兴所验字[2013]281号《验资报告》验证，截至2013年9月30日止，实缴注册资本39,600万元，出资方式均为资本公积转增。

2013年10月28日，宁德市精信小额贷款股份有限公司就本次变更办理了工商变更登记手续，取得企业法人营业执照，注册号维持不变，仍为350900100010864。

截至评估基准日，宁德市精信小额贷款股份有限公司的注册资本为人民币39600万元，出资人、出资额及比例如下表：

投资者名称	投资金额（元）	所占比例（%）
福建闽东电力股份有限公司	79,200,000.00	20.00
新疆新颜投资有限公司	39,600,000.00	10.00
宁德市红蚂蚁投资有限公司	26,532,000.00	6.70
晋江富永雨具有限公司	19,800,000.00	5.00
福州海拓物流有限公司	6,600,000.00	1.66
福建石福实业有限公司	15,840,000.00	4.00
福州信驰通讯有限公司	2,640,000.00	0.67
宁德市蕉城万象林业有限公司	6,600,000.00	1.67
福鼎市鼎翔建设工程有限公司	6,600,000.00	1.67
福建顺欣物业有限公司	5,940,000.00	1.50
宁德市鸿月投资有限公司	3,036,000.00	0.77
福鼎市祥云贸易有限公司	5,280,000.00	1.33

福鼎标新机械实业有限公司	3,960,000.00	1.00
福建品品香茶叶有限公司	2,640,000.00	0.67
福建中银联投资发展集团有限公司	31,680,000.00	8.00
福州市晏氏投资咨询有限公司	2,640,000.00	0.67
宁德市日晨贸易有限公司	5,280,000.00	1.33
郑农	7,260,000.00	1.83
陈碧玉	4,620,000.00	1.17
周绍迁	13,200,000.00	3.33
肖斌	3,432,000.00	0.87
吴传清	37,620,000.00	9.50
王亦雄	22,624,800.00	5.71
兰馨	7,920,000.00	2.00
李祖建	18,480,000.00	4.67
林健	2,640,000.00	0.67
陈仁崇	2,640,000.00	0.67
俞文震	1,320,000.00	0.33
唐幼舜	2,112,000.00	0.53
王光镇	1,663,200.00	0.42
余东旭	1,320,000.00	0.33
高利源	660,000.00	0.17
甘志强	1,056,000.00	0.26
林寿堂	660,000.00	0.17
丁棋	2,244,000.00	0.56
吴建平	660,000.00	0.17
合计	396,000,000.00	100.00

3、经营资质及主要指标

宁德市精信小额贷款股份有限公司（以下简称“公司”或“精信公司”）是经福建省人民政府同意，省经贸委批准的宁德市首家试点小额贷款公司（批复文件——闽经贸中小〔2010〕165号），经营范围为在蕉城区内发放各项贷款，现归口宁德市蕉城区金融办主管，属于地方金融组织。

公司治理存在缺陷。由于股东之间矛盾，长期无法达成一致意见，公司第一届董事会自 2010 年月日成立至今仍未换届，长期超期履职。章程约定公司董事为 7 人，目前公司实有董事 4 人，其中 1 人已经辞职（因董事不够法定人数，其目前仍在履职）。公司第一届监事会自 2010 年月日成立至今仍未换届，长期超期履职。章程约定公司监事为 3 人，目前公司实有监事 1 人。因监事不够法定人数，监事会已经长期不能履职。公司高管核定为 4 人，目前仅有总经理和财务总监在岗，市场总监和风控总监长期空缺。

公司存在因违规即将面临停业整顿的风险。因公司法人股东股权比例为 67.05%，占比未达到监管部门“企业法人股权比例不得低于 70%”的要求，已被监管部门发函，勒令限期于 2021 年 3 月 21 日前整改到位，否则将进行停业整顿，直至吊销牌照。

截止 2020 年 8 月 31 日，公司资产总额 33,625.29 万元，负债合计 7,248.22 万元，所有者权益合计 26,377.07 万元，不良贷款率 37.95%，拨备覆盖率 103.33%。

公司自成立起始终立足宁德本地开展业务，以服务三农和小微企业为宗旨。2014 年以后受钢贸和经济下行等外部环境影响，再加上股东内部矛盾，公司治理也出现问题，导致公司信贷资产质量逐年下滑，连续亏损。公司也被迫逐步暂停信贷业务，转入催收为主的经营战略。

近年来，金融主管部门加大对 P2P、互联网小贷等金融业务的监管和整顿，小贷公司的生存空间也越来越小。根据央行发布的 2020 年上半年小额贷款公司统计数据显示，截至 2020 年 6 月末，全国共有小额贷款公司 7333 家，同比减少了 464 家（已连续下降了 19 个季度，降至近 7 年最低）。

4、近三年一期资产、财务及经营状况（母公司）

（1）被评估单位近三年一期资产、负债情况见下表：

金额单位：人民币元

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年8月31日
流动资产：				
货币资金	16,268,984.41	39,407,553.25	44,056,015.98	3,722,384.90
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款				
预付款项				
发放贷款和垫款	323,480,957.61	314,564,426.63		
应收利息	128,439.27	124,466.00		
其他应收款	2,787,388.06	1,592,699.54	1,426,520.44	1,205,470.55
存货	73,863.50	73,863.50	73,863.50	
其他流动资产				229.98
流动资产合计	342,739,632.85	355,763,008.92	45,556,399.92	4,928,085.43

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年8月31日
非流动资产:				
发放贷款和垫款			308,935,088.88	254,924,448.66
长期股权投资	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
投资性房地产				17,963,355.51
固定资产	25,109,156.76	24,198,039.59	23,355,005.15	4,829,626.68
无形资产				
长期待摊费用	424,538.92	436,174.36	487,646.06	345,007.73
递延所得税资产	43,123,530.05	40,575,984.52	40,562,362.87	53,062,326.43
其他非流动资产				
非流动资产合计	68,857,225.73	65,410,198.47	373,540,102.96	331,324,765.01
资产总计	411,596,858.58	421,173,207.39	419,096,502.88	336,252,850.44
流动负债:				
拆入资金	98,700,000.00	98,700,000.00	98,700,000.00	52,000,000.00
应付票据				
应付账款				
预收款项	-		-	517,801.88
其他应付款	4,617,972.92	3,436,366.28	2,754,338.26	2,882,493.02
应付职工薪酬	2,798,112.95	2,886,689.83	2,670,658.12	2,618,361.62
应付福利费				
应交税费	2,066,106.49	2,013,826.41	2,064,124.71	2,022,158.83
应付股利	11,880,000.00	11,880,000.00	11,880,000.00	11,880,000.00
应付利息	157,577.29	171,902.50	171,902.50	561,338.50
其他流动负债				
流动负债合计	120,219,769.65	119,088,785.02	118,241,023.59	72,482,153.85
非流动负债:				
长期借款				
递延收益				
非流动负债合计				
负债合计	120,219,769.65	119,088,785.02	118,241,023.59	72,482,153.85
股东权益:				
实收资本	396,000,000.00	396,000,000.00	396,000,000.00	396,000,000.00
其他权益工具				
其中: 优先股				
永续债				
资本公积				
减: 库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积	13,272,490.18	14,343,223.52	14,343,223.52	14,343,223.52
一般风险准备				
未分配利润	-117,895,401.25	-108,258,801.15	-109,487,744.23	-146,572,526.93
股东(或净资产)权益合计	291,377,088.93	302,084,422.37	300,855,479.29	263,770,696.59
负债和股东权益合计	411,596,858.58	421,173,207.39	419,096,502.88	336,252,850.44

(2) 被评估单位近三年一期经营状况见下表:

金额单位: 人民币元

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-8 月
一、营业总收入	5,352,835.82	6,873,914.17	7,258,905.31	4,207,061.92
其中：营业收入	2,374,942.86	1,331,794.94	1,438,338.54	1,035,603.75
利息收入	8,482,112.08	8,816,090.25	5,820,566.77	3,171,458.17
利息支出	5,504,219.12	5,680,596.26		
投资收益		2,406,625.24		
减：营业总成本	5,052,108.15	4,843,271.03	9,805,340.25	4,400,213.50
其中：营业成本				444,985.33
利息支出			5,704,037.53	2,139,172.50
手续费及佣金支出				254.50
税金及附加	77,458.61	78,091.89	48,669.34	166,316.78
销售费用				
业务及管理费用	4,974,649.54	4,765,179.14	4,052,633.38	1,648,774.39
财务费用				710.00
加：资产减值损失	1,978,724.45	11,193,813.19	1,331,113.51	-49,391,594.68
二、营业利润（亏损以“-”填列）	2,279,452.12	13,224,456.33	-1,215,321.43	-49,584,746.26
加：营业外收入	4,945.28	30,422.64		
减：营业外支出				
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,284,397.40	13,254,878.94	-1,215,321.43	-49,584,746.26
减：所得税费用	-1,915,254.94	2,547,545.53	13,621.65	-12,499,963.56
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,199,652.34	10,707,333.44	-1,228,943.08	-37,084,782.70

备注：上述数据 2017 年、2018 年、2019 年经福云会计师事务所审计，并出具了编号分别为（2018）云审字第 H-006 号、（2019）云审字第 H-003 号、（2020）云审字第 H-005 号审计报告，2020 年经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为华兴所（2020）专审字 K-045 号审计报告。审计意见类型为无保留。

4、委托人与被评估单位的关系

委托人福建闽东电力股份有限公司为被评估单位股东，持有被评估单位宁德市精信小额贷款股份有限公司 20% 的股份。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、委托人的监管机构和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据《福建闽东电力股份有限公司总经理办公会议纪要》（【2020】23号），福建闽东电力股份有限公司拟公开出让宁德市精信小额贷款股份有限公司20%的股权，需要对该经济行为所涉及的宁德市精信小额贷款股份有限公司股东全部权益的市场价值进行资产评估，为福建闽东电力股份有限公司拟股权转让这一经济行为提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

1、评估对象和评估范围

评估对象为宁德市精信小额贷款股份有限公司的股东全部权益。评估范围为截至2020年8月31日宁德市精信小额贷款股份有限公司申报的经兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的全部资产和负债。具体内容如下：

金额单位：人民币元

流动资产	4,928,085.43
货币资金	3,722,384.90
其他应收款	1,205,470.55
其他流动资产	229.98
非流动资产	331,324,765.01
发放贷款和垫款	254,924,448.66
长期股权投资	200,000.00
投资性房地产	17,963,355.51
固定资产	4,829,626.68
长期待摊费用	345,007.73
递延所得税资产	53,062,326.43
资产总计	336,252,850.44
流动负债	72,482,153.85
拆入资金	52,000,000.00
预收款项	517,801.88
应付职工薪酬	2,618,361.62
应交税费	2,022,158.83
其他应付款	2,882,493.02
应付股利	11,880,000.00
应付利息	561,338.50
非流动负债	
负债合计	72,482,153.85
净资产（股东权益）	263,770,696.59

2、对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合

（1）发放贷款和垫款：账面原值508,970,939.41元，计提坏账准备254,046,490.75元，账面净值254,924,448.66元，为向个人和公司发放的贷款和垫款。

（2）投资性房地产

投资性房地产账面原值 21,078,252.88 元，账面净值合计 17,963,355.51 元。投资性房地产位于宁德市福宁北路 1 号（东城水岸）7 幢，共 6 套，建筑面积 1840.90 平方米，建成于 2010 年，证载所有权人为宁德市精信小额贷款股份有限公司。

（3）固定资产

固定资产包括房屋建筑物类资产、设备类资产

房屋建筑物类资产账面原值合计 5,543,888.78 元，账面净值合计 4,772,596.70 元。房屋建筑物类资产位于宁德市天湖东路 8-1 号金龙商住小区 2 幢等，共 6 套，建筑面积 1279.32 平方米，建成于 1993 年至 2010 年，证载所有权人为宁德市精信小额贷款股份有限公司。

设备类资产包括车辆及电子设备，账面原值合计 1,140,599.00 元，账面净值合计 57,029.98 元。

车辆均属非营业性车辆，共 3 辆，购置并启用于 2011 年至 2013 年间，证载所有人均为宁德市精信小额贷款股份有限公司。

电子设备主要是电脑、打印机、空调等共 35 项，电子设备陆续购置并启用于 2010 年至 2015 年间。

（4）递延所得税资产

递延所得税资产账面值 53,062,326.43 元，核算内容为计提资产减值损失以及未发薪酬导致的递延所得税资产。

3、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

企业未申报账面记录或者未记录的无形资产。

4、企业申报的表外资产

企业未申报表外资产。

5、引用其他机构出具的报告的结论情况

除根据有关规定，使用华兴会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《专项审计报告》（华兴所（2020）专审字 K-045 号）作为评估前账面值外，无引用其他机构出具的报告的结论情况。

四、价值类型

1、本次被评估单位企业价值评估所选取的价值类型为：市场价值类型。

2、价值定义表述：所谓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的公开市场进行正常公平交易的价值估计数额。

3、价值类型选取的理由及依据：根据本次资产评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次被评估单位价值评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本次评估的基准日为 2020 年 8 月 31 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

1、本项目评估基准日确定的理由：此基准日是委托人在综合考虑经济行为时间计划及各项规定等因素的基础上确定的。

2、本次资产评估的一切取价标准和利率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、税率。

六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、《福建闽东电力股份有限公司总经理办公会议纪要》（【2020】23 号）；
- 2、《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；
- 2、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 3、《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订通过）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 5、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

6、《中华人民共和国车辆购置税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过，2019年7月1日起施行）；

7、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第588号修订）；

8、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第12号）；

9、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权〔2006〕274号）；

10、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权〔2009〕941号）；

11、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资委产权〔2013〕64号）；

12、《金融企业国有资产转让管理办法》（财政部令第54号）；

13、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第86号）；

14、《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；

15、《关于印发〈国有资产评估管理办法施行细则〉的通知》（国资办发〔1992〕36号）；

16、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第32号）；

17、《金融企业准备金计提管理办法》（财金〔2012〕20号）；

18、中国人民银行《贷款风险分类指导原则》（银监发〔2007〕54号）；

19、《关于小额贷款公司试点的指导意见》（银监发〔2008〕23号）；

20、《关于村镇银行贷款公司农村资金互助社小额贷款公司有关政策的通知》（银发〔2008〕137号）

21、福建省人民政府办公厅关于印发《福建省小额贷款公司暂行管理办法》的通知（闽政办〔2012〕32号）；

22、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；

23、其他相关法律、法规文件。

（三）评估准则依据

1、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

2、《资产评估执业准则-资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

3、《资产评估执业准则-资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

4、《资产评估准则-资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

5、《资产评估执业准则-资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

6、《资产评估执业准则-企业价值》（中评协〔2018〕38号）；

7、《资产评估执业准则-不动产》（中评协〔2017〕38号）；

- 8、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 9、《金融企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕43号）；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 12、《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 13、《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；
- 14、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）。

（四）权属依据

- 1、房屋所有权证、国有土地使用证；
- 2、公司章程、基准日会计报表、营业执照等；
- 3、相关业务合同或协议。

（五）取价依据

- 1、《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 3、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 4、国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
- 5、资产评估专业人员现场勘查及调查所得的有关资料；
- 6、东方财富 choice 金融终端查询；
- 7、与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- 3、《财政部关于印发<金融企业绩效评价办法>的通知》（财金〔2016〕35号）；
- 4、《企业效绩评价操作细则（修订）》的通知》（财统〔2002〕5号）；
- 5、《中央企业综合绩效评价管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会第 14 号令）；
- 6、被评估单位提供的评估基准日及前三年会计报表、账册与凭证；
- 7、被评估单位提供的资产评估申报表；
- 8、有关市场价格资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

1、收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 评估对象的预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3) 评估对象预期获利年限可以预测。

2、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，确定其价值的评估方法。应用市场法必须具备的基本前提有：

- (1) 存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分；
- (2) 公开市场上有合理比较基础的可比的交易案例；
- (3) 能够收集可比的交易案例的相关资料。

3、资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。应用资产基础法必须具备的基本前提有：

- (1) 评估对象处于持续使用状态；
- (2) 可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

4、评估方法的选用

市场法：由于目前的资本市场充分发展，较为活跃，且资本市场中存在较大的与评估对象相同或类似的可比企业，能够收集并获得可比企业的市场信息、财务信息及其他相关资料，故本次评估适用市场法评估。

收益法：由于被评估单位近几年连续亏损，大部分借款已逾期，涉及的起诉借款本金共计33469.55万元，未来经营收益及风险存在较大不确定性，因此不宜采用收益法评估。

资产基础法：资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，本次评估可收集到各项资产和负债的详细资料，因此可采用资产基础法进行评估。

(二) 资产基础法

评估思路：资产评估专业人员在对被评估单位各个单项资产和负债进行资产评估的基础上，

分别求出各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债，得到股东权益评估值。

在资产评估过程中，资产评估专业人员根据各项资产及负债的具体情况，分别采用不同的资产评估方法，具体如下：

1、流动资产的评估

评估范围内的流动资产包括货币资金、其他应收款、其他流动资产。

(1) 货币资金的评估

被评估单位货币资金的核算内容包括现金、银行存款。对于现金，评估人员通过对被评估单位评估现场工作日库存现金进行盘点，再根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数的方法进行核实；对于银行存款，评估人员将银行存款的账面数额与银行对账单进行了核对，同时向银行函证进行核实。各科目经核实无误后，以经核实后的账面值确定评估值。

(2) 应收款项(其他应收款)的评估

资产评估专业人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同，以及对大额款项进行函证等方法对应收款项进行核实，并借助于历史资料和现场调查核实的情况，具体分析债权数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等情况。在此基础上，按预计可回收金额确定应收款项的评估值。

(3) 其他流动资产的评估

其他流动资产为增值税留抵税额。资产评估专业人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同，了解评估基准日后是否尚存相应资产或权利。在此基础上，以核实后审计报告确认的账面值为评估值。

2、发放贷款及垫款的评估

根据中国人民银行《贷款风险分类指导原则》（银监发[2007]54号），把贷款分为正常、关注、次级、可疑和损失五类。

评估时根据标准法计算潜在风险估计值，按潜在风险估计值对风险资产计提资产减值准备。其中，信贷资产根据金融监管部门的有关规定进行风险分类，标准风险系数为：正常类 1.5%，关注类 2.5%，次级类 20%，可疑类 50%，损失类 100%；对于其他风险资产可参照信贷资产进行风险分类，标准法潜在风险估计值计算公式：

潜在风险估计值=正常类风险资产×1.5%+关注类风险资产×2.5%+次级类风险资产×20%+可疑类风险资产×50%+损失类风险资产×100%。

发放贷款及垫款评估值=账面余额×（1-潜在风险估计值）

3、长期股权投资的评估

资产评估专业人员首先对长期股权投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。评估方法如下：

由于被投资单位已无业务发生，资产评估专业人员无法对该公司在未来时期里的盈利能力进行预测并以用货币衡量，故不适合采用收益法评估；由于对被投资单位委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估；由于目前国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，难以获得足够的可比上市公司或可比交易案例，因此本次资产评估不适用采用市场法评估。

根据《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十三条规定：当存在下列情形时，资产评估专业人员可以采用一种评估方法：（二）由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法。故本次资产评估采用资产基础法一种评估方法。

长期股权投资的评估值的确定：在不考虑流动性、控制权和少数股东权益溢折价因素对评估对象的影响下，按持股比例，乘以被投资单位股东全部权益评估值作为长期股权投资的评估值。

4、投资性房地产的评估

根据《投资性房地产评估指导意见》，投资性房地产一般适用市场法和收益法评估其公允价值。评估对象是有收益或潜在收益的房地产，且其所在的区域类似的租赁实例较易收集，因此适宜采用收益法进行评估。

收益法计算公式：

$$V=A_1/(Y-g) \times [1 - [(1+g)/(1+Y)]^t] + A_t/Y/(1+Y)^t \times [1 - 1/(1+Y)^{(N-t)}]$$

式中：V—评估对象价值；A₁—未来第一年净收益；A_t—未来第 t+1 年净收益；Y—报酬率；g—净收益逐年递增比例；N—收益期；t—一年净收益递增年数。

5、房屋建筑物类的评估

（1）评估方法的适用性分析

房地产评估方法主要有市场法、收益法、成本法。

①市场法：是根据与评估对象相似的房地产成交价格来求取评估对象价值或价格的方法。市场法适用于同类房地产数量较多且经常发生交易并具有一定可比性的房地产。

②收益法：是预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转

换为价值得到评估对象价值或价格的方法。收益法适用的对象是具有收益或潜在收益的房地产。

③成本法：是测算评估对象在评估基准日的重置成本或重置成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到评估对象价格或价值的方法。成本法适用的对象包括很少发生交易而限制了市场法的运用，又没有经常收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产。

（2）选用的评估方法及理由

不选用成本法的理由：虽然本次委托评估的房屋建筑物理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时房地产主要受市场供求关系影响，成本法的均衡原理已被淡化，房地产价格与成本的关联性弱，房地产开发成本根本不能反映出房地产现时市场价格，故不适合选用成本法。

评估范围内的房屋建筑物为外购，对于外购住宅，由于宁德当地近年住宅房地产价格上涨较快，住宅房地产现行市场租售比背离房地产投资客观水平，人们对房地产的期望更在乎其未来的升值空间，在这种情况下，采用收益法无法反映出其真实的市场价值，故不适合选用收益法。资产评估专业人员根据评估对象的具体情况、资料收集情况及数据来源等相关情况分析，评估对象所在地存在活跃的房地产交易市场，从活跃的房地产交易市场上能够取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，因此选取市场法进行评估。对于外购商业店面参考投资性房地产采用收益法。

①收益法计算公式：

收益法是预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。

收益法计算公式：

$$V=A/(Y-g) \times [1 - [(1+g)/(1+Y)]^N]$$

式中：V—评估对象；A—年净收益；Y—报酬率；g—净收益逐年递增比例；N—收益期。

②市场法计算公式：

房地产比较单价＝可比实例建立比较基准后的单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

6、设备类的评估

根据本次特定经济行为所确定的评估目的及所采用的价值类型，评估对象、评估时的市场条件，数据资料收集情况及主要技术经济指标参数的取值依据，由于无法取得充分相关类似资产的近期可比交易案例，无法采用市场法；由于设备类资产的收益难以从企业收益中进行剥离，

无法采用收益法；经适用性判断，故本次评估采用成本法。对于部分老旧电子设备采用市场法评估。

（1）车辆的评估

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委托资产评估的设备的特点和收集资料情况，主要采用成本法进行评估。

计算公式为：评估值=重置成本×成新率

①重置成本的确定

据车辆市场信息及其他近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》及相关文件考虑车辆购置税、新车上户等手续费，确定其重置成本，本次资产评估采用不含增值税的购置价。

计算公式如下：

重置成本=不含税购置价+车辆购置税+新车上户手续费

A. 购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格（不含增值税）确定，对于部分已经停产的车辆，以同品牌性能相近的可替代车型的市场价格确定其购置价，其他费用依据地方车辆管理部门的合同收费标准水平确定。根据财税〔2016〕36号文规定，增值税一般纳税人若新购买摩托车、汽车、游艇，取得的增值税专用发票的进项税额，可不再区分是否自用，均可抵扣进项税额。

B. 车辆购置税：根据《中华人民共和国车辆购置税法》（中华人民共和国主席令第十九号）及《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）的有关规定：车辆购置税应纳税额=计税价格×10%，纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款。故：车辆购置税=购置价/(1+增值税税率)×10%

②成新率的确定

结合商务部、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，按以下方法分别确定使用年限成新率和行驶里程成新率，取其较小者为该车的理论成新率，并结合现场勘察成新率确定综合成新率。

年限成新率的计算方法为：

年限成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

里程成新率的计算方法为：

里程成新率=(规定行驶里程-实际行驶里程)/规定行驶里程×100%

理论成新率根据孰低原则取值。

同时对待估车辆各组成部分进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，确定最终成新率。若两者结果相当，则不再进行调整。

（2）电子设备的评估

电子设备的重置成本以现行市场价格（不含增值税）为基础确定重置成本，还包括购置该设备应考虑的其他合理辅助费用（安装费、运杂费等），对于部分老旧电子设备(如电脑)等，由于存在活跃的二手市场，则直接以类似设备的二手市场价格作为评估值。

成新率的确定：采用年限法成新率确定，计算公式如下：

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

7、长期待摊费用的评估

核算内容为东城水岸房屋装修费用，资产评估专业人员通过查阅相关账簿、凭证，了解评估基准日后是否尚存相应资产或权利，在核实受益期和受益额的基础上确定评估值。

8、递延所得税资产的评估

递延所得税资产为企业计提资产减值损失以及未发薪酬导致的，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对坏账准备进行了解分析，以核实后账面值确定评估值。

9、负债的评估

资产评估专业人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以核实后的账面值或企业实际应承担的负债确定评估值。

（三）市场法

1、概述

根据《资产评估准则——企业价值》中的定义：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。市场法也被称为相对估值法，是国际上广泛运用的一种评估方法。

2、基本模型

（1）市场法的适用前提

①有一个充分发展、活跃的资本市场；

②资本市场中存在足够数量的与评估对象相同或类似的可比企业、或者在资本市场上存在着足够的交易案例；

③能够收集并获得可比企业或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料；

④可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

(2) 市场法的方法选择及简介

①市场法方法选择

市场法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。由于可比上市公司满足适用前提的较少，无法进行合理的修正和对比；对于可比交易案例法因市场上相适交易案例充足，适宜采用交易案例比较法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定采用交易案例比较法对委托评估被评估单位的股东全部权益价值进行评估。

②交易案例比较法简介

交易案例比较法是指通过分析与被评估企业处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。交易案例比较法的应用需要满足两个基本前提条件：第一，必须存在一个公开活跃的资本市场；第二，市场上存在充分的可比交易案例。公开的交易市场指的是有多个交易主体在自愿、平等、理智、非强制或者不受限的条件下进行的交易，这个市场上的买卖双方获取的信息量相当，交易价格代表了交易资产的行情。在公开市场的前提下，市场上要有与被评估对象相同或相似的交易案例。在充分竞争的市场环境下，市场的价格受到市场机制和市场行情的制约，而不是表现为偶然的、个别的交易价格。具体公式为：

股权价值最终评估结果=(全投资价值比率×被评估单位相应参数-付息负债)+非经营性、溢余资产净值

或：股权价值最终评估结果=(股权投资价值比率×被评估单位相应参数)+非经营性、溢余资产净值

被评估单位相应价值比率=可比公司价值比率×修正系数

八、评估程序实施过程和情况

本资产评估机构接受资产评估委托后，根据国家有关资产评估的原则和规定，按照本资产评估机构与委托人签定的资产评估委托合同所约定的事项，组织资产评估专业人员对评估范围内的资产进行了资产评估。先后经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托

了解委评资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估委托合同。组织资产评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

（二）前期准备

1、拟定评估计划

接受委托后，根据评估目的、评估对象及其分布情况和整体计划安排，经与委托人协商，拟定了相应的评估计划。

2、组建评估团队

根据评估范围内的资产分布、所属行业和资产量，我公司根据评估计划组成了评估小组，并配备了相关专业的资产评估专业人员。

（三）现场调查

1、指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料资产评估专业人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2、初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

3、现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

4、补充、修改和完善资产评估申报表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

5、查验产权证明文件资料

资产评估专业人员对纳入评估范围的房屋建筑物、土地使用权、设备等资产的产权证明文

件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请被评估单位核实或出具相关产权说明文件。

（四）资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事人获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（五）评定估算

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成资产评估报告草稿。

（六）内部审核

根据公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成资产评估报告草稿一审后形成资产评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，形成资产评估报告初稿并提交委托人进行必要沟通，最终形成资产评估报告正式稿并提交委托人。

九、评估假设

本资产评估报告的分析结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（一）评估前提：本次资产评估是以评估对象按现状发展、持续经营、为评估假设前提。

（二）基本假设：

- 1、以委托人及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
- 2、以国家宏观财政、经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
- 3、以经营业务及评估所依据的行业政策、税收政策、法律、法规、信贷利率、汇率变动等不发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。
- 4、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。
- 5、除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他未被申报的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项，且被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条

件。

（三）具体假设：

1、限于客观条件，本次评估中未对现场设备逐一进行开机测试，假设评估对象各项经济、技术、物理指标均符合原设计标准和国家行业有关规定的要求，并能正常使用，亦未对建构物结构安全性进行测试，假定评估对象各项技术建造指标均符合国家有关规定并能正常使用。

2、本项目的执业资产评估师知晓资产的流动性对评估对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估资产基础法中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

3、国家税收政策及公司所在地方的税负基准及税率政策无重大改变。

4、本次评估假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

5、评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

6、本次评估结果以除资产评估师知悉的预计负债外，不存在其他负债为假设前提。

7、假设长期投资企业未来保持 2020 年停业后状态，不再持续经营。

8、小额贷款行业存在一定的经营风险和财务风险，对于企业经营过程中发生的坏账风险，本次评估假设企业无不可抗力原因产生的大规模坏账集中爆发的情形。

9、假设评估基准日后被评估单位投资性房地产以租赁合同的价格继续租赁，直至合同结束。

本资产评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本资产评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本资产评估报告及评估结论一般会自行失效。

十一、评估结论

（一）两种评估方法评估结果

本资产评估机构本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和方法，采用了资产基础法、市场法对福建闽东电力股份有限公司拟股权转让所涉及的宁德市精信小额贷款股份有限公司股东全部权益价值进行了评估。

1、资产基础法的评估

本资产评估机构本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和方法，

采用了资产基础法对福建闽东电力股份有限公司拟股权转让所涉及的宁德市精信小额贷款股份有限公司股东全部权益价值进行了评估。宁德市精信小额贷款股份有限公司经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的评估基准日的股东全部权益（净资产）账面值为人民币 26,377.07 万元，在满足资产评估报告成立的全部评估假设和前提条件下，经采用资产基础法评估后，其股东全部权益价值（净资产）于评估基准日的评估值为人民币 27,680.85 万元（人民币贰亿柒仟陆佰捌拾万捌仟伍佰元整），评估增值 1,303.78 万元，增值率 4.94%。具体评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 8 月 31 日

被评估单位：宁德市精信小额贷款股份有限公司

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%
1 流动资产	492.81	492.81	-	-
2 非流动资产	33,132.48	34,436.26	1,303.78	3.94
3 其中：贷款及垫款	25,492.44	25,492.44	-	-
4 长期股权投资	20.00	65.81	45.81	229.05
5 投资性房地产	1,796.34	2,510.72	714.38	39.77
6 固定资产	482.96	1,026.55	543.59	112.55
7 在建工程	-	-	-	-
8 无形资产	-	-	-	-
9 长期待摊费用	34.50	34.50	-	-
10 递延所得税资产	5,306.23	5,306.23	-	-
11 其他非流动资产	-	-	-	-
12 资产总计	33,625.29	34,929.07	1,303.78	3.88
13 流动负债	7,248.22	7,248.22	-	-
14 非流动负债	-	-	-	-
15 负债合计	7,248.22	7,248.22	-	-
16 净资产（股东权益）	26,377.07	27,680.85	1,303.78	4.94

评估结果与账面价值比较变动情况及原因

（1）长期股权投资评估增值 45.81 万元，增值率 229.05%，评估增值原因系企业对被投资单位采用成本法核算，申报的账面值为原始投资成本，本次评估对长期股权投资单独进行评估后，评估值高于账面投资成本导致评估增值。

（2）投资性房地产评估增值 714.38 万元，增值率 39.77%，评估增值原因系近年该房产所在地房地产市场价格上涨导致了评估增值。

（3）固定资产评估增值 543.59 万元，增值率为 112.55%，评估增值原因系房屋建筑物所在地房地产市场价格上涨导致了评估增值。同时电子设备技术更新较快，产品价格呈逐年下降等

几项原因对抵产生。

2、市场法的评估

宁德市精信小额贷款股份有限公司审计后的评估基准日的股东全部权益（净资产）账面值为人民币 26,377.07 万元，在满足资产评估报告成立的全部评估假设和前提条件下，经评定、估算确定评估对象其在评估基准日的股东全部权益（净资产）评估值为人民币 27,420.90 万元（人民币贰亿柒仟叁佰肆拾玖万伍仟肆佰元整），评估增值 1,043.83 万元，增值率 3.96%。

（二）评估结论的选取

经采用资产基础法评估后宁德市精信小额贷款股份有限公司股东全部权益价值（净资产）评估值为人民币 27,680.85 万元，经采用市场法评估后宁德市精信小额贷款股份有限公司股东全部权益价值（净资产）评估值为人民币 27,420.90 万元。两种方法结果差异 259.95 万元，市场法评估结果与资产基础法评估结果两者存在一定差异。资产基础法是从现时成本角度出发，以被评估企业账面记录的资产、负债为出发点，将构成企业的各种要素资产的评估价值加总减去负债评估价值作为被评估企业股权的评估价值。市场法评估是通过统计分析比较同行业或类似行业市场指标数据的情况来评定企业的价值。该公司主营小额贷款发放，大部分借款已逾期，涉及的起诉借款本金共计 33469.55 万元，其未来的发展不确定性较大；本次评估采用的是市场法中的交易案例比较法，案例为全国各地的小贷公司，虽然对各案例进行了分析、比较等测算过程，但相关的比较指标选取仍存在一定片面性，不能全面消除例如地域差异等非指标差异因素的影响。相对而言，资产基础法更为稳健，从资产构建角度客观的反映了企业净资产的市场价值，更能体现该公司的价值。

经分析比较，我们选择以资产基础法的评估结果作为本次评估结论。即：宁德市精信小额贷款股份有限公司于评估基准日 2020 年 8 月 31 日的股东全部权益价值为人民币 27,680.85 万元。

十一、特别事项说明

1、本资产评估报告的评估结论仅供委托人为本报告所列明的评估目的使用，以及送交相关监管部门审查使用。未征得本资产评估机构同意，资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及委托人和相关当事人另有约定的除外。

2、本资产评估机构和签名资产评估师在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据本资产评估机构和签名资产评估师在执业过程

中收集的资料、履行的适当程序，资产评估报告陈述的内容是客观的，本资产评估机构和签名资产评估师对评估结论合理性承担相应的法律责任。

3、本次资产评估对象涉及的资产、负债清单、有关事项说明，以及与资产评估有关的重要资料均由委托人和相关当事人申报并经其签章确认。

4、本资产评估机构和签名资产评估师在评估对象中没有现存的或者预期的利益；同时与委托人和相关当事人没有个人利益关系，对委托人和相关当事人亦不存在偏见。

5、本次资产评估师限于客观条件对被评估资产的权属及与资产评估相关证明材料是基于资产评估师专业判断并采用一般性调查，未进行实质性核查和验证，但资产评估师的专业判断和调查结论并不能减轻或替代委托人和相关当事人提供真实权属及与资产评估相关证明资料的责任。

6、本资产评估报告的使用仅限于资产评估报告载明的评估目的，因资产评估报告使用不当造成的后果与签名资产评估师及所在资产评估机构无关。

7、本次签名资产评估师及其所在资产评估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评估假设和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当知悉和充分考虑报告中载明的假设、限定条件及其对评估结论的影响。

8、对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在委托人和相关当事人委托时未作特殊说明而资产评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本资产评估机构及签名资产评估师不承担相关责任。

9、限于客观条件及资产评估机构、资产评估师的专业能力，本资产评估机构未对委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、投资协议、经营活动及诉讼法律文书、历史沿革、资质证书、营业执照、权属证明、会计凭证、财务报表、账簿记录、业务合同、控制关系、贷款分类合规性等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

10、除非特别说明，本资产评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位截至基准日的账面未体现的尚未支付某些费用或尚未完成相关手续所形成的相关债务对本次资产评估结果的影响。

11、本资产评估报告中的有关委托人、被评估单位和相关当事人相关描述性的文字均摘自委托人和相关当事人提供给资产评估师的有关介绍资料，资产评估报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作本资产评估机构与签名资产评估师对其有关情况的认同或宣传报道，本资产评估机构与签名资产评估师不对因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任负

责。

12、截至评估基准日，拆入资金余额5,200.00万元，系宁德市精信小额贷款股份有限公司向国家开发银行福建省分行借款，由借款人以房产所有权（房屋所有权证宁房权证东侨字第20154364号至20154371号）及国有土地使用权（证宁政国用（2015）第007578号至007585号）提供抵押担保；由借款人以合法享有的应收账款，即借款人对其贷款客户享有的全部债权的权益和收益提供质押担保。本次评估未考虑上述抵押、质押等事项对评估结论的影响。

13、截止2020年9月16日，公司因借款人逾期未还本金或利息而向人民法院提起诉讼，截止2020年9月16日的未结诉讼汇总如下（注：涉及的起诉借款本金包括已收回的部分借款本金）：

（1）截止2020年9月16日，已判决的案件共计9件，涉及的起诉借款本金共计2706.76万元；

（2）截止2020年9月16日，调解执行中的案件共计3件，涉及的起诉借款本金共计240.40万元；

（3）截止2020年9月16日，法官执行中（包括执行和解）的案件共计130件，涉及的起诉借款本金共计30429.36万元；

（4）截止2020年9月16日，已立案（未判决 / 调解）的案件共计2件，涉及的起诉借款本金共计93.03万元。

本次评估未考虑上述诉讼案件对评估结论的影响。

14、限于客观条件本次资产评估未对被评估的投资性房地产和建筑物的结构进行检测，我们假设被评估的投资性房地产和建筑物符合国家有关安全标准和行业规定，并在本次资产评估剩余经济耐用年限内能正常使用。

15、限于客观条件本次资产评估未对被评估设备逐一进行开机测试，资产评估师假定被评估设备的物理、经济、技术指标均符合原设计建造和国家行业有关规定要求，并在本次资产评估剩余经济耐用年限内可以正常使用。

16、本次资产评估中资产基础法的评估结果未考虑流动性折扣以及控制权和少数股东权益溢折价的影响。

17、资产评估师执行本次资产评估业务的目的是对评估对象价值进行测算并发表专业意见，资产评估师及其所在资产评估机构并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

18、本次机器设备评估值中不含增值税。

19、期后事项

(1) 评估基准日至评估报告日共收回王保、陈方东等不良贷款本金2,790,331.27元,收回林小宇、唐寿明等不良贷款利息833,430.17元,共计不良贷款本息收回3,623,761.44元。提请资产评估报告使用人注意。

(2) 新型冠状病毒肺炎疫情于2020年1月在全国爆发,截至本评估报告日对肺炎疫情的防控工作仍在全国范围内持续进行。全国各地均启动了“重大突发公共卫生事件一级响应机制”应对措施,此次疫情给我国各行各业、整体国民经济造成了巨大的影响,特别是对交通运输、旅游、酒店、餐饮等行业造成了难以量化的损失。本次疫情亦对被评估单位的运营及正常经营活动产生了一定影响,影响程度将取决于疫情防控的情况、持续时间以及各项调控政策的实施。本次评估时考虑了评估报告日前疫情对企业可能产生的影响,但我们无法预测此次疫情对行业及被评估单位的最终影响。

(3) 报告提交日以后发生重大期后事项时,不能直接使用本报告的评估结论。

(4) 在评估基准日后,有效期以内,如果资产数量及价格标准发生变化时,应按如下原则处理:

①资产数量发生变化,应根据原评估方法对资产数量及金额进行相应调整。

②资产价格标准发生变化,对资产评估价产生明显影响时,委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值。

③由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化,委托人在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

至本次资产评估报告提出之日,除上述事项外,本资产评估机构和签名资产评估师在本项目的评估过程中没有发现,且委托人和相关当事人也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

上述事项,提请有关资产评估报告使用人在使用资产评估报告时予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

- 1、本资产评估报告只能用于本资产报告载明的评估目的和用途;
- 2、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;
- 3、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；

4、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；

5、未征得本评估机构同意并审阅相关内容，资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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；

6、本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

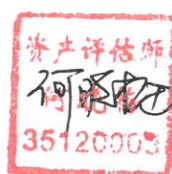
本资产评估报告日期为 2020 年 12 月 18 日，为资产评估师形成评估结论日期。

十四、资产评估师签字盖章、资产评估机构盖章

【本资产评估报告书文号为联合中和评报字(2020)第 1439 号，福建闽东电力股份有限公司拟股权转让项目涉及的宁德市精信小额贷款股份有限公司股东全部权益价值评估值为人民币 27,680.85 万元（人民币贰亿柒仟陆佰捌拾万捌仟伍佰元整）。】

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估师：



二〇二〇年十二月十八日

资产评估报告附件

- 附件一、宁德市精信房地产代理有限公司资产评估说明；
- 附件二、宁德东侨经济开发区精信投资管理咨询有限公司资产评估说明；
- 附件三、企业关于进行资产评估有关事项的说明复印件；
- 附件四、经济行为批复文件；
- 附件五、评估基准日审计报告复印件；
- 附件六、委托人和被评估单位法人营业执照复印件；
- 附件七、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
- 附件八、委托人、被评估单位的承诺函；
- 附件九、签字资产评估师的承诺函；
- 附件十、评估机构备案公告复印件；
- 附件十一、评估机构法人营业执照复印件；
- 附件十二、签字资产评估师资格证书登记卡复印件。

附件一 宁德市精信房地产代理有限公司

资产评估说明

目录

第一部分 被评估单位基本情况及简介..... 2

一、概况..... 2

二、历史情况简介、公司股东及持股比例情况.....2

三、被评估单位经营情况.....2

第二部分 资产评估方法的选择.....5

第三部分 资产基础法的评估技术说明.....7

一、流动资产评估说明.....7

第四部分 评估结论.....9

第一部分 被评估单位基本情况及简介

一、概况

公司名称：宁德市精信房地产代理有限公司；

名称：统一社会信用代码：913509010774495437；

类型：有限责任公司；

住所：宁德市东侨经济开发区闽东东路 10 号 2 号楼 501-5；

法定代表人：陈佳贵；

注册资本：壹拾万园整；

成立日期：2013 年 09 月 24 日；

经营范围：房地产中介服务；代办房地产过户、抵押、贷款手续服务；房地产营销策划；房地产信息咨询服务；代办贷款服务；投资管理信息咨询服务。（以上经营范围不含金融、证券、期货、保险）。（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）。

二、历史情况简介、公司股东及持股比例情况

宁德市精信房地产代理有限公司于 2013 年 09 月 24 日成立，由股东宁德市精信小额贷款股份有限公司出资组建，成立时注册资本为人民币 10 万元。

截至评估基准日 2020 年 8 月 31 日宁德市精信房地产代理有限公司股东持股情况如下表：

股东姓名	认缴出资额（万元）	占注册资本的比例（%）
宁德市精信小额贷款股份有限公司	10.00	100.00
合 计	10.00	100.00

三、被评估单位经营情况

（一）主要生产经营产品

公司自 2015 年起无生产经营。

（二）被评估单位近年财务状况如下：

近年的资产、负债状况和经营业绩如下表：

近三年一期资产负债表

金额单位：人民币元

资 产	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 8 月 31 日
流动资产：				
货币资金	95,743.74	77,231.72	85,279.49	85,029.40
应收账款				
预付款项				
其他应收款	2,875,476.81	468,851.57	468,851.57	468,851.57
其他流动资产				
流动资产合计	2,971,220.55	546,065.29	554,131.06	553,880.97
非流动资产：				
固定资产				
资产总计	2,971,220.55	546,065.29	554,131.06	553,880.97
流动负债：				
应付账款				
预收款项				
应付职工薪酬				
其他应付款				
应交税费	30.49	5.49	5.49	
非流动负债：				
负债合计	30.49	5.49	5.49	
股东权益				
实收资本	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
盈余公积	464,564.82	464,564.82	464,564.82	464,564.82
未分配利润	2,406,625.24	-18,505.02	-10,439.25	-10,683.85
净资产（股东权益）	2,971,190.06	546,059.80	554,125.57	553,880.97
负债和股东权益合计	2,971,220.55	546,065.29	554,131.06	553,880.97

近三年一期利润表

金额单位：人民币元

项 目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-8 月
一、营业收入				
减：营业成本				
营业税金及附加				-5.49
销售费用				
管理费用	380.00	355.00	280.00	280.00
财务费用	104.06	-200.10	279.26	-29.91
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-484.06	-154.90	-460.68	-244.60
加：营业外收入			116.51	
减：营业外支出				
四、利润总额	-484.06	-154.90	-344.17	-244.60

减：所得税费用	18,020.96	-18,967.58	-8,280.00	
四、净利润	-18,505.02	18,812.68	7,935.83	-244.60

备注：上述数据 2017 年、2018 年、2019 年经福云会计师事务所审计，并出具了编号分别为（2018）云审字第 H-006 号、（2019）云审字第 H-003 号、（2020）云审字第 H-005 号审计报告，2020 年经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为华兴所（2020）专审字 K-045 号审计报告。审计意见类型为无保留。

（三）本次资产评估范围中的主要资产为流动资产。

流动资产主要为货币资金（银行存款）、其他应收款。

1、货币资金账面值 85,029.40 元，核算内容为银行存款。

2、其他应收款账面余额 468,851.57 元，未计提坏账准备，账面值为 468,851.57 元，核算内容为关联方往来款。

（四）被评估单位申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1、企业账面记录的无形资产：

无。

2、企业申报的账面未记录的无形资产

无。

（五）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

被评估单位未申报表外资产。

第二部分 资产评估方法的选择

一、企业价值评估主要有资产基础法、收益法和市场法三种评估方法。

1. 市场法

市场法指将评估对象与参考被评估单位、在市场上已有交易案例的被评估单位、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。其使用的基本前提有：

- (1) 存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分。
- (2) 公开市场上有合理比较基础的可比的交易案例。
- (3) 能够收集可比的交易案例的相关资料。

2. 收益法

收益法是指通过将被评估单位预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 评估对象的预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3) 评估对象预期获利年限可以预测。

3. 资产基础法

资产基础法是指在评估被评估单位各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。采用资产基础法的前提条件有：

- (1) 应当具备可利用的历史资料。
- (2) 形成资产价值的耗费是必需的。
- (3) 成本法要求被评估资产处于或被假定处于继续使用状态。

(二) 评估方法的选用

由于宁德市精信房地产代理有限公司目前已停止经营，资产评估专业人员无法对企业未来收益及经营风险进行分析、预测并量化，不具备采用收益法进行评估的基本条件，故本次资产评估不适合采用收益法；鉴于目前国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，难以获得足够的可比上市公司或可比交易案例，因此本次资产评估不适用市场法评估；宁德市精信房地产代理有限公司各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，因此本次资产评估采用资产基础法进行评估。

根据《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十三条规定：当存在下列情形时，资产评估专业人员可以采用一种评估方法：(二)由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条

件而采用一种评估方法。故本次资产评估采用资产基础法一种评估方法。

根据本次评估目的，先采用资产基础法对被评估单位的股东全部权益进行资产评估，在不考虑流动性折扣的前提下以资产评估后的股东全部权益价值乘以母公司持股比例得出母公司长期股权投资的评估值。

第三部分 资产基础法的评估技术说明

一、流动资产评估说明

(一) 评估范围

纳入评估的流动资产为货币资金（银行存款）、其他应收款。

(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流动资产的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和资产评估明细表示范格式，按照评估机构所评估规范化的要求，指导企业填写流动资产评估明细表。

第二阶段：现场调查阶段

核对账目：根据企业提供的流动资产评估明细表资料，首先对财务明细账和资产评估明细表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报，作到账表相符。

第三阶段：评定估算阶段

- 1、将核实调整后的流动资产评估明细表，录入计算机，建立相应数据库；
- 2、对各类资产，遵照资产评估准则的相关规定，采用资产基础法，确定其在评估基准日的公允价值，编制相应评估汇总表；
- 3、提交流动资产的评估技术说明。

(三) 评估方法

1、流动资产评估方法

对货币资金（银行存款）按经核实后的账面值确定评估值；对应收、预付类债权资产，以核对无误的账面值为基础，根据实际收回的可能性确定评估值。

2、各项流动资产的评估

(1) 货币资金

货币资金核算内容为银行存款，银行存款账面值 85,029.40 元，是企业存放在银行的人民币存款，共 1 个账户。资产评估专业人员在核实银行对账单，函证无误基础上，以核实无误后的价值确认为评估值，评估值为 85,029.40 元。

(2) 其他应收款

其他应收款账面余额 468,851.57 元，未计提坏账准备，账面值为 468,851.57 元，核算内容为关联方往来款。资产评估专业人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同，以及对大额款项进行函证等方法对其他应收款进行核实。经核实，其他应收款以审计后的账面值为评估值。其他应收款评估值为 468,851.57 元。

第四部分 评估结论

一、评估结果

本资产评估机构本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和方
法，采用了资产基础法对宁德市精信房地产代理有限公司股东全部权益价值进行了评估。
宁德市精信房地产代理有限公司经福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的评估
基准日的股东全部权益（净资产）账面值为人民币 55.39 万元，在满足本资产评估报告成
立的全部评估假设和前提条件下，经采用资产基础法评估后，其股东全部权益价值（净资
产）于评估基准日的评估值为人民币 55.39 万元（人民币伍拾伍万叁仟玖佰元整），无评
估增减值。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 8 月 31 日

被评估单位：宁德市精信房地产代理有限公司

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%
1 流动资产	55.39	55.39	-	-
2 非流动资产	-	-	-	-
3 其中：长期股权投资	-	-	-	-
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	-	-	-	-
6 无形资产	-	-	-	-
7 长期待摊费用	-	-	-	-
8 递延所得税资产	-	-	-	-
9 其他非流动资产	-	-	-	-
10 资产总计	55.39	55.39	-	-
11 流动负债	-	-	-	-
13 非流动负债	-	-	-	-
13 负债合计	-	-	-	-
14 净资产（股东权益）	55.39	55.39	-	-

宁德市精信小额贷款股份有限公司对宁德市精信房地产代理有限公司的持股比例为
100%，则长期股权投资评估值：

$$\begin{aligned} \text{长期股权投资评估值} &= \text{宁德市精信房地产代理有限公司股东全部权益价值} \times \text{持股比例} \\ &= 55.39 \times 100.00\% = 55.39 \text{（万元）}。 \end{aligned}$$

根据本次评估目的，先采用资产基础法对被评估单位的股东全部权益进行资产评估，
在不考虑流动性折扣的前提下以资产评估后的股东全部权益价值乘以母公司持股比例得
出母公司长期股权投资的评估值为人民币55.39万元（人民币伍拾伍万叁仟玖佰元整）。

资产评估汇总表

表1
共1页第1页

评估基准日：2020年8月31日

被评估单位：宁德市精信房地产代理有限公司

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			
1 流动资产	55.39	55.39	-		-
2 非流动资产	-	-	-		
3 其中：贷款及垫款	-				
4 长期股权投资	-	-	-		
5 投资性房地产	-	-	-		
6 固定资产	-	-	-		
7 在建工程	-	-	-		
8 无形资产	-	-	-		
9 长期待摊费用	-	-	-		
10 递延所得税资产	-	-	-		
11 其他非流动资产	-	-	-		
12 资产总计	55.39	55.39	-		-
13 流动负债	-	-	-		
14 非流动负债	-	-	-		
15 负债总计	-	-	-		
16 净资产（股东权益）	55.39	55.39	-		-

评估机构：福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

项目负责人：何晓梅

法定代表人：商光太

签字资产评估师：何晓梅

王韵

资产评估分类汇总表

表2
共2页第1页
金额单位：人民币元

评估基准日：2020年8月31日

被评估单位：宁德市精信房地产代理有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	553,880.97	553,880.97	-	-
2	货币资金	85,029.40	85,029.40	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	-	-	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	468,851.57	468,851.57	-	-
10	短期贷款及垫款	-	-	-	-
11	存货	-	-	-	-
12	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
13	其他流动资产	-	-	-	-
14					
15	二、非流动资产合计	-	-	-	-
16	可供出售金融资产	-	-	-	-
17	持有至到期投资	-	-	-	-
18	长期应收款	-	-	-	-
19	中长期贷款及垫款	-	-	-	-
20	长期股权投资	-	-	-	-
21	投资性房地产	-	-	-	-
22	固定资产	-	-	-	-
23	在建工程	-	-	-	-
24	工程物资	-	-	-	-
25	固定资产清理	-	-	-	-
26	生产性生物资产	-	-	-	-
27	油气资产	-	-	-	-
28	无形资产	-	-	-	-
29	开发支出	-	-	-	-
30	商誉	-	-	-	-
31	长期待摊费用	-	-	-	-
32	递延所得税资产	-	-	-	-
33	其他非流动资产	-	-	-	-
34					
35	三、资产总计	553,880.97	553,880.97	-	-

资产评估分类汇总表

评估基准日：2020年8月31日

被评估单位：宁德市精信房地产代理有限公司

表2
共2页第2页
金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
36	四、流动负债合计	-	-	-	
37	拆入资金	-	-	-	
38	交易性金融负债	-	-	-	
39	应付票据	-	-	-	
40	应付账款	-	-	-	
41	预收款项	-	-	-	
42	应付职工薪酬	-	-	-	
43	应交税费	-	-	-	
44	应付利息	-	-	-	
45	应付股利	-	-	-	
46	其他应付款	-	-	-	
47	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
48	其他流动负债	-	-	-	
49					
50	五、非流动负债合计	-			
51	长期借款	-			
52	应付债券	-			
53	长期应付款	-			
54	专项应付款	-			
55	预计负债	-			
56	递延所得税负债	-			
57	其他非流动负债	-			
58					
59	六、负债总计	-	-	-	
60					
61	七、净资产（股东权益）	553,880.97	553,880.97	-	-

其他应收款评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

被评估单位：宁德市精信房地产代理有限公司

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	宁德市精信小额贷款股份有限公司	往来款	2018-5-31	3-4年	468,851.57	468,851.57		
						0.00		
	合 计				468,851.57	468,851.57		
	减：坏账准备				0.00			
	减：评估风险损失							
	净 额				468,851.57	468,851.57		

委托人填表人：钟娟

资产评估专业人员：何晓梅 黄安

填表日期：2020年9月27日

- 注1： 注明账龄在一年以上的账款的可收回性，若有部分可能不能收回，请估计不能收回的金额，以供评估时作参考。
- 注2：“备注”栏填写方法：
- 1) 欠款单位为关联方、总公司内部或本公司内部单位的，应在备注栏注明“关联方”、“总公司内部”、“内部单位”；
 - 2) 涉诉款项应在备注中标明“涉诉”；
 - 3) 评估基准日后已部分或全部收回款项的，应注明日期及金额，如“2003年2月4日收回8,530.00元”；
 - 4) 填表单位认为其他应说明的事项

附件二 宁德东侨经济开发区精信投资管理咨询有限公司

资产评估说明

目录

第一部分 被评估单位基本情况及简介..... 2

一、概况..... 2

二、历史情况简介、公司股东及持股比例情况..... 2

三、被评估单位经营情况..... 2

第二部分 资产评估方法的选择..... 5

第三部分 资产基础法的评估技术说明..... 7

一、流动资产评估说明..... 7

二、负债的评估说明..... 8

第四部分 评估结论..... 9

第一部分 被评估单位基本情况及简介

一、概况

公司名称：宁德东侨经济开发区精信投资管理咨询有限公司；

统一社会信用代码：9135090156538921XA；

类型：有限责任公司；

住所：宁德市东侨经济开发区闽东东路10号2幢501-1；

法定代表人：刘辉；

注册资本：壹拾万园整；

成立日期：2010年12月02日；

经营范围：企业投资管理咨询、项目投资与资本运营策划、委托资产管理、房地产策划与营销、企业营销策划。（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）。

二、历史情况简介、公司股东及持股比例情况

宁德东侨经济开发区精信投资管理咨询有限公司于2010年12月2日成立，由股东宁德市精信小额贷款股份有限公司出资组建，成立时注册资本为人民币10万元。

截至评估基准日2020年8月31日宁德东侨经济开发区精信投资管理咨询有限公司股东持股情况如下表：

股东姓名	认缴出资额（万元）	占注册资本的比例（%）
宁德市精信小额贷款股份有限公司	10.00	100.00
合 计	10.00	100.00

三、被评估单位经营情况

（一）主要生产经营产品

公司自2015年起无生产经营。

（二）被评估单位近年财务状况如下

近年的资产、负债状况和经营业绩如下表：

近三年一期资产负债表

金额单位：人民币元

资 产	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 8 月 31 日
流动资产：				
货币资金	25,010.82	11,238.92	16,850.41	7,941.95
应收账款				
预付款项				
其他应收款	374,823.32	229,992.31	124,992.21	119,992.21
其他流动资产				
流动资产合计	399,834.14	241,231.13	141,842.62	127,934.16
非流动资产：				
固定资产				
资产总计	399,834.14	241,231.13	141,842.62	127,934.16
流动负债：				
应付账款				
预收款项				
应付职工薪酬				
其他应付款	14,509.85	20,686.10	23,653.11	23,653.11
应交税费	155.98	155.39	124.84	
非流动负债：				
负债合计	14,665.83	20,841.49	23,777.95	23,653.11
股东权益				
实收资本	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
盈余公积	404,393.65	404,393.65	404,393.65	404,393.65
未分配利润	-119,225.34	-284,004.01	-386,328.98	-400,237.44
净资产（股东权益）	385,168.31	220,389.64	118,064.67	104,281.05
负债和股东权益合计	399,834.14	241,231.13	141,842.62	127,934.16

近三年一期利润表

金额单位：人民币元

项 目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-8 月
一、营业收入				
减：营业成本				
营业税金及附加				-20.00
销售费用				
管理费用	96,458.20	15,580.00	94,758.20	13,775.16
财务费用	266.09	241.67	279.26	28.46
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-96,724.29	-15,821.67	-95,037.46	-13,783.62
加：营业外收入				
减：营业外支出				
四、利润总额	-96,724.29	-15,821.67	-95,037.46	-13,783.62
减：所得税费用				
四、净利润	-96,724.29	-15,821.67	-95,037.46	-13,783.62

备注：上述数据 2017 年、2018 年、2019 年经福云会计师事务所审计，并出具了编号分别为（2018）云审字第 H-006 号、（2019）云审字第 H-003 号、（2020）云审字第 H-005 号审计报告，2020 年经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为华兴所（2020）专审字 K-045 号审计报告。审计意见类型为无保留。

（三）本次资产评估范围中的主要资产为流动资产。

流动资产主要为货币资金、其他应收款。

1、货币资金账面值 7,941.95 元，核算内容为现金、银行存款。

2、其他应收款账面余额 119,992.21 元，未计提坏账准备，账面值为 119,992.21 元，核算内容为关联方往来款。

（四）被评估单位申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1、企业账面记录的无形资产：

无。

2、企业申报的账面未记录的无形资产

无。

（五）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

被评估单位未申报表外资产。

第二部分 资产评估方法的选择

一、企业价值评估主要有资产基础法、收益法和市场法三种评估方法。

1. 市场法

市场法指将评估对象与参考被评估单位、在市场上已有交易案例的被评估单位、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。其使用的基本前提有：

- (1) 存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分。
- (2) 公开市场上有合理比较基础的可比的交易案例。
- (3) 能够收集可比的交易案例的相关资料。

2. 收益法

收益法是指通过将被评估单位预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 评估对象的预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3) 评估对象预期获利年限可以预测。

3. 资产基础法

资产基础法是指在评估被评估单位各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。采用资产基础法的前提条件有：

- (1) 应当具备可利用的历史资料。
- (2) 形成资产价值的耗费是必需的。
- (3) 成本法要求被评估资产处于或被假定处于继续使用状态。

(二) 评估方法的选用

由于宁德东侨经济开发区精信投资管理咨询有限公司目前已停止经营，资产评估专业人员无法对企业未来收益及经营风险进行分析、预测并量化，不具备采用收益法进行评估的基本条件，故本次资产评估不适合采用收益法；鉴于目前国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，难以获得足够的可比上市公司或可比交易案例，因此本次资产评估不适用市场法评估；宁德东侨经济开发区精信投资管理咨询有限公司各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，因此本次资产评估采用资产基础法进行评估。

根据《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十三条规定：当存在下列情形时，资

产评估专业人员可以采用一种评估方法：（二）由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法。故本次资产评估采用资产基础法一种评估方法。

根据本次评估目的，先采用资产基础法对被评估单位的股东全部权益进行资产评估，在不考虑流动性折扣的前提下以资产评估后的股东全部权益价值乘以母公司持股比例得出母公司长期股权投资的评估值。

第三部分 资产基础法的评估技术说明

一、流动资产评估说明

(一)评估范围

纳入评估的流动资产为货币资金、其他应收款。

(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流动资产的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和资产评估明细表示范格式，按照评估机构所评估规范化的要求，指导企业填写流动资产评估明细表。

第二阶段：现场调查阶段

核对账目：根据企业提供的流动资产评估明细表资料，首先对财务明细账和资产评估明细表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报，作到账表相符。

第三阶段：评定估算阶段

- 1、将核实调整后的流动资产评估明细表，录入计算机，建立相应数据库；
- 2、对各类资产，遵照资产评估准则的相关规定，采用资产基础法，确定其在评估基准日的公允价值，编制相应评估汇总表；
- 3、提交流动资产的评估技术说明。

(三)评估方法

1、流动资产评估方法

对货币资金按经核实后的账面值确定评估值；对应收、预付类债权资产，以核对无误的账面值为基础，根据实际收回的可能性确定评估值。

2、各项流动资产的评估

(1) 货币资金

①现金账面值 942.67 元，存放在出纳处，资产评估专业人员通过查阅相关账簿、凭证会同出纳于清查日对现金进行了盘点，根据评估基准日至清查日的现金进出数倒推评估基准日现金数并与账面核实相符后，以核实无误后的价值确认为评估值，评估值为 942.67 元。

②银行存款账面值 6,999.28 元，是企业存放在银行的人民币存款，共 1 个账户。资产评估专业人员在核实银行对账单，函证无误基础上，以核实无误后的价值确认为评估值，评估值为 6,999.28 元。

货币资金评估值为 7,941.95 元。

（2）其他应收款

其他应收款账面余额 119,992.21 元，未计提坏账准备，账面值为 119,992.21 元，核算内容为关联方往来款。资产评估专业人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同，以及对大额款项进行函证等方法对其他应收款进行核实，并借助于历史资料和现场调查核实的情况，具体分析债权数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等情况。经核实，其他应收款以审计报告确认的账面值为评估值。其他应收款评估值为 119,992.21 元。

二、负债的评估说明

（一）评估范围

评估范围内的负债为其他应付款。本次资产评估在经清查核实的账面值基础上进行。

（二）评估方法

1、其他应付款

其他应付款账面值为 23,653.11 元，核算内容为代扣个人保险费等。资产评估专业人员查阅了相关账簿和凭证，核实其核算内容、发生时间、款项性质及金额。经核实，未发现无需支付的款项，则其他应付款以核实后审计报告确认的账面值为评估值。其他应付款的评估值为 23,653.11 元。

第四部分 评估结论

一、评估结果

本资产评估机构本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和方法，采用了资产基础法对宁德东侨经济开发区精信投资管理咨询有限公司股东全部权益价值进行了评估。宁德东侨经济开发区精信投资管理咨询有限公司经福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的评估基准日的股东全部权益（净资产）账面值为人民币 10.42 万元，在满足本资产评估报告成立的全部评估假设和前提条件下，经采用资产基础法评估后，其股东全部权益价值（净资产）于评估基准日的评估值为人民币 10.42 万元（人民币壹拾万肆仟贰佰元整），无评估增减值。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 8 月 31 日

被评估单位：宁德东侨经济开发区精信投资管理咨询有限公司

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%
1 流动资产	12.79	12.79	-	-
2 非流动资产	-	-	-	-
3 其中：长期股权投资	-	-	-	-
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	-	-	-	-
6 无形资产	-	-	-	-
7 长期待摊费用	-	-	-	-
8 递延所得税资产	-	-	-	-
9 其他非流动资产	-	-	-	-
10 资产总计	12.79	12.79	-	-
11 流动负债	2.37	2.37	-	-
13 非流动负债	-	-	-	-
13 负债合计	2.37	2.37	-	-
14 净资产（股东权益）	10.42	10.42	-	-

宁德市精信小额贷款股份有限公司对宁德东侨经济开发区精信投资管理咨询有限公司的持股比例为100%，则长期股权投资评估值：

长期股权投资评估值=宁德东侨经济开发区精信投资管理咨询有限公司股东全部权益价值×持股比例 =10.42×100.00% =10.42（万元）。

根据本次评估目的，先采用资产基础法对被评估单位的股东全部权益进行资产评估，在不考虑流动性折扣的前提下以资产评估后的股东全部权益价值乘以母公司持股比例得出母公司长期股权投资的评估值为人民币10.42万元（人民币壹拾万肆仟贰佰元整）。

资产评估汇总表

表1
共1页第1页

评估基准日：2020年8月31日

被评估单位：宁德东侨经济开发区精信投资管理咨询有限公司

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			
1 流动资产	12.79	12.79			
2 非流动资产	-	-			
其中：贷款及垫款	-	-			
4 长期股权投资	-	-			
5 投资性房地产	-	-			
6 固定资产	-	-			
7 在建工程	-	-			
8 无形资产	-	-			
9 长期待摊费用	-	-			
10 递延所得税资产	-	-			
11 其他非流动资产	-	-			
12 资产总计	12.79	12.79			
13 流动负债	2.37	2.37			
14 非流动负债	-	-			
15 负债总计	2.37	2.37			
16 净资产（股东权益）	10.42	10.42			

评估机构：福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

项目负责人：何晓梅

法定代表人：商光太

签字资产评估师：何晓梅 王韵

资产评估分类汇总表

表2
共2页第1页

评估基准日：2020年8月31日

被评估单位：宁德东侨经济开发区精信投资管理咨询有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	127,934.16	127,934.16	-	-
2	货币资金	7,941.95	7,941.95	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	-	-	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	119,992.21	119,992.21	-	-
10	短期贷款及垫款	-	-	-	-
11	存货	-	-	-	-
12	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
13	其他流动资产	-	-	-	-
14					
15	二、非流动资产合计	-	-	-	-
16	可供出售金融资产	-	-	-	-
17	持有至到期投资	-	-	-	-
18	长期应收款	-	-	-	-
19	中长期贷款及垫款	-	-	-	-
20	长期股权投资	-	-	-	-
21	投资性房地产	-	-	-	-
22	固定资产	-	-	-	-
23	在建工程	-	-	-	-
24	工程物资	-	-	-	-
25	固定资产清理	-	-	-	-
26	生产性生物资产	-	-	-	-
27	油气资产	-	-	-	-
28	无形资产	-	-	-	-
29	开发支出	-	-	-	-
30	商誉	-	-	-	-
31	长期待摊费用	-	-	-	-
32	递延所得税资产	-	-	-	-
33	其他非流动资产	-	-	-	-
34					
35	三、资产总计	127,934.16	127,934.16	-	-

资产评估分类汇总表

评估基准日：2020年8月31日

被评估单位：宁德东侨经济开发区精信投资管理咨询有限公司

表2
共2页第2页
金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
36	四、流动负债合计	23,653.11	23,653.11	-	-
37	拆入资金	-	-	-	-
38	交易性金融负债	-	-	-	-
39	应付票据	-	-	-	-
40	应付账款	-	-	-	-
41	预收款项	-	-	-	-
42	应付职工薪酬	-	-	-	-
43	应交税费	-	-	-	-
44	应付利息	-	-	-	-
45	应付股利	-	-	-	-
46	其他应付款	23,653.11	23,653.11	-	-
47	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
48	其他流动负债	-	-	-	-
49					
50	五、非流动负债合计	-	-		
51	长期借款	-	-		
52	应付债券	-	-		
53	长期应付款	-	-		
54	专项应付款	-	-		
55	预计负债	-	-		
56	递延所得税负债	-	-		
57	其他非流动负债	-	-		
58					
59	六、负债总计	23,653.11	23,653.11	-	-
60					
61	七、净资产（股东权益）	104,281.05	104,281.05	-	-

其他应收款评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

被评估单位：宁德东侨经济开发区精信投资管理咨询有限公司

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	宁德市精信小额贷款股份有限公司	往来款	2020-8-19	1年以内	119,992.21	119,992.21		
						0.00		
	合 计				119,992.21	119,992.21		
	减：坏账准备				0.00			
	减：评估风险损失							
	净 额				119,992.21	119,992.21		

资产评估专业人员：何晓梅 黄安

委托人填表人：钟娟

填表日期：2020年9月27日

- 注1： 注明账龄在一年以上的账款的可收回性，若有部分可能不能收回，请估计不能收回的金额，以供评估时作参考。
- 注2：“备注”栏填写方法：
- 1) 欠款单位为关联方、总公司内部或本公司内部单位的，应在备注栏注明“关联方”、“总公司内部”、“内部单位”；
 - 2) 涉诉款项应在备注中标明“涉诉”；
 - 3) 评估基准日后已部分或全部收回款项的，应注明日期及金额，如“2003年2月4日收回8,530.00元”；
 - 4) 填表单位认为其他应说明的事项

流动负债评估汇总表

表5
共1页第1页

评估基准日：2020年8月31日

被评估单位：宁德东侨经济开发区精信投资管理咨询有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	拆入资金	-	-	-	
5-2	交易性金融负债	-	-	-	
5-3	应付票据	-	-	-	
5-4	应付账款	-	-	-	
5-5	预收款项	-	-	-	
5-6	应付职工薪酬	-	-	-	
5-7	应交税费	-	-	-	
5-8	应付利息	-	-	-	
5-9	应付股利（应付利润）	-	-	-	
5-10	其他应付款	23,653.11	23,653.11	-	-
5-11	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
5-12	其他流动负债	-	-	-	
9	流动负债合计	23,653.11	23,653.11	-	-

委托人填表人：钟娟 资产评估专业人员：何晓梅 黄安

填表日期：2020年9月27日

其他应付款评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

被评估单位：宁德东侨经济开发区精信投资管理咨询有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	代扣个人保险费	2020-8-31	代扣个人保险费	23,653.11	23,653.11	
合	计			23,653.11	23,653.11	

委托人填表人：钟娟

资产评估专业人员：何晓梅 黄安

填表日期：2020年9月27日

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人与被评估单位概况

(一) 委托人概况

1、福建闽东电力股份有限公司

名称：福建闽东电力股份有限公司；

统一社会信用代码：91350000705100343U；

类型：股份有限公司(上市)；

住所：福建省宁德市蕉城区蕉城南路 68 号东晟泰丽园 1 号楼 3 层；

法定代表人：郭嘉祥；

注册资本：45795.145500 万人民币；

成立日期：1998 年 12 月 30 日；

经营范围：电力生产、开发；电力电器设备的销售；对房地产业的投资；水库经营；建筑材料，金属材料，水暖器材，办公设备及家用电器的批发、零售。

(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)。

(二) 被评估单位概况

名称：宁德市精信小额贷款股份有限公司；

统一社会信用代码：91350900553247425F；

类型：股份有限公司；

住所：宁德市蕉城区城东路 23 号“枫景大厦”B、C 幢 101 号；

法定代表人：庄辰明；

注册资本：叁亿玖仟陆佰万圆整；

成立日期：2010 年 04 月 27 日；

经营范围：在蕉城区内办理各项贷款、银行业机构委托贷款业务（不含需经银监会部门审批的前置许可项目）。(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)

2、公司股东及持股比例、股权变更情况

宁德市精信小额贷款股份有限公司成立于 2010 年 4 月 27 日，系由福建闽东电力股份有限公司、新疆新颜投资担保有限公司、周绍迁、陈碧玉、吴传清、王亦雄、刘丛生、李祖建、郑农、兰馨、肖斌、林健、陈仁崇和陈华滨发起设立，

经福建省经济贸易委员会批准，原注册资本人民币 10000 万元。2012 年 11 月 8 日，注册资本变更为人民币 30000 万元。2013 年 10 月 28 日，注册资本变更为人民币 39600 万元。

截至评估基准日，宁德市精信小额贷款股份有限公司的注册资本为人民币 39600 万元，出资人、出资额及比例如下表：

投资者名称	投资金额（元）	所占比例（%）
福建闽东电力股份有限公司	79,200,000.00	20.00
新疆新颜投资有限公司	39,600,000.00	10.00
宁德市红蚂蚁投资有限公司	26,532,000.00	6.70
晋江富永雨具有限公司	19,800,000.00	5.00
福州海拓物流有限公司	6,600,000.00	1.66
福建石福实业有限公司	15,840,000.00	4.00
福州信驰通讯有限公司	2,640,000.00	0.67
宁德市蕉城万象林业有限公司	6,600,000.00	1.67
福鼎市鼎翔建设工程有限公司	6,600,000.00	1.67
福建顺欣物业有限公司	5,940,000.00	1.50
宁德市鸿月投资有限公司	3,036,000.00	0.77
福鼎市祥云贸易有限公司	5,280,000.00	1.33
福鼎标新机械实业有限公司	3,960,000.00	1.00
福建品品香茶叶有限公司	2,640,000.00	0.67
福建中银联投资发展集团有限公司	31,680,000.00	8.00
福州市晏氏投资咨询有限公司	2,640,000.00	0.67
宁德市日晨贸易有限公司	5,280,000.00	1.33
郑农	7,260,000.00	1.83
陈碧玉	4,620,000.00	1.17
周绍迁	13,200,000.00	3.33
肖斌	3,432,000.00	0.87
吴传清	37,620,000.00	9.50
王亦雄	22,624,800.00	5.71
兰馨	7,920,000.00	2.00

李祖建	18,480,000.00	4.67
林健	2,640,000.00	0.67
陈仁崇	2,640,000.00	0.67
俞文震	1,320,000.00	0.33
唐幼舜	2,112,000.00	0.53
王光镇	1,663,200.00	0.42
余东旭	1,320,000.00	0.33
高利源	660,000.00	0.17
甘志强	1,056,000.00	0.26
林寿堂	660,000.00	0.17
丁棋	2,244,000.00	0.56
吴建平	660,000.00	0.17
合计	396,000,000.00	100.00

3、近年资产、财务及经营状况

(1) 被评估单位近三年一期资产、负债情况见下表：

金额单位：人民币元

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年8月31日
流动资产：				
货币资金	16,268,984.41	39,407,553.25	44,056,015.98	3,722,384.90
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款				
预付款项				
发放贷款和垫款	323,480,957.61	314,564,426.63	308,935,088.88	
应收利息	128,439.27	124,466.00	122,726.00	
其他应收款	2,787,388.06	1,592,699.54	1,303,794.44	1,205,470.55
存货	73,863.50	73,863.50	73,863.50	
其他流动资产				229.98
流动资产合计	342,739,632.85	355,763,008.92	354,491,488.80	4,928,085.43
非流动资产：				

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年8月31日
发放贷款和垫款				254,924,448.66
长期股权投资	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
投资性房地产				17,963,355.51
固定资产	25,109,156.76	24,198,039.59	23,355,005.15	4,829,626.68
无形资产				
长期待摊费用	424,538.92	436,174.36	487,646.06	345,007.73
递延所得税资产	43,123,530.05	40,575,984.52	40,562,362.87	53,062,326.43
其他非流动资产				
非流动资产合计	68,857,225.73	65,410,198.47	64,605,014.08	331,324,765.01
资产总计	411,596,858.58	421,173,207.39	419,096,502.88	336,252,850.44
流动负债：				
拆入资金	98,700,000.00	98,700,000.00	98,700,000.00	52,000,000.00
应付票据				
应付账款				
预收款项	-		-	517,801.88
其他应付款	4,617,972.92	3,436,566.28	2,754,338.26	2,882,493.02
应付职工薪酬	2,798,112.95	2,886,689.83	2,670,658.12	2,618,361.62
应付福利费				
应交税费	2,066,106.49	2,013,626.41	2,064,124.71	2,022,158.83
应付股利	11,880,000.00	11,880,000.00	11,880,000.00	11,880,000.00
应付利息	157,577.29	171,902.50	171,902.50	561,338.50
其他流动负债				
流动负债合计	120,219,769.65	119,088,785.02	118,241,023.59	72,482,153.85
非流动负债：				
长期借款				
递延收益				
非流动负债合计				
负债合计	120,219,769.65	119,088,785.02	118,241,023.59	72,482,153.85

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年8月31日
股东权益：				
实收资本	396,000,000.00	396,000,000.00	396,000,000.00	396,000,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积				
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积	13,272,490.18	14,343,223.52	14,343,223.52	14,343,223.52
一般风险准备				
未分配利润	-117,895,401.25	-108,258,801.15	-109,487,744.23	-146,572,526.93
股东（或净资产）权益合计	291,377,088.93	302,084,422.37	300,855,479.29	263,770,696.59
负债和股东权益合计	411,596,858.58	421,173,207.39	419,096,502.88	336,252,850.44

（2）被评估单位近三年一期经营状况见下表：

金额单位：人民币元

项目	2017年度	2018年度	2019年度	2020年1-8月
其中：营业收入	2,374,942.86	1,331,794.94	1,438,338.54	1,035,603.75
利息收入	8,482,112.08	8,816,090.25	5,820,566.77	3,171,458.17
利息支出	5,504,219.12	5,680,596.26		
投资收益		2,406,625.24		
减：营业总成本	5,052,108.15	4,843,271.03	9,805,340.25	4,400,213.50
其中：营业成本				444,985.33
利息支出			5,704,037.53	2,139,172.50
手续费及佣金支出				254.50
税金及附加	77,458.61	78,091.89	48,669.34	166,316.78
销售费用				

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-8 月
业务及管理费用	4,974,649.54	4,765,179.14	4,052,633.38	1,648,774.39
财务费用				710.00
加：资产减值损失	1,978,724.45	11,193,813.19	1,331,113.51	-49,391,594.68
二、营业利润（亏损以“-”填列）	2,279,452.12	13,224,456.33	-1,215,321.43	-49,584,746.26
加：营业外收入	4,945.28	30,422.64		
减：营业外支出				
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,284,397.40	13,254,878.97	-1,215,321.43	-49,584,746.26
减：所得税费用	-1,915,254.94	2,547,545.53	13,621.65	12,499,963.56
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,199,652.34	10,707,333.44	-1,228,943.08	-37,084,782.70

备注：上述数据 2017 年、2018 年、2019 年经福云会计师事务所审计，并出具了编号分别为（2018）云审字第 H-006 号、（2019）云审字第 H-003 号、（2020）云审字第 H-005 号审计报告，2020 年经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为华兴所（2020）专审字 K-045 号审计报告。审计意见类型为无保留。

4、委托人与被评估单位的关系

委托人福建闽东电力股份有限公司为被评估单位股东，持有被评估单位宁德市精信小额贷款股份有限公司 20% 的股份。

二、关于经济行为的说明

根据《福建闽东电力股份有限公司总经理办公会议纪要》（【2020】23 号），福建闽东电力股份有限公司拟公开出让宁德市精信小额贷款股份有限公司 20% 的股权，需要对该经济行为所涉及的宁德市精信小额贷款股份有限公司股东全部权益的市场价值进行资产评估，为福建闽东电力股份有限公司拟股权转让这一经济行为提供参考依据。

三、关于评估对象和评估范围的说明

1、评估对象和评估范围

评估对象为宁德市精信小额贷款股份有限公司的股东全部权益。评估范围为截至 2020 年 8 月 31 日宁德市精信小额贷款股份有限公司申报的经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的资产和负债。具体内容如下：

金额单位：人民币元

流动资产	4,928,085.43
货币资金	3,722,384.90
其他应收款	1,205,470.55
其他流动资产	229.98
非流动资产	331,324,765.01
发放贷款和垫款	254,924,448.66
长期股权投资	200,000.00
投资性房地产	17,963,355.51
固定资产	4,829,626.68
长期待摊费用	345,007.73
递延所得税资产	53,062,326.43
资产总计	336,252,850.44
流动负债	72,482,153.85
拆入资金	52,000,000.00
预收款项	517,801.88
应付职工薪酬	2,618,361.62
应交税费	2,022,158.83
其他应付款	2,882,493.02
应付股利	11,880,000.00
应付利息	561,338.50
非流动负债	
负债合计	72,482,153.85
净资产（股东权益）	263,770,696.59

四、关于评估基准日的说明

本次资产评估报告的基准日为 2020 年 8 月 31 日。

评估基准日的确定主要考虑了会计期末以及有利于本次经济行为实现等因素。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

1、截至评估基准日，拆入资金余额 5,200.00 万元，系宁德市精信小额贷款

股份有限公司向国家开发银行福建省分行借款，由宁德市精信小额贷款股份有限公司以房产所有权（房屋所有权证宁房权证东侨字第 20154364 号至 20154371 号）及国有土地使用权（证宁政国用（2015）第 007578 号至 007585 号）提供抵押担保；由宁德市精信小额贷款股份有限公司以合法享有的应收账款，即宁德市精信小额贷款股份有限公司对其贷款客户享有的全部债权的权益和收益提供质押担保。

2、截止 2020 年 9 月 16 日，宁德市精信小额贷款股份有限公司因借款人逾期未还本金或利息而向人民法院提起诉讼，截止 2020 年 9 月 16 日的未结诉讼汇总如下（注：涉及的起诉借款本金包括已收回的部分借款本金）：

（1）截止 2020 年 9 月 16 日，已判决的案件共计 9 件，涉及的起诉借款本金共计 2706.76 万元；

（2）截止 2020 年 9 月 16 日，调解执行中的案件共计 3 件，涉及的起诉借款本金共计 240.40 万元；

（3）截止 2020 年 9 月 16 日，法官执行中（包括执行和解）的案件共计 130 件，涉及的起诉借款本金共计 30429.36 万元；

（4）截止 2020 年 9 月 16 日，已立案（未判决 / 调解）的案件共计 2 件，涉及的起诉借款本金共计 93.03 万元。

六、资产负债清查情况

（一）资产的产权状况，分布地点及特点

宁德市精信小额贷款股份有限公司纳入本次评估的实物资产为投资性房地产、房屋建筑物类、设备类等，主要分布在宁德市天湖东路8-1号金龙商住小区2幢8层801室、802室办公区及宁德市福宁北路1号（东城水岸）7幢1层等。各类实物资产的特点如下：

1、投资性房地产

投资性房地产位于宁德市福宁北路 1 号（东城水岸）7 幢，共 6 套，建筑面积 1840.90 平方米，建成于 2010 年，证载所有权人为宁德市精信小额贷款股份有限公司。

2、房屋建筑物类资产

房屋建筑物类资产位于宁德市天湖东路 8-1 号金龙商住小区 2 幢等，共 6

套，建筑面积 1279.32 平方米，建成于 1993 年至 2010 年，证载所有权人为宁德市精信小额贷款股份有限公司。

3、设备类

设备类资产包括车辆及电子设备。

车辆均属非营业性车辆，共 3 辆，购置并启用于 2011 年至 2013 年间，证载所有人均为宁德市精信小额贷款股份有限公司。

电子设备主要是电脑、打印机、空调等共 35 项，电子设备陆续购置并启用于 2010 年至 2015 年间。

(二) 清查结论

评估范围内的资产与负债情况与申报的资产与负债情况一致。

七、资料清单

- (一) 资产评估申报明细表；
- (二) 相关经济行为的批文；
- (三) 专审计报告；
- (四) 重大合同、协议等；
- (五) 其他资料。

委托人（盖章）：



委托人法定代表人（签章）：

被评估单位（盖章）：

被评估单位法定代表人（签章）：

2020 年 月 日

福建闽东电力股份有限公司

总经理办公会议纪要

(2020) 23 号

2020 年度第 23 次总经理办公会议纪要

8 月 14 日上午，罗成忠总经理在公司三楼会议室主持召开总经理办公会议。会议就公司财务等事项进行讨论研究，形成了一致的意见，现纪要如下：

七、关于拟公开出让宁德市精信小额贷款股份有限公司 20% 股权的意见

会议认为，公司已明确要大力发展电力主业，对于其他低效、无效投资的非电力主业进行清理，逐步退出类金融行业。精信小贷公司可持续经营性低，公司投资部综合考虑精信小贷公司目前实际经营情况、存在的问题以及对其股权价值现状的预估，提交了相关建议。

经过会议研究，原则同意出让我公司持有的宁德市精信小贷公司 20% 股权。

该事项由投资部形成议案提交党委会审议。

参会人员： 罗成忠 朱培禄 颜序斌 许光汀 罗良华
陈 琦

列席人员： 叶 宏 林泰煜 罗智磷 陈圣毅 林翔宇
叶圣玲 倪晓睿 林芳玉 陈文跃 吴良波
林隆文

记 录： 汤雨鑫



抄送：经营班子成员，人力资源部、财务部、电力管理部、办公室、
投资发展部、党务工作部。

股份公司办公室

2020年8月31日印发

营业执照

统一社会信用代码 91350900553247425F

名称 宁德市精信小额贷款股份有限公司

类型 股份有限公司

住所 宁德市蕉城区城东路23号“枫景大厦”B、C幢101号

法定代表人 庄辰明

注册资本 叁亿玖仟陆佰万圆整

成立日期 2010年04月27日

营业期限 2010年04月27日至2060年04月26日

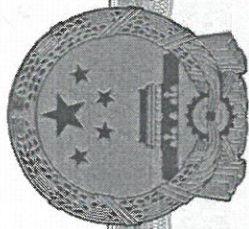
经营范围 在蕉城区内办理各项贷款、银行业机构委托贷款业务（不含需经银监部门审批的前置许可项目）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关
2016



请于每年1月1日至6月30日登录福建工商红盾网申报年度报告并公示



统一社会信用代码

91350000705100343U

营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”了解
更多登记、备案、
许可、监管信息。



名称 福建闽东电力股份有限公司

类型 股份有限公司(上市)

法定代表人 郭嘉祥

经营范围 电力生产、开发；电力电器设备的销售；对房地产业的投资；水库经营；建筑材料，金属材料，办公用品及设备；家用电器批发、零售。（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）

注册资本 肆亿伍仟柒佰玖拾伍万壹仟肆佰伍拾伍圆整

成立日期 1998年12月30日

营业期限 1998年12月30日 至 2048年12月30日

住所 福建省宁德市蕉城区蕉城南路68号东晟泰丽园1号楼3层



登记机关

资产评估委托人承诺函

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司：

因拟转让持有的宁德市精信小额贷款股份有限公司股权事宜，我单位特委托贵公司对该经济行为涉及的资产进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合相关规定；
2. 委托资产评估范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
3. 委托人督促被评估单位所提供的财务会计及其他资料是真实、准确、完整的，有关重大事项已完全如实揭示；
4. 纳入评估范围的资产权属明确，委托人督促被评估单位所提供的资产权属证明文件合法、有效；
5. 委托人督促被评估单位所提供的企业生产经营管理资料是真实、合理的；
6. 委托人督促被评估单位纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
7. 不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
8. 接受评估行政主管部门的监督检查。

委托人：（盖章）

法定代表人（签章）：

年 月 日



郭嘉祥

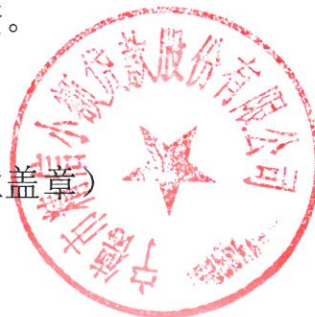
被评估单位承诺函

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司：

因拟股权转让事宜，福建闽东电力股份有限公司特委托贵公司对
该经济行为所涉及的本企业评估基准日全部资产和负债进行评估，为
确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如
下，并承担相应法律责任：

1. 纳入资产评估范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
2. 所提供的财务会计及其他资料是真实、准确、完整的，有关重大事项已完全如实揭示；
3. 纳入评估范围的资产权属明确，所提供的资产权属证明文件合法、有效；
4. 所提供的企业生产经营管理资料是真实、合理的；
5. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
6. 不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
7. 接受评估行政主管部门的监督检查。

(企业盖章)



法定代表人（签章）：

2020 年 月 日

资产评估师承诺函

福建闽东电力股份有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟股权转让所涉及的宁德市精信小额贷款股份有限公司股东全部权益，以2020年8月31日为基准日进行了资产评估，形成了资产评估报告。在本资产评估报告中披露的假设条件全部成立的前提下，我们承诺如下：

一、我们和所在资产评估机构均具备相应的职业资格。

二、本次评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。

三、我们已对本次评估对象及其所涉及资产的法律权属状况及与资产评估相关证明材料给予必要的关注。限于客观条件资产评估师对被评估资产的权属及与资产评估相关证明材料是根据专业判断采用一般性调查，未进行实质性核查和验证，并对已经发现的问题在本次资产评估报告中进行了如实披露。但资产评估师的关注、调查结论并不能减轻或替代委托人、其他相关当事人提供真实证明资料的责任。亦不能视为一种保证和认可。

四、我们根据资产评估准则选用了评估方法。

五、我们在专业背景、职业经验、资料获取等条件允许的情况下已经充分考虑了影响评估价值的因素。

六、在本资产评估报告中披露的假设条件全部成立的前提下，我们认为评估结论是合理的。我们特别提示本资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，本资产评估报告使用人应当知晓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。

七、本次评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：



2020年12月18日

福建省财政厅

关于福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司的 备案公告

闽财委备（榕）【2018】001号

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、法定代表人为商光太。

三、资产评估机构股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





营业执照

(副本)

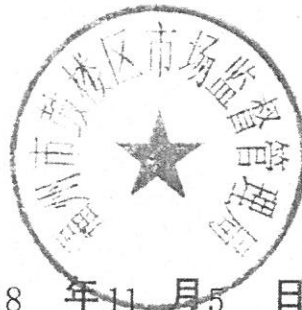
副本编号: 1 - 1

统一社会信用代码 913501007173080101

名称 福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司
类型 有限责任公司
住所 福州市鼓楼区湖东路168号宏利大厦写字楼27D
法定代表人 商光太
注册资本 贰佰万圆整
成立日期 2000年01月31日
营业期限 2000年01月31日 至 2050年01月31日
经营范围 从事固定资产、流动资产、房地产、土地使用权、森林资源、知识产权、无形资产等各类单项资产评估、企业整体资产评估, 企业价值评估、金融不良资产评估以及市场所需的其他资产评估(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)



登记机关



请于每年1月1日至6月30日登录福建工商红盾网申报年度报告并公示

2018 年 11 月 5 日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王韵

性别：男

登记编号：35110009

单位名称：福建联合中和资产评估土地房地
产估价有限公司

初次执业登记日期：2011-09-26

年检信息：通过（2020-07-01）

所在行业组织：中国资产评估协会



（扫描二维码，查询评估师信息）

本人签名：



本人印鉴：



打印日期：2020-08-11

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



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：何晓梅

性别：女

登记编号：35120003



单位名称：福建联合中和资产评估土地房
地产估价有限公司



初次执业登记日期：2012-01-04

年检信息：通过（2020-07-01）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：



本人印鉴：



打印日期：2020-08-11

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