

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



深圳市农产品集团股份有限公司

拟进行股权转让所涉及的

深圳市农产品小额贷款有限公司

股东全部权益

资产评估报告

鹏信资评报字[2024]第 S397 号

(共 3 册, 第 1 册)

评估基准日: 2024 年 9 月 30 日

资产评估报告日: 2024 年 12 月 6 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号 (彩田路口) 福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话 (Tel) :+86755-8240 6288

传真 (Fax) :+86755-8242 0222

直线 (Dir) :+86755-8240 3555

邮政编码 (Postcode) :518026

<http://www.pengxin.com>

Email: px@pengxin.com



根据《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）的有关规定，本国有资产评估报告共分2册装订，包括资产评估报告（第1册）和评估说明（第2册）。

资产评估报告（第1册）目录

声明	1
资产评估报告摘要	1
资产评估报告正文	1
一、委托人、被评估企业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	1
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程 and 情况	11
九、评估假设	12
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	16
十二、资产评估报告使用限制说明	17
十三、资产评估报告日	18
资产评估报告附件	20



评估说明（第2册）目录

评估说明由《评估说明使用范围声明》、委托人和被评估企业编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》和资产评估师编写的《资产评估说明》三个部分构成，本目录仅列示相关目录内容，内容所对应页码详见第2册。

第一部分 评估说明使用范围声明

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

第三部分 资产评估说明

第一章 评估对象与评估范围说明

第二章 资产核实情况总体说明

第三章 评估技术说明——资产基础法应用

第四章 评估技术说明——收益法

第五章 评估结论及分析

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及职业道德准则编制。

二、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

三、本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；本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，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

四、本资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、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、特别事项说明和资产评估报告使用限制说明。

六、本公司及本资产评估报告的签字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，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产评估明细表中的申报评估信息、经营数据和信息、财务报告和资料及其他重要资料等由委托人和/或相关当事人（包括评估对象的产权持有人或实际控制人、被评估企业、被评估企业的关联方等及其管理者或相关职员）申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

八、本资产评估报告的签字资产评估师（包括协助其工作的资产评估专业人员）已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本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。

十、未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。



深圳市农产品集团股份有限公司
拟进行股权转让所涉及的
深圳市农产品小额贷款有限公司
股东全部权益
资产评估报告摘要

鹏信资评报字[2024]第 S397 号

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受 深圳市农产品集团股份有限公司（以下简称「农产品股份」）的委托，就「农产品股份」拟进行股权转让所涉及的 深圳市农产品小额贷款有限公司（以下简称「农产品小额贷」）股东全部权益于评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：「农产品股份」拟进行股权转让，为此，「农产品股份」委托本公司对「农产品小额贷」股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：本次评估对象为「农产品小额贷」股东全部权益，与评估对象相对应的评估范围为「农产品小额贷」申报的于评估基准日其名下全部资产以及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

三、评估基准日：2024 年 9 月 30 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：资产基础法及收益法。

六、评估结论：

1. 采用资产基础法评估的「农产品小额贷」股东全部权益于评估基准日的评估值为：17,279.73 万元人民币。

2. 采用收益法评估的「农产品小额贷」股东全部权益于评估基准日的评估值为：16,790.00 万元人民币。

经综合分析，在「农产品小额贷」持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下，本次评估以收益法的评估结果作为本评估报告之评估结论，即「农产品小额贷」股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币：16,790.00 万元（大写：人民币壹亿陆仟柒佰玖拾万圆整）。

本资产评估报告所载评估结论，未考虑股权流动性因素可能对股东全部权益价值的影响。

评估结论使用有效期：评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即 2024 年 9 月 30 日至 2025 年 9 月 29 日）有效。



深圳市农产品集团股份有限公司
拟进行股权转让所涉及的
深圳市农产品小额贷款有限公司
股东全部权益
资产评估报告正文

鹏信资评报字[2024]第 S397 号

深圳市农产品集团股份有限公司：

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司（“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、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对 贵公司拟进行股权转让所涉及的 深圳市农产品小额贷款有限公司股东全部权益于 2024 年 9 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、被评估企业和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

本次评估的委托人系深圳市农产品集团股份有限公司（以下简称「农产品股份」），其简明工商登记信息如下：

公司名称	深圳市农产品集团股份有限公司
证券简称	农产品
证券代码	SZ.000061
法定代表人	黄伟
注册资本	人民币 169,696.4131 万元
公司注册地址	深圳市光明区马田街道根竹园社区公明南环大道 1688 号海吉星农产品光明物流园 2 栋 8 层
办公地址	深圳市福田区深南大道 7028 号时代科技大厦 13 层
统一社会信用代码	91440300192179163P
股份公司成立日期	1989 年 1 月 14 日
企业类型	股份有限公司（上市）
经营范围	开发、建设、经营、管理农产品批发市场（农产品批发市场的营业执照需另行申办），经营管理市场租售业务；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；经营农产品、水产品的批发、连锁经营和进出口业务（具体经营需另行办理营业执照）；为农产品批发市场提供配套的招待所、小卖部、食店、运输、装卸、仓储、包装（具体项目营业执照另行申报）；从事信息咨询（不含法律、行政法规、国务院决定禁止及规定需审批的项目）、物业管理、酒店管理；自有物业租赁；市场投资、投资兴办实业（具体项目另行申报）
经营期限	50 年，自 1989 年 1 月 14 日至 2039 年 1 月 14 日



（二）被评估企业概况

1. 被评估企业于评估基准日的基本信息

本次评估涉及的被评估企业为深圳市农产品小额贷款有限公司（以下简称「农产品小额贷」），其简明工商登记信息如下：

公司名称	深圳市农产品小额贷款有限公司
法定代表人	张磊
注册资本	10,000.00 万元人民币
公司注册地	深圳市南山区粤海街道高新区社区沙河西路 1809 号深圳湾科技生态园 2 栋 C1301
统一社会信用代码	91440300056192398P
成立日期	2012 年 10 月 22 日
企业类型	有限责任公司
经营范围	专营小额贷款业务（不得吸收公众存款）。
经营期限	2012 年 10 月 22 日至 2032 年 10 月 22 日

2. 被评估企业简介

「农产品小额贷」成立于 2012 年 10 月，主要经营商铺小额贷款服务，专为解决「农产品股份」旗下大型农产品批发市场和大宗农产品电子交易市场个体商户经营性周转资金融资难的问题。

3. 被评估企业截至评估基准日的股权结构情况

（1）「农产品小额贷」于 2012 年 10 月 22 日设立时的股权结构

2012 年 10 月 22 日，经深圳市市场监督管理局核准登记，由深圳市农产品集团股份有限公司、深圳市海吉星投资管理股份有限公司和深圳市农产品融资担保有限公司共同出资设立「农产品小额贷」，公司设立时，股东出资总额为人民币 10,000.00 万人民币万元。

「农产品小额贷」设立时的股东出资额和出资比例（股权结构）如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	实缴比例
1	深圳市农产品集团股份有限公司	4,000.00	4,000.00	40.00%
2	深圳市海吉星投资管理股份有限公司	3,500.00	3,500.00	35.00%
3	深圳市农产品融资担保有限公司	2,500.00	2,500.00	25.00%
合计		10,000.00	10,000.00	100.00%

（2）「农产品小额贷」于 2023 年 11 月 27 日股权转让后的股权结构

2023 年 11 月 27 日，经「农产品小额贷」股东会决议，同意深圳市农产品融资担保有限公司将其持有「农产品小额贷」25%的股权转让给「农产品股份」，转让价款为人民币 3,586.00 万元。

2024 年 8 月 14 日，「农产品小额贷」就上述事项向深圳市市场监督管理局申请办理了相应的工商变更登记手续。

经此次股权转让后，「农产品小额贷」股权结构如下表所示：

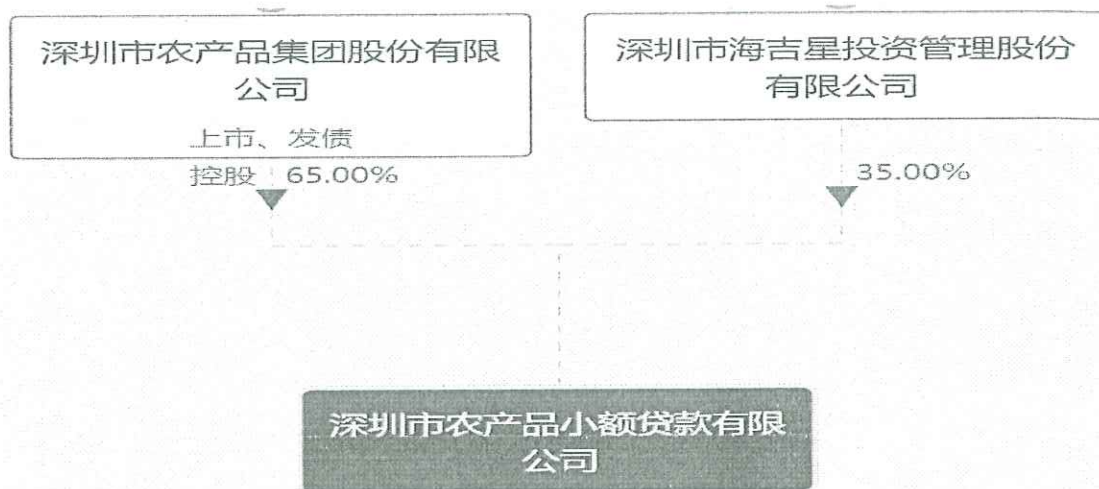
序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	实缴比例
1	深圳市农产品集团股份有限公司	6,500.00	6,500.00	65.00%
2	深圳市海吉星投资管理股份有限公司	3,500.00	3,500.00	35.00%
合计		10,000.00	10,000.00	100.00%

(3) 「农产品小额贷」于评估基准日 2024 年 9 月 30 日的股权结构

「农产品小额贷」于评估基准日 2024 年 9 月 30 日的股权结构与上表相同。

4. 被评估企业股权架构及控制关系

截至评估基准日，「农产品小额贷」股权结构图如下：



5. 被评估企业控股及参股公司情况

截至评估基准日，「农产品小额贷」名下无控股及参股子公司。

6. 被评估企业主要产品及服务

「农产品小额贷」主要经营小额贷款业务，为农产品流通商户及中小微企业提供小额贷款服务。

7. 被评估企业两年又一期的简明财务状况

「农产品小额贷」历史年度简要资产负债表如下：

金额单位：人民币万元

项目	2024 年 9 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产	1,242.69	1,439.84	1,078.18
非流动资产	29,720.49	26,574.20	25,042.72
其中：持有至到期投资			
发放贷款	29,378.67	26,080.06	24,507.16
使用权资产	12.08	48.33	96.65
固定资产	36.42	40.36	15.50
无形资产			



项目	2024年9月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
商誉			
长期待摊费用	6.04	24.16	48.32
递延所得税资产	287.28	381.29	375.08
资产总计	30,963.18	28,014.04	26,120.91
流动负债	15,211.29	12,579.28	11,723.40
非流动负债	0.69		53.60
负债总计	15,211.97	12,579.28	11,777.00
净资产	15,751.21	15,434.75	14,343.91

「农产品小额贷」历史年度利润表如下：

金额单位：人民币万元

项目	2024年1~9月	2023年度	2022年度
一、营业总收入	2,012.02	2,930.63	3,056.80
二、营业成本	216.64	330.00	468.98
税金及附加	14.04	20.02	20.77
销售费用	306.77	529.00	517.85
管理费用	425.91	516.03	502.41
财务费用	-8.65	-15.62	-18.76
资产减值损失	-226.72	98.20	138.23
加：公允价值变动收益			
投资收益			
汇兑损益			2.67
信用减值损失			
二、营业利润	1,284.03	1,453.01	1,430.00
加：营业外收入			
减：营业外支出	1.42		0.00
三、利润总额	1,282.62	1,453.01	1,430.00
减：所得税	306.17	365.47	359.19
四、净利润	976.45	1,087.54	1,070.81

注：2022年和2023年数据摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2024]第ZL10269号《审计报告》；2024年9月30日数据摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2024]第ZL20302号《清产核资审计报告》。

8. 被评估企业主要会计政策和相关税费标准

（1）会计期间

自公历1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

（2）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(3) 贷款及贷款减值准备

「农产品小额贷」按实际发放贷款金额入账。期末，按照规定的利率及已放贷时间计提发放贷款应收利息，确认利息收入。

「农产品小额贷」于每年年度终了，对发放贷款进行全面检查，如果有迹象表明发放贷款账面价值高于其可收回金额的，按五级分类计提相应的减值准备，各类计提比例如下：

贷款状态	减值计提比例 (%)
正常	0.00
关注	2.00
次级	25.00
可疑	50.00
损失	100.00

如存在客观证据表明，「农产品小额贷」将无法按贷款的原有条款收回款项，公司可根据贷款的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

(4) 固定资产

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率 (%)
房屋及建筑物	年限平均法	25~45 年	5%	3.8~2.11
其他构筑物	年限平均法	5~25 年	5%	19~3.8
机器设备	年限平均法	10 年	5%	9.5
运输设备	年限平均法	8 年	5%	11.875
电子设备	年限平均法	5 年	5%	19
办公及其他设备	年限平均法	5 年	5%	19
自有房屋装修	年限平均法	5 年		20

(5) 税项

主要税种及税率：

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的流转税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%

9. 委托人和被评估企业之间的关系

本次评估委托人「农产品股份」系被评估企业「农产品小额贷」的控股股东，持有其 65% 的股权。

「农产品小额贷」系本次委托人拟进行股权转让所涉及的标的公司。

（三）资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

根据贵公司与本公司订立的《资产评估委托合同》，除贵公司和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，没有其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

「农产品股份」拟进行股权转让，为此，「农产品股份」委托本公司对「农产品小额贷」股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

上述经济行为业经深圳农业与食品投资控股集团有限公司出具的《关于深农集团、海吉星投资公司分别转让小贷公司 65%、35%股权至深农投的批复》（深农投复[2024]9号）批准。

三、评估对象和评估范围

本次委托评估的评估对象为「农产品小额贷」股东全部权益。

与上述评估对象相对应的评估范围为「农产品小额贷」申报的于评估基准日其名下全部资产及相关负债。

委托评估的评估对象和评估范围与评估目的所对应的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）被评估企业申报的表内资产和负债

「农产品小额贷」申报的表内资产总额账面值 30,963.18 万元、负债总额账面值 15,211.97 万元、股东全部权益账面值为 15,751.21 万元。下表系「农产品小额贷」申报的于评估基准日其资产负债表。

金额单位：人民币万元

资产	2024年9月30日	负债和股东权益	2024年9月30日
流动资产	1,242.69	流动负债	15,211.29
非流动资产	29,720.49	非流动负债	0.69
其中：发放贷款及垫款	29,378.67	负债合计	15,211.97
使用权资产	12.08		
固定资产	36.42		
长期待摊费用	6.04		
递延所得资产	287.28		
资产总计	30,963.18	股东权益合计	15,751.21

上述资产与负债数据摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2024]第 ZL20302 号《清产核资审计报告》，本次评估是在该审计基础上进行的。

（二）申报的未反映在评估基准日资产负债表中的无形资产情况

被评估企业承诺：「农产品小额贷」不存在与本次评估目的所对应的经济行为有关而又未反映在评估基准日资产负债表中的无形资产。



（三）被评估企业申报的其他表外资产和负债

被评估企业承诺：「农产品小额贷」不存在与本次评估目的所对应的经济行为有关而又未申报其他的表外资产及负债。

（四）纳入评估范围的主要实物资产法律权属情况、经济状况和物理状况

「农产品小额贷」申报的主要实物资产为设备类资产。

其中：申报的运输设备为腾势 D9 商务车 1 辆，购置日期为 2023 年 3 月；申报的电子及办公设备共计 41 项，包括电脑、打印机、路由器、交换机、保险柜、投影仪和办公家具等。

现场勘察时，除少量设备存在超期服役状况外，其余资产于现场勘察时的使用状况未见异常。

「农产品小额贷」已提供与被评估资产相关的部分设备的购置合同、发票及付款凭证、车辆行驶证等产权证明文件的复印件。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产/负债情况

本次评估不存在引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产或负债。

四、价值类型

企业价值评估一般可供选择的价值类型包括市场价值和非市场价值。

（一）本次评估的价值类型及其定义

根据本次评估目的，评估对象自身条件、以及国家关于评估方面的相关规定，评估对象的价值类型为「农产品小额贷」在持续经营前提下的市场价值。

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

（二）价值类型的选择说明

选择市场价值的理由为：从评估目的看，本次评估目的是为委托人提供交易对价参考意见，属于正常的市场经济行为，按市场价值交易能够为交易各方所接受；从市场条件看：随着资本市场的进一步发展，股权交易将日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；从价值类型选择惯例看：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

本公司提请评估报告的使用者注意：同一资产在不同市场的价值可能存在差异，本次评估基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

五、评估基准日

本次评估基准日是 2024 年 9 月 30 日。

为使经济行为实现的时间尽可能与评估基准日相近，同时考虑被评估企业结

算、资产清查和编制财务报表所需要的时间以及有关经济行为的总体计划等因素，委托人确定上述会计期末为本次评估的评估基准日。

上述评估基准日与 贵公司和本公司共同订立的《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，以及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

1. 委托人与本公司签订的《资产评估委托合同》（合同书编号：PXAL-B/S2024-A022226）。

2. 深圳农业与食品投资控股集团有限公司出具的《关于深农集团、海吉星投资公司分别转让小贷公司 65%、35%股权至深农投的批复》（深农投复[2024]9 号）。

（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第二十一次会议通过，2016 年 12 月 1 日起施行）。

2. 《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第五次会议通过；根据 1999 年 12 月 25 日第九届全国人民代表大会常务委员第十三次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第一次修正；根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第二次修正；2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员第十八次会议修订；根据 2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员第六次会议《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正；根据 2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；根据 2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员第七次会议第二次修订）。

3. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）。

4. 《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第五次会议通过，2008 年 10 月 28 日中华人民共和国主席令第五号公布）。

5. 《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；2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员第二十六次会议修正）。

6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003 年 5 月 13 日国务院第 8 次常务会议讨论通过，2003 年 5 月 27 日中华人民共和国国务院令 378 号公布）。

7. 《企业国有资产交易监督管理办法》(2016年6月24日国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第32号公布)。

8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005年8月25日国务院国有资产监督管理委员会令第12号公布)。

9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993年12月13日中华人民共和国国务院令第134号发布;2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过,2008年11月10日中华人民共和国国务院令第538号发布;2016年1月13日国务院第119次常务会议通过,2016年2月6日中华人民共和国国务院令第666号发布)。

10. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2008年12月18日以财政部、国家税务总局令第50号公布;2011年10月28日财政部、国家税务总局令第65号修订和公布)。

11. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号,财政部、国家税务总局,2016年3月23日)。

12. 其他相关法律、法规和规范性文件。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则——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——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)。

4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号)。

5. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35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——利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35号)。

8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号)。

9. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38号)。

10. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号)。

11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42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)。

15. 《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协[2020]38号)。

（四）资产权属依据

- 1.委托人和被评估企业的《营业执照》、《公司章程》以及公司相关权力机构的决议。
- 2.委托人和被评估企业的工商登记信息资料。
- 3.被评估企业提供的部分设备购置发票、机动车行驶证等产权证明文件的复印件。
- 4.其他与被评估企业资产的取得、使用等有关的会计凭证及其他资料。

（五）取价依据

- 1.被评估企业提供的与其经营活动有关的资料和财务会计记录及财务报告。
- 2.评估基准日有效的贷款利率、外汇汇率、国债收益率等有关资料。
- 3.与被评估企业所在行业有关的国家宏观、区域市场等统计分析资料。
- 4.《资产评估常用方法与参数手册》（杨志明主编，机械工业出版社，2011年11月第一版）。
- 5.同花顺 iFinD 资讯金融终端。
- 6.有关价格目录或报价资料。
- 7.评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。
- 8.与本次评估有关的其他参考资料。

（六）其他参考资料

- 1.被评估企业提供的资产评估申报表。
- 2.立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2024]第 XZL20302 号《清产核资审计报告》。
- 3.其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

本次评估选用的评估方法为资产基础法及收益法。

（二）评估方法的选择理由

企业价值评估的基本方法主要有市场法、收益法和资产基础法。

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。

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。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为资产基础法和收益法。评估方法选择理由简述如下：

由于目前国内资本市场缺乏与被评估企业类似或相近的可比上市公司；非上市公司的股权交易市场不发达且交易信息不公开，缺乏或难以取得类似企业相对完整的股权交易案例，故本次评估不宜采用市场法。

通过对国家有关政策、国家经济运行环境和相关行业发展情况以及「农产品小额贷」的经营情况等分析，「农产品小额贷」目前运行正常，其管理团队和其他主要职员以及经营环境等均相对稳定，相关收益的历史数据能够获取，在一定的假设条件下，「农产品小额贷」的未来收益期限及其所对应收益和风险能够进行相对合理预测和估计，适宜采用收益法进行评估。

「农产品小额贷」有完整的会计记录信息，纳入评估范围内的各项资产及负债权属清晰，相关资料较为齐备，能够合理评估各项资产、负债的价值，适宜采用资产基础法进行评估。

根据以上分析，本次评估确定采用资产基础法和收益法。

八、评估程序实施过程和情况

（一）明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人和其他资产评估报告使用人、被评估企业、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、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

（二）订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制资产评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将资产评估计划报经本公司相关当事人员审核批准。

（四）现场调查

根据批准的资产评估计划，评估人员进驻被评估企业进行现场调查工作，主要包括获取被评估企业根据企业会计准则编制的资产负债表以及与此相对应的各项资产和负债的申报评估明细表；以资产负债表和申报评估明细表为基础核对表与表、表与账册之间的勾稽关系；识别申报评估的相关资产和负债；抽查验证申报评估的相关资产和负债的会计凭证以及相关权属证明材料；调查了解评估范围内实物资产的存放、运行、维护、保养状况等；调查了解影响被评估企业经营的宏观、区域经济因素和被评估企业所在行业现状与发展前景以及被评估企业的业务情况



与财务情况等。

（五）收集整理评估资料

在现场调查的基础上，根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估企业的财务资料、资产权属证明材料、相关资产的市场交易信息、行业信息、相关市场数据等。

（六）评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的评估方法，对评估对象的市场价值进行评定估算，在此基础上形成评估结论。

（七）编制出具评估报告

项目负责人（本报告的签字资产评估师）在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

（八）整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、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

本资产评估报告所载评估结论的成立，依赖于以下评估假设，包括评估基准假设和评估条件假设：

（一）评估基准假设

1. 交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处于市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

2. 公开市场基准假设

公开市场假设是假定评估对象在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 持续经营/继续使用基准假设

假设与评估对象相对应的经济体在评估基准日所具有的经营团队、财务结构、业务模式、市场环境等基础上按照其既定的经营目标持续经营；假设与评估对象相对应的所有资产/负债均按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

（二）评估外部环境假设

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，交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化。

3.假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估企业造成重大不利影响。

4.对于评估中价值估算所依据的被评估企业所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

5.假设被评估企业所有经营活动均能依照有关法律、法规的规定和相关行业标准及安全生产经营之有关规定进行。

（三）评估对象和范围方面的假设

1.被评估企业未来的经营管理团队尽职，且企业管理层有能力担当其职务，并继续保持既定的经营管理模式经营。同时假设现有的管理、经营范围、业务方向、技术团队的相对稳定，或变化后的管理、经营范围、业务方向、技术团队对被评估企业无重大影响。

2.评估仅基于被评估企业于评估基准日的经营状况。不考虑被评估企业未来可能由于管理层、经营策略和持续追加投资等情况导致的经营能力变化。

3.假设被评估企业经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化。

4.本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

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

6.假设企业预测年度现金流为均匀发生。

7.假设企业未来将采取的会计政策和编写评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

（四）对委托人和/或相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人和/或相关当事人（指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求，负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作职员，包括但不限于：评估对象的产权持有人或其实际控制人；被评估企业及其关联方；与评估对象及其对应的评估范围内的资产或负债相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等）所提供的评估所必需资料（包括但不限于资产评估明细表申报评估信息、与评估对象及其对应评估范围所涵盖的资产负债或被评估企业有关的经营数据和信息、相关财务报告和资料及其他重要资料等）是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托人和/或相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人和/或相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的，且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明，但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

（五）对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料的假设

假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑，或市场交易行情，或市场运行状况，或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等，我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

（六）有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外，评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象及所有被评估资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

（七）其他假设条件

1.除本资产评估报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：①所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的；②所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查，这种调查工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

2.对各类资产的数量，我们进行了抽查核实，并在此基础上进行评估。对下列资产的数量，我们按以下方法进行计量：①对货币资金，我们根据调查时点获取的数据推算评估基准日的数据；②对设备资产，我们以相关产权书据、账面记录等所载数量进行评估；③对债权债务，我们根据相关合同、会计记录、函证等资料确定其数量。

十、评估结论

（一）评估结果

1. 资产基础法

采用资产基础法评估的「农产品小额贷」于评估基准日 2024 年 9 月 30 日的评估结论如下：



总资产账面价值 30,963.18 万元，评估值 32,491.70 万元，评估增值 1,528.52 万元，增值率 4.94%；总负债账面价值 15,211.97 万元，评估值 15,211.97 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%；净资产账面价值 15,751.21 万元，评估值 17,279.73 万元，评估增值 1,528.52 万元，增值率 9.70%。

金额单位：人民币万元

项 目		审计后 账面值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	1	1,242.69	1,270.18	27.49	2.21
非流动资产	2	29,720.49	31,221.53	1,501.04	5.05
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-
发放贷款及垫款	4	29,378.67	31,166.19	1,787.52	6.08
长期股权投资	5	-	-	-	-
使用权资产	6	12.08	12.08	-	-
固定资产	7	36.42	37.22	0.80	2.20
无形资产	8	-	-	-	-
商誉	9	-	-	-	-
长期待摊费用	10	6.04	6.04	-	-
递延所得税资产	11	287.28	-	-287.28	-100.00
资产总计	12	30,963.18	32,491.70	1,528.52	4.94
流动负债	13	15,211.29	15,211.29	-	-
非流动负债	14	0.69	0.69	-	-
负债总计	15	15,211.97	15,211.97	-	-
净资产	16	15,751.21	17,279.73	1,528.52	9.70

即：采用资产基础法评估的「农产品小额贷」股东全部权益于评估基准日 2024 年 9 月 30 日的市场价值为 17,279.73 万元。

有关评估结果的详细内容参见资产评估结果汇总表和评估明细表。

评估增减值主要原因说明如下：

金额单位：人民币万元

项目	增值额	增值率 (%)	变动原因
其他应收款	27.48	86.76	对于评估基准日无确凿证据表明无法收回，仅依据谨慎性原则按照账龄计提的坏账准备评估为零。
发放贷款及垫款	1,787.52	6.08	
设备类资产	0.80	2.20	评估考虑的设备经济使用年限长于「农产品小额贷」关于设备资产的会计折旧年限。
递延所得税资产	-287.28	-100.00%	由于其他应收款和发放贷款及垫款计提的坏账准备评估为零，故其对应的递延所得税资产评估为零。
合计	1,528.52	9.70	

2. 收益法

采用收益法评估的「农产品小额贷」股东全部权益于评估基准日 2024 年 9 月

30日的市场价值为16,790.00万元,相对于其于评估基准日的账面值15,751.21万元,增值1,038.79万元,增值率6.59%。

3. 资产基础法和收益法所得评估结果的差异及其原因和评估结论的确定

资产基础法是指在合理评估企业各分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,即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企业股东权益价值的方法。

收益法是从企业的未来获利能力角度出发,反映了企业各项资产的综合获利能力。这种获利能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果,通常包括宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

鉴于本次评估目的,考虑不同评估方法使用的数据数量和质量等因素,我们认为收益法评估的途径能够客观、合理地反映评估对象的价值,故以收益法的评估结果作为最终评估结论。即「农产品小额贷」股东全部权益于评估基准日2024年9月30日的市场价值为:16,790.00万元。

(二) 评估结论

综上所述,我们认为,除评估报告所载明的特别事项说明外,在「农产品小额贷」持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下,采用收益法评估的「农产品小额贷」股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币:16,790.00万元(大写:人民币壹亿陆仟柒佰玖拾万圆整)。

本资产评估报告所载评估结论,未考虑股权流动性因素可能对股东全部权益价值的影响。

十一、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下,根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为:我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论,但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。特提请本资产评估报告使用人关注该等事项对经济行为的影响。

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估中,不存在引用其他评估机构出具的评估结论的情况。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估中,未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

(三) 评估程序受到限制的情形

本次评估未发现评估程序受到限制的情形。

(四) 评估资料不完整的情形

本次评估未发现评估资料不完整的情形。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

除另有说明外，本次评估未发现「农产品小额贷」于评估基准日涉及影响其生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

本次评估，未发现被评估企业涉及担保及其或有负债（或有资产）。

（七）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

本次评估中，未发现评估基准日至资产评估报告日期间可能对评估结论产生重大影响的期后事项。

（八）本次资产评估对应经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次评估，未发现经济行为本身对本次评估结论产生重要影响的因素存在。

（九）其他需要说明的事项

1. 采用收益法评估时，有关被评估企业未来盈利预测的数据主要由「农产品小额贷」经营管理层提供；本公司的责任是在上述盈利预测的基础上，结合被评估企业的经营模式、发展规划、资源配置等情况以及所在行业的市场状况对其进行合理性分析、判断。评估机构对「农产品小额贷」未来盈利预测的利用，不是对被评估企业未来盈利能力的保证。

2. 尽管本公司对「农产品小额贷」所在行业及其经营主体的技术/资源优势、运营模式和盈利模式进行了必要的尽职调查，对被评估企业所涉及业务的未来发展趋势也进行了充分分析，但我们仅仅是评估方法的专业人士，不是行业专业人员或技术专家。我们无法预见未来可能出现的各种调控政策或技术创新，无法对新兴业态的出现对被评估企业主营业务所在行业及其盈利能力造成的冲击进行预测。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告的使用范围

1. 本资产评估报告使用人的范围限制：本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2. 本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制：本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的评估目的使用本资产评估报告，除此之外，其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3. 本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制：评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即2024年9月30日至2025年9月29日）有效。

4.本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

（二）超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及签字资产评估师不承担责任。

（三）本资产评估报告的其他使用限制说明

1.本资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

2.本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。

3.本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

十三、资产评估报告日

本公司资产评估师刘俊、石永刚于2024年12月6日（系本资产评估报告日）形成最终专业意见，并签署本资产评估报告。

本资产评估报告所附若干附件，系本资产评估报告的组成部分。

（以下无正文）

(本页无正文，为资产评估报告签署页)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



二〇二四年十二月六日

资产评估师:



资产评估师:



资产评估报告附件

- 附件一：与评估目的相对应的经济行为文件（复印件）；
- 附件二：被评估企业清产核资审计报告（复印件）；
- 附件三：委托人和被评估企业的营业执照（复印件）；
- 附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 附件五：委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件六：签名资产评估师的承诺函；
- 附件七：资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）；
- 附件八：资产评估机构的营业执照（复印件）；
- 附件九：签字资产评估师的职业资格证书登记卡（复印件）；
- 附件十：资产评估委托合同（复印件）；
- 附件十一：资产评估明细表。



附件十一：资产评估明细表

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年9月30日

表1

被评估单位：深圳市农产品小额贷款有限公司

金额单位：人民币万元

项目	审计后账面值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	1,242.69	1,270.18	27.49	2.21
非流动资产	29,720.49	31,221.53	1,501.04	5.05
其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
发放贷款及垫款	29,378.67	31,166.19	1,787.52	6.08
长期股权投资	-	-	-	-
使用权资产	12.08	12.08	-	-
固定资产	36.42	37.22	0.80	2.20
无形资产	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	6.04	6.04	-	-
递延所得税资产	287.28	-	-287.28	-100.00
资产总计	30,963.18	32,491.70	1,528.52	4.94
流动负债	15,211.29	15,211.29	-	-
非流动负债	0.69	0.69	-	-
负债总计	15,211.97	15,211.97	-	-
净资产	15,751.21	17,279.73	1,528.52	9.70

评估机构：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2024年9月30日

表2

被评估单位：深圳市农产品小额贷款有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	审计后账面值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	12,426,937.44	12,701,751.33	274,813.89	2.21
2	货币资金	11,999,162.17	11,999,162.17	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	减：坏账准备	-	-	-	-
7	应收账款净额	-	-	-	-
8	预付账款	111,010.26	111,010.26	-	-
9	应收利息	-	-	-	-
10	应收股利	-	-	-	-
11	其他应收款	591,578.90	591,578.90	-	-
12	减：坏账准备	274,813.89	-	-274,813.89	-100.00
13	其他应收款净额	316,765.01	591,578.90	274,813.89	86.76
14	存货	-	-	-	-
15	减：存货跌价准备	-	-	-	-
16	存货净额	-	-	-	-
17	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
18	其他流动资产	-	-	-	-
19	二、非流动资产合计	297,204,864.32	312,215,289.16	15,010,424.84	5.05
20	可供出售金融资产	-	-	-	-
21	持有至到期投资	-	-	-	-
22	发放贷款及垫款	293,786,684.68	311,661,884.68	17,875,200.00	6.08
23	长期股权投资	-	-	-	-
24	使用权资产	120,816.73	120,816.73	-	-
25	固定资产原值	691,224.41	604,300.00	-86,924.41	-12.58
26	其中：房屋建筑物类	-	-	-	-
27	设备类	691,224.41	604,300.00	-86,924.41	-12.58
28	土地使用权	-	-	-	-
29	固定资产净值	364,157.69	372,186.00	8,028.31	2.20
30	其中：房屋建筑物类	-	-	-	-
31	设备类	364,157.69	372,186.00	8,028.31	2.20
32	土地使用权	-	-	-	-
33	固定资产净额	364,157.69	372,186.00	8,028.31	2.20
34	在建工程	-	-	-	-
35	工程物资	-	-	-	-
36	固定资产清理	-	-	-	-
37	生产性生物资产	-	-	-	-
38	油气资产	-	-	-	-
39	无形资产	-	-	-	-
40	其中：土地使用权	-	-	-	-
41	开发支出	-	-	-	-
42	商誉	-	-	-	-
43	长期待摊费用	60,401.75	60,401.75	-	-
44	递延所得税资产	2,872,803.47	-	-2,872,803.47	-100.00
45	其他非流动资产	-	-	-	-
46	三、资产总计	309,631,801.76	324,917,040.49	15,285,238.73	4.94
47	四、流动负债合计	152,112,854.58	152,112,854.58	-	-
48	短期借款	100,000,000.00	100,000,000.00	-	-
49	交易性金融负债	-	-	-	-
50	应付票据	-	-	-	-
51	应付账款	-	-	-	-
52	预收款项	1,045,041.27	1,045,041.27	-	-
53	应付职工薪酬	3,043,602.45	3,043,602.45	-	-
54	应交税费	1,892,374.01	1,892,374.01	-	-
55	应付利息	-	-	-	-
56	应付股利	-	-	-	-
57	其他应付款	22,808,035.38	22,808,035.38	-	-
58	一年内到期的非流动负债	148,357.38	148,357.38	-	-
59	其他流动负债	23,175,444.09	23,175,444.09	-	-
60	五、非流动负债合计	6,885.17	6,885.17	-	-
61	长期借款	-	-	-	-
62	应付债券	-	-	-	-
63	长期应付款	-	-	-	-
64	专项应付款	-	-	-	-
65	预计负债	-	-	-	-
66	递延所得税负债	6,885.17	6,885.17	-	-
67	其他非流动负债	-	-	-	-
68	六、负债总计	152,119,739.75	152,119,739.75	-	-
69	七、净资产	157,512,062.01	172,797,300.74	15,285,238.73	9.70

流动资产清查评估汇总表

评估基准日：2024年9月30日

表3

被评估单位：深圳市农产品小额贷款有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	审计后账面值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金	11,999,162.17	11,999,162.17	-	-
3-2	交易性金融资产	-	-	-	-
3-3	应收票据	-	-	-	-
3-4	应收账款	-	-	-	-
3-4	减：坏账准备	-	-	-	-
3-4	应收账款净额	-	-	-	-
3-5	预付账款	111,010.26	111,010.26	-	-
3-6	应收利息	-	-	-	-
3-7	应收股利	-	-	-	-
3-8	其他应收款	591,578.90	591,578.90	-	-
3-8	减：坏账准备	274,813.89	-	-274,813.89	-100.00
3-8	其他应收款净额	316,765.01	591,578.90	274,813.89	86.76
3-9	存货	-	-	-	-
3-9	减：存货跌价准备	-	-	-	-
3-9	存货净额	-	-	-	-
3-10	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
3-11	其他流动资产	-	-	-	-
3	流动资产合计	12,426,937.44	12,701,751.33	274,813.89	2.21

被评估单位填表人：姜港
填表日期：2024年10月26日

评估人员：李兴南

非流动资产清查评估汇总表

评估基准日：2024年9月30日

表4

金额单位：人民币元

被评估单位：深圳市农产品小额贷款有限公司

编号	科目名称	审计后账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-1	可供出售金融资产	-	-	-	-
4-2	持有至到期投资	-	-	-	-
4-3	发放贷款及垫款	313,193,262.03	311,661,884.68	-1,531,377.35	-0.49
4-3	减：坏账准备	19,406,577.35	-	-19,406,577.35	-100.00
4-3	发放贷款及垫款净额	293,786,684.68	311,661,884.68	17,875,200.00	6.08
4-4	长期股权投资	-	-	-	-
4-4	减：长期股权投资减值准备	-	-	-	-
4-4	长期股权投资净额	-	-	-	-
4-5	使用权资产	120,816.73	120,816.73	-	-
4-5	减：使用权资产减值准备	-	-	-	-
4-5	使用权资产净额	120,816.73	120,816.73	-	-
4-6	固定资产	364,157.69	372,186.00	8,028.31	2.20
4-6	减：固定资产减值准备	-	-	-	-
4-6	固定资产净额	364,157.69	372,186.00	8,028.31	2.20
4-7	在建工程	-	-	-	-
4-7	减：在建工程减值准备	-	-	-	-
4-7	在建工程净额	-	-	-	-
4-8	工程物资	-	-	-	-
4-9	固定资产清理	-	-	-	-
4-10	生产性生物资产	-	-	-	-
4-10	减：生产性生物资产减值准备	-	-	-	-
4-10	生产性生物资产净额	-	-	-	-
4-11	油气资产	-	-	-	-
4-11	减：油气资产减值准备	-	-	-	-
4-11	油气资产净额	-	-	-	-
4-12	无形资产	-	-	-	-
4-12	减：无形资产减值准备	-	-	-	-
4-12	无形资产净额	-	-	-	-
4-13	开发支出	-	-	-	-
4-14	商誉	-	-	-	-
4-14	减：商誉减值损失	-	-	-	-
4-14	商誉净额	-	-	-	-
4-15	长期待摊费用	60,401.75	60,401.75	-	-
4-16	递延所得税资产	2,872,803.47	-	-2,872,803.47	-100.00
4-17	其他非流动资产	-	-	-	-
4	非流动资产合计	297,204,864.32	312,215,289.16	15,010,424.84	5.05

被评估单位填表人：姜港

填表日期：2024年10月26日

评估人员：李兴南

发放贷款及垫款清查评估明细表

评估基准日：2024年9月30日

表4-3

被评估单位：深圳市农产品小额贷款有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称(结算对象)	业务内容	五级分类	审计后账面价值	减值准备	评估价值	增值率%	备注
1	李奕鸿	发放贷款	正常	10,000,000.00		10,000,000.00	-	
2	郑健生	发放贷款	损失	200,000.00	200,000.00	-	-100.00	执行无财产已结案
3	许炎洪	发放贷款	正常	3,500,000.00		3,500,000.00	-	
4	冯全海	发放贷款	损失	77,777.79	77,777.79	-	-100.00	执行无财产已结案
5	罗俊鸿	发放贷款	正常	10,000,000.00		10,000,000.00	-	
6	黄育宏	发放贷款	次级	2,500,000.00	625,000.00	2,500,000.00	-	风险代理执行中
7	陈成锋	发放贷款	损失	199,400.00	199,400.00	-	-100.00	无财产执行, 终本。
8	姜磊	发放贷款	损失	139,000.00	139,000.00	-	-100.00	无财产执行, 终本。
9	宋远营	发放贷款	损失	79,163.05	79,163.05	-	-100.00	无财产执行, 终本。
10	姜高	发放贷款	正常	1,600,000.00		1,600,000.00	-	
11	钟炳森	发放贷款	正常	500,000.00		500,000.00	-	
12	吴益群	发放贷款	正常	2,700,000.00		2,700,000.00	-	
13	徐细妹	发放贷款	正常	260,000.00		260,000.00	-	
14	周建强	发放贷款	正常	1,000,000.00		1,000,000.00	-	
15	黄晓明	发放贷款	正常	250,000.00		250,000.00	-	
16	李煜原	发放贷款	正常	2,000,000.00		2,000,000.00	-	
17	刘红波	发放贷款	正常	66,666.64		66,666.64	-	
18	郑添海	发放贷款	损失	606,666.72	606,666.72	-	-100.00	一审判决已出, 与客户协商还款及准备申请强制执行中
19	黄赐耀	发放贷款	正常	600,000.00		600,000.00	-	
20	黄耀格	发放贷款	正常	2,000,000.00		2,000,000.00	-	
21	吴伟标	发放贷款	正常	13,000,000.00		13,000,000.00	-	
22	陈长水	发放贷款	正常	280,000.00		280,000.00	-	
23	江锦淮	发放贷款	正常	5,000,000.00		5,000,000.00	-	
24	郭振明	发放贷款	正常	3,000,000.00		3,000,000.00	-	
25	林丰硕	发放贷款	损失	29,369.79	29,369.79	-	-100.00	无财产执行, 已终本。借款人、保证人失联。
26	潘勇	发放贷款	正常	3,000,000.00		3,000,000.00	-	
27	孙世举	发放贷款	正常	800,000.00		800,000.00	-	
28	张涛	发放贷款	损失	200,000.00	200,000.00	-	-100.00	无财产执行, 终本。
29	潘建哲	发放贷款	正常	4,000,000.00		4,000,000.00	-	
30	郑月亮	发放贷款	正常	1,000,000.00		1,000,000.00	-	
31	陈顺涛	发放贷款	可疑	4,984,000.00	3,488,800.00	4,984,000.00	-	风险代理执行中
32	陈顺鑫	发放贷款	可疑	4,984,000.00	3,488,800.00	4,984,000.00	-	风险代理执行中
33	深圳市雅景物业管理有限公司	发放贷款	可疑	4,984,000.00	3,488,800.00	4,984,000.00	-	
34	郑珈熹	发放贷款	可疑	4,984,000.00	3,488,800.00	4,984,000.00	-	风险代理执行中
35	陈华先	发放贷款	正常	3,000,000.00		3,000,000.00	-	

发放贷款及垫款清查评估明细表

评估基准日：2024年9月30日

表4-3

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称(结算对象)	业务内容	五级分类	审计后账面值	减值准备	评估价值	增值率%	备注
36	王学龙	发放贷款	正常	6,520,000.00		6,520,000.00	-	
37	李学伟	发放贷款	正常	10,000,000.00		10,000,000.00	-	
38	吴雨锋	发放贷款	正常	2,000,000.00		2,000,000.00	-	
39	黄文才	发放贷款	正常	13,000,000.00		13,000,000.00	-	
40	黄俊旺	发放贷款	正常	3,000,000.00		3,000,000.00	-	
41	陈喜明	发放贷款	正常	3,000,000.00		3,000,000.00	-	
42	黄子汉	发放贷款	正常	500,000.00		500,000.00	-	
43	庄永锐	发放贷款	正常	800,000.00		800,000.00	-	
44	林仰好	发放贷款	正常	599,999.97		599,999.97	-	
45	黄溪镇	发放贷款	正常	400,000.00		400,000.00	-	
46	高健	发放贷款	正常	2,500,000.00		2,500,000.00	-	
47	惠州市来发商贸有限公司	发放贷款	正常	2,000,000.00		2,000,000.00	-	
48	深圳市晋辉蔬菜贸易有限公司	发放贷款	正常	3,000,000.00		3,000,000.00	-	
49	深圳市东佳宝贸易有限公司	发放贷款	正常	1,500,000.00		1,500,000.00	-	
50	黄江海	发放贷款	正常	3,000,000.00		3,000,000.00	-	
51	李双双	发放贷款	正常	3,000,000.00		3,000,000.00	-	
52	郑福山	发放贷款	正常	1,000,000.00		1,000,000.00	-	
53	深圳市茶天使餐饮管理有限公司	发放贷款	正常	6,000,000.00		6,000,000.00	-	
54	陈伟潮	发放贷款	正常	420,000.00		420,000.00	-	
55	杨连胜	发放贷款	正常	1,500,000.00		1,500,000.00	-	
56	黄木洪	发放贷款	可疑	3,000,000.00	2,100,000.00	3,000,000.00	-	风险代理执行中
57	曾学彬	发放贷款	正常	5,000,000.00		5,000,000.00	-	
58	卢昌影	发放贷款	正常	7,000,000.00		7,000,000.00	-	
59	张千	发放贷款	正常	333,333.34		333,333.34	-	
60	余超群	发放贷款	正常	500,000.00		500,000.00	-	
61	深圳市协恺实业有限公司	发放贷款	正常	3,000,000.00		3,000,000.00	-	
62	李佳颖	发放贷款	正常	7,000,000.00		7,000,000.00	-	
63	深圳市俊隆果菜农业技术开发有限公司	发放贷款	正常	5,000,000.00		5,000,000.00	-	
64	庄焯祥	发放贷款	正常	4,000,000.00		4,000,000.00	-	
65	金安达智慧农业(深圳)有限公司	发放贷款	正常	15,000,000.00		15,000,000.00	-	
66	冯绍贤	发放贷款	正常	1,000,000.00		1,000,000.00	-	
67	陈俊荣	发放贷款	次级	380,000.00	95,000.00	380,000.00	-	
68	李传艺	发放贷款	正常	5,000,000.00		5,000,000.00	-	
69	杨木强	发放贷款	正常	2,000,000.00		2,000,000.00	-	
70	李谢云	发放贷款	次级	1,000,000.00	400,000.00	1,000,000.00	-	风险代理执行中

发放贷款及垫款清查评估明细表

评估基准日：2024年9月30日

表4-3

金额单位：人民币元

被评估单位：深圳市农产品小额贷款有限公司

序号	欠款单位名称(结算对象)	业务内容	五级分类	审计后账面值	减值准备	评估价值	增值率%	备注
71	深圳市嘉农现代农业发展有限公司	发放贷款	次级	2,800,000.00	700,000.00	2,800,000.00	-	
72	苏汉弟	发放贷款	正常	300,000.00		300,000.00	-	
73	陈俊起	发放贷款	正常	1,200,000.00		1,200,000.00	-	
74	深圳市顺昌实业发展有限公司	发放贷款	正常	15,000,000.00		15,000,000.00	-	
75	深圳市恒达实业有限公司	发放贷款	正常	1,000,000.00		1,000,000.00	-	
76	李建鸿	发放贷款	正常	4,000,000.00		4,000,000.00	-	
77	深圳市平台点菜农业科技有限公司	发放贷款	正常	7,000,000.00		7,000,000.00	-	
78	黄仕彬	发放贷款	正常	900,000.00		900,000.00	-	
79	何鳌	发放贷款	正常	2,000,000.00		2,000,000.00	-	
80	深圳市晨星供应链管理有限公司	发放贷款	正常	12,960,000.00		12,960,000.00	-	
81	广东众富盈食品有限公司	发放贷款	正常	700,000.00		700,000.00	-	
82	深圳市聚隆食品有限公司	发放贷款	正常	965,512.16		965,512.16	-	
83	李春雄	发放贷款	正常	1,000,000.00		1,000,000.00	-	
84	高丽贤	发放贷款	正常	500,000.00		500,000.00	-	
85	郑晓斌	发放贷款	正常	3,500,000.00		3,500,000.00	-	
86	飞熊一易食品科技(深圳)有限公司	发放贷款	正常	10,500,000.00		10,500,000.00	-	
87	张忠义	发放贷款	正常	3,000,000.00		3,000,000.00	-	
88	李长清	发放贷款	正常	1,000,000.00		1,000,000.00	-	
89	深圳市品悦食品有限公司	发放贷款	正常	2,000,000.00		2,000,000.00	-	
90	深圳市金唛至尊食品有限公司	发放贷款	正常	9,000,000.00		9,000,000.00	-	
91	陈洁群	发放贷款	正常	2,000,000.00		2,000,000.00	-	
92	福建利众诚食品有限公司	发放贷款	正常	940,000.00		940,000.00	-	
93	深圳市鑫鑫农产品有限公司	发放贷款	正常	410,000.00		410,000.00	-	
94	张秋扬	发放贷款	正常	3,000,000.00		3,000,000.00	-	
95	黄志雄	发放贷款	正常	808,123.04		808,123.04	-	
96	江锦淮	发放贷款	正常	45,877.02		45,877.02	-	
97	周长富	发放贷款	正常	67,994.33		67,994.33	-	
98	黄溪镇	发放贷款	正常	205,010.97		205,010.97	-	
99	周建文	发放贷款	正常	433,371.64		433,371.64	-	
100	刘月嫦	发放贷款	正常	724,611.50		724,611.50	-	
101	王婷珍	发放贷款	正常	471,120.43		471,120.43	-	
102	黄晓涛	发放贷款	正常	366,618.58		366,618.58	-	
103	黄晓标	发放贷款	正常	366,618.62		366,618.62	-	
104	英选球	发放贷款	正常	426,262.70		426,262.70	-	
105	罗肖燕	发放贷款	正常	310,816.56		310,816.56	-	

使用权资产清查评估明细表

评估基准日：2024年9月30日

表4-5

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	内容	起始日期	审计后账面价值		评估价值		增值率%	备注
				原值	净值	原值	净值		
1	深圳湾科技生态园2栋C座 1301号	租赁房产	2021/04	1,812,251.23	120,816.73	1,812,251.23	120,816.73	-	
	小计			1,812,251.23	120,816.73	1,812,251.23	120,816.73	-	
	投资性房地产减值准备							-	
	合计			1,812,251.23	120,816.73	1,812,251.23	120,816.73	-	

被评估单位填表人：姜港

填表日期：2024年10月26日

评估人员：李兴南

固定资产清查评估汇总表

评估基准日：2024年9月30日

表4-6

金额单位：人民币元

被评估单位：深圳市农产品小额贷款有限公司

编号	科目名称	审计后账面值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-1	固定资产—房屋建筑物	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-2	固定资产—构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-3	固定资产—管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-
	设备类合计	691,224.41	364,157.69	604,300.00	372,186.00	-86,924.41	8,028.31	-12.58	2.20
4-6-4	固定资产—机器设备	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-5	固定资产—车辆	328,671.73	270,127.09	320,700.00	288,630.00	-7,971.73	18,502.91	-2.43	6.85
4-6-6	固定资产—电子设备	362,552.68	94,030.60	283,600.00	83,556.00	-78,952.68	-10,474.60	-21.78	-11.14
4-6-7	固定资产—土地	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产合计	691,224.41	364,157.69	604,300.00	372,186.00	-86,924.41	8,028.31	-12.58	2.20
	减：固定资产减值准备								
4-6	固定资产净额	691,224.41	364,157.69	604,300.00	372,186.00	-86,924.41	8,028.31	-12.58	2.20

评估人员：李兴南

被评估单位填表人：姜港

填表日期：2024年10月26日

固定资产—电子设备清查评估明细表

评估基准日：2024年9月30日

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	审计后账面价值		评估价值		增值率 %	备注
								原值	净值	原值	成新率%		
1	联想电脑		联想	台	2	2018/05	2018/05	6,637.94	331.90	3,800.00	10	380.00	14.49
2	台式电脑	扬天T4900V	联想	台	2	2020/05	2020/05	7,345.13	1,297.53	5,100.00	13	663.00	-48.90
3	台式电脑	戴尔E13	戴尔	台	1	2020/10	2020/10	3,538.94	905.53	2,500.00	21	525.00	-42.02
4	联想台式机M435	M435	联想	台	15	2021/02	2021/02	56,415.90	18,006.15	42,300.00	27	11,421.00	-36.57
5	联想台式机M435	M435	联想	台	1	2021/02	2021/02	4,601.77	1,468.79	3,500.00	27	945.00	-35.66
6	联想电脑		联想	台	1	2022/04	2022/04	5,176.99	2,799.86	4,700.00	52	2,444.00	-12.71
7	联想逸逸		联想	台	1	2023/07	2023/07	2,916.82	2,270.30	2,800.00	76	2,128.00	-6.27
8	HP DL388 Gen9服务器	HP DL388 Gen9	惠普	台	3	2019/01	2019/01	115,344.83	5,767.24	90,000.00	10	9,000.00	56.05
9	戴尔T30服务器	T30	戴尔	台	1	2020/04	2020/04	4,628.32	744.48	3,700.00	26	362.00	29.22
10	群晖服务器	HP	群晖	台	1	2021/02	2021/02	21,681.42	6,919.95	18,400.00	39	4,173.00	4.05
11	HP服务器		惠普	台	1	2021/02	2021/02	18,400.00	18,400.00	2,000.00	10	200.00	3.70
12	小米平板电脑		小米	台	2	2018/11	2018/11	3,394.74	169.74	2,600.00	10	260.00	17.83
13	华为平板电脑		华为	台	2	2018/12	2018/12	4,300.00	215.00	2,600.00	10	260.00	20.93
14	联想V530S	V530S	联想	台	1	2018/12	2018/12	6,465.52	323.28	3,500.00	10	350.00	8.27
15	联想E490笔记本电脑	联想E490	联想	台	3	2020/05	2020/05	9,557.52	1,688.36	7,000.00	13	910.00	-46.10
16	联想笔记本E15	联想E15	联想	台	2	2021/02	2021/02	10,707.96	3,417.74	8,000.00	27	2,160.00	-36.80
17	联想笔记本E14	联想E14	联想	台	1	2021/02	2021/02	4,026.55	1,285.30	3,000.00	27	810.00	-36.98
18	笔记本电脑		联想	台	1	2023/11	2023/11	3,532.75	2,973.35	3,400.00	83	2,822.00	-5.09
19	笔记本电脑		华为	台	1	2024/08	2024/08	3,671.64	3,613.51	3,650.00	98	3,571.00	-1.01
20	智能办公本		科大讯飞	台	1	2024/09	2024/09	3,140.69	3,140.69	3,100.00	99	3,069.00	-2.28
21	联想一体机	24寸	联想	台	2	2021/02	2021/02	8,761.06	2,796.10	6,600.00	27	1,782.00	-36.27
22	联想一体机	27寸	联想	台	2	2021/02	2021/02	11,769.92	3,756.44	8,800.00	27	2,376.00	-36.75
23	平板电脑		联想	台	1	2024/04	2024/04	1,146.91	1,086.11	1,150.00	91	1,047.00	-0.86
24	复印胶版印刷设备一体机			台	2	2019/10	2019/10	2,063.72	1,35.60	1,600.00	18	288.00	112.39
25	打印机		惠普	台	1	2021/07	2021/07	1,410.62	539.75	1,300.00	47	564.00	4.49
26	华三企业路由器		华三	台	1	2018/11	2018/11	3,103.45	155.17	2,000.00	10	200.00	28.89
27	华三交换机		华三	台	1	2021/02	2021/02	1,592.92	508.46	1,300.00	39	507.00	-0.29
28	华三AOL交换机		华三	台	1	2021/02	2021/02	1,088.50	347.61	900.00	39	351.00	0.98
29	华三wifi		华三	台	3	2021/02	2021/02	1,938.05	618.38	1,600.00	39	624.00	0.91
30	计算机网络设备-H3C24口千兆交换机			台	1	2018/05	2018/05	4,181.03	209.05	3,000.00	10	300.00	43.51
31	iPad pro 11平板电脑	iPad pro 11	苹果	台	2	2022/03	2022/03	10,949.56	5,748.46	9,000.00	50	4,500.00	-21.72
32	印章		科大讯飞	台	1	2023/04	2023/04	1,946.90	1,422.79	1,900.00	76	1,444.00	1.49
33	老板桌			台	1	2021/07	2021/07	2,338.05	473.65	1,100.00	47	517.00	9.15
34	华为智慧屏65英寸		华为	台	1	2023/05	2023/05	2,608.12	1,947.32	2,500.00	77	1,925.00	-1.15
35	海尔冰箱		海尔	台	1	2013/11	2013/11	3,388.00	169.40	2,000.00	10	200.00	18.06
36	海尔冰箱		海尔	台	1	2021/07	2021/07	1,149.56	330.56	1,000.00	46	460.00	39.16
37	小米空气净化器		小米	台	1	2021/07	2021/07	1,149.12	439.71	1,000.00	47	470.00	6.89
38	碎纸机			台	1	2021/07	2021/07	972.13	387.31	800.00	46	368.00	-4.99
39	沙发			台	1	2024/04	2024/04	2,200.00	2,025.85	2,300.00	93	2,046.00	0.99
40	家具柜会议桌			批	1	2024/05	2024/05	9,044.25	8,471.45	9,000.00	94	8,460.00	-0.14
41	凭证装订机			台	1	2024/06	2024/06	1,199.00	1,142.06	1,200.00	96	1,152.00	0.87
	合计							362,552.68	94,030.60	283,600.00		83,556.00	-11.14

评估人员：李兴南

被评估单位填表人：姜海
填表日期：2024年10月26日

递延所得税资产清查评估明细表

评估基准日：2024年9月30日

表4-16

被评估单位：深圳市农产品小额贷款有限公司

金额单位：人民币元

序号	内容或名称	取得日期	审计后账面值	评估价值	备注
1	发放贷款资产减值准备	2024/09	2,804,100.00		
2	其他应收款资产减值准备	2024/09	68,703.47		
3	应收利息减值准备	2024/09			
	合计		2,872,803.47	-	

被评估单位填表人：姜港

填表日期：2024年10月26日

评估人员：李兴南

流动负债清查评估汇总表

评估基准日：2024年9月30日

表5

被评估单位：深圳市农产品小额贷款有限公司

编号	科目名称	审计后账面值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款	100,000,000.00	100,000,000.00	-	-
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	1,045,041.27	1,045,041.27	-	-
5-6	应付职工薪酬	3,043,602.45	3,043,602.45	-	-
5-7	应交税费	1,892,374.01	1,892,374.01	-	-
5-8	应付利息	-	-	-	-
5-9	应付股利（应付利润）	-	-	-	-
5-10	其他应付款	22,808,035.38	22,808,035.38	-	-
5-11	一年内到期的非流动负债	148,357.38	148,357.38	-	-
5-12	其他流动负债	23,175,444.09	23,175,444.09	-	-
5	流动负债合计	152,112,854.58	152,112,854.58	-	-

被评估单位填表人：姜港

填表日期：2024年10月26日

评估人员：李兴南

短期借款清查评估明细表

评估基准日：2024年9月30日

表5-1

金额单位：人民币元

被评估单位：深圳市农产品小额贷款有限公司

编号	放款银行或机构名称	发生日期	到期日	年利率%	币种	审计后账面值	评估价值	备注
1	深圳农村商业银行深圳白泥坑支行	2024/04/16	2025/04/16	3.45%	人民币	50,000,000.00	50,000,000.00	
2	华润银行深圳福田支行	2024/04/26	2025/04/26	3.45%	人民币	50,000,000.00	50,000,000.00	
	合计					100,000,000.00	100,000,000.00	

被评估单位填表人：姜港

填表日期：2024年10月26日

评估人员：李兴南

预收款项清查评估明细表

评估基准日：2024年9月30日

表5-5

被评估单位：深圳市农产品小额贷款有限公司

金额单位：人民币元

编号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	审计后账面值	评估价值	备注
1	罗俊鸿	2024/03	利息	14,666.67	14,666.67	
2	黄育宏	2024/08	利息	500,000.00	500,000.00	
3	周建强	2024/08	利息	2,000.00	2,000.00	
4	郑添海	2021/05	利息	100,235.31	100,235.31	
5	吴伟标	2023/10	利息	333.34	333.34	
6	陈顺涛	2023/05	利息	98,747.00	98,747.00	
7	李学伟	2024/06	利息	29.60	29.60	
8	吴雨锋	2024/09	利息	10,266.67	10,266.67	
9	黄木洪	2024/02	利息	209,000.00	209,000.00	
10	曾学彬	2023/07	利息	3,334.00	3,334.00	
11	张千	2024/01	利息	60.00	60.00	
12	庄炽祥	2024/09	利息	40,000.00	40,000.00	
13	陈俊荣	2024/08	利息	38,606.00	38,606.00	
14	李谢云	2024/07	利息	27,750.00	27,750.00	
15	何鳌	2024/03	利息	12.68	12.68	
	合计			1,045,041.27	1,045,041.27	

被评估单位填表人：姜港

填表日期：2024年10月26日

评估人员：李兴南

应付职工薪酬清查评估明细表

评估基准日：2024年9月30日

表5-6

被评估单位：深圳市农产品小额贷款有限公司

金额单位：人民币元

编号	部门或内容	发生日期	审计后账面价值	评估价值	备注
1	工资、奖金、津贴和补贴	2024/09	3,043,602.45	3,043,602.45	
	合计		3,043,602.45	3,043,602.45	

被评估单位填表人：姜港
填表日期：2024年10月26日

评估人员：李兴南

一年内到期的非流动负债清查评估明细表

评估基准日：2024年9月30日

表5-11

被评估单位：深圳市农产品小额贷款有限公司

金额单位：人民币元

编号	结算项目	发生日期	审计后账面值	评估价值	备注
1	1年内到期的租赁负债	2024/09/30	148,357.38	148,357.38	
	合计		148,357.38	148,357.38	

被评估单位填表人：姜港

填表日期：2024年10月26日

评估人员：李兴南

其他流动负债清查评估明细表

评估基准日：2024年9月30日

表5-12

被评估单位：深圳市农产品小额贷款有限公司

金额单位：人民币元

编号	户名（或结算对象）	发生日期	结算内容	审计后账面值	评估价值	备注
1	担保赔偿准备金	2024/09	担保赔偿准备金	23,175,444.09	23,175,444.09	
	合计			23,175,444.09	23,175,444.09	

被评估单位填表人：姜港

填表日期：2024年10月26日

评估人员：李兴南

非流动负债清查评估汇总表

评估基准日：2024年9月30日

表6

被评估单位：深圳市农产品小额贷款有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	审计后账面价值	评估价值	增值额	增值率%
6-1	长期借款	-	-	-	-
6-2	应付债券	-	-	-	-
6-3	长期应付款	-	-	-	-
6-4	专项应付款	-	-	-	-
6-5	预计负债	-	-	-	-
6-6	递延所得税负债	6,885.17	6,885.17	-	-
6-7	其他非流动负债	-	-	-	-
6	非流动负债合计	6,885.17	6,885.17	-	-

被评估单位填表人：姜港
填表日期：2024年10月26日

评估人员：李兴南

递延所得税负债清查评估明细表

评估基准日：2024年9月30日

表6-6

金额单位：人民币元

被评估单位：深圳市农产品小额贷款有限公司

编号	内容	发生日期	审计后账面值	评估价值	备注
1	其他递延所得税负债	2024/09	6,885.17	6,885.17	
	合计		6,885.17	6,885.17	

被评估单位填表人：姜港

填表日期：2024年10月26日

评估人员：李兴南

本评估说明依据《企业国有资产评估报告指南》编制

深圳市农产品集团股份有限公司

拟进行股权转让所涉及的

深圳市农产品小额贷款有限公司

股东全部权益价值

评估说明

鹏信资评报字[2024]第 S397 号

(共 3 册, 第 2 册)

评估基准日: 2024 年 9 月 30 日

资产评估报告日: 2024 年 12 月 6 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号 (彩田路口) 福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话 (Tel) :+86755-8240 6288

传真 (Fax) :+86755-8242 0222

直线 (Dir) :+86755-8240 3555

邮政编码 (Postcode) :518026

<http://www.pengxin.com>

Email: px@pengxin.com



根据《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)的有关规定,本国有资产评估报告共分2册装订,包括资产评估报告(第1册)和评估说明(第2册)。

评估说明(第2册)目录

第一部分 评估说明使用范围声明	1-1
第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明	2-1
一、委托人和被评估企业概况	2-1
二、关于经济行为的说明	2-4
三、关于评估对象与评估范围的说明	2-4
四、关于评估基准日的说明	2-5
五、可能影响评估工作的重大事项说明	2-5
六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明	2-6
七、资料清单	2-6
第三部分 资产评估说明	3-1
第一章 评估对象与评估范围说明	3-2
一、评估对象与评估范围内容	3-2
二、引用其他机构出具的报告的结果所涉及的资产负债情况	3-3
第二章 资产核实情况总体说明	3-4
一、资产核实人员组织、实施时间和过程	3-4
二、影响资产核实的事项及处理方法	3-5
三、核实结论	3-6
第三章 评估技术说明——资产基础法应用	3-7
一、货币资金	3-7
二、预付账款和其他应收款	3-7
三、发放贷款及垫款	3-8
四、使用权资产	3-8
五、固定资产——各类设备评估技术说明	3-8
六、递延所得税资产技术说明	3-11
七、长期待摊费用	3-11
八、流动负债技术说明	3-11
九、非流动负债	3-12
十、评估结果	3-12
第四章 评估技术说明——收益法	3-14
一、收益法应用概要及相关假设条件	3-14
二、宏观、区域经济因素简析	3-18
三、「农产品小额贷」主要产品及服务	3-20
四、「农产品小额贷」所在行业状况及发展前景	3-20
五、行业相关政策分析	3-22
六、经营性资产、溢余资产和非经营性资产	3-29
七、「农产品小额贷」的未来经营收益预测	3-29
第五章 评估结论及分析	3-39



一、 评估结论	3-39
二、 股东全部权益价值的溢价（或者折价）、流动性的考虑	3-40



第一部分 评估说明使用范围声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，本评估说明的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

本评估说明包括《评估说明使用范围声明》、委托人和被评估企业编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》和签字资产评估师编写的《资产评估说明》共三部分内容。



第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

“关于进行资产评估有关事项的说明”由深圳市农产品集团股份有限公司和深圳市农产品小额贷款有限公司依照《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）第六章第三十七条之规定共同编写。

一、委托人和被评估企业概况

（一）委托人概况

本次评估的委托人系深圳市农产品集团股份有限公司（以下简称「农产品股份」），其简明工商登记信息如下：

公司名称	深圳市农产品集团股份有限公司
证券简称	农产品
证券代码	SZ.000061
法定代表人	黄伟
注册资本	人民币 169,696.4131 万元
公司注册地址	深圳市光明区马田街道根竹园社区公明南环大道 1688 号海吉星农产品光明物流园 2 栋 8 层
办公地址	深圳市福田区深南大道 7028 号时代科技大厦 13 层
统一社会信用代码	91440300192179163P
股份公司成立日期	1989 年 1 月 14 日
企业类型	股份有限公司（上市）
经营范围	开发、建设、经营、管理农产品批发市场（农产品批发市场的营业执照需另行申办），经营管理市场租售业务；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；经营农产品、水产品的批发、连锁经营和进出口业务（具体经营需另行办理营业执照）；为农产品批发市场提供配套的招待所、小卖部、食店、运输、装卸、仓储、包装（具体项目营业执照另行申报）；从事信息咨询（不含法律、行政法规、国务院决定禁止及规定需审批的项目）、物业管理、酒店管理；自有物业租赁；市场投资、投资兴办实业（具体项目另行申报）
经营期限	50 年，自 1989 年 1 月 14 日至 2039 年 1 月 14 日

（二）被评估企业概况

1. 被评估企业简明工商信息

本次评估涉及的被评估企业为深圳市农产品小额贷款有限公司（以下简称「农产品小额贷」），其简明工商登记信息如下：

公司名称	深圳市农产品小额贷款有限公司
法定代表人	张磊
注册资本	10,000.00 万元人民币
公司注册地	深圳市南山区粤海街道高新区社区沙河西路 1809 号深圳湾科技生态园 2 栋 C1301

统一社会信用代码 91440300056102200P



成立日期	2012年10月22日
企业类型	有限责任公司
经营范围	专营小额贷款业务（不得吸收公众存款）。
经营期限	2012年10月22日至2032年10月22日

2. 被评估企业简介

「农产品小额贷」成立于2012年10月，主要经营商铺小额贷款服务，专为解决「农产品股份」旗下大型农产品批发市场和大宗农产品电子交易市场个体工商户经营性周转资金融资难的问题。

3. 被评估企业截至评估基准日的股权结构情况

（1）「农产品小额贷」于2012年10月22日设立时的股权结构

2012年10月22日，经深圳市市场监督管理局核准登记，由深圳市农产品集团股份有限公司、深圳市海吉星投资管理股份有限公司和深圳市农产品融资担保有限公司共同出资设立「农产品小额贷」，公司设立时，股东出资总额为人民币10,000.00万人民币万元。

「农产品小额贷」设立时的股东出资额和出资比例（股权结构）如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	实缴比例
1	深圳市农产品集团股份有限公司	4,000.00	4,000.00	40.00%
2	深圳市海吉星投资管理股份有限公司	3,500.00	3,500.00	35.00%
3	深圳市农产品融资担保有限公司	2,500.00	2,500.00	25.00%
合计		10,000.00	10,000.00	100.00%

（2）「农产品小额贷」于2023年11月27日股权转让后的股权结构

2023年11月27日，经「农产品小额贷」股东会决议，同意深圳市农产品融资担保有限公司将其持有「农产品小额贷」25%的股权转让给「农产品股份」，转让价款为人民币3,586.00万元。

2024年8月14日，「农产品小额贷」就上述事项向深圳市市场监督管理局申请办理了相应的工商变更登记手续。

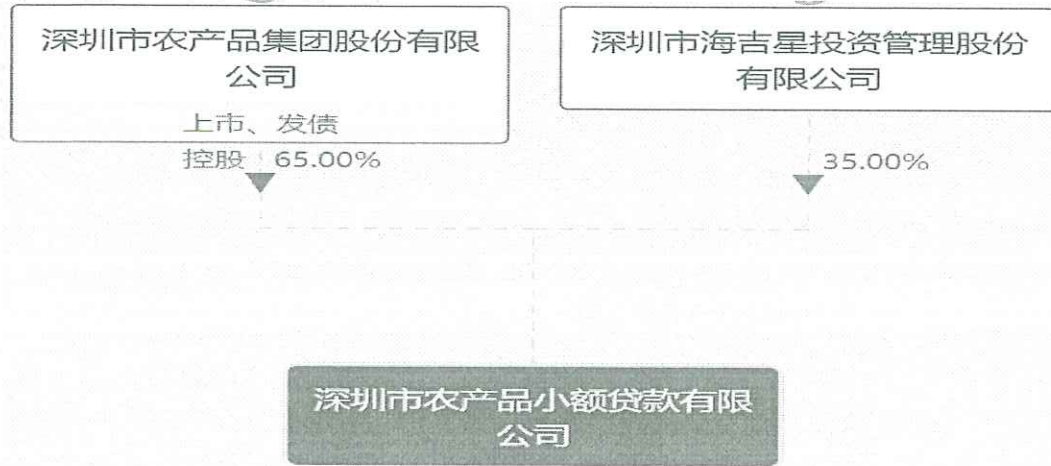
经此次股权转让后，「农产品小额贷」股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	实缴比例
1	深圳市农产品集团股份有限公司	6,500.00	6,500.00	65.00%
2	深圳市海吉星投资管理股份有限公司	3,500.00	3,500.00	35.00%
合计		10,000.00	10,000.00	100.00%

（3）「农产品小额贷」于评估基准日2024年9月30日的股权结构

4. 被评估企业股权架构及控制关系

截至评估基准日,「农产品小额贷」股权结构图如下:



5. 被评估企业控股及参股公司情况

截至评估基准日,「农产品小额贷」名下无控股及参股子公司。

6. 被评估企业主要产品及服务

「农产品小额贷」主要经营小额贷款业务,为农产品流通商户及中小微企业提供小额贷款服务。

7. 被评估企业两年又一期的简明财务状况

「农产品小额贷」历史年度简要资产负债表如下:

金额单位:人民币万元

项目	2024年9月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产	1,242.69	1,439.84	1,078.18
非流动资产	29,720.49	26,574.20	25,042.72
其中:持有至到期投资			
发放贷款	29,378.67	26,080.06	24,507.16
使用权资产	12.08	48.33	96.65
固定资产	36.42	40.36	15.50
无形资产			
商誉			
长期待摊费用	6.04	24.16	48.32
递延所得税资产	287.28	381.29	375.08
资产总计	30,963.18	28,014.04	26,120.91
流动负债	15,211.29	12,579.28	11,723.40
非流动负债	0.69		53.60
负债总计	15,211.98	12,579.28	11,777.00



项目	2024年9月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
净资产	15,751.21	15,434.75	14,343.91

「农产品小额贷」历史年度利润表如下：

金额单位：人民币万元

项目	2024年1~9月	2023年度	2022年度
一、营业总收入	2,012.02	2,930.63	3,056.80
二、营业成本	216.64	330.00	468.98
税金及附加	14.04	20.02	20.77
销售费用	306.77	529.00	517.85
管理费用	425.91	516.03	502.41
财务费用	-8.65	-15.62	-18.76
资产减值损失	-226.72	98.20	138.23
加：公允价值变动收益			
投资收益			
汇兑损益			2.67
信用减值损失			
二、营业利润	1,284.03	1,453.01	1,430.00
加：营业外收入			
减：营业外支出	1.42		0.00
三、利润总额	1,282.62	1,453.01	1,430.00
减：所得税	306.17	365.47	359.19
四、净利润	976.45	1,087.54	1,070.81

注：2022年和2023年数据摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2024]第ZL10269号《审计报告》；2024年9月30日数据摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2024]第ZL20302号《清产核资审计报告》。

（三）委托人与被评估企业的关系

本次评估委托人「农产品股份」系被评估企业「农产品小额贷」的控股股东，持有其65%的股权。

「农产品小额贷」系本次委托人拟进行股权转让所涉及的标的公司。

二、关于经济行为的说明

「农产品股份」拟进行股权转让，为此，「农产品股份」委托深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司对「农产品小额贷」股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

上述经济行为业经深圳农业与食品投资控股集团有限公司出具的《关于深农集团、海吉星投资公司分别转让小贷公司65%、35%股权至深农投的批复》（深农投复[2024]9号）批准。

三、关于评估对象与评估范围的说明



与上述评估对象相对应的评估范围为「农产品小额贷」申报的于评估基准日其名下全部资产及相关负债。

(一) 被评估企业申报的表内资产及相关负债

「农产品小额贷」申报的表内资产总额账面值 30,963.18 万元、负债总额账面值 15,211.97 万元、股东全部权益账面值为 15,751.21 万元。下表系「农产品小额贷」申报的于评估基准日其资产负债表。

金额单位：人民币万元

资产	2024 年 9 月 30 日	负债和股东权益	2024 年 9 月 30 日
流动资产	1,242.69	流动负债	15,211.29
非流动资产	29,720.49	非流动负债	0.69
其中：发放贷款及垫款	29,378.67	负债合计	15,211.97
使用权资产	12.08		
固定资产	36.42		
长期待摊费用	6.04		
递延所得资产	287.28		
资产总计	30,963.18	股东权益合计	15,751.21

上述资产与负债数据摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2024]第 ZL20302 号《清产核资审计报告》，本次评估是在该审计基础上进行的。

(二) 申报的未反映在评估基准日资产负债表中的无形资产情况

被评估企业承诺：「农产品小额贷」不存在与本次评估目的所对应的经济行为有关而又未反映在评估基准日资产负债表中的无形资产。

(三) 被评估企业申报的其他表外资产和负债

被评估企业承诺：「农产品小额贷」不存在与本次评估目的所对应的经济行为有关而又未申报其他的表外资产及负债。

四、关于评估基准日的说明

本次评估基准日是 2024 年 9 月 30 日。

为使经济行为实现的时间尽可能与评估基准日相近，同时考虑被评估企业结算、资产清查和编制财务报表所需要的时间以及有关经济行为的总体计划等因素，委托人确定上述会计期末为本次评估的评估基准日。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

(一) 曾经进行过清产核资或者资产评估的情况、调账情况

「农产品小额贷」未曾根据清产核资或资产评估情况进行过调账。

(二) 影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项

除另有说明外，「农产品小额贷」不存在影响其生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项。



(三) 抵(质)押及其或有负债/资产的性质、金额及其对应资产负债情况

「农产品小额贷」不存在抵(质)押及其或有负债/资产的情况。

六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明

(一) 资产负债清查情况说明

「农产品小额贷」为配合此次资产评估,于2024年10月8日成立了以财务经理为清查主要负责人,各部门、机构负责人为成员的财务部组织协调的清查小组,和深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司的评估人员一起对「农产品小额贷」于评估基准日所拥有的资产、债权债务进行了账实清理盘点工作。

除另有说明外,清查结果为:1)账实相符;2)各项资产范围与经济行为涉及的评估范围一致。

(二) 未来经营和收益状况预测说明

「农产品小额贷」根据所在行业的发展前景、公司历史业绩以及公司的发展规划,结合行业竞争状况及企业优劣势分析、内部管理制度、人力资源、核心技术、研发状况、无形资产、管理层构成等经营管理状况,客观地对公司目前未来的经营收益状况等进行了分析及预测,并提交给深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司。

七、资料清单

「农产品股份」、「农产品小额贷」已向深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司提供下述资料:

1. 委托人的营业执照及有关权力机构就股权转让事项的决议;
2. 资产评估清查申报明细表;
3. 「农产品小额贷」的营业执照及简介,公司章程等法律性文件;
4. 「农产品小额贷」的会计报表及其生产经营统计资料;
5. 与本次资产评估范围相关的重点设备的购置发票、付款凭证等产权证明文件的复印件;
6. 「农产品股份」、「农产品小额贷」出具的承诺函及声明书;
7. 「农产品小额贷」提供的未来盈利预测资料;
8. 其他与资产评估相关的资料。

(以下无正文)



(本页无正文，为委托人签署页)

委托人全称：深圳市农产品集团股份有限公司

法定代表人（或授权人）签名：

日期 2024 年 12 月 3 日



(本页无正文，为被评估企业签署页)

被评估企业全称：深圳市农产品小额贷款有限公司

法定代表人（或授权人）签名：



张 磊

日期：2014年 12月 3日



第三部分 资产评估说明

“资产评估说明”由深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“本公司”，“我们”）及其签字资产评估师编写。“资产评估说明”是申请备案核准资产评估业务的必备材料。

本资产评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，本资产评估说明的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

本次委托评估的评估对象为「农产品小额贷」股东全部权益。

与上述评估对象相对应的评估范围为「农产品小额贷」申报的于评估基准日其名下全部资产及相关负债。

(一) 被评估企业申报的表内资产和负债

「农产品小额贷」申报的表内资产总额账面值 30,963.18 万元、负债总额账面值 15,211.97 万元、股东全部权益账面值为 15,751.21 万元。下表系「农产品小额贷」申报的于评估基准日其资产负债表。

金额单位：人民币万元

资产	2024 年 9 月 30 日	负债和股东权益	2024 年 9 月 30 日
流动资产	1,242.69	流动负债	15,211.29
非流动资产	29,720.49	非流动负债	0.69
其中：发放贷款及垫款	29,378.67	负债合计	15,211.97
使用权资产	12.08		
固定资产	36.42		
长期待摊费用	6.04		
递延所得资产	287.28		
资产总计	30,963.18	股东权益合计	15,751.21

上述资产与负债数据摘自立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的信会师报字[2024]第 ZL20302 号《清产核资审计报告》，本次评估是在该审计基础上进行的。

(二) 申报的未反映在评估基准日资产负债表中的无形资产情况

被评估企业承诺：「农产品小额贷」不存在与本次评估目的所对应的经济行为有关而又未反映在评估基准日资产负债表中的无形资产。

(三) 被评估企业申报的其他表外资产和负债

被评估企业承诺：「农产品小额贷」不存在与本次评估目的所对应的经济行为有关而又未申报其他的表外资产及负债。

(四) 纳入评估范围的主要实物资产法律权属情况、经济状况和物理状况

「农产品小额贷」申报的主要实物资产为设备类资产。

其中：申报的运输设备为腾势 D9 商务车 1 辆，购置日期为 2023 年 3 月；申报的电子及办公设备共计 41 项，包括电脑、打印机、路由器、交换机、保险柜、投影仪和办公家具等。

现场勘察时，除少量设备存在超期服役状况外，其余资产于现场勘察时的使用状况未见异常。



「农产品小额贷」已提供与被评估资产相关的部分设备的购置合同、发票及付款凭证、车辆行驶证等产权证明文件的复印件。

二、引用其他机构出具的报告的结果所涉及的资产负债情况

本次评估不存在引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产或负债。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

接受评估委托后，评估人员首先向被评估企业提供了评估申报明细表、填表说明、资料清单等电子文档，要求被评估企业按照本公司与委托人签订的《资产评估委托合同》约定的资产评估范围申报拟进行评估的资产/负债并准备相应的资料；然后成立了以现场项目负责人为主的核实小组，根据制定的现场调查计划进行资产核查。评估组实施现场调查的主要工作期间为 2024 年 10 月 8 日至 2024 年 10 月 10 日。

现场调查过程大致分为三个阶段：第一阶段对评估申报明细表、盈利预测表进行初步审核，了解被评估资产的概况；第二阶段进行现场核实和抽盘/监盘工作，对评估申报明细表及盈利预测表中与实际不符的项目经被评估企业确认后修正完善；第三阶段编写核实情况说明。现将主要核实情况说明如下：

（一）流动资产核实情况

通过核对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产进行了核实。其中：取得银行存款对账单和余额调节表，并收集会计师会对银行存款和大额应收类账款函证的复印件或采用其他替代程序（如核对相关合同、抽查相关会计凭证等），在此基础上核实评估基准日的银行存款和应收类账款的账面余额。

（二）设备核实情况

根据被评估企业提供的各类设备评估申报明细表，对设备进行抽查核实，对于漏填或填报信息不全的部分，要求企业核对、填齐改正。核实内容主要包括：设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与申报表一致；了解设备的工作条件、现有情况和维护保养情况以及相关的会计处理政策。

（三）使用权资产的核实情况

使用权资产主要核实相关租赁合同及其会计处理政策。

（四）发放贷款及垫款的核实情况

发放贷款及垫款主要为「农产品小额贷」按照规定的利率及已放贷时间申报的发放贷款。根据被评估企业提供的合同及审计询证函核实其真实性。

（五）长期待摊费用的核实情况

对长期待摊费用，主要查阅了相关费用支出的原始凭证及相关文件，调查了解原始入账价值和相关的会计处理政策。

（六）递延所得税资产核实情况

根据评估申报明细表所列项目内容，针对各项递延所得税资产形成的具体原因，检查相关资料，并核查账面余额的正确性。

（七）各项负债的核实情况

负债科目包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债。主要是核对各科目总账、明细账、会计凭证是否与审定后的金额一致，抽查核实负债发生原因和负债的真实性及账面余额的正确性。

（八）损益类财务指标核实情况

1. 对于收入的核实，了解申报数据的准确性、收入变化趋势以及引起收入变化的主要因素等。

2. 成本及费用的核实和了解，根据历史数据和预测表、了解主营成本的构成项目，并区分固定成本和变动成本项目进行核实。主要了解企业各项期间费用划分的原则、固定性费用发生的规律、依据和文件、变动性费用发生的依存基础和发生规律。

3. 了解税收政策、计提依据及是否有优惠政策等。

（九）业务和经营调查

主要通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查，收集了解的主要内容如下：

1. 了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化，分析权益资本变化的原因；

2. 了解企业历史年度各项产品及服务的营业额及其变化，分析营业收入变化的原因；

3. 了解企业历史年度成本的构成及其变化；

4. 了解企业主要其他业务收入的构成，分析其对企业利润的贡献情况；

5. 了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；

6. 收集了解企业各项经营指标、财务指标，分析各项指标变动原因；

7. 了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；

8. 了解企业的税收及其他优惠政策；

9. 收集被评估企业行业有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；

10. 了解企业的溢余资产（负债）和非经营性资产（负债）的内容及其资产状况。

二、影响资产核实的事项及处理方法

除另有说明外：本次评估未考虑以下因素可能对资产清查结果造成的影响：

1. 所欠负的抵押、按揭或担保等可能影响的资产清查的任何限制。



2. 清查范围仅以被评估企业提供的评估明细表为准，未考虑被评估企业此次提供的财产清单以外可能存在的资产以及或有资产和或有负债。

3. 由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在本公司考虑的范围之内。

三、核实结论

通过资产清查，资产清查结果与「农产品小额贷」提供的资产评估申报表基本相一致。

第三章 评估技术说明——资产基础法应用

企业价值评估中的资产基础法，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。

根据企业价值评估中的资产基础法的含义和依据本次评估目的确定的评估对象及其相对应的评估范围，本次「农产品小额贷」之企业价值评估的基本模型为：

股东全部权益价值=各项资产的价值之和-各项负债的价值之和

即分别根据各类资产和负债具体情况选择相应的评估方法进行评估，然后根据上述模型计算评估对象的价值。

一、货币资金

货币资金账面价值 11,999,162.17 元，具体指银行存款。

评估人员在现场调查过程中收集、查阅了「农产品小额贷」的银行对账单、银行余额调节表，并收集会计师对相关银行账户函证的复印件；银行存款以核实后的账面值作为评估值。

经上述评估程序后，「农产品小额贷」申报的货币资金账面值 11,999,162.17 元，评估值 11,999,162.17 元，评估无增减值变动。

二、预付账款和其他应收款

（一）预付账款

预付款项账面价值 111,010.26 元，为预付的租金及管理费、会员费、律师费、停车费等。评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表列金额的正确性。在对预付款项核实无误的基础上，根据被评估企业申报的预付款项明细表中所列客户业务内容、发生日期、金额，与该公司财务人员及相关人员进行了交谈，由财务人员及相关人员详细介绍债务单位的实际情况，评估人员按照资产评估相关法规及规范的要求，具体分析了预付款项形成的原因，根据所能收回的相应的资产或权利的价值确定评估价值。

预付款项账面价值 111,010.26 元，评估价值 111,010.26 元，无增减值变动。

（二）其他应收款

其他应收款账面余额 591,578.90 元，计提坏账准备 274,813.89 元，账面价值 316,765.01 元，主要是代垫款及委托贷款应收利息等。

评估人员在对其他应收款申报值核实无误的基础上，向财务人员及相关人员详细了解各债务单位的实际情况，查阅原始凭证，具体分析其他应收款形成的原因、款项发生时间及欠款方信用情况，其他应收账款原值部分，本次评估以核实后的账面价值为准。

对于评估基准日无确凿证据表明无法收回，仅依据谨慎性原则按照账龄计提的坏账准备评估为零。



其他应收款账面价值 316,765.01 元，评估价值 591,578.90 元，评估增值 274,813.89 元，增值率 86.76%。

增值原因：对于评估基准日无确凿证据表明无法收回，仅依据谨慎性原则按照账龄计提的坏账准备评估为零。

三、发放贷款及垫款

「农产品小额贷」本次列报的发放贷款及垫款账面原值 313,193,262.03 元，计提坏账准备 19,406,577.35 元，账面净值 293,786,684.68 元，主要为短期贷款及长期贷款。本次评估核查了该等贷款等应收款项的发生时间、业务内容及账务记录，并对金额较大的款项发函询证。发放贷款及垫款的原值部分，本次评估以核实后的账面价值为准。

发放贷款及垫款审计计提的坏账准备为 19,406,577.35 元。其中：已经法院判决且无可执行财产的坏账准备合计 1,531,377.35 元，本次评估参照该坏账准备预计相应的风险损失；对处于风险代理执行中的坏账准备合计 17,875,200.00 元，由于评估基准日无确凿证据表明无法收回，仅依据谨慎性原则按照账龄计提的坏账准备评估为零。

发放贷款及垫款账面价值 293,786,684.68 元，评估价值 311,661,884.68 元，评估增值 17,875,200.00 元，增值率 6.08%。

增值原因：对于评估基准日无确凿证据表明无法收回，仅依据谨慎性原则按照账龄计提的坏账准备评估为零。

四、使用权资产

使用权资产为「农产品小额贷」承租深圳湾科技生态园 2 栋 C 座 1301 号办公场所而形成的租赁使用权，账面价值为 120,816.73 元。评估人员收集了相关租赁合同，了解了租赁使用权资产的形成过程，以核实后的账面值确认评估值。

使用权资产账面价值 120,816.73 元，评估值 120,816.73 元，评估无增减值变动。

五、固定资产——各类设备评估技术说明

(一) 资产概况

「农产品小额贷」设备资产分为运输设备和其他设备，简要情况如下表所示：

科目名称	账面价值（元）	
	原值	净值
机器设备		
运输设备	328,671.73	270,127.09
其他设备	362,552.68	94,030.60
合计	691,224.41	364,157.69

申报的运输设备为腾势 D9 商务车 1 辆，购置日期为 2023 年 3 月；申报的电子及办公设备共计 41 项，包括电脑、打印机、路由器、交换机、保险柜、投影仪和办公家具等。

现场勘察时，除少量设备存在超期服役状况外，其余资产于现场勘察时的使用状况未见异常。

（二）产权状况

「农产品小额贷」已提供与被评估资产相关的部分设备的购置合同、发票及付款凭证、机动车行驶证等产权证明文件的复印件。

（三）各类设备的评估方法

对于各类设备均采用成本法评估。

成本法数学模型为：评估值=重置价值×综合成新率

1. 通用运输设备的重置价值和成新率的估算方法

重置价值=不含税车辆购置价+车辆附加费+牌照费等

综合成新率=现场勘察打分法成新率×50%+理论成新率×50%

理论成新率按孰低原则确定，取里程法成新率与年限法成新率的较低者，其中：

$$\text{里程法成新率} = \frac{\text{经济行驶里程} - \text{已行驶里程}}{\text{经济行驶里程}} \times 100\%； \text{年限法成新率} = \frac{\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$$

2. 除上述设备以外的其他设备的重置价值和成新率的估算方法

重置价值=设备购买价-可以抵扣的增值税

综合成新率按照理论成新率估算。

上述计算公式中，设备购置价主要通过市场询价、直接向经销商或制造商询价，或参考商家的价格表、《机电产品报价手册》、相关专业网站发布的价格信息等，并考虑其价格可能浮动因素确定；对于目前市场已经不再出售或无法查到购置价，但已出现替代的标准专业设备和通用设备，在充分考虑替代因素的前提下，通过市场询价及查阅有关价格手册，进行相应调整予以确定。

（四）评估示例

运输设备评估明细表 1 项	设备名称：腾势 D9 商务车
车辆牌号：粤 BGE5996	登记权利人：「农产品小额贷」
规格型号：QCJ6520MT6HEV1	生产厂家：腾势
购置日期：2023 年 3 月	启用日期：2023 年 3 月
账面原值：328,671.73 元	账面净值：270,127.09 元

1. 设备概述

腾势 D9 商务车为「农产品担保」办公用车，其主要参数为：能源类型：插电混合；CLTC 纯电续航：200KM；发动机：1.5T；电动机：231Ps；长宽高：5250×1960×1920；最高车速：180KM/h；环保标准：国六。

2. 重置价值的估算

经网上查询，腾势 D9 商务车目前市场报价为（不含税）：318,407.08 元。根据相关规定，车辆购置税为 1,840.71，证照费 500.00 元，车辆重置价值的计算如下表所示：

现购入价格 (JG1)	318,407.08
车辆购置税 (JG2)	1,840.71
牌照及手续费 (JG3)	500.00
重置价值 JG= JG1+ JG2+ JG3+ JG4=	取整：320,700.00

3. 综合成新率的估算

(4) 理论成新率

该车辆经济使用年限为 15 年，截至评估基准日已使用 1 年 6 个月；经济行驶里程为 600,000Km，目前已行驶 16,843Km，按照行驶里程和使用年限法孰低原则：

使用年限理论成新率 = $[(180 \text{ 个月} - 18 \text{ 个月}) / 180 \text{ 个月}] \times 100\% = 90\%$ （取整）

行驶里程理论成新率 = $[(600,000\text{Km} - 16,843\text{Km}) / 600,000\text{Km}] \times 100\% = 97\%$

(5) 现场勘察打分法成新率

现场勘察打分法成新率的计算过程如下表所示：

部位	技术状态	标准分	评估分
发动机	各系统运行基本正常	30	28
底盘	传动系、行驶系、制动系基本正常，变速箱噪音正常	30	25
车身	车厢内陈旧，外观尚好	20	18
电气设备	正常使用	20	18
合计		100	89

据上表，现场勘察打分法成新率取 89%

(6) 综合成新率

综合成新率 = $50\% \times 90\% + 50\% \times 89\%$

= 90%（取整）

4. 评估值的计算

评估值 = 重置价值 × 成新率

= $320,700.00 \times 90\%$

= 288,630.00 元

其他电子设备评估方法与此类似，根据设备种类的区别，经济使用年限分别取 5~6 年。

（五）各类设备的评估结果

「农产品小额贷」各类设备账面净值 364,157.69 元，评估值 372,186.00 元，评估增值 8,028.31 元，增值率 2.20 %。

增值原因主要系评估中考虑的各类设备经济使用年限长于「农产品小额贷」的设备会计折旧年限。

六、递延所得税资产技术说明

本次评估范围内的递延所得税资产是信用减值准备所形成的暂时性纳税差异，账面价值为 2,872,803.47 元。

本次评估，由于其他应收款和发放贷款及垫款计提的坏账准备评估为零，故其对应的递延所得税资产评估为零。

七、长期待摊费用

长期待摊费用共 7 项，为「农产品小额贷」办公室装修工程费，原始发生额合计 897,077.92 元，评估基准日账面价值 60,401.75 元，预计摊销期为 43~45 个月。

评估人员收集了长期待摊费用明细账、支付凭证和其他相关资料，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与评估明细表是否相符。核实结果账、表金额相符。评估人员核实相关工程合同，核对摊销期限及余额。根据经济目的实现后企业能够享受的相关权益确定评估值。

长期待摊费用评估值 60,401.75 元，评估无增减值变动。

八、流动负债技术说明

「农产品小额贷」申报的流动负债于评估基准日账面值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
短期借款	100,000,000.00	应付利息	-
交易性金融负债		应付股利（应付利润）	
应付票据		其他应付款	22,808,035.38
应付账款		一年内到期的非流动负债	148,357.38
合同负债	1,045,041.27	其他流动负债	23,175,444.09
应付职工薪酬	3,043,602.45		
应交税费	1,892,374.01	流动负债合计	152,112,854.58

（一）短期借款

对短期银行借款，评估人员查阅了借款合同和贷款信息。

「农产品小额贷」申报的短期借款中，人民币借款为 10,000.00 万元。贷款银行分别为深圳农村商业银行深圳白泥坑支行和华润银行深圳福田支行，借款期限约为 12 个月，发生时间为 2024 年 4 月至 2025 年 4 月期间，年利率 3.45%，利息在借款期满时一次性结清。简要情况如下表所示。

金额单位：人民币万元



编号	放款银行或机构名称	发生日期	到期日	年利率	币种	审计后 账面值
1	深圳农村商业银行深圳白泥坑支行	2024/4	2025/4	3.45%	人民币	5,000.00
2	华润银行深圳福田支行	2024/4	2025/4	3.45%	人民币	5,000.00
合 计						10,000.00

本次评估，以清查核实后的账面值确认评估值。

（二）合同负债和其他应付款

合同负债系预收的利息，其他应付款主要是关联方往来款、员工应付的基本保险和业务奖金、应付利息等。本次评估查阅了合同负债及其他应付款项的合同工及凭证。以审计核实后的账面值确认评估值。

（三）应付职工薪酬

评估人员对「农产品小额贷」应付职工薪酬的计提、发放或使用进行了核实。经核实结果无误。以核实后的账面值确认评估值。

（四）应交税费

应交税费主要为应交的增值税、城建税及教育费附加、个人所得税、企业所得税等。应交税费以核实后的账面值作为评估值。

（五）一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债为一年内到期的租赁负债，以核实后的账面值确认评估值。

（六）其他流动负债

其他流动负债为「农产品小额贷」计提的担保赔偿准备金，以核实后的账面值确认评估值。

（七）流动负债评估结果

「农产品小额贷」流动负债账面值 152,112,854.58 元，评估值 152,112,854.58 元，评估无增减值变动。

九、非流动负债

非流动负债为其他递延所得税负债，账面价值 6,885.17 元，以核实后的账面值确认评估值。

十、评估结果

采用资产基础法评估的「农产品小额贷」于评估基准日 2024 年 9 月 30 日的评估结论如下：

总资产账面价值 30,963.18 万元，评估值 32,491.70 万元，评估增值 1,528.52 万元，增值率 4.94%；总负债账面价值 15,211.97 万元，评估值 15,211.97 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%；净资产账面价值 15,751.21 万元，评估值 17,279.73 万元，评估增值 1,528.52 万元，增值率 9.70%。

金额单位：人民币万元



项目		审计后账面值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	1	1,242.69	1,270.18	27.49	2.21
非流动资产	2	29,720.49	31,221.53	1,501.04	5.05
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-
发放贷款及垫款	4	29,378.67	31,166.19	1,787.52	6.08
长期股权投资	5	-	-	-	-
使用权资产	6	12.08	12.08	-	-
固定资产	7	36.42	37.22	0.80	2.20
无形资产	8	-	-	-	-
商誉	9	-	-	-	-
长期待摊费用	10	6.04	6.04	-	-
递延所得税资产	11	287.28	-	-287.28	-100.00
资产总计	12	30,963.18	32,491.70	1,528.52	4.94
流动负债	13	15,211.29	15,211.29	-	-
非流动负债	14	0.69	0.69	-	-
负债总计	15	15,211.97	15,211.97	-	-
净资产	16	15,751.21	17,279.73	1,528.52	9.70

即：采用资产基础法评估的「农产品小额贷」股东全部权益于评估基准日 2024 年 9 月 30 日的市场价值为 17,279.73 万元。

有关评估结果的详细内容参见资产评估结果汇总表和评估明细表。

评估增减值主要原因说明如下：

金额单位：人民币万元

项目	增值额	增值率 (%)	变动原因
其他应收款	27.48	86.76	对于评估基准日无确凿证据表明无法收回，仅依据谨慎性原则按照账龄计提的坏账准备评估为零。
发放贷款及垫款	1,787.52	6.08	
设备类资产	0.80	2.20	评估考虑的设备经济使用年限长于「农产品小额贷」关于设备资产的会计折旧年限。
递延所得税资产	-287.28	-100.00%	由于其他应收款和发放贷款及垫款计提的坏账准备评估为零，故其对应的递延所得税资产评估为零。
合计	1,528.52	9.70	

第四章 评估技术说明——收益法

一、收益法应用概要及相关假设条件

(一) 评估对象

本次评估对象为「农产品小额贷」股东全部权益。

(二) 收益法所选用的相关数学模型

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，其概要如下：

1. 股东全部权益价值的数学模型

企业价值评估的基本模型为：股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

$$\text{数学模型： } V_{OE} = V_{En} - V_{IBD} \quad (\text{式 3-5-1})$$

式 3-5-1 中：

V_{OE} ——表示股东全部权益价值

V_{En} ——表示企业整体价值

V_{IBD} ——表示付息债务价值。

2. 企业整体价值 V_{En} 的数学模型

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

$$\text{数学模型： } V_{En} = V_{OA} + V_{CO} + V_{NOA} \quad (\text{式 3-5-2})$$

式 3-5-2 中：

V_{En} ——表示企业整体价值

V_{OA} ——表示经营性资产价值

V_{CO} ——表示溢余资产价值

V_{NOA} ——表示非经营性资产价值

3. 经营性资产价值 V_{OA} 的数学模型

经营性资产价值 V_{OA} 采用以下自由现金流量折现模型进行评估：

$$V_{OA} = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{i-\frac{m}{12}}} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^{n-\frac{m}{12}}} \quad (\text{式 3-5-3})$$

式 3-5-3 中：

V_{OA} ——表示评估基准日经营性资产价值

F_i ——表示预测期第 i 年预计的自由现金流量， $i=1,2,\Lambda,n$

F_n ——表示预测期末年即第 n 年预计的自由现金流量

r ——表示折现率

n ——表示预测期

i ——表示预测期第 i 年

g ——表示永续期(自预测期结束后即第 $n+1$ 年起至永续年)各年的自由

现金流量预计的年平均增长率

m ——表示当评估基准日所在的月数(唯当评估基准日为年末时， $m=0$)

第 i 年自由现金流量 F_i 根据以下模型计算

自由现金流量=税后净利润+利息支出+折旧和摊销-资本性支出-营运资金增量

$$F_i = P_i + I_i + D_{Ai} - C_{Ai} - \Delta C_{wi} \quad (\text{式 3-5-4})$$

式 3-5-4 中：

F_i ——表示预测期第 i 年预计的自由现金流量， $i=1,2,\Lambda,n$

P_i ——表示预测期第 i 年预计的税后净利润

I_i ——表示预测期第 i 年预计的利息支出

D_{Ai} ——表示预测期第 i 年预计的经营性资产的折旧和摊销

C_{Ai} ——表示预测期第 i 年预计的资本性支出

ΔC_{wi} ——表示预测期第 i 年预计的营运资金的增量

折现率 r 利用加权平均资本成本模型(WACC)计算

$$r = r_e \times \frac{V_E}{V_E + V_{IBD}} + r_d \times \frac{V_{IBD}}{V_E + V_{IBD}} \times (1 - T) \quad (\text{式 3-5-5})$$

而权益资本成本 r_e 采用资本资产定价模型(CAPM)计算:

$$r_e = r_f + MRP \times \beta_e + r_c \quad (\text{式 3-5-6})$$

式 3-5-5 和式 3-5-6 中:

r_e ——表示权益资本成本

r_d ——表示付息债务资本成本

r_f ——表示无风险报酬率 (取长期国债利率)

r_c ——表示个别风险调整系数或特定风险调整系数

V_E ——表示评估基准日权益资本的市场价值

V_D ——表示评估基准日付息债务的市场价值

T ——表示企业所得税税率

MRP ——表示市场风险溢价

β_e ——表示权益的系统风险系数

付息债务成本 r_d : 根据付息债务的实际情况计算其偿还周期, 而采用与评估基准日相近的同期商业贷款利率。

无风险报酬率 r_f : 本次评估用长期国债利率对无风险报酬率 r_f 进行估计。

市场风险溢价 MRP : 市场风险溢价反映的是投资者因投资于风险相对较高的资本市场与投资于风险相对较低 (或无风险) 的债券市场所得到的风险补偿。它的基本计算方法是市场在一段时间内的平均收益水平和无风险报酬率之差额。

本次评估根据历史年度沪深 300 指数的收益率及长期国债到期收益率测算中国市场风险溢价水平, 作为本次评估的市场风险溢价 MRP 。

按照沪深 300 指数每个月的月末（该月最后一个交易日）的收盘指数相对于其基期指数（1000）的变化率（几何收益率）作为测算月的市场收益率，可以得出 2014 年 12 月至评估基准日所在月的各个月的市场收益率的估计值；2014 年 12 月至评估基准日所在月的所有月份的市场收益率的算术平均值即为评估基准日的市场预期报酬率的估计值，再减去无风险报酬率，即为市场风险溢价。

权益的系统风险系数 β_e ：

$$\beta_e = \beta_u \times \left[1 + \frac{V_D \times (1-T)}{V_E} \right] \quad (\text{式 3-5-7})$$

式 3-5-7 中： β_u ——表示预期无杠杆市场风险系数，通过可比公司进行估计。

个别风险调整系数或特定风险调整系数 r_c ——主要考虑被评估企业以下几方面因素：企业规模；企业所处经营阶段；历史经营情况；企业的财务风险；主要产品所处发展阶段；企业经营业务、产品和地区的分布；企业内部管理及控制机制；对主要客户及供应商的依赖等等。

4. 溢余资产价值 V_{CO} 的估算方法

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，且评估基准日后企业自由现金流量预测又不涉及的资产。该等资产通常采用成本法评估。

5. 非经营性资产价值 V_{NOA} 的估算方法

非经营性资产指评估基准日非经营性资产总额与非经营性负债总额之差的简称。非经营性资产和非经营性负债是指与生产经营无关的且评估基准日后自由现金流量预测又不涉及的资产和负债。通常情况下，非经营性资产、非经营性负债包括与经营无关的长期股权投资、内部往来款及保证金、押金、递延所得税、应付股利等。该等资产和负债采用成本法评估。

6. 付息债务价值 V_{IBD} 的估算方法

付息债务价值 V_{IBD} 采用成本法评估。

（三）运用收益法所采用的假设条件

本次评估是建立在一系列假设前提基础上的。下面是其中一些主要的假设前提：

1. 本次评估以被评估企业持续经营为前提。持续经营在此是指被评估企业的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。

2. 本次评估的价值类型是市场价值，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。

3.本次评估基于评估基准日现有的国家法律、法规、税收政策以及金融政策，不考虑评估基准日可能发生的但在目前条件下无法预知的重大变化。

4.本次评估基于被评估企业未来的经营管理团队尽职，并继续保持现有的经营管理模式经营，被评估企业的经营活动和提供的服务符合国家的产业政策，各种经营活动合法，并在未来可预见的时间内不会发生重大变化。

5.本次评估预测是基于现有市场情况对未来的合理预测，不考虑今后市场发生目前不可预测的重大变化和波动。如政治动乱、经济危机等。

6.本次评估涉及的未来收益预测，未考虑由于外汇市场的变化和波动的影响。

7.本次评估假设委托人及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

二、宏观、区域经济因素简析

2023年，面对复杂严峻的国际环境和艰巨繁重的国内改革发展稳定任务，我国坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，全面深化改革开放，加大宏观调控力度，着力扩大内需、优化结构、提振信心、防范化解风险，我国经济回升向好，供给需求稳步改善，转型升级积极推进，就业物价总体稳定，民生保障有力有效，高质量发展扎实推进，主要预期目标圆满实现。

初步核算，2023年国内生产总值1,260,582亿元，按不变价格计算，比2022年增长5.2%。分产业看，第一产业增加值89,755亿元，比2022年增长4.1%；第二产业增加值482,589亿元，增长4.7%；第三产业增加值688,238亿元，增长5.8%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长4.5%，二季度增长6.3%，三季度增长4.9%，四季度增长5.2%。从环比看，四季度国内生产总值增长1.0%。

工业生产稳步回升，装备制造业增长较快。2023年全国规模以上工业增加值比2022年增长4.6%。分三大门类看，采矿业增加值增长2.3%，制造业增长5.0%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长4.3%。装备制造业增加值增长6.8%，增速比规模以上工业快2.2个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值增长5.0%；股份制企业增长5.3%，外商及港澳台商投资企业增长1.4%；私营企业增长3.1%。分产品看，太阳能电池、新能源汽车、发电机组（发电设备）产品产量分别增长54.0%、30.3%、28.5%。2023年12月份，规模以上工业增加值同比增长6.8%，环比增长0.52%。2023年1~11月份，全国规模以上工业企业实现利润总额69,823亿元，同比下降4.4%；其中11月份增长29.5%，连续4个月增长。

服务业增长较快，接触型聚集型服务业明显改善。2023年服务业增加值比2022年增长5.8%。其中，住宿和餐饮业，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业，金融业，批发和零售业增加值分别增长14.5%、11.9%、9.3%、8.0%、6.8%、6.2%。2023年12月份，服务业生产指数同比增长8.5%；其中，住宿和餐饮业，信息传输、软件和信息技术服务业生产指数分别增长34.8%、13.8%。2023年1~11月份，规模以上服务业企业营业收入同比增

长 8.5%。其中，文化、体育和娱乐业，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业营业收入分别增长 18.9%、12.8%、12.7%。

市场销售较快恢复，服务消费快速增长。2023 年社会消费品零售总额 471,495 亿元，比 2022 年增长 7.2%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 407,490 亿元，增长 7.1%；乡村消费品零售额 64,005 亿元，增长 8.0%。按消费类型分，商品零售 418,605 亿元，增长 5.8%；餐饮收入 52,890 亿元，增长 20.4%。基本生活类商品销售稳定增长，限额以上单位服装、鞋帽、针纺织品类，粮油、食品类商品零售额分别增长 12.9%、5.2%。升级类商品销售较快增长，限额以上单位金银珠宝类，体育、娱乐用品类，通讯器材类商品零售额分别增长 13.3%、11.2%、7.0%。全国网上零售额 154,264 亿元，比 2022 年增长 11.0%。其中，实物商品网上零售额 130,174 亿元，增长 8.4%，占社会消费品零售总额的比重为 27.6%。12 月份，社会消费品零售总额同比增长 7.4%，环比增长 0.42%。2023 全年服务零售额比 2022 年增长 20.0%。

固定资产投资规模增加，高技术产业投资增势较好。2023 年全国固定资产投资（不含农户）503,036 亿元，比 2022 年增长 3.0%；扣除价格因素影响，增长 6.4%。分领域看，基础设施投资增长 5.9%，制造业投资增长 6.5%，房地产开发投资下降 9.6%。全国商品房销售面积 111,735 万平方米，下降 8.5%；商品房销售额 116,622 亿元，下降 6.5%。分产业看，第一产业投资下降 0.1%，第二产业投资增长 9.0%，第三产业投资增长 0.4%。民间投资下降 0.4%；扣除房地产开发投资，民间投资增长 9.2%。高技术产业投资增长 10.3%，快于全部投资 7.3 个百分点。其中，高技术制造业、高技术服务业投资分别增长 9.9%、11.4%。高技术制造业中，航空、航天器及设备制造业，计算机及办公设备制造业，电子及通信设备制造业投资分别增长 18.4%、14.5%、11.1%；高技术服务业中，科技成果转化服务业、电子商务服务业投资分别增长 31.8%、29.2%。12 月份，固定资产投资（不含农户）环比增长 0.09%。

居民消费价格小幅上涨，核心 CPI 总体平稳。2023 年居民消费价格（CPI）比 2022 年上涨 0.2%。分类别看，食品烟酒价格上涨 0.3%，衣着价格上涨 1.0%，居住价格持平，生活用品及服务价格上涨 0.1%，交通通信价格下降 2.3%，教育文化娱乐价格上涨 2.0%，医疗保健价格上涨 1.1%，其他用品及服务价格上涨 3.2%。在食品烟酒价格中，猪肉价格下降 13.6%，鲜菜价格下降 2.6%，粮食价格上涨 1.0%，鲜果价格上涨 4.9%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 上涨 0.7%。12 月份，居民消费价格同比下降 0.3%，环比上涨 0.1%。2023 全年工业生产者出厂价格比 2022 年下降 3.0%；12 月份同比下降 2.7%，环比下降 0.3%。全年工业生产者购进价格比 2022 年下降 3.6%；12 月份同比下降 3.8%，环比下降 0.2%。

居民收入继续增加，农村居民收入增速快于城镇。2023 年全国居民人均可支配收入 39,218 元，比 2022 年名义增长 6.3%，扣除价格因素实际增长 6.1%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 51,821 元，比 2022 年名义增长 5.1%，扣除价格因素实际增长 4.8%；农村居民人均可支配收入 21,691 元，比 2022 年名义增长 7.7%，扣除价格因素实际增长 7.6%。全国居民人均可支配收入中位数 33,036 元，比 2022 年名义增长 5.3%。按全国居民五等份收入分组，低收入组人均可支配收入 9,215 元，中间偏下收入组 20,442 元，中间收入组 32,195 元，中间偏上收入组 50,220 元，高收入组 95,055 元。全年全国居民人均消费支出 26,796 元，比 2022 年名义增长 9.2%，扣除价格因素实际增长 9.0%。全国居民人均食品烟酒消费支出占人均

消费支出的比重（恩格尔系数）为 29.8%，比 2022 年下降 0.7 个百分点；全国居民人均服务性消费支出增长 14.4%，占人均消费支出的比重为 45.2%，比 2022 年提高 2.0 个百分点。

总的来看，2023 年我国顶住外部压力、克服内部困难，国民经济回升向好，高质量发展扎实推进，主要预期目标圆满实现，全面建设社会主义现代化国家迈出坚实步伐。同时也要看到，当前外部环境复杂性、严峻性、不确定性上升，经济发展仍面临一些困难和挑战。

三、「农产品小额贷」主要产品及服务

「农产品小额贷」主要经营小额贷款业务，为农产品流通商户及中小微企业提供小额贷款服务。

四、「农产品小额贷」所在行业状况及发展前景

（一）「农产品小额贷」所在行业

根据《国民经济行业分类》（GB/T 4754—2017），「农产品小额贷」属于金融业（J）——货币金融服务（J66）——其他非货币银行服务（J6639）。根据中国证券监督管理委员会发布的《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》，「农产品小额贷」所属行业为金融业（J）——货币金融服务（J66）。根据全国股份转让系统发布的《挂牌公司管理型分类》，「农产品小额贷」所处行业属于金融业（J）——货币金融服务（J66）——其他非货币银行服务（J6639）。

（二）行业基本情况分析

小额贷款公司是由地方金融监管部门审批、监管，由自然人、企业法人与其他社会组织投资设立，不吸收公众存款，经营小额贷款业务的有限责任公司或股份有限公司。

公司按照市场化原则进行经营，贷款利率上限放开，但不得超过司法部门规定的上限，下限为中国人民银行公布的贷款基准利率的 0.9 倍，具体浮动幅度按照市场原则自主确定。

1. 小额贷款行业发展状况

近年来，受到国家调整产业结构和推进城镇化建设的政策的影响，小额贷款行业获得了快速发展。据统计，截至 2023 年 12 月末，全国小额贷款公司贷款余额 7,628.65 亿元，同比下降 16.04%。从各省市贷款余额来看，排前五的分别是重庆市、广东省、江苏省、浙江省与山东省，贷款余额分别为 1171.57 亿元、1080.32 亿元、745.01 亿元、480.77 亿元与 401.3 亿元。

2. 被评估企业所处细分行业发展状况

「农产品小额贷」自成立以来，主营业务紧紧围绕和依托「农产品股份」旗下国内前十的“海吉星”农产品批发市场分布于全国部分重要节点地区网络体系内的经营商户短期、小额资金周转需求，推出切合实际的小额贷款产品和提供高效、优质的金融服务，并针对经营商户产业链上下游从事种植养殖、生产、加工、存储、物流配送、零售等业态经营者初步设计、创新、维护适用的金融产品。

农产品批发市场是以粮油、畜禽肉、禽蛋、水产、蔬菜、水果、茶叶、香辛料、花卉、棉花、天然橡胶等农产品及其加工品为交易对象，为买卖双方提供长期、固定、公开的批发交易设施设备，并具备商品集散、信息公示、结算、价格形成等服务功能的交易场所。按交易商品的种类范围，农产品批发市场分为综合型批发市场和专业型批发市场两种；按农产品市场的城乡区位分布，农产品批发市场可分为产地农产品批发市场、销地农产品批发市场和集散地农产品批发市场三种类型；按农产品批发环节关系，农产品批发市场分为一级批发市场、二级批发市场和三级批发市场。

目前，全国交易额过亿元的农产品批发市场占总数量的比例达到 80%，基本构成了一个覆盖城乡、连接产地和销区的农产品流通核心网络体系。农产品批发市场在供给侧改革中承担着重要作用：农产品批发市场是与电商结合度最好的环节，新型农业组织、农产品批发市场与电商的充分结合，可以极大促进农产品充分进入流通领域，带动农村经济的发展；农产品批发市场在食品安全链条中处于重要位置，可以建立完善的产品追溯体系，发挥市场承上启下的作用，实现来源可追溯、去向可查证、责任可追究；从国际上看，农产品批发市场是一个生命力很长的业态，我国是农产品生产流通消费大国，市场具有长期存在的必然性。根据农业部门预测，2019 年我国农产品物流总额将达 3.86 万亿元，2020 年我国农产品物流总额突破 4 万亿元，2023 年我国农产品物流总额达到 4.53 万亿元左右，2019~2023 年均复合增长率约为 4.08%。

不可避免的是，我国农产品流通领域总体发展现状依然粗放，主要体现在，商户：由于每笔农产品价格根据不同种类、采购量、合作关系等定价，导致各个交易环节价格不透明；物流：冷链基础设施不完善，整体贸易过程中商品损耗达 20~30%；金融：国家对涉及农商户放贷政策非常积极，但由于缺乏房产抵押等能力，无法达到授信条件，经营者基本缺乏金融机构支持。但是，整个国内农产品流通领域出现的新业态，以及城市规划及区域功能的确定，很大程度影响并改变着区域内农产品流通结构，农产品大流通格局及产业整合将是必然的发展趋势。目前作为农产品流通领域核心环节的农产品批发市场，功能发挥仍然不足、总体效率较低，对农产品市场的供求调节作用较弱，在新环境下的发展及升级将迎接重要的挑战。近几年，全国农产品批发市场建设已开始进入由量变到质变发展的重要转型期。农产品批发市场利用集群效应，有利于充分开展“互联网+农业”等业务，对于农产品供应链上中下游企业普遍遇到“融资难、融资贵”的经营难题，可以通过与相关核心企业合作，利用数据共享等方式，深刻了解中小微企业和个体工商户经营情况，提供多种有针对性的金融服务，包括农产品供应链金融就是一条切实可行的路径。

农产品供应链金融是以相关产业链为依托，以各交易环节为重点，以风险管理为基础，以实现多赢为目标，将金融服务在农产品供应链全面铺开的模式。互联网技术的成熟催生了供应链金融的高效运转，提升了服务效率，其数据获取能力和后台模型分析能力，可以快速了解企业资金需求特点和风险识别，满足小金额、批量化、周期快的业务特点。农产品流通环节年超 5 万亿的交易量带来真实金融需求，保证了从放贷资金切入形成交易闭环的可行性，采用互联网技术对经营者动态经营数据进行实时监控，贷款机构掌握已有的小额信贷信用评级技术、微贷技术、现金流分析技术，并把更加先进的风险防控技术引入到普惠金融服务当中，通过借鉴交叉验证机制、质押动态定价技术，以及借助互联网及大数据分析技术，可以将放

贷机构整体风险控制到最低。同时，通过农产品批发市场可以开展线下推广及实现风险资产快速处置，实际切入解决经销商资金需求，培养了用户黏性及忠诚度。

「农产品股份」所属“海吉星”品牌作为全国农产品流通领域的龙头企业，业务广泛触及场内经营商户的上下游渠道，基于农产品批发市场网络体系，“海吉星金融”平台以传统的融资服务叠加互联网金融，融入到农产品供应链的产、供、销多个环节，提高对“三农”的服务效率。「农产品小额贷」是“海吉星”金融服务体系中非常重要的一环，其依托「农产品股份」旗下全国农产品批发市场网络体系和经营商户的真实交易背景，开展农产品供应链金融服务成为必然选择。

五、行业相关政策分析

（一）小额贷款公司相关定义

小额贷款公司是由自然人、企业法人与其他社会组织投资设立，不吸收公众存款，经营小额贷款业务的有限责任公司或股份有限公司。

小额贷款公司与银行相比，小额贷款公司更为便捷、迅速，适合中小企业、个体工商户的资金需求；与民间借贷相比，小额贷款更加规范、贷款利息可双方协商。

小额贷款公司是企业法人，有独立的法人财产，享有法人财产权，以全部财产对其债务承担民事责任。小额贷款公司股东依法享有资产收益、参与重大决策和选择管理者等权利，以其认缴的出资额或认购的股份为限对公司承担责任。

小额贷款公司应遵守国家法律、行政法规，执行国家金融方针和政策，执行金融企业财务准则和会计制度，依法接受各级政府及相关部门的监督管理。

小额贷款公司应执行国家金融方针和政策，在法律、法规规定的范围内开展业务，自主经营，自负盈亏，自我约束，自担风险，其合法的经营活动受法律保护，不受任何单位和个人的干涉。

小额贷款公司在中国发展以来，阻碍其发展的往往还是融资难问题，但长期以来资金饥渴的小额贷款公司正陆续迎来甘露。据相关公开资料粗略统计，包括浙江、广东、重庆、厦门、海南等地区放宽了小额贷款公司的融资渠道，其中包括允许通过回购方式开展信贷资产转让业务。

（二）行业主管部门和监管体系

小额贷款公司的主管部门包括地方政府金融办公室、工商行政管理部门、中国人民银行和中国银监会及其地方分支机构，行业自律性组织为各地的小额贷款行业协会。

中国人民银行和中国银监会及其各地分支机构负责小额贷款公司的经营规范、利率管理、资金管理等业务规则制定相关的政策法规，并对其贷款、利率等相关业务合法合规性进行监督和管理。

根据《中华人民共和国银行业监督管理法》，银监会负责对在国内成立的银行业金融机构实行监督和管理。银监会的主要职责包括：制定有关银行业金融机构监管的规章制度和办法；审批银行业金融机构及分支机构的设立、变更、终止及其业务范围；对银行业金融机构实行现场和非现场监管，依法对违法违规行为进行查处；

审查银行业金融机构高级管理人员任职资格；负责统一编制全国银行数据、报表，并按照国家有关规定予以公布；会同有关部门提出存款类金融机构紧急风险处置意见和建议；负责国有重点银行业金融机构监事会的日常管理工作等。银监会及其派出机构通过现场和非现场检查对银行业金融机构进行监管，并有权对违反有关法律法规的银行业金融机构命令其纠正或进行惩罚。银监会在各地的派出机构在银监会的授权范围内，履行监督管理职责。

中国银行业监督管理委员会、中国人民银行《关于小额贷款公司试点的指导意见》（银监发[2008]23号）规定：“中国人民银行对小额贷款公司的利率、资金流向进行跟踪监测，并将小额贷款公司纳入信贷征信系统”；“凡是省级政府能明确一个主管部门（金融办或相关机构）负责对小额贷款公司的监督管理，并愿意承担小额贷款公司风险处置责任的，方可在本省（区、市）的县域范围内开展组建小额贷款公司试点。”

地方政府授权其金融办公室作为小额贷款公司的主管部门，负责当地小额贷款公司监督管理工作，负责拟定小额贷款公司管理办法，对小额贷款公司的业务经营情况进行监督管理；地方工商行政管理部门负责依法办理小额贷款公司的设立登记、变更登记、注销登记和年检等相关工作。

（三）主要法律法规及行业政策

融资性担保行业的主要法律法规及政策如下：

文件名	发文单位	颁布时间	相关内容
关于小额贷款公司试点的指导意见（银监发[2008]23号）	银监会、中国人民银行	2008年5月	界定小额贷款公司的性质，对包括公司设立、资金运用、监督管理等事项提出了指导性规定。
关于小额贷款公司执行《金融企业财务规则》的通知（财金[2008]185号）	财政部	2008年7月	规定小额贷款公司执行《金融财务规则》、《金融企业呆账核销管理办法》、《银行抵债资产管理办法》等相关金融财务管理制度。
《深圳市小额贷款公司试点管理暂行办法》（深府[2011]135号）	深圳市人民政府	2011年9月	规定小额贷款公司应遵循市场化、差异化、特色化发展道路，服务于深圳市经济社会发展战略全局，立足于加快转变经济发展方式和推动产业转型升级，合理把握信贷服务的产业导向，优先重点支持实体经济、新兴产业、社会民生、创业就业等领域。
《关于金融支持小微企业发展的实施意见》（国办发[2013]87号）	国务院办公厅	2013年8月	继续坚持“两个不低于”的小微企业金融服务目标，在风险总体可控的前提下，确保小微企业贷款增速不低于各项贷款平均水平、增量不低于上年同期水平。
《深圳市金融业发展“十三五”规划》	深圳市人民政府金融发展服务办公室	2016年11月	强化金融服务实体经济发展的基本功能，加快包括小额贷款在内的各业态发展，健全适应实体经济投融资需求的金融支持体系，促进金融业从单纯资金要素保障向综合服务功能转变等。

文件名	发文单位	颁布时间	相关内容
《深圳市推进普惠金融发展实施方案（2016-2020年）》	深圳市人民政府金融发展服务办公室	2017年6月	普惠金融是指立足机会平等要求和商业可持续性原则，以可负担的成本为有金融服务需求的社会各阶层和群体提供适当、有效的金融服务。发展普惠金融，是推动共享发展、增进社会公平和谐的必然要求，是建设金融强市和全面建成小康社会的重要内容。
《关于进一步深化小微企业金融服务的意见》（银发〔2018〕162号）	人民银行、银保监会、证监会、发展改革委、财政部	2018年6月	加大货币政策支持力度，引导金融机构聚焦单户授信500万元及以下小微企业信贷投放。加大财税政策激励，提高金融机构支小积极性。大力拓宽多元化融资渠道，优化营商环境，严厉打击骗贷骗补等违法违规行为。
《扶持金融业发展若干措施》（深府规〔2018〕26）	深圳市人民政府	2019年1月	积极稳妥推进小额贷款公司试点，努力营造小额贷款行业良好发展环境。辖区小额贷款公司参照银行类金融机构执行相应的财务核算、呆（坏）账计提和风险拨备等制度；有关部门对小额贷款公司商事登记、资产核销、土地房产抵押及动产和其他权利质押等，按照金融机构性质给予同等待遇；设立3年以上且运营规范的小额贷款公司（含政策发布之前在深设立的小额贷款公司），实收资本在5亿元（含）以上的，可参照金融企业一级分支机构申请租房补贴，补贴总额不超过100万元。
《关于促进深圳市供应链金融发展的意见》	深圳市人民政府金融发展服务办公室	2019年1月	支持供应链金融专业化经营。引导金融机构建立专门的供应链金融产品、风控、考核等制度支持体系，开发适合制造业供应链融资特征的信息系统。鼓励银行业金融机构发起设立供应链金融专营机构、事业部和特色分支机构。
最高人民法院印发《关于新民间借贷司法解释适用范围问题的批复》	最高人民法院	2020年12月	小额贷款公司等7类地方金融组织，属于经金融监管部门批准设立的金融机构，不适用新民间借贷司法解释。董希淼表示，在司法解释中被认定为金融机构，这表明包括小贷公司在内的7类地方金融组织经营活动的合规性得以确认。同时，明确其不适用新民间借贷司法解释，小贷公司产品定价将更灵活，有助于其提高服务意愿，增加金融供给。但也强调，在司法解释中被认定为金融机

文件名	发文单位	颁布时间	相关内容
			构，并不等同于小贷公司在法律上就是金融机构。小贷公司的法律地位目前仍然存在争议。这一关乎小贷公司未来发展的关键问题，亟须上位法进行明确。
《关于延续实施金融机构农户贷款利息收入免征增值税政策的公告》	财政部、税务总局	2023年9月	对金融机构向农户发放小额贷款取得的利息收入，免征增值税。金融机构应将相关免税证明材料留存备查，单独核算符合免税条件的小额贷款利息收入，按现行规定向主管税务机关办理纳税申报；未单独核算的，不得免征增值税。

（四）发展困境

目前小贷公司发展陷入困境，一方面与部分小贷公司的违法违规行为有关；另一方面，小贷公司服务的大多是银行、消费金融公司等“挑剩下”的、风险较高的客户。面临另一尴尬是“身份不明”。

（五）行业壁垒

1. 政策壁垒

由于行业定位模糊，混乱经营的现状，各地政府根据当地实际情况制定不同的小额贷款管理办法，比如规定小贷公司发起人资质、支持农业的比例、经营范围、利率上限等。小额贷款的审批机构为各地金融办，根据申请文件进行评估并做出批准与否的决定，政策导向较为明显，因此小额贷款公司的行业壁垒主要是各地政府政策。

2. 区域壁垒

根据现行管理规定，小额贷款公司的经营范围限于其注册地，如需在注册地之外的区域开展业务须设立分支机构，由于各地方对小额贷款公司设立分支机构的标准较高，因此注册资金规模较大、业务规范的公司可实现跨区域经营，众多小额贷款公司的经营范围只限于其注册地。

3. 资金壁垒

小额贷款公司的资金壁垒较高，较大的资本规模与初始资本投入成为了小额贷款行业的资本进入壁垒，除各地方对小额贷款公司法定最低注册资本要求外，经营数据、发起人资本情况均与资本规模密切相关，全国小额贷款公司平均注册资本为1亿元，资本实力已经成为小额贷款公司的核心竞争力之一。

（六）行业的周期性、季节性和区域性

1. 行业的周期性

小额贷款行业受宏观经济的影响较大，金融业的发展反映了国民经济总体的发展水平，同时与宏观经济政策和货币政策密切相关，因此，行业周期与宏观经济周期一致。

2. 行业的季节性

小额贷款公司受季节性影响较小，由于客户多数集中在制造业、商贸业和个体工商户等行业，因此受企业经营规律影响，每年一季度和三季度企业需开始采购原材料和进行生产，资金的需求量大，小额贷款公司该段时期的贷款金额相对较大。

3. 行业的区域性

由于小额贷款公司管理体制和监管政策均有各地方政府制定，且小额贷款公司对其本地经济状况和客户信用情况比较了解，资金规模较大的小额贷款可在异地设立分支机构，但大部分小额贷款公司的经营和管理仅限于注册地，呈现出较强区域性的特征。

（七）影响行业发展的有利和不利因素

1. 有利因素

（1）政策支持

国家和地方政府非常关注民间融资借贷的问题，特别是推广普惠金融服务，解决中小微企业和个体工商户“融资难、融资贵”问题，国家和地方政策出台了一系列扶持政策和措施，使得小额贷款公司和其他金融机构相比享有一些特殊的政策支持。

（2）行业需求旺盛

随着宏观政策和经济结构的调整，民营经济和中小企业发展迅速，是我国数量最大，最具创新活力的企业群体，已经成为经济发展的重要组成部分。受宏观经济环境影响，我国银行整体信贷额度紧张，且中小企业、个体工商户、“三农”经济主体的经营规模小，在申请贷款上抵押担保不足、信用度较低，很难符合银行贷款条件，但其对资金需求较为迫切，而小额贷款公司实行小额、分散的原则，门槛较低，方式灵活，手续简便，放款及时，能切实解决庞大的小微企业群体的资金短缺问题，顺应了市场需求。

（3）能够有效整合民间资本

改革开放以来，中国民营经济得到了空前发展，在民间形成的巨大的资金存量，但受各种政策限制和各种因素影响，民间资本缺乏正规的资金运作途径，小额贷款公司使这一问题得到了一个有效的解决途径。

(4) 业务精简高效，具有很强的灵活性

申请小额借贷的群体大多数都处于急需资金的状态，小额贷款公司业务精简和效率提升，对贷款客户有着巨大的吸引力和更有效的帮助，小额贷款公司也可以实现成本降低。

小额贷款公司有着相对灵活的贷款利率和经营地点，对借还款等业务的办理环节安排也较为灵活，贷款发放前需要的信息收集成本和发放后必要的管理成本都不是很高，避免了资金的不必要浪费。

2. 不利因素

(1) 业务单一，经营风险较大

目前小额贷款公司业务品种单一，只是从事贷款业务，如要经营票据、资产转让、委托贷款等业务，需要当地主管部门批准，因此，利息收入成为了大多数小额贷款公司的主要收入来源，收入易受国家利率政策的波动影响，在我国利率市场化改革的大背景下，银行利率的松动将直接影响小额贷款公司的盈利水平。

同时，小额贷款公司经营规模较小，公司治理、风险控制、评估系统和业务流程不够健全，并且客户对象多为信用级次较低，风险评估难的“三农”企业和小微企业，不良贷款率控制难度大。受制于贷款规模小且无法扩展，其风险拨备的比例实际上是参照银行业的现行规定，因此小额贷款公司风险远大于银行业，如果出现风险造成损失，拨备难以覆盖资产，将导致其无法持续正常经营。

(2) 融资困难且成本较高

小额贷款公司的经营模式是只能发放贷款，不能吸收存款，资金来源紧张，流动性差。根据相关法律法规，小额贷款公司严禁非法或变相非法吸收公众存款和非法集资，获取资金的通道包括银行融资、同业拆借、金融交易所和股东投入，同时还会发生一般工商企业都会遇到的银行借贷的情况，多种因素共同影响，导致小额贷款公司融资困难且成本偏高。

(八) 行业发展趋势

1. 小额贷款公司发展趋势

2020年9月，银保监会发布《关于加强小额贷款公司监督管理的通知》，对小额贷款公司的股东资信水平、入股资金来源、风险管控能力加强审查，并对小贷公司融资杠杆进行限制。

2020年11月，银保监会与央行就《网络小额贷款业务管理暂行办法（征求意见稿）》公开征求意见，又明确了监管体制、网络小贷业务的准入机制、经营网络小贷业务的基本规则，对机构跨区展业、注册资本、风险控制等提出要求。

事实上，2021年以来全国小贷行业余额是逐季攀升的，但这个上升趋势在2022年一季度突然被打断，首次出现余额下降。

2021 年全年，全国小贷公司贷款余额总量每季度末环比均呈现上升趋势。在 2021 年 3 月末、6 月末、9 月末、12 月末，贷款余额总量分别为 8,653.15 亿元、8,865.05 亿元、9,352.52 亿元、9,414.7 亿元，全年新增贷款余额 527.16 亿元，同期末的存续机构数量分别为 6841、6686、6566、6453、6232 家，按此计算，每家小贷公司的平均贷款余额分别为 1.26 亿元、1.33 亿元、1.42 亿元、1.46 亿元、1.50 亿元。

2022 年 4 月 27 日，中国人民银行官网发布《2022 年一季度小额贷款公司统计数据报告》，截至 2022 年 3 月末，全国共有小额贷款公司 6232 家，贷款余额 9,330 亿元，从业人员 61039 人，实收资本 7,711.38 亿元，各项指标较 2021 年末均有所下降。

2024 年 1 月 26 日，据中国人民银行网站消息，央行发布 2023 年小额贷款公司统计数据报告。截至 2023 年 12 月末，全国共有小额贷款公司 5500 家。贷款余额 7,629 亿元，全年减少 1,478 亿元。

2. 农产品批发市场发展趋势

按照 2016 年 12 月 31 日中共中央国务院《关于深入推进农业供给侧结构性改革加快培育农业发展新动能的若干意见》的精神，随着我国现代化进程的高速发展，农业供给侧改革和农产品去库存问题凸显，传统农产品批发市场业态和交易模式已成为制约农产品快速流通、保障食品品质 and 安全的瓶颈；现代农产品流通领域大数据化应用，农产品批发市场的现代化提升改造和规划外迁，成为重大课题之一。线上和线下服务平台建设和技术应用，已是现代农产品流通发展大势所趋。

商务部、中国农业发展银行《关于共同推进农产品和农村市场体系建设的通知》（商建函[2017]153 号）提出紧密结合国家“一带一路”、京津冀协同发展、长江经济带、中部崛起、西部大开发等区域发展战略，按照“政府引导、市场运作、协调配合、统筹兼顾”的原则，充分发挥商务部组织协调优势和中国农业发展银行政策性金融优势，合力推进农产品和农村市场体系建设，加快构建全国农产品流通骨干网络，发展农产品和农村流通新业态，在保障市场供应、促进食品安全、助力脱贫攻坚、服务“三农”发展等方面发挥积极作用。具体措施包括支持农产品市场及仓储物流设施建设、支持公益性农产品市场体系建设、支持农产品冷链物流体系建设、支持农产品追溯体系建设、支持农产品和农村流通新业态发展等几个方面。

基于以上政策要求，未来我国的现代农产品物流产业有市场需要、有政府政策支持、有龙头企业推动、有冷链标准化和互联网技术保障支撑，行业将具有非常广阔的发展前景和深远的社会意义。为与时俱进，传统农产品批发市场向现代农产品批发市场转型是必然的发展趋势。随着市场经济体制的日益健全，信息化进程的推进，目前国内农产品批发市场已经呈现出功能综合化、品种多样化、交易简便化、产品安全化、建设标准化的发展态势。传统农产品批发市场向现代农产品批发市场转型进而最终发展为智慧型农产品批发市场具有必然性，其中电子商务、高端物流配送以及城市总部和交易商服务中心、农批市场、批发商的一体化发展，将线上线下融合，共同实现向前端生产基地后端零售及消费者的服务和功能延伸，实现实体贸易、服务、调研及线上和线下的互动结合，将成为涉农产品流通领域的归宿，如果农产品批发市场发展应对科学、合理以及跟上时代发展步伐，仍将使得其可以继续保持农产品流通的主渠道地位不变，甚至整体实力得到加强和倍增。此外，根据

国家统一战略规划，以及向欧美等发达国家看齐，农产品批发市场的未来发展方向也包括向国家重要的公益性事业转型。

未来，随着农产品批发市场线上和线下服务平台建设和技术应用，以及公益性农产品市场体系建设、农产品冷链物流体系建设、农产品追溯体系建设的普及，加上政府政策支持、龙头企业推动、冷链标准化引领和互联网技术保障支撑的作用，必将推进大数据化应用，为在农产品批发市场内广泛开展小额贷款服务奠定坚实的基础。

六、经营性资产、溢余资产和非经营性资产

根据企业的业务性质，按照收益法模型的口径，对评估基准日的资产负债表进行调整，将资产/负债划分为：

溢余资产/溢余负债——成本法评估、非经营性资产/非经营性负债——成本法评估、经营性资产/经营性负债——收益法（自由现金流量折现法）评估。

所谓经营性资产，是指与「农产品小额贷」长远发展要求相适应，能够形成核心竞争力资产或经济资源。

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，且评估基准日后企业自由现金流量预测又不涉及的资产。非经营性资产指评估基准日非经营性资产总额与非经营性负债总额之差的简称。非经营性资产和非经营性负债是指与生产经营无关的且评估基准日后自由现金流量预测又不涉及的资产和负债。

本次评估对经营性资产采用收益法估值。结合前述对被评估企业盈利能力和资产、负债结构的分析，本次收益法评估采用单体会计报表口径。

评估人员通过对「农产品小额贷」的经营业务及模式进行分析后认为，除下列非经营性资产外，「农产品小额贷」其余资产及负债均属于经营性资产。

金额单位：人民币万元

溢余资产（账面价值万元）			
资产项目	金额	负债项目	金额
使用权资产	12.08	其他应付款--应付利息	13.53
递延所得税资产	287.28	其他应付款--应付股利	660.00
		一年内到期的非流动负债	14.84
		递延所得税负债	0.69
小计	299.36	小计	689.06
合计			-389.70

七、「农产品小额贷」的未来经营收益预测

（一）主营业务收入与成本预测

1. 主营业务收入预测

「农产品小额贷」历史年度营业收入如下表所示：



金额单位：人民币万元

项目	2022年	2023年	2024年1~9月
利息收入	3,056.80	2,930.63	2,012.02

「农产品小额贷」收入主要来源于利息收入。本次评估对「农产品小额贷」营业收入预测时，主要以历史财务数据为基础，在不考虑权益资本变动的前提下，企业管理层统计了历史年度平均贷款余额及营业收入的相关情况，预测未来年度平均贷款余额。

「农产品小额贷」历史年度平均贷款余额及营业收入情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

名称	年份		
	2022年	2023年	2024年1~9月
平均贷款余额	26,827.42	27,228.08	27,074.05
营业收入	3,056.80	2,930.63	2,012.02
营业收入/平均贷款余额	11.39%	10.76%	7.43%

未来年度，「农产品小额贷」营业收入预测如下表所示：

金额单位：人民币万元

名称	年份				
	2024年10~12月	2025年	2026年	2027年	2028年
平均贷款余额	27,074.05	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00
营业收入	980.00	3,180.00	3,340.00	3,510.00	3,680.00
营业收入/平均贷款余额	3.61%	11.36%	11.93%	12.52%	13.15%

2. 主营业务成本预测

「农产品小额贷」主营业务成本主要为融资成本，为便于分析理解，评估预测时将融资成本纳入财务费用考虑。

(二) 税金及附加预测

「农产品小额贷」的税金及附加主要包括城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。

未来年度，「农产品小额贷」税金及附加具体预测情况如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2024年10~12月	2025年	2026年	2027年	2028年
税金及附加	6.28	19.76	20.85	22.14	23.45

(三) 销售费用预测

销售费用主要由销售人员工资、宣传广告费、担保赔偿准备金和其他费用构成。

报告期「农产品小额贷」销售费用构成如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	项目/年度	2022年	2023年	2024年 1~9月
1	职工薪酬	313.36	296.46	251.88
2	办公费	0.37	5.27	10.09
3	业务招待费	3.40	4.86	2.55
4	广告宣传费	6.28	17.59	8.42
5	差旅费	1.10	4.21	3.60
6	租赁费	-	9.76	5.34
7	担保赔偿准备	193.34	190.86	24.89
	合计	517.85	529.00	306.77

对于职工工资、业务招待费、宣传广告费及其他费用等变动费用，本次评估参照历史年度该等变动费用构成及其与营业收入的比率，并结合被评估企业营业收入预测情况进行估算。担保赔偿准备按平均贷款余额的1%计提，以担保余额的10%为限差额计提。担保赔偿准备属于非付现费用，在预测企业未来经营现金流时应予以加回。

未来年度，「农产品小额贷」销售费用预测情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	项目/年度	2024年 10~12月	2025年	2026年	2027年	2028年
1	职工薪酬	98.00	318.00	334.00	351.00	368.00
2	办公费	1.96	6.36	6.68	7.02	7.36
3	业务招待费	1.50	4.50	5.00	5.00	5.00
4	广告宣传费	3.92	12.00	10.00	8.00	8.00
5	差旅费	1.00	5.00	4.50	4.00	4.00
6	租赁费	4.42	10.05	10.35	10.66	10.66
7	担保赔偿准备	245.85	211.72			
	合计	356.65	567.63	370.53	385.68	403.02

（四）管理费用预测

管理费用主要由管理员工资薪酬、办公通讯费、租赁及物业费、交通差旅费、业务招待费、中介机构服务费和其他管理费用等构成。

报告期「农产品小额贷」管理费用构成如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	项目/年度	2022年	2023年	2024年 1~9月
一	付现管理费用	423.63	434.15	365.51
1	职工薪酬	357.27	381.23	323.13
2	办公费	5.38	5.50	3.09



序号	项目/年度	2022年	2023年	2024年 1~9月
3	车辆使用费	-	2.36	2.02
4	业务招待费	7.31	7.47	3.42
5	咨询费	22.69	12.53	14.90
6	交通及差旅费	0.22	1.13	3.49
7	租赁费	5.81	0.84	0.68
8	党建工作经费	0.60	1.71	0.22
9	水电清洁物业费	14.21	11.89	8.52
10	财产保险费	-	0.46	0.41
11	劳务费	1.92	1.92	1.44
12	通讯费	3.18	3.70	1.74
13	维修费	0.79	-	-
14	会务费	0.41	-	-
15	劳保支出	0.19	-	-
16	广告印刷费	0.63	-	-
17	其他管理费用	3.00	3.43	2.45
二	非付现管理费用	78.78	81.88	60.41
1	折旧	54.47	57.43	42.23
2	待摊费用摊销	24.31	24.45	18.18
三	合计	502.41	516.03	425.91

对于人力资源费，本次评估参照被评估企业历史年度管理人员数量及薪酬福利水平，结合当地社会平均劳动力成本变化趋势及被评估企业人力资源规划进行估算；租赁及物业费根据租赁合同，考虑类似物业近年来的价格上涨趋势并参考企业的经营计划预测；办公通讯费、交通差旅费及其他付现管理费用，也将随着企业规模的扩大而相应增加。其他付现管理费用主要在历史付现管理费用的分析基础上，考虑未来企业发展规划进行预测。

未来年度，「农产品小额贷」管理费用预测结果如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	项目/年度	2024年 10~12月	2025年	2026年	2027年	2028年
一	付现管理费用	97.90	438.10	443.81	451.58	451.28
1	职工薪酬	80.00	377.40	381.17	388.80	388.80
2	办公费	2.50	5.60	5.80	6.00	6.00
3	车辆使用费	0.50	2.50	2.50	2.50	2.50
4	业务招待费	4.00	8.00	8.16	8.32	8.32
5	咨询费	3.00	18.00	20.00	20.00	20.00
6	交通及差旅费	0.50	3.50	2.50	1.80	1.50
7	党建工作经费	0.80	1.00	1.10	1.30	1.30
8	水电清洁物业费	4.00	13.00	13.13	13.26	13.26
9	财产保险费	0.10	0.50	0.55	0.60	0.60
10	劳务费	0.50	2.00	2.10	2.20	2.20

序号	项目/年度	2024年 10~12月	2025年	2026年	2027年	2028年
11	通讯费	1.50	3.60	3.80	3.80	3.80
12	其他管理费用	0.50	3.00	3.00	3.00	3.00
二	非付现管理费用	7.53	6.26	30.21	31.24	32.14
1	折旧	1.49	6.26	6.05	7.08	7.98
2	待摊费用摊销	6.04	0.00	24.16	24.16	24.16
三	合计	105.43	474.96	509.01	510.19	510.79

(五) 资产减值损失预测

资产减值损失主要为账面计提坏账准备而产生。本次评估参照历史年度资产减值损失与营业收入的比率，并结合被评估企业历史坏账情况，按营业收入的1%估算未来年度的实际减值损失。

未来年度，「农产品小额贷」资产减值损失预测情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2024年 10~12月	2025年	2026年	2027年	2028年
资产减值损失	9.80	31.80	33.40	35.10	36.80

(六) 财务费用预测

财务费用主要包括利息收入、利息支出和手续费等。截至评估基准日，「农产品小额贷」现有股东借款1,500.00万元，短期借款10,000.00万元。

本次评估对财务费用预测时，假设「农产品小额贷」未来年度保持现有借款规模，相关利率参考实际利率进行测算。利息收入、手续费及其他费用不予考虑。

未来年度，「农产品小额贷」财务费用预测情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2024年 10~12月	2025年	2026年	2027年	2028年
利息支出	101.25	405.00	405.00	405.00	405.00
财务费用	101.25	405.00	405.00	405.00	405.00

(七) 营业外收支

「农产品小额贷」历史年度营业外收支属于非经常性损益，故本次评估对营业外收支不予考虑。

(八) 所得税费用预测

「农产品小额贷」企业所得税税率为25%。本次收益法评估时，未来年度企业所得税率按25%计算。



项目	2024年 10~12月	2025年	2026年	2027年	2028年
所得税费用	100.15	427.86	509.05	544.81	582.08

(九) 折旧摊销及资本性支出预测

1. 折旧摊销预测

本次评估在预测折旧时，主要考虑现有设备类资产的折旧和更新上述固定资产后的折旧。

具体测算时，根据每项资产的账面值、会计折旧摊销年限和企业会计中的残值率来预计折旧；对于永续期的折旧摊销，按照每项资产的年折旧摊销额年金现值系数折算为年金。

未来年度，「农产品小额贷」折旧摊销预测情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2024年 10~12月	2025年	2026年	2027年	2028年
固定资产折旧	1.49	6.26	6.05	7.08	7.98
长期资产摊销	6.04	0.00	24.16	24.16	24.16

2. 资本性支出预测

本次评估在测算资本性支出时，主要考虑现有设备的更新支出。

对存量固定资产的更新支出，根据「农产品小额贷」的资产结构和固定资产的经济使用年限进行。其中：对预测期内需要更新的资产，假设其于经济使用年限到期后进行更新；对于预测期外需要更新的资产，本次评估根据未来年度应当安排的资本性支出总额折算为年金。

综上所述，「农产品小额贷」未来年度的资本支出预测情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2024年 10~12月	2025年	2026年	2027年	2028年
资本支出	3.15	103.49	17.79	13.79	98.05

(十) 营运资金增加额预测

营运资金是指在企业经营活动中获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。营运资金净增加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力新增或减少的营运资金。本报告所定义的营运资金净增加额为：

营运资金净增加额=当期营运资金-上期营运资金

营运资金=安全现金保有量+应收账款+预付账款+存货-应付账款-合同负债

通过对被评估企业经营情况的调查,以及经审计的历史经营性资产和损益、收入和成本费用的统计分析以及对未来经营期内各年度收入与成本的估算结果,按照上述定义,经综合分析后确定各项营运资产和营运负债的周转率,计算得到未来经营期内各年度的经营性应收款项以及应付款项等及其增加额。假设永续期「农产品小额贷」的经营规模已达到稳定水平,不需要再追加营运资金,故永续期净营运资金变动预测额为零。

未来年度,「农产品小额贷」营运资金预测情况如下表所示:

金额单位:人民币万元

项目/年度	2024年 10~12月	2025年	2026年	2027年	2028年
营运资金增加额	-2,483.08	-17.71	11.10	-0.71	-0.82

(十一) 企业自由现金流预测

根据上述测算过程,「农产品小额贷」未来年度的企业自由现金流如下表所示:

金额单位:人民币万元

项目	2024年 10~12月	2025年	2026年	2027年	2028年	永续期
一、营业收入	980.00	3,180.00	3,340.00	3,510.00	3,680.00	3,680.00
减:营业成本	-	-	-	-	-	-
营业税金及附加	6.28	19.76	20.85	22.14	23.45	23.47
销售费用	356.65	567.63	370.53	385.68	403.02	403.02
管理费用	105.43	444.36	474.03	482.82	483.42	483.80
财务费用	101.25	405.00	405.00	405.00	405.00	405.00
资产减值损失	9.80	31.80	33.40	35.10	36.80	36.80
二、营业利润	400.59	1,711.45	2,036.19	2,179.25	2,328.30	2,327.91
加:营业外收入	-	-	-	-	-	-
减:营业外支出	-	-	-	-	-	-
三、利润总额	400.59	1,711.45	2,036.19	2,179.25	2,328.30	2,327.91
减:所得税费用	100.15	427.86	509.05	544.81	582.08	581.98
四、净利润	300.45	1,283.59	1,527.14	1,634.44	1,746.23	1,745.93
加:折旧	1.49	6.26	6.05	7.08	7.98	8.35
摊销	6.04	0.00	24.16	24.16	24.16	24.16
风险准备金	245.85	211.72	-	-	-	-
五、经营现金流	553.82	1,501.56	1,557.35	1,665.68	1,778.37	1,778.45
减:资本性支出	3.15	103.49	17.79	13.79	98.05	28.93
营运资金追加额	-2,483.08	-17.71	11.10	-0.71	-0.82	-
加:付息债务费用×(1-所得税税率)	75.94	303.75	303.75	303.75	303.75	303.75
六、自由本现金流(FCFF)	3,109.69	1,719.52	1,832.22	1,956.36	1,984.89	1,760.00

(十二) 折现率的估计

1. 无风险利率 r_f 的估计

本次评估采用历史年度长期国债到期收益率对无风险报酬率 r_f 进行估计。

根据中央国债登记结算有限责任公司发布的剩余期限在 10 年期以上的国债到期收益率，自 2014 年 12 月起至评估基准日所在月止分别按月计算各个月份的国债到期收益率的算术平均值并以此作为各个月的国债到期收益率的估计值；2014 年 12 月至评估基准日所在月的所有月份的国债到期收益率的算术平均值即为评估基准日的无风险利率的估计值。

根据本公司内部研究数据显示，于评估基准日，中国无风险报酬率为 3.45%。

2. 市场风险溢价 MRP 的估计

市场风险溢价反映的是投资者因投资于风险相对较高的资本市场与投资于风险相对较低（或无风险）的债券市场所得到的风险补偿。它的基本计算方法是市场在一段时间内的平均收益水平和无风险报酬率之差额。

本次评估根据历史年度沪深 300 指数的收益率及长期国债到期收益率测算中国市场风险溢价水平，作为本次评估的市场风险溢价 MRP。

按照沪深 300 指数每个月的月末（该月最后一个交易日）的收盘指数相对于其基期指数（1000）的变化率（几何收益率）作为测算月的市场收益率，可以得出 2014 年 12 月至评估基准日所在月的各个月的市场收益率的估计值；2014 年 12 月至评估基准日所在月的所有月份的市场收益率的算术平均值即为评估基准日的市场预期报酬率的估计值，再减去无风险报酬率，即为市场风险溢价。

根据本公司内部研究数据显示，于评估基准日，中国市场风险溢价水平为 6.39%。

3. 权益的系统风险系数 β 的估计

β 系数是指投资者投资某公司所获报酬率的变动情况与股票市场平均报酬率的变动情况的相关系数。 β 系数的具体计算过程是：A) 计算股票市场的收益率和个别收益率。估算时股票市场的收益率以创业板指数一个期间的变化来计算。个别收益率以单个公司某期间股票收盘价的变化来计算；B) 得出上述各期期间的收益率后，在某期期间段以股票市场的收益率为 x 轴，以单个公司个别收益率为 y 轴，得出一系列散点；C) 对上述散点进行回归拟合得出一元线性回归方程，该回归方程的斜率即为该单个公司的 β 系数。

由于「农产品小额贷」是非上市公司，我们通过选取相关行业的 5 家上市公司作为参照公司，用这些参照公司的 β 值经过一系列换算最终得出「农产品小额贷」的 β 系数。

通过查询同花顺 Find 软件可知各上市公司无财务杠杆的 β_u 值，然后取无财务杠杆的 β_u 的平均值按「农产品小额贷」的资本结构计算得出「农产品小额贷」

的 β 值。计算公式如下：

$$\beta = \beta_u(\text{平均}) \times [1 + D/E \times (1-T)]$$

上式中的 $D/E=68.74\%$

β_u (平均) 计算过程见下表所示：

序号	股票代码	股票简称	β_u
1	600705.SH	中航产融	0.4990
2	000617.SZ	中油资本	0.5118
3	600061.SH	国投资本	0.5165
4	000987.SZ	越秀资本	0.5456
5	002423.SZ	中粮资本	0.5960
	均值		0.5338

「农产品小额贷」付息债务为 11,500.00 万元，故「农产品小额贷」 β 系数为 0.5338。根据被评估企业的资本结构换算的 $\beta = \beta_u \times [1 + D/E \times (1-T)] = 0.8090$ 。

4. 个别风险调整系数或特定风险调整系数 r_c 的估计

「农产品小额贷」是非上市公司，我们通过计算已上市的参照企业的平均风险在消除了资本结构的差异后来衡量「农产品小额贷」的风险，这还需分析「农产品小额贷」相比参照公司所具有的特有风险以确定企业特有风险补偿率。

企业特定风险调整系数 r_c 的确定需要考虑以下几方面因素：企业规模；企业所处经营阶段；历史经营情况；企业的财务风险；主要产品所处发展阶段；企业经营业务、产品和地区的分布；企业内部管理及控制机制；对主要客户及供应商的依赖等等。

综合考虑，特定风险调整系数取 1.4%。

5. 权益资本成本 r_e 的计算

$$r_e = r_f + MRP \times \beta + r_c = 10.02\%$$

6. 付息债务成本 r_d 的估计

如前所述，「农产品小额贷」有息负债为 11,500.00 万元，该等借款的平均贷款利率为 3.52%，故债务资本成本 r_d 为 3.52%。

7. 折现率 r 的计算

$$r = r_e \times \frac{V_E}{V_E + V_{IBD}} + r_d \times \frac{V_{IBD}}{V_E + V_{IBD}} \times (1-T) = 7.01\%$$

(十三) 「农产品小额贷」股东全部权益价值的估算

1. 「农产品小额贷」经营性资产价值 V_{OA} 的计算

$$V_{OA} = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{i-\frac{m}{12}}} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^{n-\frac{m}{12}}} = 28,292.02 \text{ 万元}$$

2. 「农产品小额贷」溢余资产及非经营性资产价值的计算

金额单位：人民币万元

溢余资产（评估价值万元）			
资产项目	金额	负债项目	金额
使用权资产	12.08	其他应付款--应付利息	13.53
递延所得税资产	-	其他应付款--应付股利	660.00
		一年内到期的非流动负债	14.84
		递延所得税负债	0.69
小计	12.08	小计	689.06
合计			-676.98

3. 「农产品小额贷」整体价值 V_{En}

$$V_{En} = V_{OA} + V_{CO} + V_{NOA} = 28,289.61 \text{ 万元}$$

4. 「农产品小额贷」付息债务价值 V_{IBD}

根据前面所述，有息负债为 11,500.00 万元，故「农产品小额贷」付息债务价值为 11,500.00 万元。

5. 「农产品小额贷」股东全部权益价值 V_{OE}

$$V_{OE} = V_{En} - V_{IBD} = 16,792.02 \text{ 万元}$$

则「农产品小额贷」股东全部权益价值为 16,790.00 万元（取整）。

第五章 评估结论及分析

一、评估结论

(一) 资产基础法

采用资产基础法评估的「农产品小额贷」于评估基准日 2024 年 9 月 30 日的评估结论如下：

总资产账面价值 30,963.18 万元，评估值 32,491.70 万元，评估增值 1,528.52 万元，增值率 4.94%；总负债账面价值 15,211.97 万元，评估值 15,211.97 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%；净资产账面价值 15,751.21 万元，评估值 17,279.73 万元，评估增值 1,528.52 万元，增值率 9.70%。

金额单位：人民币万元

项 目		审计后 账面值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	1	1,242.69	1,270.18	27.49	2.21
非流动资产	2	29,720.49	31,221.53	1,501.04	5.05
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-
发放贷款及垫款	4	29,378.67	31,166.19	1,787.52	6.08
长期股权投资	5	-	-	-	-
使用权资产	6	12.08	12.08	-	-
固定资产	7	36.42	37.22	0.80	2.20
无形资产	8	-	-	-	-
商誉	9	-	-	-	-
长期待摊费用	10	6.04	6.04	-	-
递延所得税资产	11	287.28	-	-287.28	-100.00
资产总计	12	30,963.18	32,491.70	1,528.52	4.94
流动负债	13	15,211.29	15,211.29	-	-
非流动负债	14	0.69	0.69	-	-
负债总计	15	15,211.97	15,211.97	-	-
净资产	16	15,751.21	17,279.73	1,528.52	9.70

即：采用资产基础法评估的「农产品小额贷」股东全部权益于评估基准日 2024 年 9 月 30 日的市场价值为 17,279.73 万元。

有关评估结果的详细内容参见资产评估结果汇总表和评估明细表。

评估增减值主要原因说明如下：

金额单位：人民币万元

项目	增值额	增值率 (%)	变动原因
其他应收款	27.48	86.76	对于评估基准日无确凿证据表明无法收回，仅依据谨慎性原则按照账龄计提的坏账准备评估为零。
发放贷款及垫款	1,787.52	6.08	



项目	增值额	增值率 (%)	变动原因
设备类资产	0.80	2.20	评估考虑的设备经济使用年限长于「农产品小额贷」关于设备资产的会计折旧年限。
递延所得税资产	-287.28	-100.00%	由于其他应收款和发放贷款及垫款计提的坏账准备评估为零，故其对应的递延所得税资产评估为零。
合计	1,528.52	9.70	

(二) 收益法

采用收益法评估的「农产品小额贷」股东全部权益于评估基准日 2024 年 9 月 30 日的市场价值为 16,790.00 万元，相对于其于评估基准日的账面值 15,751.21 万元，增值 1,038.79 万元，增值率 6.59%。

(三) 资产基础法和收益法所得评估结果的差异及其原因和评估结论的确定

资产基础法是指在合理评估企业各分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，即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企业股东权益价值的方法。

收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。这种获利能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，通常包括宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

鉴于本次评估目的，考虑不同评估方法使用的数据数量和质量等因素，我们认为收益法评估的途径能够客观、合理地反映评估对象的价值，故以收益法的评估结果作为最终评估结论。即「农产品小额贷」股东全部权益于评估基准日 2024 年 9 月 30 日的市场价值为：16,790.00 万元。

(四) 评估结论

综上所述，我们认为，除评估报告所载明的特别事项说明外，在「农产品小额贷」持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下，采用收益法评估的「农产品小额贷」股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币：**16,790.00 万元**（大写：人民币壹亿陆仟柒佰玖拾万圆整）。

二、股东全部权益价值的溢价（或者折价）、流动性的考虑

本次评估「农产品小额贷」股东全部权益于评估基准日之市场价值时，未考虑股权流动性等因素可能对评估结论的影响。