

本报告依据中国资产评估准则编制

**江苏恒顺醋业股份有限公司拟股权转让涉及的
镇江市丹徒区国金农村小额贷款有限公司
9%股东部分权益价值
资产评估报告**

万隆评报字（2022）第10040号

（共一册，第一册）

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇二二年二月二十二日

江苏恒顺醋业股份有限公司拟股权转让涉及的镇江市丹徒区 国金农村小额贷款有限公司9%股东部分权益价值 资产评估报告

目录

声明	3
资产评估报告	4
摘要	4
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	6
二、 评估目的	13
三、 评估对象和评估范围	13
四、 价值类型	17
五、 评估基准日	17
六、 评估依据	18
七、 评估方法	21
八、 评估程序实施过程和情况	27
九、 评估假设	30
十、 评估结论	31
十一、 特别事项说明	34
十二、 资产评估报告使用限制说明	39
十三、 资产评估报告日	40
附件:	42

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及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其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、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。

五、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。

六、资产评估师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，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。

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。

江苏恒顺醋业股份有限公司拟股权转让涉及的镇江市丹徒区 国金农村小额贷款有限公司 9%股东部分权益价值 资产评估报告

摘要

万隆（上海）资产评估有限公司接受江苏恒顺醋业股份有限公司委托，对江苏恒顺醋业股份有限公司拟股权转让涉及的镇江市丹徒区国金农村小额贷款有限公司 9%股东部分权益价值进行了评估。

评估目的：拟转让股权

评估对象和评估范围：评估对象为镇江市丹徒区国金农村小额贷款有限公司 9%股东部分权益价值。评估范围为镇江市丹徒区国金农村小额贷款有限公司于评估基准日的全部资产和负债。

价值类型：市场价值

评估基准日：2021 年 11 月 30 日

评估方法：资产基础法、市场法

评估结论及其使用有效期：

评估结论：采用资产基础法评估结果，镇江市丹徒区国金农村小额贷款有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币**壹亿陆仟伍佰贰拾叁万肆仟叁佰元整（RMB: 16,523.43 万元）**，在不考虑流动性及非控股性的条件下，江苏恒顺醋业股份有限公司所持有的镇江市丹徒区国金农村小额贷款有限公司 9%股东部分权益价值评估值合计为人民币 1,487.11 万元。

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

对评估结论产生影响的特别事项：

详见资产评估报告“十一、特别事项说明”。

特别提示：以上内容摘自【万隆评报字（2022）第 10040 号】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，应认真阅读评估报告全文，本摘要不得单独使用。

万隆评报字（2022）第 10040 号

江苏恒顺醋业股份有限公司拟股权转让涉及的镇江市丹徒区
国金农村小额贷款有限公司 9%股东部分权益价值
资产评估报告

江苏恒顺醋业股份有限公司：

万隆（上海）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）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、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，对江苏恒顺醋业股份有限公司拟转让股权涉及的镇江市丹徒区国金农村小额贷款有限公司 9%股东部分权益，在 2021 年 11 月 30 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人

公司名称：江苏恒顺醋业股份有限公司

统一社会信用代码：91321100608834062C

住所：镇江市丹徒新城恒顺大道 66 号

法定代表人：杭祝鸿

注册资本：100295.6032 万人民币

公司类型：股份有限公司(上市)

营业期限：1993-02-05 至无*****

经营范围：生产销售食醋、酱油、酱菜、复合调味料、调味剂等系列调味品；副食品、粮油制品、饮料、色酒、恒顺牌恒顺胶囊及相关保健食品的生产、销售；粮食收购；预包装食品兼散装食品的批发与零售；调味品研发服务、技术转让服务、技术咨询服务；软件开发服务、软件咨询服务、软件测试服务；信息系统集成；网上贸易代理；包装设计、展示设计、广告设计、创意策划、文印晒图服务；商标和著作权转让服务；知识产权服务；会议展览服务；食品机械加工销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）；普通货物运输。（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

1、工商信息

公司名称：镇江市丹徒区国金农村小额贷款有限公司

统一社会信用代码：91321112595595524R

住所：镇江市丹徒区上党镇镇荣公路（上党高级中学旁）

法定代表人：朱涛

注册资本：18000 万人民币

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

营业期限： 2012-05-09 至无固定期限

经营范围：面向“三农”发放贷款、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。

2、历史沿革

(1) 公司设立

2012年5月9日，镇江市丹徒区国金农村小额贷款有限公司注册登记，注册资本为人民币18,000.00万元。公司股东详见下表：

国金小贷公司股东及持股比例如下：

单位：人民币万元

股东	认缴出资额	实际出资额	股权比例 (%)
镇江市国有资产投资经营公司	5,130.00	5,130.00	28.50
江苏恒顺醋业股份有限公司	1,620.00	1,620.00	9.00
江苏富新商贸有限公司	3,300.00	3,300.00	18.30
上海丹一汽车部件有限公司	1,650.00	1,650.00	9.20
潘亮	1,260.00	1,260.00	7.00
沈钧	1,260.00	1,260.00	7.00
朱俭	1,260.00	1,260.00	7.00
姚宁	1,260.00	1,260.00	7.00
任坚跃	1,260.00	1,260.00	7.00
合计	18,000.00	18,000.00	100.00

由江苏立信会计师事务所有限公司于2012年5月9日出具苏立信所验字[2012]第035号验证。

(2) 股权变动

2013年7月25日，国金小贷公司股东会决议同意任坚跃将全部股权转让给朱俭，姚宁将270万元股权转让给镇江市国有资产投资经营公司，股权转让后，各股东出资情况详见下表：

单位：人民币万元

股东	认缴出资额	实际出资额	股权比例 (%)
镇江市国有资产投资经营公司	5,400.00	5,400.00	30.00
江苏恒顺醋业股份有限公司	1,620.00	1,620.00	9.00
江苏富新商贸有限公司	3,300.00	3,300.00	18.30
上海丹一汽车部件有限公司	1,650.00	1,650.00	9.20
潘亮	1,260.00	1,260.00	7.00
沈钧	1,260.00	1,260.00	7.00
朱俭	2,520.00	2,520.00	14.00
姚宁	990.00	990.00	5.50
合计	18,000.00	18,000.00	100.00

2013年8月5日，国金小贷公司股东会决议同意上海丹一汽车部件有限公司将全部股权转让给江苏富新商贸有限公司，股权转让后，各股东出资情况详见下表：

单位：人民币万元

股东	认缴出资额	实际出资额	股权比例 (%)
镇江市国有资产投资经营公司	5,400.00	5,400.00	30.00
江苏恒顺醋业股份有限公司	1,620.00	1,620.00	9.00
江苏富新商贸有限公司	4,950.00	4,950.00	27.50
潘亮	1,260.00	1,260.00	7.00
沈钧	1,260.00	1,260.00	7.00
朱俭	2,520.00	2,520.00	14.00
姚宁	990.00	990.00	5.50
合计	18,000.00	18,000.00	100.00

2014年6月5日，国金小贷公司股东会决议同意江苏富新商贸有限公司将1,650万元股权转让给上海丹一汽车部件有限公司，将1,650万元股权转让给魏静，股权转让后，各股东出资情况详见下表：

单位：人民币万元

股东	认缴出资额	实际出资额	股权比例 (%)
镇江市国有资产投资经营公司	5,400.00	5,400.00	30.00
江苏恒顺醋业股份有限公司	1,620.00	1,620.00	9.00

股东	认缴出资额	实际出资额	股权比例 (%)
江苏富新商贸有限公司	1,650.00	1,650.00	9.17
上海丹一汽车部件有限公司	1,650.00	1,650.00	9.17
魏静	1,650.00	1,650.00	9.17
潘亮	1,260.00	1,260.00	7.00
沈钧	1,260.00	1,260.00	7.00
朱俭	2,520.00	2,520.00	14.00
姚宁	990.00	990.00	5.50
合计	18,000.00	18,000.00	100.00

2015年7月13日，国金小贷公司股东会决议同意姚宁将990.00万元股权转让给镇江市国有资产投资经营公司，同时镇江市国有资产投资经营公司更名为镇江国有投资控股集团有限公司，股权转让后，各股东出资情况详见下表：

单位：人民币万元

股东	认缴出资额	实际出资额	股权比例 (%)
镇江市国有投资控股集团有限公司	6,390.00	6,390.00	35.50
江苏恒顺醋业股份有限公司	1,620.00	1,620.00	9.00
江苏富新商贸有限公司	1,650.00	1,650.00	9.17
上海丹一汽车部件有限公司	1,650.00	1,650.00	9.17
魏静	1,650.00	1,650.00	9.17
潘亮	1,260.00	1,260.00	7.00
沈钧	1,260.00	1,260.00	7.00
朱俭	2,520.00	2,520.00	14.00
合计	18,000.00	18,000.00	100.00

2015年12月21日，国金小贷公司股东会决议同意朱俭将2,520.00万元股权转让给镇江市国有投资控股集团有限公司。

国金小贷公司股东及持股比例如下：

单位：人民币万元

股东	认缴出资额	实际出资额	股权比例 (%)
镇江市国有投资控股集团有限公司	8,910.00	8,910.00	49.50
江苏恒顺醋业股份有限公司	1,620.00	1,620.00	9.00
江苏富新商贸有限公司	1,650.00	1,650.00	9.17
上海丹一汽车部件有限公司	1,650.00	1,650.00	9.17

股东	认缴出资额	实际出资额	股权比例 (%)
魏静	1,650.00	1,650.00	9.17
潘亮	1,260.00	1,260.00	7.00
沈钧	1,260.00	1,260.00	7.00
合计	18,000.00	18,000.00	100.00

3、业务介绍、组织结构、企业经营资质

国金小贷公司经营业务已获准发放小额贷款。

国金小贷公司根据《公司法》及《镇江市丹徒区国金农村小额贷款有限公司章程》的有关规定，实行董事会领导下的总经理负责制。设置职能部门有：贷款业务部、财务部、行政部、风控部等。

4、近三年一期资产、财务、经营状况

①近三年一期财务状况

单位：人民币万元

项目	2018/12/31	2019/12/31	2020/12/31	2021/11/30
流动资产	4,744.41	3,386.80	1,887.85	5,188.58
非流动资产	10,286.44	11,439.47	12,107.20	9,898.28
资产总计	15,030.84	14,826.26	13,995.05	15,086.86
流动负债	1,801.91	1,572.47	1,579.85	3,574.12
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	1,801.91	1,572.47	1,579.85	3,574.12
所有者权益	13,228.94	13,253.79	12,415.20	11,512.74

②近三年一期的经营成果

单位：人民币万元

项目	2018年度	2019年度	2020年度	2021年1-11月
一、利息净收入	186.44	143.94	51.13	154.53
手续费及佣金净收入			-0.33	1.76
税金及附加	1.36	0.61	0.08	0.01
业务及管理费用	201.65	180.91	131.94	193.60
资产减值损失	-94.41	-4.97	774.98	903.01
其他收益			2.72	2.16
投资收益	73.59	52.64	14.90	36.03
二、营业利润	151.24	19.79	-838.59	-902.13
加：营业外收入	-	5.06		-
减：营业外支出	-	-	-	0.33

项目	2018年度	2019年度	2020年度	2021年1-11月
三、利润总额	151.24	24.85	-838.59	-902.46
减：所得税费用	-	-	-	-
四、净利润	151.24	24.85	-838.59	-902.46

上述2018年度、2019年度财务数据摘自天衡会计师事务所（特殊普通合伙）镇江分所出具的审计报告（文号分别为天衡镇审字（2019）00031号、天衡镇审字（2020）00072号），2020年度财务数据及2021年1-11月财务数据已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具大华审字[2022]000567号无保留意见审计报告。

5、执行的主要会计政策。

执行的准则：企业会计准则及相关财务规范

会计期间：企业会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

记账本位币：人民币为企业经营所处的主要经济环境中的货币，企业以人民币为记账本位币。企业编制财务报表时所采用的货币为人民币。

主要税种及税率：

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	6%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

6、办公地点

国金小贷公司办公地点位于镇江市丹徒区上党镇镇荣公路（上党高级中学旁）105室，为租赁房屋，出租人为赵慧、赵杰。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告约定的其他资产评估报告使用人为委托人、其他股东及被评估单位以及上级主管部门。

除国家法律法规另有规定外,任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为资产评估报告使用人。

(四) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位参股股东。

二、评估目的

为满足江苏恒顺醋业股份有限公司拟转让所持镇江市丹徒区国金农村小额贷款有限公司股权的需要,提供国金小贷公司 9% 股东部分权益市场价值的专业意见。

上述经济行为已经江苏恒顺醋业股份有限公司总经理办公会批准。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象为国金小贷公司 9% 股东部分权益价值。

(二) 评估范围为国金小贷公司于评估基准日经审计的全部资产与负债。

1、表内资产、负债具体内容如下表:

单位:人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产合计	51,885,808.73	四、流动负债合计	35,741,228.88
货币资金	9,938,242.81	应交税费	39,228.88
交易性金融资产	9,000,000.00	应付股利	3,402,000.00
应收利息	622,340.00	代理业务负债	32,300,000.00
其他应收款	25,225.92	五、非流动负债合计	0.00
代理业务资产	32,300,000.00		

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
二、非流动资产合计	98,982,796.81		
发放贷款及垫款	68,967,250.00		
非流动金融资产	30,000,000.00		
固定资产	15,546.81	六、负债总计	35,741,228.88
三、资产总计	150,868,605.54	七、净资产	115,127,376.66

本次纳入评估范围的全部资产与负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，评估基准日财务数据已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具大华审字[2022] 000567 号无保留意见审计报告。

2、企业申报的表外资产的类型、数量

纳入本次评估范围内的其他非流动资产为抵债房产，未在账面反映。

公司历史上核销贷款损失 4,463.20 万元，这些贷款均在经过诉讼及执行程序后仍无法得到回收，其中部分贷款有房产抵押和最高额担保，如核销的于文清贷款 500 万元，由于文清的位于中山东路 381 号第 10 层的镇房权证京字第 90035821 号办公用 678.42 平方米的房产抵押，该房产为钢混结构，共 15 层，办公用途；核销的镇江市丹徒新区宝埝大酒店贷款 190 万元，由镇江市丹徒新区宝埝大酒店以位于丹徒新城金谷东路 68 号 3 幢第 2、3 层的 688.76 平方米的商业房产抵押，该房产为钢混结构，共 4 层，商业用途；核销的镇江星岛酒店管理有限公司 293 万元贷款，由镇江星耀房地产开发有限公司以丹徒世业镇星岛花都 3 幢第 2 层共 15 套办公用 482.94 平方米的商业用房抵押，共 4 层，钢混结构，商业用途。

镇江亚太五金电器城市场管理有限公司的贷款 600 万元，已由

镇江亚太投资有限公司以镇江亚太公馆 5#楼 56 套共 2,435.12 平方米房产担保，在无力偿还的情况下抵债，已签订购房协议，目前未办理过户手续，所涉贷款尚未核销。

（三）评估范围内主要资产概况

国金小贷公司账面资产主要包括流动资产、呆滞贷款、可供出售金融资产、固定资产和其他非流动资产。

1、流动资产中：货币资金 9,938,242.81 元；交易性金融资产 9,000,000.00 元；应收利息账面价值 8,619,009.72 元，账面净值 622,340.00 元，已计提坏账准备 7,996,669.72 元；其他应收款 25,225.92 元；代理业务资产 32,300,000.00 元。

2、发放贷款及垫款概况：

账面价值 115,463,000.00 元，账面净值 68,967,250.00 元，已计提贷款损失准备 46,495,750.00 元。主要为国金小贷公司发放的一般贷款、农户贷、农村经济组织贷，除 2 笔贷款外，均产生了诉讼，无法进行函证，评估人员对呆滞贷款进行了检查，以证明真实存在，核对了账簿记录、抽查了部分贷款合同等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符。经核实，按照金融资产五级分类，正常类贷款 7,250,000.00 元，次级类贷款为 83,613,000.00 元，可疑类贷款 19,600,000.00 元，损失类贷款 5,000,000.00 元。

3、非流动金融资产 30,000,000.00 元，为 2015 年 12 月 28 日开始持有航天高新（镇江）创业投资有限公司 5.41%的股权。

4、固定资产概况：

(1) 车辆

车辆账面原值 227,731.00 元，账面净值 11,386.55 元，减值准备为 0.00 元。企业申报运输设备 1 辆，为办公用车。车辆正常使用。

(2) 电子设备

电子设备账面原值 71,630.00 元，账面净值 4,160.26 元，减值准备为 0.00 元。企业申报 7 项电子设备，为电脑、空调和复印机等。电子设备正常使用。

5、其他非流动资产概况

纳入本次评估范围内的其他非流动资产为抵债房产，未在账面反映。

公司历史上核销贷款损失 4,463.20 万元，这些贷款均在经过诉讼及执行程序后仍无法得到回收，其中部分贷款有房产抵押和最高额担保，如核销的于文清贷款 500 万元，由于文清的位于中山东路 381 号第 10 层的镇房权证京字第 90035821 号办公用 678.42 平方米的房产抵押，该房产为钢混结构，共 15 层，办公用途；核销的镇江市丹徒新区宝埝大酒店贷款 190 万元，由镇江市丹徒新区宝埝大酒店以位于丹徒新城金谷东路 68 号 3 幢第 2、3 层的 688.76 平方米的商业房产抵押，该房产为钢混结构，共 4 层，商业用途；核销的镇江星岛酒店管理有限公司 293 万元贷款，由镇江星耀房地产开发有限公司以丹徒世业镇星岛花都 3 幢第 2 层共 15 套办公用 482.94 平方米的商业用房抵押，共 4 层，钢混结构，商业用途。

镇江亚太五金电器城市场管理有限公司的贷款 600 万元，已由镇江亚太投资有限公司以镇江亚太公馆 5#楼 56 套共 2,435.12 平方米房产担保，在无力偿还的情况下抵债，已签订购房协议，目前未办理过户手续，所涉贷款尚未核销。

（四）引用其他机构评估结论的资产概况

本资产评估报告未引用其他机构评估结论。

四、价值类型

本评估结论的价值类型为市场价值。

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估结论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

本项目评估基准日是 2021 年 11 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的由委托人确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

（二）选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 经济行为文件

1、江苏恒顺醋业股份有限公司总经理办公会决议。

(二) 法律、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，2016年中华人民共和国主席令第46号公布）；

2、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日中华人民共和国十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国公司法》（1993年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过；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第四次修正）；

4、《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年中华人民共和国财政部令第86号发布，2019年中华人民共和国财政部令第97号《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等2部部门规章的决定》修改）；

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、《国有资产评估管理办法》（1991年国务院第91号令）；

7、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委32号令）；

8、原国家国有资产管理局国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法施行细则》（1992年7月18日）；

9、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年国务院国资委第12号令）；

10、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权[2006]274号）；

11、《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，2007年中华人民共和国主席令第63号公布；根据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《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等四部法律的决定》修正）；

12、财政部《企业会计准则》体系（财会[2006]3号）；

13、其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）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——不动产（中评协[2017]38号）；

- 9、资产评估执业准则——机器设备（中评协[2017]39号）；
- 10、资产评估执业准则——资产评估方法（中评协[2019]35号）；
- 11、金融企业国有资产评估报告指南（中评协[2017]43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）权属依据

- 1、企业法人营业执照；
- 2、机动车行驶证；
- 3、重要资产购置合同或凭证；
- 4、其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

（五）取价依据

- 1、国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析数据；
- 2、评估基准日及以前年度的财务报表及财务明细账；
- 3、企业提供的财务管理、生产经营等资料；
- 4、企业固定资产折旧计提方法；
- 5、企业的财务会计核算制度；
- 6、企业提供的部分合同、协议等；
- 7、企业所处行业地位及市场竞争分析资料；
- 8、现行的国家和地方税收政策和规定；
- 9、基准日近期国债收益率、同类上市公司有关指标；

- 10、万得资讯提供的 A 股上市公司的有关资料；
- 11、《机动车强制报废标准规定》(商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布第 12 号令)；
- 12、中国人民银行发布的评估基准日适用的外汇汇率及贷款利率；
- 13、资产评估专业人员调查了解到的其他资料。

(五) 其他参考资料

- 1、企业提供的资产清单和评估申报表；
- 2、被评估单位历史年度审计报告；
- 3、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 4、资产评估专业人员进行的市场调查资料；
- 5、资产评估专业人员现场勘察及询证的相关资料；
- 6、企业相关部门及人员提供的相关材料；
- 7、有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及资产评估机构收集的有关宏观经济、行业分析和市场资料以及其他有关资料。

七、评估方法

根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，企业价值评估通常采用的评估方法有资产基础法、收益法和市场法三种基本方法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的市场法，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。

根据我们对被评估单位经营现状的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的调查分析，被评估单位近几年业务处于收缩阶段，目前在下大力清理催收、处理以前年度的呆滞贷款，在未来一定时期里可预期的经营能力和盈利能力具有不确定性，不具备采用收益法评估的条件。

企业价值是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映。被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，因此本次评估适用资产基础法评估。

结合本次评估目的和评估对象的特点，通过上述分析，本次评估采用市场法和资产基础法两种方法评估，经综合分析两种方法下的初步评估结果差异的原因，确定其中一种方法的评估结果作为最终评估结论。

（一）市场法具体方法介绍

企业价值评估中的市场法，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。

(1) 上市公司比较法

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。上市公司比较法中的可比企业应当是公开市场上正常交易的上市公司，评估结论应当考虑流动性对评估对象价值的影响。对于上市公司比较法，由于所选可比公司的指标数据的公开性，使得该方法具有较好的操作性。使用该方法评估的基本条件是：需要有一个较为活跃的资本、证券市场；可比公司及其与评估目标可比较的指标、参数等资料是可以充分获取。被评估单位主要经营业务为小额贷款业务，目前 A 股有相关金融业务上市公司，可以相对充分可靠地获取可比公司的价值比率、经营和财务数据，故本次评估选择采用上市公司比较法。

(2) 交易案例比较法

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。国内同类行业交易案例有限，与交易案例相关联的、影响交易价格的某些特定的条件无法通过公开渠道获知，无法对相关的折价或溢价做出分析，因此交易案例比较法实际运用操作较难。

因此，本次评估采用市场法中的上市公司比较法进行评估。

(3) 市场法评估思路

此次评估采用的上市公司比较法，基本评估思路如下：

1) 分析被评估单位的基本状况。主要包括企业类型、成立时间、注册地、业务结构及市场分布、经营模式、规模、所处经营阶段、成长

性、经营风险、财务风险等。

2) 确定可比上市公司。主要结合业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等进行比较筛选。

3) 对可比公司选择适当的价值比率，结合分析比较被评估单位和可比公司的主要财务指标，并采用适当的方法对其进行修正、调整，进而估算出被评估单位的价值比率。

4) 根据被评估单位的价值比率，在考虑缺乏市场流通性折扣及控股权溢价的基础上，最终确定被评估单位的股权价值。

(二) 资产基础法

资产基础法具体是指以被评估单位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，确定评估对象价值的评估方法。其中各项资产和负债的具体评估方法如下：

1、货币资金：按清查核实后的账面值作为评估值。

2、交易性金融资产：以核实后的账面价值加上基准日应收的投资收益确定为评估值。

3、应收款项：在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。坏账准备评估为零。

4、代理业务资产：按核实后的账面值作为评估值。

5、发放贷款及垫款：

发放贷款及垫款主要为国金小贷公司发放的一般贷款、农户贷、农业经济组织贷等，因全部逾期，被评估单位将其全部移入呆滞贷

款中核算，因除 2 笔外，均被提起了诉讼，故无法进行函证评估人员对诉讼资料进行了核查，以证明真实存在，核对了账簿记录、抽查了部分贷款合同等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符。以核实后账面值减去贷款评估风险损失后的余额确定评估值。贷款损失准备根据相关规定评估为零。

6、非流动金融资产

根据评估对象的特点和目的，非流动金融资产为对航天高新（镇江）创业投资有限公司的股权投资，投资比例为 5.41%，参照长期股权投资的评估方法进行评估，以核实后的报表所有者权益数据与持股比例的乘积确定其价值。

7、固定资产—设备类，电子设备采用成本法、车辆采用市场法。

A. 电子设备

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

重置成本法评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价的确定：

因电子设备均为就地采购，一般不需安装或安装由售货方负责，

通过向当地经销商询价、查阅价格信息网站等方法确定重置全价。

根据增值税相关条例，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票，海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项税额中抵扣。因国金小贷为增值税小规模纳税人，故本次评估中设备的重置全价中均含有增值税。

(2) 成新率确定

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

B. 车辆

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。如果委评款型的车辆已停产多年，无法了解到其重置原价，又因委评车辆不具有独立获利能力，则使用市场法进行评估。目前二手车交易市场发育已经成熟，各类二手车辆交易比较频繁，相关可比案例数据容易获得，结合本次评估目的，根据委评车辆的特点、评估目的以及市场条件，本次车辆评估采用市场法。

市场法指在近期二手车交易市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的汽车交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对被评估对象和参照物之间的差异进行分析比较和修正，评估出估价对象的市场价格。计算公式如下：

比准价格 = 参照物的市场价值 × 交易因素调整系数 × 时间因素调整系数 × 地域因素调整系数 × 个别因素调整系数

$$\text{比准价格} = (\text{案例 A} + \text{案例 B} + \text{案例 C} + \text{案例} \dots \text{n}) \div \text{n}$$

车辆市场法评估值=比准价格

8、抵债房屋的评估

根据评估对象的特点和状况，该类房产有较为大量的类似房地产交易案例和类比交易价格，故本次采用市场法评估该类房地产。

9、负债根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及审核后的金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

（一）前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场调查、收集资料

资产评估项目组于2021年12月20日进驻现场，结合被评估单位填报的资产负债清查评估明细表、历史经营状况和未来收益预测，通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式对评估对象及其

所涉及的资产、负债及历史年度收益状况进行现场调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。项目组于 2021 年 12 月 24 日结束现场工作。

现场调查的主要内容为：

1、本次评估的经济行为背景情况，主要为委托人和被评估企业对本次评估事项的说明；

2、评估对象存续经营的相关法律情况，主要为评估对象的有关章程、投资出资协议、合同情况等；

3、评估对象的相关房屋租赁情况；

4、评估对象执行的会计制度以及固定资产折旧方法等；

5、评估对象执行的税率税费及纳税情况；

6、被评估单位最近几年资产总额、净资产、贷款规模、贷款利息率、管理费用、占用设备及场所（折旧摊销）、人员工资福利费用等情况；

7、被评估单位未来几年的经营规划以及经营策略，包括：营销策略、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的收入、费用构成、净利润及其变化趋势等；

8、被评估单位主要竞争者的简况，行业发展及地位；

9、被评估单位主要经营优势和风险，包括：国家政策优势和风

险、市场（行业）竞争优势和风险、财务（债务）风险、汇率风险等；

10、近年经审计的资产负债表、利润表、现金流量表以及营业收入明细表和成本费用明细表。

（三）整理资料、评定估算

资产评估组根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

资产评估师对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，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的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设与限制条件

1、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

2、继续使用假设：是指处于使用中的被评估单位资产在产权发生变动后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

3、企业持续经营假设：是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

4、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；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。

5、假定被评估单位管理当局对企业经营负责地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估单位在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

6、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（二）特殊假设与限制条件

1、假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采

用的会计政策在所有重大方面基本一致。

2、假设被评估单位在未来的经营期限内的财务结构、资本规模未发生重大变化。

3、假设被评估单位基于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。

4、假设被评估单位的融资方式不发生重大变化，且融资方式所依赖的法律法规政策不发生重大变化。

(三)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

(一) 资产基础法评估结果

1、资产账面值为 150,868,605.54 元，评估值 200,975,517.31 元，评估增值 50,106,911.77 元，增值率为 33.21%。

2、负债账面价值为 35,741,228.88 元，评估值 35,741,228.88 元，评估增值 0.00 元，增值率为 0.00%。

3、净资产账面值为 115,127,376.66 元，评估值为 165,234,288.43 元，评估增值 50,106,911.77 元，增值率为 43.52 %。

经资产基础法评估，国金小贷公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币壹亿陆仟伍佰贰拾叁万肆仟叁佰元整 (RMB: 16,523.43 万元)。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年11月30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
流动资产	5,188.58	5,190.50	1.92	0.04
非流动资产	9,898.28	14,907.05	5,008.77	50.60
发放贷款及垫款	6,896.73	6,296.73	-600.00	-8.70
抵债资产	-	3,451.64	3,451.64	-
非流动金融资产	3,000.00	5,149.97	2,149.97	71.67
固定资产	1.55	8.71	7.16	460.53
资产总计	15,086.86	20,097.55	5,010.69	33.21
流动负债	3,574.12	3,574.12	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	3,574.12	3,574.12	-	-
净资产	11,512.74	16,523.43	5,010.69	43.52

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

4、增减值原因分析：

(1) 流动资产的评估值较账面值增值 1.92 万元，增值率 0.04%，增值主要原因是理财产品产生的收益。

(2) 非流动资产的评估值较账面值增值 5,008.77 万元，增值率 50.60%，增值主要原因是：

抵债资产在账外反映，经评估后增值。

非流动金融资产账面为按成本核算，评估中按被投资单位的权益计入后增值。

设备折旧年限短于评估采用的经济使用年限导致评估增值。

(二) 市场法评估结果

经市场法评估,国金小贷公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币壹亿肆仟玖佰玖拾万元整(RMB: 14,990.00 万元)。

(三) 评估结论的差异

资产基础法评估结果为 16,523.43 万元,市场法评估结果为 14,990.00 万元,市场法评估结果低于资产基础法评估结果 1,533.43 万元。

(四) 评估结果的选取

根据《资产评估执业准则—企业价值》,对企业价值的评估,可以采用不同的评估方法得出不同的初步评估价值结论;对于采用一种以上的评估方法并形成不同的初步评估价值结论,需在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上,形成合理的结论。

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,反映的是企业申报资产的价值,未考虑申报资产范围以外未识别的资产价值,以及被评估单位未来发展对企业价值的影响。

小额贷款公司需要通过信贷规模及利差获得利润,目前公司所在行业监管加强,出台了相关专项整治实施方案,公司业务开展受到限制;同时银行渠道融资规模及数量均受到限制,公司杠杆融资规模存在不确定性,关联方及同业拆借利率提高。综上,公司未来经营信贷规模及利润一定程度上受到限制且不确定因素增加。

通过以上分析，本次评估采用资产基础法结论作为最终评估结论。

评估结论：采用资产基础法评估结果，国金小贷公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币**壹亿陆仟伍佰贰拾叁万肆仟叁佰元整**（RMB：16,523.43 万元），在不考虑流动性及非控股性的条件下，江苏恒顺醋业股份有限公司所持有的镇江市丹徒区国金农村小额贷款有限公司 9% 股东部分权益价值评估值合计为人民币 1,487.11 万元。

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

十一、特别事项说明

（一）评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

（二）以下贷款均由公司向润州区人民法院向相关逾期还款及抵押、担保单位提起了诉讼，已判决尚在执行中。具体情况如下：

案号	判决情况							判决日期
	借款本金 (元)	利、罚息 (元)	利、罚息计算 日期	律师代理 费(元)	案件受理费 (元)	财产保 全费 (元)	公告 费 (元)	
(2021)苏 1111民初	3,000,000.00				15,400.00	5,000.00		2021年 9月7

案号	判决情况							判决日期
	借款本金 (元)	利、罚息 (元)	利、罚息计算 日期	律师代理 费(元)	案件受理费 (元)	财产保 全费 (元)	公告 费 (元)	
1824号								日
(2018)苏 1111民初 5569号	3,000,000.00	583,317.00	2018年 10月20 日	120,000.00	18,233.00	5,000.00		2018年 12月18 日
(2018)苏 1111民初 5570号	2,000,000.00	389,567.00	2018年 10月20 日	80,000.00	13,278.00	5,000.00		2018年 12月18 日
(2021)苏 1111民初 1823号	5,000,000.00			90,000.00	23,400.00	5,000.00		2021年 9月7 日
(2017)苏 1111民初 2719号	4,000,000.00	786,000.00	2017年6 月20日	200,000.00	26,230.00	5,000.00		2017年 8月16 日
(2016)苏 1111民初 2763号	200,000.00			23,700.00	2,328.00	1,770.00		2016年 11月12 日
(2016)苏 1111民初 2298号	5,000,000.00			326,700.00	49,087.00	5,000.00	600.00	2017年 3月14 日
(2017)苏 1111民初 3387号	2,000,000.00	969,652.66	2017年7 月20日	50,000.00	16,348.00	5,000.00		2017年 10月16 日
(2017)苏 1111民初 2718号	4,000,000.00	756,166.67	2017年6 月20日	200,000.00	26,081.00	5,000.00		2017年 8月17 日
(2016)苏 1111民初 2950号	3,000,000.00	338,000.00	2016年8 月20日	30,000.00	17,206.00	5,000.00		2016年 11月4 日
(2016)苏 1111民初 2953号	3,000,000.00	338,000.00	2016年8 月20日	30,000.00	17,206.00	5,000.00		2016年 11月4 日
(2017)苏 1111民初 3759号	800,000.00	179,800.00	2017年 10月20 日	30,000.00	7,309.00	5,000.00		2017年 11月8 日
(2017)苏 1111民初 2800号	3,000,000.00	924,000.00	2017年8 月20日	160,000.00	22,678.00	5,000.00		2017年 9月14 日
(2017)苏	2,970,000.00	1,233,032.10	2017年5	170,000.00	41,784.00	5,000.00		2017年

案号	判决情况							判决日期
	借款本金 (元)	利、罚息 (元)	利、罚 息计算 日期	律师代理 费(元)	案件受理费 (元)	财产保 全费 (元)	公告 费 (元)	
1111 民初 2798 号			月 20 日					11 月 6 日
(2016) 苏 1111 民初 2954 号	5,000,000.00	1,643,333.33	2015 年 6 月 20 日	209,908.00	31,377.00	5,000.00		2016 年 11 月 24 日
(2016) 苏 1111 民初 2951 号	200,000.00	1,643,333.33	2016 年 8 月 20 日	134,147.00	20,043.00	5,000.00		2017 年 1 月 10 日
(2015) 润商 初字第 00249 号	1,470,000.00	109,760.01	2015 年 6 月 20 日	121,485.00	10,873.00	5,000.00		2015 年 10 月 22 日
(2017) 苏 11 民终 2635 号	6,000,000.00	4,264,000.00	2017 年 4 月 20 日	257,980.00	5,169.00			2017 年 10 月 31 日
(2018) 苏 1111 执恢 208 号之二	1,000,000.00	223,333.33	2015 年 6 月 20 日	48,933.00	16,250.00	5,000.00	404.00	2019 年 4 月 28 日
(2014) 润商 初字第 0243 号	3,000,000.00	202,000.00	2014 年 7 月 30 日	100,000.00	13,215.00	5,000.00		2014 年 7 月 18 日
(2014) 润商 初字第 0242 号	3,000,000.00	202,000.00	2014 年 7 月 30 日	100,000.00	13,215.00	5,000.00		2014 年 7 月 18 日
(2016) 苏 1111 民初 2626 号	7,500,000.00	5,627,000.00	2017 年 4 月 20 日	290,325.00	64,300.00	5,000.00		2017 年 5 月 25 日
(2014) 润金 商初字第 0129 号	2,500,000.00	240,566.67	2014 年 5 月 9 日		40,461.00	5,000.00	600.00	2014 年 10 月 9 日
(2016) 苏 1111 民初 1119 号	6,000,000.00	4,160,000.00	2015 年 12 月 31 日	556,500.00	86,099.00	5,000.00		2017 年 6 月 14 日
(2016) 苏 1111 民初 4164 号	5,000,000.00			100,000.00	48,060.00	5,000.00		2017 年 9 月 13 日
(2017) 苏 1111 民初 498 号	3,000,000.00			225,000.00	32,600.00	5,000.00	600.00	2017 年 9 月 15 日

案号	判决情况							判决日期
	借款本金 (元)	利、罚息 (元)	利、罚 息计算 日期	律师代理 费(元)	案件受理费 (元)	财产保 全费 (元)	公告 费 (元)	
(2017)苏 1111民初499 号	3,000,000.00			150,000.00	32,600.00	5,000.00	600.00	2017年 10月12 日
(2016)苏 1111民初 2296号	2,000,000.00			146,700.00	23,974.00	5,000.00	600.00	2017年 3月14 日
(2016)苏 1111民初 1317号	1,000,000.00	163,331.33	2016年4 月20日	64,333.00	16,138.00	5,000.00	606.00	2016年 11月22 日
(2016)苏 1111民初 2297号	3,600,000.00			161,800.00	37,542.00	5,000.00	606.00	2017年 3月1 日
(2016)苏 1111民初 3794号	9,000,000.00			300,000.00	37,400.00	5,000.00		2017年 1月20 日
(2017)苏 1111民初497 号	16,000,000.00				122,120.00	5,000.00	600.00	2017年 10月12 日
合计	119,240,000.00	24,976,193.43		4,477,511.00	948,004.00	151,770.00	5,216.00	

上述诉讼及判决结果的执行情况将对公司的净资产产生一定的影响。

(三) 本次评估是基于被评估单位的融资方式不发生重大变化，且融资方式所依赖的法律法规政策不发生重大变化。

(四) 委托人及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围，我们提请报告使用人关注。

评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不
对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

（五）本次评估未发现有担保事项。

公司存在的或有事项为：已核销贷款抵押的房产 1,850.12 平方米，
已逾期未归还且由房产提供担保并签订购房协议书的房产 2,435.12
平方米，上述房产尚未办理过户手续，其能否办理及办理过程涉及
的相关成本费用具有不确定性。

（六）本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（七）评估程序受到限制的说明

评估过程中，对已进入诉讼判决执行的贷款，因此无法对贷款户
进行函证。

（八）本次评估中所涉及的净资产是建立在由被评估单位以及委
托人确认的基础上的。被评估单位对提供的财务报表的相关数据和
资料的真实性、科学性和完整性，以及未来资产保值增值的合理性
和可实现性负责。本评估报告是在被评估单位提供的相关数据资料
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、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的
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。

（九）评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估
结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调
整或重新评估。资产评估机构对评估基准日后的资产、负债以及市

场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。

(十) 评估报告未考虑控股权及少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑股权缺乏流动性等对股权价值的影响。

(十一) 对被评估单位存在的影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时和评估现场未作特别说明而评估人员已履行评估程序后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。

(十二) 本资产评估报告是在委托人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、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估师的责任是对评估对象进行评估。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告使用范围：

1、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

2、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。

3、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

4、本资产评估报告评估结论的使用有效期自评估基准日至 2022 年 11 月 29 日止。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。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。

(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。

(五) 若本报告的评估事项涉及国有资产评估报告核准备案的，而本报告未取得国有资产管理部门或其授权机构的核准或备案批准文件，本资产评估报告不得被作为经济行为的依据。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日：2022 年 2 月 22 日。

(以下无正文)

(此页无正文)

万隆（上海）资产评估有限公司



地址：中国·上海迎勋路 168 号 16 楼

邮编：200011

传真：021-63767768

电话：021-63788398

资产评估师：



马文斌

资产评估师：



潘海明

二〇二二年二月二十二日

附件：

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、经济行为文件；
- 2、资产评估委托合同；
- 3、被评估单位审计报告；
- 4、委托人和被评估单位营业执照；
- 5、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 6、委托人及相关当事人承诺函（原件）；
- 7、签字资产评估师承诺函（原件）；
- 8、评估机构营业执照副本；
- 9、证券业务评估机构备案清单；
- 10、上海市财政局备案公告沪财企备案（2017）7号（资质证书）；
- 11、签字资产评估师职业资格证书登记卡；
- 12、资产评估明细表。