

本报告依据中国资产评估准则编制

[illegible]

总目录

第一章 资产评估业务公告	1
第二章 资产评估报告	2
第三章 资产评估说明	3
第四章 资产评估明细表	4
第五章 资产评估汇总表	5
第六章 资产评估结论	6
第七章 资产评估附件	7
第八章 资产评估附表	8
第九章 资产评估附表	9
第十章 资产评估附表	10

第一章 绪言	1
第二章 评估目的	2
第三章 评估对象和范围	3
第四章 价值类型	4
第五章 评估基准日	5
第六章 评估方法	6
第七章 评估程序实施过程和情况	7
第八章 评估结论	8
第九章 特别事项说明	9
第十章 评估报告使用限制	10
第十一章 评估报告日期	11
第十二章 评估报告附件	12

本册目录

声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	9

第一章 绪言	1
第二章 评估目的	2
第三章 评估对象和范围	3
第四章 价值类型	4
第五章 评估基准日	5
第六章 评估方法	6
第七章 评估程序实施过程和情况	7
第八章 评估结论	8
第九章 特别事项说明	9
第十章 评估报告使用限制	10
第十一章 评估报告日期	11
第十二章 评估报告附件	12

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。

四、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

十、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资

[illegible]

深圳市皇庭国际企业股份有限公司

深圳市皇庭国际企业股份有限公司：

由致国际次立亚什（北京）古阳主任八司接受由八司故系持 以照过估 行司

原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。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) 本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

（五）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估所涉及的账面价值由中勤万信会计师事务所审计，并出具了“勤信审

（八）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

[illegible]

年 10 月 9 日借款 45,000,000.00 元，涉及的金额为 48,066,666.65 元。此借款的到期日期为 2019 年 10 月 8 日，贷款本息逾期未还，因此，借款人深圳市茂商会小额贷款有限公司及担保人深圳市智伟龙实业有限公司作为被告已起诉至法院。深圳市前海合作

区人民法院一审已判决，现申请执行。法院 2019 年 7 月 8 日已下达查封、冻结通知书，冻结智佳龙名下茂名福缘医疗投资有限公司 80% 股权，惠州康自工业房产有限

心小额再贷款有限公司于 2019 年 8 月 9 日向深圳市前海合作区人民法院提起诉讼

已立案，现等待一审。此笔借款的账面余额为 3,300.00 万元，减值准备 825.00 万元，评估价值为 3,300.00 万元，风险损失 825.00 万元。本次评估未考虑此事项对评估价值的影响，提请报告使用人关注。

5、大连中联创投资有限公司向深圳市同心小额再贷款有限公司借款金额为 3,300.00 万元，借款日期为 2018 年 2 月 8 日，其中，贷款本金 990.00 万到期日为 2019 年 5 月 2 日，贷款本金 660.00 万到期日为 2019 年 8 月 3 日，贷款本金 1,650.00 万到期日是 2020 年 2 月 1 日。深圳市同心小额再贷款有限公司于 2019 年 8 月 9 日向深圳市前海合作区人民法院提起诉讼。已立案，现等待一审。此笔借款的账面余额为 3,300.00 万元，减值准备 825.00 万元，评估价值为 3,300.00 万元，风险损失 825.00 万元。本次评估未考虑此事项对评估价值的影响，提请报告使用人关注。

根据深圳市同心小额再贷款有限公司的承诺，除上述情况外，确定纳入评估范

(十二

疵情形

评估结论产生重大影响。

（十三）审计披露事项对评估值的影响

深圳市同心小额再贷款有限公司不存在审计披露事项对评估值的影响。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

十、评估结论的使用有效期：根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“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”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2019 年 10 月 31 日起至 2020 年 10 月 30 日的期限内有效。超过该期限，本报告结论不再适用。

深圳市皇庭国际企业股份有限公司
拟转让股权事宜所涉及的

Verfahren zur Bestimmung des Gehaltes an Wasserstoffperoxyd in einer wässrigen Lösung

中铭评报字[2019]第 6030 号

深圳市皇庭国际企业股份有限公司:

鲜果品、进出口业务按深贸管审证字第 012 号外贸企业审定证书办理（凡属专营商



（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

公司名称：深圳市同心小额再贷款有限公司（以下简称“同心再贷”）

统一社会信用代码：91440300305911876W

类型：有限责任公司



序号	姓名	性别	出生日期	身份证号	职位	入职日期	离职日期	离职原因	备注
1	王明	男	1980-01-01	440301198001010001	总经理	2015-01-01	2015-12-31	合同到期	
2	李华	女	1985-03-15	440302198503150002	副总经理	2015-01-01	2015-12-31	合同到期	
3	张强	男	1990-05-20	440303199005200003	财务总监	2015-01-01	2015-12-31	合同到期	
4	赵伟	男	1988-07-10	440304198807100004	运营总监	2015-01-01	2015-12-31	合同到期	
5	陈静	女	1992-09-05	440305199209050005	市场总监	2015-01-01	2015-12-31	合同到期	
6	周敏	女	1987-11-18	440306198711180006	人力资源总监	2015-01-01	2015-12-31	合同到期	
7	吴昊	男	1991-12-03	440307199112030007	销售总监	2015-01-01	2015-12-31	合同到期	
8	郑宇	男	1989-02-28	440308198902280008	技术总监	2015-01-01	2015-12-31	合同到期	
9	孙莉	女	1993-04-12	440309199304120009	行政总监	2015-01-01	2015-12-31	合同到期	
10	马飞	男	1986-06-25	440310198606250010	法务总监	2015-01-01	2015-12-31	合同到期	

高管人员。

地址变更 地址由深圳市普治源进入龙岗区 变更为 龙岗区 且未有进入人

序号	姓名	性别	出生日期	身份证号	职位	入职日期	离职日期	离职原因	备注
1	王明	男	1980-01-01	440301198001010001	总经理	2015-01-01	2015-12-31	合同到期	
2	李华	女	1985-03-15	440302198503150002	副总经理	2015-01-01	2015-12-31	合同到期	
3	张强	男	1990-05-20	440303199005200003	财务总监	2015-01-01	2015-12-31	合同到期	
4	赵伟	男	1988-07-10	440304198807100004	运营总监	2015-01-01	2015-12-31	合同到期	
5	陈静	女	1992-09-05	440305199209050005	市场总监	2015-01-01	2015-12-31	合同到期	
6	周敏	女	1987-11-18	440306198711180006	人力资源总监	2015-01-01	2015-12-31	合同到期	
7	吴昊	男	1991-12-03	440307199112030007	销售总监	2015-01-01	2015-12-31	合同到期	
8	郑宇	男	1989-02-28	440308198902280008	技术总监	2015-01-01	2015-12-31	合同到期	
9	孙莉	女	1993-04-12	440309199304120009	行政总监	2015-01-01	2015-12-31	合同到期	
10	马飞	男	1986-06-25	440310198606250010	法务总监	2015-01-01	2015-12-31	合同到期	

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年10月31日
应收票据				
应收账款	1,159,000,000.00	2,060,100,000.00	1,505,077,474.00	1,659,987,474.00
预付款项	236,191.79	193,566.01		
应收利息	10,274,111.05	9,154,944.74	47,646,255.17	96,396,073.61
其他应收款	128,492.31	2,497,262.76	19,924,807.34	62,924,557.19
存货				
其它流动资产	27,450,062.19	66.26		
二、非流动资产合计	10,499,504.07	25,192,541.14	20,031,626.81	29,601,447.17
可供出售金融资产	10,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
长期股权投资		19,800,000.00		
固定资产	495,770.74	358,876.30	227,646.04	120,524.55
无形资产	3,733.33	2,133.36	533.40	0.00
长期待摊费用				
递延所得税资产		31,531.48	14,803,446.47	24,471,922.62
其他非流动资产				
一、资产合计	1,257,802,922.01	2,440,250,202.24	1,602,972,296.20	1,940,646,449.00

项目	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-10 月
资产减值损失	4,426,355.20	14,424,672.12	54,907,650.02	
投资收益	2,118,514.70	16,088,980.76	1,220,796.38	
其他收益			-19,995.41	
二、营业利润	109,377,364.49	123,176,211.43	133,839,507.71	122,140,498.31
加：营业外收入	7,461.39	5,525.44		
减：营业外支出	4,218.25	3,811.00		
三、利润总额	109,380,607.63	123,178,925.87	133,819,512.30	122,143,182.31
减：所得税费用	27,450,195.42	31,490,038.18	33,536,092.08	30,538,865.17

资产负债表 金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	1,819,014,971.82
货币资金	806,867.02
应收利息	96,396,073.61
预付款项	1,658,887,474.0
其他应收款	62,924,557.1
其他流动资产	
二、非流动资产合计	29,601,447.1
可供出售金融资产	5,000,000.0
固定资产	129,524.5
在建工程	
无形资产	
长期待摊费用	
递延所得税资产	24,471,922.62
其他非流动资产	
三、资产总计	1,848,616,418.99
四、流动负债合计	629,522,268.68
短期借款	50,000,000.0
应付账款	
预收款项	
应付职工薪酬	533,578.2
应交税费	
应付利息	67,029,127.6
其他应付款	58,097,341.8
一年内到期的非流动负债	
五、非流动负债合计	
长期借款	
预计负债	
六、负债总计	629,522,268.6
	1,219,094,150.31

以上数据业经中勤万信会计师事务所审计，并出具了“勤信审字【2019】第 1456

1. 该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。

2. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

(三) 本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日临近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同受到实质性的影响。本次评估中与评估基准日有关的主要费率为：

中国工商银行代扣利息在账目中（含利息）1.05%/年

深圳市卓庭国际企业股份有限公司 2020 年 11 月 1 日 第 11 页 共 11 页

2

32 号)。

10. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]143 号），

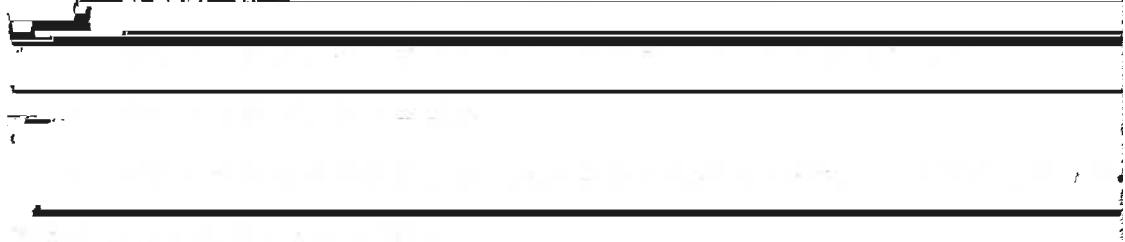
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；

3. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]132 号）。

3. 同心再贷提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
4. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
5. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号)；
6. 同花顺 iFinD 资讯系统提供的相关数据；
7. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

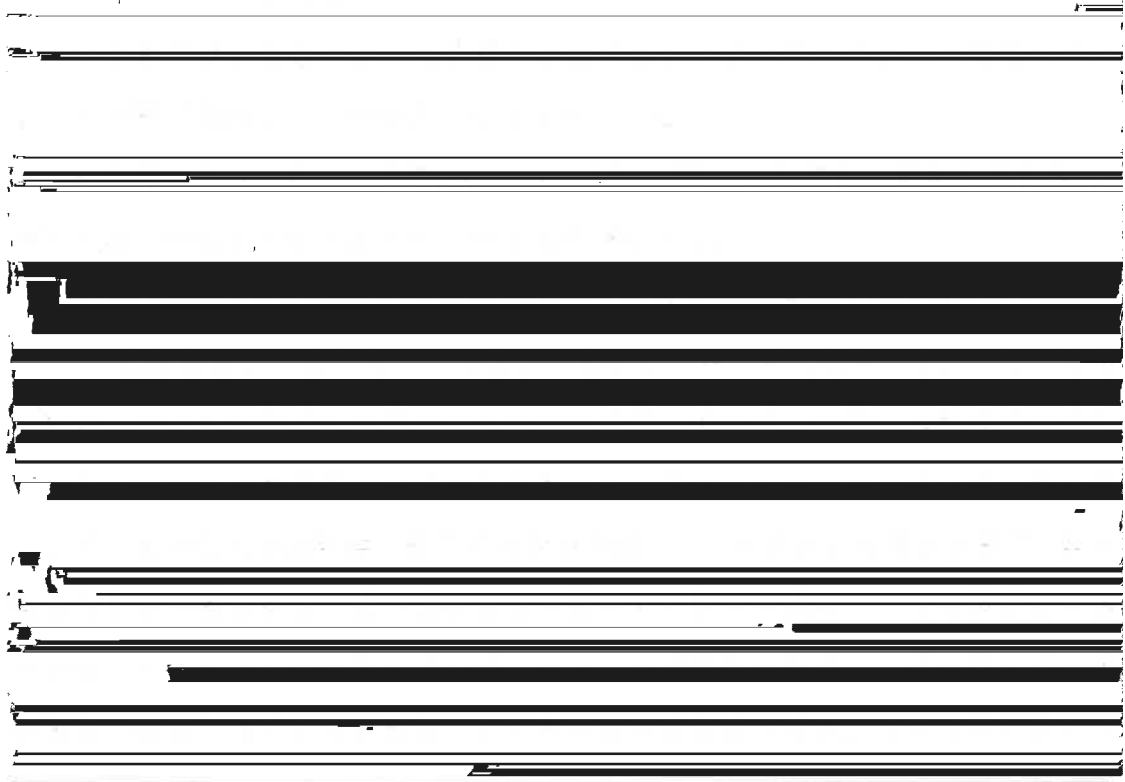
(六) 其他参考依据

1. 被评估单位提供的各类《资产清查评估明细表》。



2. 委托人、被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
3. 委托人及被评估单位承诺函；
4. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；

5. 中致国际资产评估(北京)有限责任公司出具的《资产评估师质量控制制度及质



量控制规范暨评估业务管理制度》；



平，并且未来收益、风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

2. 选取资产基础法评估的理由，资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估

企业各项资产、负债和所有者权益价值，并以此为基础估算企业价值的一种评估方法。资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业各项资产、负债和所有者权益价值，并以此为基础估算企业价值的一种评估方法。资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业各项资产、负债和所有者权益价值，并以此为基础估算企业价值的一种评估方法。

企业各项资产、负债和所有者权益价值，并以此为基础估算企业价值的一种评估方法。

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业各项资产、负债和所有者权益价值，并以此为基础估算企业价值的一种评估方法。资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业各项资产、负债和所有者权益价值，并以此为基础估算企业价值的一种评估方法。资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业各项资产、负债和所有者权益价值，并以此为基础估算企业价值的一种评估方法。

同心再贷纳入评估范围的流动资产包括货币资金、发放贷款、应收利息和其他应收款。

1) 货币资金：全部为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的账面价值确定评估值。

2) 贷款：对贷款评估的核心为风险评价，本次对同心再贷的贷款逐笔评估且

对贷款评估的核心为风险评价，本次对同心再贷的贷款逐笔评估且对贷款评估的核心为风险评价，本次对同心再贷的贷款逐笔评估且对贷款评估的核心为风险评价，本次对同心再贷的贷款逐笔评估且

2016 年 12 月 31 日 星期六 第 1000 号 第 1000 号 第 1000 号

2016 年 12 月 31 日 星期六 第 1000 号 第 1000 号 第 1000 号

2016 年 12 月 31 日 星期六 第 1000 号 第 1000 号 第 1000 号

2016 年 12 月 31 日 星期六 第 1000 号 第 1000 号 第 1000 号

2016 年 12 月 31 日 星期六 第 1000 号 第 1000 号 第 1000 号

2016 年 12 月 31 日 星期六 第 1000 号 第 1000 号 第 1000 号

2016 年 12 月 31 日 星期六 第 1000 号 第 1000 号 第 1000 号

2016 年 12 月 31 日 星期六 第 1000 号 第 1000 号 第 1000 号

2016 年 12 月 31 日 星期六 第 1000 号 第 1000 号 第 1000 号

2016 年 12 月 31 日 星期六 第 1000 号 第 1000 号 第 1000 号

2016 年 12 月 31 日 星期六 第 1000 号 第 1000 号 第 1000 号

2016 年 12 月 31 日 星期六 第 1000 号 第 1000 号 第 1000 号

2016 年 12 月 31 日 星期六 第 1000 号 第 1000 号 第 1000 号

2016 年 12 月 31 日 星期六 第 1000 号 第 1000 号 第 1000 号

1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	
31	
32	
33	
34	
35	
36	
37	
38	
39	
40	
41	
42	
43	
44	
45	
46	
47	
48	
49	
50	
51	
52	
53	
54	
55	
56	
57	
58	
59	
60	
61	
62	
63	
64	
65	
66	
67	
68	
69	
70	
71	
72	
73	
74	
75	
76	
77	
78	
79	
80	
81	
82	
83	
84	
85	
86	
87	
88	
89	
90	
91	
92	
93	
94	
95	
96	
97	
98	
99	
100	

评估人员根据企业提供的可供出售金融资产评估明细表，通过盘点、函证、查

1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	
31	
32	
33	
34	
35	
36	
37	
38	
39	
40	
41	
42	
43	
44	
45	
46	
47	
48	
49	
50	
51	
52	
53	
54	
55	
56	
57	
58	
59	
60	
61	
62	
63	
64	
65	
66	
67	
68	
69	
70	
71	
72	
73	
74	
75	
76	
77	
78	
79	
80	
81	
82	
83	
84	
85	
86	
87	
88	
89	
90	
91	
92	
93	
94	
95	
96	
97	
98	
99	
100	

阅和验证，对主要机次抽盘，抽机次占总机次比例，对账面价值和评估价值

[illegible]

理论成新率 = MIN (行驶里程法成新率; 使用年限法成新率)

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$
$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{引导报废里程}) \times 100\%$$
[illegible]

零值计算。

2.收益法

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法，结合本

企业自由现金流量=净利润+折旧及摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

本次评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估选用过去若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现

$$B = P + \sum C_i$$

式中：P 为经营性资产价值； $\sum C_i$ 为评估基准日存在的非经营性资产负债（含溢余资产）的价值。其中，经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{r-g} \times (1+r)^{-n}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

式中： R_t 为明确预测期的第 t 期的企业自由现金流； t 为明确预测期期数 $1,2,3,\dots,n$ ； r 为折现率； R_{n+1} 为永续期企业自由现金流； g 为永续期的增长率，本次评估 $g=0$ ； n 为明确预测期第末年。

(2) 模型中关键参数的确定

1) 预期收益的确定

本评估企业自由现金流量是企业预期收益的货币表现

年份	营业收入	营业成本	营业税金及附加	营业利润	营业外收入	营业外支出	利润总额	所得税	净利润	折旧	摊销	资本性支出	营运资金追加	自由现金流
2015														
2016														
2017														
2018														
2019														
2020														
2021														
2022														
2023														
2024														
2025														
2026														
2027														
2028														
2029														
2030														
2031														
2032														
2033														
2034														
2035														
2036														
2037														
2038														
2039														
2040														
2041														
2042														
2043														
2044														
2045														
2046														
2047														
2048														
2049														
2050														
2051														
2052														
2053														
2054														
2055														
2056														
2057														
2058														
2059														
2060														
2061														
2062														
2063														
2064														
2065														
2066														
2067														
2068														
2069														
2070														
2071														
2072														
2073														
2074														
2075														
2076														
2077														
2078														
2079														
2080														
2081														
2082														
2083														
2084														
2085														
2086														
2087														
2088														
2089														
2090														
2091														
2092														
2093														
2094														
2095														
2096														
2097														
2098														
2099														
2100														

公式如下：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

式中： R_e 为权益资本成本； R_d 为负息负债资本成本； T 为所得税率。

权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型(CAPM)计算，公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

式中： R_e 为股权回报率； R_f 为无风险回报率； β 为风险系数； ERP 为市场风险超额回报率； R_s 为公司特有风险超额回报率

4) 付息债务评估价值的确定

$\mathbf{L}_i$:

7

—

—

1

1

佳夕日と狂人、此品に於ける 上巻下巻の八十八

TE

2

Abstract:

۱۰

1

1

2

7

5

1

九、评估假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 无重大变化假设：是假定国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重

4. 方向一致假设：是假定被评估单位在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，不考虑未来可能由于管理层、经营策略调整等情况导致的经营能力变化。

5. 政策一致假设：是指假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此评估报告

税可抵扣。

9. 评估范围仅以同心再贷提供的评估申报表为准，未考虑同心再贷提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

10. 假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、资产等指标均与上一年度

永续经营。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

1. 资产基础法评估结论

经实施评估程序后，于评估基准日，深圳市同心小额再贷款有限公司股东全部

价值较账面价值评估增值 47.99 万元，增值率为 0.04%。明细详见下表：

次立评估增值汇总表（次立基础计）

		账面价值		增值	增值率
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动资产	1	181,901.50	181,901.50		0.0
非流动资产	2	2,960.14	3,008.13	47.99	1.6
合计				47.99	0.04

被评估单位：深圳市同心小额再贷款有限公司

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估值		
		A	B		
流动资产	1	181,901.50	181,901.50		0.0
非流动资产	2	2,960.14	3,008.13	47.99	1.6
合计				47.99	0.04

经实施评估程序后，于评估基准日，深圳市同心小额再贷款有限公司股东全部权益

项目		A
流动资产	1	181,901.50
非流动资产	2	2,960.14
长期股权投资	3	
可供出售金融资产	4	500.00
固定资产	5	12.95
无形资产	6	

项目		A
流动资产	1	181,901.50
非流动资产	2	2,960.14
长期股权投资	3	
可供出售金融资产	4	500.00
固定资产	5	12.95
无形资产	6	

项目		账面价值	评估值	增减值	增值率(%)
长期待摊费用		7			
递延所得税资产		0	0.17	0.17	

0.78

(三) 资产基础法评估结果与收益法评估结果的差异分析

本次评估，我们分别采用收益法和资产基础法两种方法，通过不同途径对委估对象进行估值，资产基础法和收益法的评估结果相对账面净资产都存在增值，其中收益法的评估结果比资产基础法的评估结果高 898.60 万元，两种方法的评估结果差异不大，差异率 0.74%。

资产基础法是从资产重置成本的角度出发，对企业资产负债表上所有单项资产和负债，用市场公允价值代替历史成本，按评估目的时点的公允价值进行评估，以经评估

现后的未来收益的现值和作为评估价值，反映的是资产的未来获利能力

十一、特别事项说明

评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：



经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相



元，提请报告使用人关注。

(七) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1. 同心再贷款营业执照的注册地为：“深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室”，实际经营地址为：“深圳市福田区福田街道岗厦社区福华路350号岗厦皇庭大厦28楼”。

2. 可供出售金融资产向江苏双创科技小额贷款有限公司的投资，持股比例为5%。截止评估基准日江苏双创科技小额贷款有限公司注册资本为10,000.00万元，实际出资额为6,500.00万元，同心再贷款的实际出资比例为7.6923%，提请报告使用人关注。

除以上事项外，根据被评估单位的承诺，确定纳入评估范围的其他资产、负债不存在产权瑕疵。

(八) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

1、深圳市茂商会小额贷款有限公司向深圳市同心小额贷款有限公司于2018

年10月9日借款45,000,000.00元，涉及的金额为48,066,666.65元。此借款的到期日期为2019年10月8日，贷款本息逾期未还。因此，借款人深圳市茂商会小额贷款有限公司及担保人深圳市智伟龙实业有限公司作为被告已起诉至法院，深圳市前海合作区人民法院一审已判决，判令深圳市茂商会小额贷款有限公司及担保人深圳市智伟龙实业有限公司立即偿还借款本金45,000,000.00元及利息、罚息、违约金等共计48,066,666.65元。案件受理费1,000元，由深圳市茂商会小额贷款有限公司承担。深圳市茂商会小额贷款有限公司不服一审判决，已提起上诉。深圳市中级人民法院二审尚未判决。

年10月9日借款45,000,000.00元，涉及的金额为48,066,666.65元。此借款的到期日期为2019年10月8日，贷款本息逾期未还。因此，借款人深圳市茂商会小额贷款有限公司及担保人深圳市智伟龙实业有限公司作为被告已起诉至法院，深圳市前海合作区人民法院一审已判决，判令深圳市茂商会小额贷款有限公司及担保人深圳市智伟龙实业有限公司立即偿还借款本金45,000,000.00元及利息、罚息、违约金等共计48,066,666.65元。案件受理费1,000元，由深圳市茂商会小额贷款有限公司承担。深圳市茂商会小额贷款有限公司不服一审判决，已提起上诉。深圳市中级人民法院二审尚未判决。

公司及其担保人深圳市智伟龙实业有限公司作为被告已起诉至法院，深圳市前海合作区人民法院一审已判决，判令深圳市茂商会小额贷款有限公司及担保人深圳市智伟龙实业有限公司立即偿还借款本金45,000,000.00元及利息、罚息、违约金等共计48,066,666.65元。案件受理费1,000元，由深圳市茂商会小额贷款有限公司承担。深圳市茂商会小额贷款有限公司不服一审判决，已提起上诉。深圳市中级人民法院二审尚未判决。

公司及担保人深圳市智伟龙实业有限公司作为被告已起诉至法院，深圳市前海合作区人民法院一审已判决，判令深圳市茂商会小额贷款有限公司及担保人深圳市智伟龙实业有限公司立即偿还借款本金45,000,000.00元及利息、罚息、违约金等共计48,066,666.65元。案件受理费1,000元，由深圳市茂商会小额贷款有限公司承担。深圳市茂商会小额贷款有限公司不服一审判决，已提起上诉。深圳市中级人民法院二审尚未判决。

区人民法院一审已判决，判令深圳市茂商会小额贷款有限公司及担保人深圳市智伟龙实业有限公司立即偿还借款本金45,000,000.00元及利息、罚息、违约金等共计48,066,666.65元。案件受理费1,000元，由深圳市茂商会小额贷款有限公司承担。深圳市茂商会小额贷款有限公司不服一审判决，已提起上诉。深圳市中级人民法院二审尚未判决。

3. 广东雪莱特光电科技股份有限公司向深圳市同心小额再贷款有限公司借款金

额为 1,000.00 万元，借款日期为 2018 年 5 月 10 日，到期日期为 2018 年 8 月 10 日，

借款本息逾期未还。深圳市同心小额再贷款有限公司于 2018 年 11 月 22 日向深圳市

前海合作区人民法院提起诉讼。一审胜诉，二审已开庭，现等待二审判决。此笔借

象的关系

截至评估基准日，深圳市同心小额再贷款有限公司存在的短期借款为担保借款，

账面价值分别为 5,000.00 万元。系向北京银行股份有限公司深圳分行的借款，由母公

司深圳皇庭国际企业股份有限公司和深圳市同心小额再贷款有限公司共同承担担保责任。该借款期限为 2017 年 12 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日，借款利率为 4.75%。截至评估基准日，该借款余额为 5,000.00 万元。该借款由深圳市同心小额再贷款有限公司提供连带责任保证担保。该借款的抵押物为深圳市同心小额再贷款有限公司所有的位于深圳市福田区的房产。该房产的评估价值为 5,000.00 万元。该借款的抵押率为 100%。该借款的抵押物为深圳市同心小额再贷款有限公司所有的位于深圳市福田区的房产。该房产的评估价值为 5,000.00 万元。该借款的抵押率为 100%。

资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告仅供委托方及报告使用者参考，不得作为其他任何用途使用。报告使用者应当认真阅读本报告，并自行承担报告使用者不当使用本报告所导致的任何后果。本报告仅供委托方及报告使用者参考，不得作为其他任何用途使用。报告使用者应当认真阅读本报告，并自行承担报告使用者不当使用本报告所导致的任何后果。

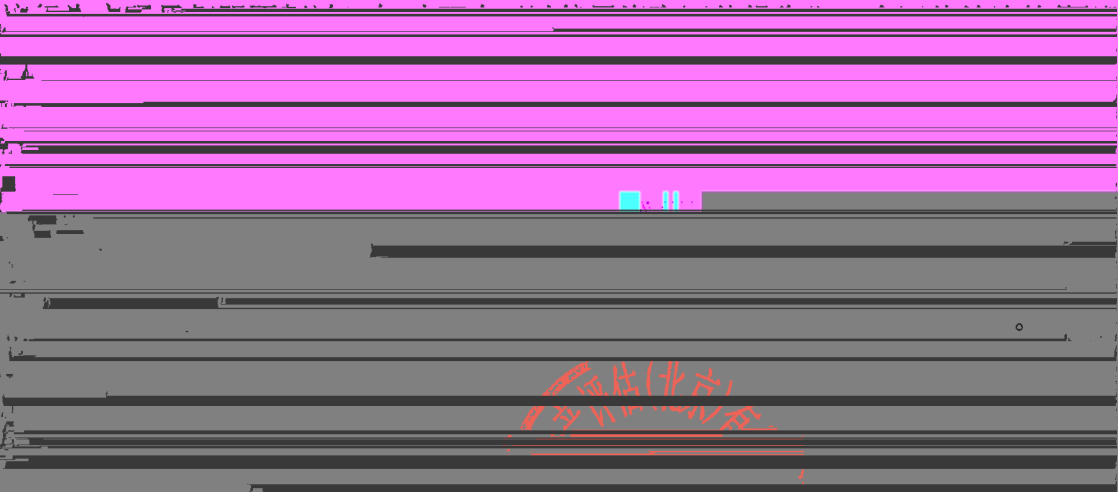
豪作为担保人，担保金额 5,000.00 万元，担保责任为连带责任保证担保。

根据深圳市同心小额再贷款有限公司的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债

除已披露的情况外，不涉及其他的担保。担保责任为连带责任保证担保。该借款的抵押物为深圳市同心小额再贷款有限公司所有的位于深圳市福田区的房产。该房产的评估价值为 5,000.00 万元。该借款的抵押率为 100%。该借款的抵押物为深圳市同心小额再贷款有限公司所有的位于深圳市福田区的房产。该房产的评估价值为 5,000.00 万元。该借款的抵押率为 100%。

全部权益市场价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

（八）根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经



资产评估师：



资产评估师：



日期：2019 年 11 月 28 日

附件与原件相符，再次复印无效使用。



营 业 执 照

统一社会

[illegible]

北京市工商行政管理局 西城分局

名称 由致国际资产评估(北京)有限责任公司



(评估机构人员)

姓名：朱祖国

性别：男

登记编号：47160024

单位名称：中致国际咨询评估(北京)有



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Z. Z.' or similar, located below the company name.

打印日期：2019-08-19



(评 估 构 员)

姓名：郭叶黎

性别：男

登记编号：47190006

单位名称：中铭国际资产评估(北京)有

姓名	郭叶黎
性别	男
出生年月	1970.01
身份证号	110101197001010011
学历	本科
专业	资产评估
职称	高级
执业证书编号	47190006
工作单位	中铭国际资产评估(北京)有限公司
单位地址	北京市西城区金融大街19号富凯大厦B座10层
联系电话	010-63787111
电子邮箱	guoyel@zmva.com.cn

本人签名：

本人印鉴：

打 期：2019-05-14

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>