# 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、本资产评估机构及其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。

三、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师不承担责任。

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

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

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 青岛经济技术开发区恒信城市发展小额贷款有限公司

# 司法鉴定的股东部分权益资产评估报告摘要

青海德评鉴字[2019]第040号

青岛海德资产评估事务所接受青岛市黄岛区人民法院的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对青岛经济技术开发区恒信城市发展小额贷款有限公司的股东部分权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的：

根据青岛市黄岛区人民法院（2019）黄鉴字79号《司法鉴定委托书》，青岛市黄岛区人民法院执行局执行的申请人青岛经济技术开发区恒信城市发展小额贷款有限公司与被申请人陈金臻、青岛德禧粮贸有限公司等借款合同纠纷一案，需对被执行人陈金臻持有的在申请人处的股权1600万元价值进行评估鉴定，为青岛市黄岛区人民法院办案需要提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：评估对象为青岛经济技术开发区恒信城市发展小额贷款有限公司的股东部分权益价值。评估范围为被评估单位的全部资产及负债。包括流动资产、固定资产、无形资产，总资产账面价值为70931.02万元；负债为流动负债，总负债账面价值为37841.28万元；净资产账面价值33089.74万元。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2019年3月31日。

五、评估方法：资产基础法

六、评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论，具体评估结论如下：

青岛经济技术开发区恒信城市发展小额贷款有限公司评估基准日总资产账面价值为70931.02万元，评估价值为70942.58 万元，增值额为11.56万元，增值率为0.02%；

总负债账面价值为37841.28万元，评估价值为37841.28万元，无增减额；

净资产账面价值为33089.74万元，净资产评估价值为33101.30万元，增值额为11.56万元，增值率为0.03%。

本次评估不考虑由于控股权及股权流动性等因素可能产生的溢价或折价，按被执行人陈金臻在青岛经济技术开发区恒信城市发展小额贷款有限公司持有的股权比例乘以资产基础法评估后的净资产计算，青岛经济技术开发区恒信城市发展小额贷款有限公司5.33%的股权(1600万元的股权)按资产基础法评估后的评估值为人民币1764.30万元。

资产基础法具体评估结果详见资产评估明细表。

七、评估结论使用有效期：本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

八、对评估结论产生影响的特别事项：

（一）至评估基准日，发放贷款及垫款中胡波、胡德好等4笔贷款业务，账面金额合计1000.00万元，青岛市黄岛区人民法院已下达的执行裁定书，因被执行人的财产已查封等待处理等原因，终结本次执行程序。因可执行财产金额的不确定性，可收回贷款金额也无法确定。另外，根据被评估单位提供的财务资料，账面有法院的立案费一百余项，由于涉及商业机密，被评估单位未提供全部的相关诉讼资料，其贷款的可回收性及收回金额存在不确定性。本次评估中，仅以账面值作为评估值。

（二）至评估基准日，应收利息7,000,862.05元，为2016年12月根据贷款合同约定利率计提的2016年12月11日-2016年12月31日的应收利息（根据贷款合同，结息日为每月10日）。后期因为部分合同不能履约，根据合同计算的预计利息能否收回存在较大不确定性，财务核算中在实际收到利息时确认收入。因此未对各会计期间最后20日（11日-31日）应收利息进行滚动调整。本次评估中，因调整依据不充分，仅以账面值作为评估值。

（三）本次评估中未考虑评估结果对企业所得税的影响。

本评估报告存在上述特别事项，提请报告使用者予以关注。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**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和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。**

青岛经济技术开发区恒信城市发展小额贷款有限公司

# 司法鉴定的股东部分权益

# 资产评估报告正文

青海德评鉴字[2019]第040号

青岛市黄岛区人民法院：

青岛海德资产评估事务所接受贵单位的委托，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，按照必要的评估程序，对青岛市黄岛区人民法院执行局执行的申请人青岛经济技术开发区恒信城市发展小额贷款有限公司与被申请人陈金臻、青岛德禧粮贸有限公司等借款合同纠纷一案，所涉及的陈金臻在青岛经济技术开发区恒信城市发展小额贷款有限公司持有的股东部分权益，在2019年3月31日的市场价值进行了评估鉴定。现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托人、被评估单位及司法鉴定委托书约定的其他资产评估报告使用人的概况

委托人为青岛市黄岛区人民法院，被评估单位为青岛经济技术开发区恒信城市发展小额贷款有限公司，司法鉴定委托书未约定其他资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

青岛市黄岛区人民法院。

（二）被评估单位概况

1.注册登记情况

名称：青岛经济技术开发区恒信城市发展小额贷款有限公司

统一社会信用代码：91370211587830950M

住所：青岛市黄岛区江山南路458号城发大厦

法定代表人：隋淑娥

注册资本：叁亿元整

企业类型：其他有限责任公司

成立日期：2012年1月16日

经营期限：20年

经营范围：在青岛市全市范围内办理各项小额贷款；开展小企业发展、管理、财务等咨询业务。（在国家法律法规规定范围内开展业务）（金融有效期限以许可证为准）。（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、股权情况

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 股东名称 | 出资金额（万元） | 出资比例 |
| 城发投资集团有限公司 | 21400.00 | 71.33% |
| 青岛华欧集团股份有限公司 | 2400.00 | 8% |
| 青岛电子元件六厂 | 1800.00 | 6% |
| 青岛鑫海丰食品有限公司 | 1600.00 | 5.33% |
| 陈金臻 | 1600.00 | 5.33% |
| 王茂慎 | 1200.00 | 4% |
| 合计 | 3520.00 | 100% |

3.近三年来的资产、财务、经营业绩

| 财务指标 | 2016年12月31日 | 2017年12月31日 | 2018年12月31日 |
| --- | --- | --- | --- |
| 总资产（万元） | 80772.45 | 83175.19 | 70246.04 |
| 总负债（万元） | 49233.15 | 51334.20 | 37417.21 |
| 股东权益（万元） | 31539.30 | 31840.99 | 32828.83 |
| 经营业绩 | 2016年 | 2017年 | 2018年 |
| 营业收入（万元） | 6172.70 | 5572.79 | 6176.18 |
| 利润总额（万元） | 626.13 | -133.92 | 1354.78 |
| 净利润（万元） | 466.35 | -153.17 | 1020.01 |

（以上数据为企业管理层报表数据）

被评估单位未提供2018年度、2017年度和2016年度财务报表的审计报告。

2016年至2018年度净资产变动情况：

（1）2016年因对股东分配股利24,586,298.24元，导致净资产减少24,586,298.24元；

（2）2017年因补提以前年度税金3,054,898.09元,冲回计提损失准备金7,603,530.00元，导致净资产净增加4,548,631.91元；

（3）2018年因冲回2017年归还本金误计收入471,698.11元，冲回2017年多计提税金175,873.87元，补给2017年少记费用24,841.26元，导致净资产净减少321,665.50元。

4、委托人与被评估单位之间的关系

委托人因办案需要对被评估单位的股东部分权益进行评估。

（三）其他资产评估报告使用人概况

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、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

根据青岛市黄岛区人民法院（2019）黄鉴字79号《司法鉴定委托书》，青岛市黄岛区人民法院执行局执行的申请人青岛经济技术开发区恒信城市发展小额贷款有限公司与被申请人陈金臻、青岛德禧粮贸有限公司等借款合同纠纷一案，需对被执行人陈金臻持有的在申请人处的股权1600万元价值进行评估鉴定，为青岛市黄岛区人民法院办案需要提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为青岛经济技术开发区恒信城市发展小额贷款有限公司的股东部分权益价值。

（二）评估范围

评估范围为被评估单位的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、无形资产等，总资产账面价值为70931.02万元；负债包括流动负债，总负债账面价值为37841.28万元；净资产账面价值33089.74万元。详见下表：

2019年3月31日资产负债表

金额单位：人民币万元

| 科目名称 | 账面价值 | 科目名称 | 账面价值 |
| --- | --- | --- | --- |
| 一、流动资产 |  | 四、流动负债 |  |
| 货币资金 |  4137.99  | 短期借款 |  |
| 应收票据 |   | 应付票据 |  |
| 应收账款 |  | 应付账款 |  |
| 减：坏账准备 |  | 预收款项 |  |
| 应收款净额 |  | 其他应付款 | 37705.28 |
| 其它应收款 | 1277.68 | 应付职工薪酬 |  |
| 预付款项 | 0.03 | 应交税费 |  136.00  |
| 存货 |   | 存入保证金 |   |
| 发放贷款及垫款 |  65502.12  | 其他流动负债 |  |
| 其它流动资产 |  | **流动负债合计** | 37841.28  |
| **流动资产合计** |  70917.82 | **五、非流动负债** |   |
| 二、非流动资产 |  | 长期借款 |  |
| 长期股权投资 |  | 应付债券 |  |
| 投资性房地产 |  | 长期应付款 |  |
| 固定资产原价 |   | 其他非流动负债 |  |
| 其中：设备类 |  98.51 | 非流动负债合计 |  |
| 建（构）筑物类 |   | **负债合计** | 37841.28 |
| 减：累计折旧 |  85.77 | 六、所有者（股东）权益 |  |
| 固定资产净额 |  12.74 | 实收资本 | 30000.00 |
| 其中：设备类 |  12.74 | 资本公积 |  |
| 建（构）筑物类 |  | 盈余公积 | 1173.47 |
| 在建工程 |   | 一般风险准备 | 31.40 |
| 无形资产 |  0.46 | 未分配利润 | 1884.87 |
| 递延所得税资产 |  | 归属于母公司所有者权益 |  |
| **非流动资产合计** |  13.20 | **所有者（股东）权益合计** | 33089.74 |
| 三、资产总计 | 70931.02 | 负债和所有者权益总计 | 70931.02 |

委托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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值未就本次评估进行专项审计。

（三）主要资产概况

纳入评估范围的资产包括：货币资金、应收款项、发放贷款及垫款、设备类资产、无形资产等。主要资产的类型及特点如下：

1. 货币资金：包括现金和银行存款。
2. 应收款项：包括预付账款和其他应收款。
3. 发放贷款及垫款：包括对外发放的贷款。
4. 运输设备共计3辆，为商务车和轿车，正常使用。
5. 电子设备（办公设备）共计31项，主要为电脑等电器设备和办公家具等，均为近几年购入，正常使用。
6. 无形资产共计1项，为购入业务软件，已经停用。

（三）企业未申报表外资产。

（四）未引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产。

## 四、价值类型

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选用市场价值。

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压制的情况下，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

本项目评估基准日为2019年3月31日。

本报告书中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

1. 经济行为依据

青岛市黄岛区人民法院（2019）黄鉴字79号《司法鉴定委托书》；

（二）法规依据

1. 《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)；
2. 《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正)；
3. 《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)；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；
5. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号)；
6. 《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)；
7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号)；
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第65号)；
9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36号)；

（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（2018）36号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协（2018）35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（2018）37号）；
7. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协（2018）38号）；
8. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协（2017）37号）；
9. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协（2017）39号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协（2017）42号）；
11. 《知识产权资产评估指南》（中评协（2017）44号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协（2017）46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协（2017）47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协（2017）48号）；

（四）产权依据

1. 机动车行驶证。

（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，自2013年5月1日起施行)；
2. 企业提供的财务报表、会计账簿等财务资料；
3. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
4. 与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

1. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第76号)；
2. 被评估单位提供的资产清单、评估申报表。

## 七、评估方法

（一）评估方法的选择

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。

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。

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。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择理由如下：

被评估单位的主营业务收入为在青岛市范围内办理各项小额贷款的利息收入。根据被评估单位的财务资料，账面有法院的立案费一百余项，由于涉及商业机密，被评估单位未提供全部的相关诉讼资料。因此其贷款的可回收性及能否取得稳定的利息收入，无法可靠预测；近三年企业的营业利润为盈利两年、亏损一年，各年度变动幅度较大，因此未来经营和收益状况无法可靠预测，不具备采用收益法进行整体评估的条件，无法采用收益法；根据本次评估的资产特性，以及由于我国目前市场化、信息化程度，难于收集到足够的同类企业产权交易案例，不宜采用市场法；因此本次评估确定主要采用资产基础法进行评估。

1. 资产基础法评估

资产基础法即成本加和法，是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得净资产评估价值的方法。资产基础法评估公式：

净资产评估价值=∑资产评估价值—∑负债评估价值

1. 流动资产
2. 货币资金，包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。
3. 应收往来款项：评估人员在对预付账款、其他应收款在核实无误的基础上，根据每笔款项的可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。
4. 发放贷款及垫款：评估人员对发放的贷款，通过审核贷款合同、利息支付情况等资料，核实其贷款发放的金额及可回收情况。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部贷款额计算评估值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“贷款损失准备”科目按零值计算。

2、设备类资产

根据企业提供的设备类资产明细清单进行核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织技术人员对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

根据评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

1. 重置全价的确定

1）运输车辆

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，同时根据“财税[2016]36号”文件规定购置车辆增值税可以抵扣政策，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=不含税购置价+车辆购置税+新车上户手续费

2）电子设备

根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置全价。

1. 综合成新率的确定

1）对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，其公式为：

使用年限成新率＝(经济使用年限－已使用年限)／规定使用年限×100%

行驶里程成新率＝(规定行驶里程－已行驶里程)／规定行驶里程×100%

2）对于电子设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其成新率。

成新率＝尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

1. 其他无形资产

本次评估范围内的其他无形资产主要为企业外购业务软件。

对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值；对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值；对于已没有市场交易但仍可以按原用途继续使用的软件，参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率，计算评估价值，公式如下：

评估价值=原始购置价格×(1-贬值率)

由于本次评估中业务软件为2012年购入，目前已无市场交易，且已停用，评估中按期摊销后的账面余额作为评估值。

1. 负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

评估人员对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

1. 接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划，评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

1. 前期准备

根据评估基本事项拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

1. 现场调查

评估人员对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1.指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估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“资产评估明细表”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地填报,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明细表

评估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“资产评估明细表”,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“资产评估明细表”有无漏项等,同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”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,评估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明细表

评估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“资产评估明细表”,以做到：账、表、实相符。

5.查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围车辆行驶证等产权证明文件资料进行查验。

1. 资料收集

评估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，从委托方等相关当事方获取的资料，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。

1. 评定估算

评估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，撰写并形成初步资产评估报告。

1. 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

1. 评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

## 九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

1. 基本假设
2. 公开市场假设，即假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；
3. 交易假设，即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设；
4. 持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。
5. 一般假设
	* 1. 假设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；
		2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；
		3. 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
6. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
7. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；
8. 假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响；
9. 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。
10. 特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构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

截止评估基准日2019年3月31日，青岛经济技术开发区恒信城市发展小额贷款有限公司的股东部分权益价值评估结果如下：

* 1. 评估结论

采用资产基础法评估的评估结果如下：

青岛经济技术开发区恒信城市发展小额贷款有限公司评估基准日总资产账面价值为70931.02万元，评估价值为70942.58 万元，增值额为11.56万元，增值率为0.02%；

总负债账面价值为37841.28万元，评估价值为37841.28万元，无增减额；

净资产账面价值为33089.74万元，净资产评估价值为33101.30万元，增值额为11.56万元，增值率为0.03%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

**资产基础法评估结果汇总表**

评估基准日：2019年3月31日

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 |
| 一、流动资产 | 1 | 70917.82 | 70917.82 | - | - |
| 二、非流动资产 | 2 | 13.20 | 24.76 | 11.56 | 87.58% |
| 其中：长期股权投资 | 3 |  |  |  |  |
|  投资性房地产 | 4 |  |  |  |  |
|  固定资产 | 5 | 12.74 | 24.30 | 11.56 | 90.74% |
|  在建工程 | 6 |  |  |  |  |
|  无形资产 | 7 | 0.46 | 0.46 | - | - |
| 其中：土地使用权 | 8 |  |  |  |  |
|  其他非流动资产 | 9 |  |  |  |  |
| 资产总计 | 10 | 70931.02 | 70942.58 | 11.56 | 0.02% |
| 三、流动负债 | 11 | 37841.28 | 37841.28 | - | - |
| 四、非流动负债 | 12 |  |  |  |  |
| 负债总计 | 13 | 37841.28 | 37841.28 | - | - |
| 净资产 | 14 | 33089.74 | 33101.30 | 11.56 | 0.03% |

本次评估不考虑由于控股权及股权流动性等因素可能产生的溢价或折价，则按被执行人陈金臻在青岛经济技术开发区恒信城市发展小额贷款有限公司持有的股权比例乘以资产基础法评估后的净资产计算，青岛经济技术开发区恒信城市发展小额贷款有限公司5.33%的股权(1600万元的股权)按资产基础法评估后的评估值为人民币1764.30万元。

## 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

（一）至评估基准日，发放贷款及垫款中胡波、胡德好等4笔贷款业务，账面金额合计1000.00万元，青岛市黄岛区人民法院已下达的执行裁定书，因被执行人的财产已查封等待处理等原因，终结本次执行程序。因可执行财产金额的不确定性，可收回贷款金额也无法确定。另外，根据被评估单位提供的财务资料，账面有法院的立案费一百余项，由于涉及商业机密，被评估单位未提供全部的相关诉讼资料，其贷款的可回收性及收回金额存在不确定性。本次评估中，仅以账面值作为评估值。

（二）至评估基准日，应收利息7,000,862.05元，为2016年12月根据贷款合同约定利率计提的2016年12月11日-2016年12月31日的应收利息（根据贷款合同，结息日为每月10日）。后期因为部分合同不能履约，根据合同计算的预计利息能否收回存在较大不确定性，财务核算中在实际收到利息时确认收入。因此未对各会计期间最后20日（11日-31日）应收利息进行滚动调整。本次评估中，因调整依据不充分，仅以账面值作为评估值。

（三）本次评估中未考虑评估结果对企业所得税的影响。

（四）本次评估过程中，评估人员未发现企业存在对外抵押担保情况，评估结论也未考虑以往或者将来可能存在的抵押担保事宜以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑可能存在的与评估范围内资产有关的或有负债可能对资产价格的影响。

（五）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1、评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项；

2、在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

3、发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

（六）需要说明的其他问题

1.本评估报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。评估机构及其评估专业人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

2.本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关材料由委托人及被评估单位负责提供，对其真实性、合法性由委托人及被评估单位承担相关的法律责任；同时根据中国资产评估协会发布《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的职业范围。因此评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

3.对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4.本评估报告只对结论本身符合职业规范要求负责，而不对经济业务定价决策负责，资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5.本评估结论由本公司出具。受本公司评估专业人员的执业水平和能力的影响，评估结论不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据，仅作为有关当事人经济行为价值参考。

6.评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

## 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资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
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对评估对象可实现价格的保证；
5. 本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用；
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为自评估基准日起一年。

## 十三、资产评估报告日

本评估报告日为2019年4月22日。

## 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

评估机构法定代表人：

资产评估师：

资产评估师：

青岛海德资产评估事务所

二〇一九年四月二十二日

# 附件

以下附件资料除特别说明外均为复印件

1. 青岛市黄岛区人民法院（2019）黄鉴字79号《司法鉴定委托书》；
2. 被评估单位近三年及评估基准日财务报表；
3. 被评估单位营业执照；
4. 被评估单位的承诺函；
5. 黄岛区人民法院终本执行裁定书；
6. 签名资产评估师的承诺函；
7. 青岛海德资产评估事务所资产评估资格证书复印件；
8. 青岛海德资产评估事务所营业执照副本复印件；
9. 资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
10. 资产评估明细表；
11. 防伪报备页。