本报告依据中国资产评估准则编制

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

cninf
巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

总目录

第一部 深圳市自度国际会计师事务所有限公司拟收购股权涉及的[illegible]

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

[redacted]

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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:

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司的委托，[illegible]

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

格标准。

七、评估方法：资产基础法、收益法。

八、评估结论：在依据实际状况充分、全面分析后，本评估报告选用收益法的

项目		A			
流动资产	1	181,901.50			
非流动资产	2	2,960.14			
可供出售金融资产	3	500.00			
固定资产	4	12.95			
在建工程	5				
无形资产	6	0.00			
长期待摊费用	7				
递延所得税资产	8	2,447.19			
其他非流动资产	9				
资产总计	10	**184,861.64**			
流动负债	11	62,952.23			
非流动负债	12	-			
负债合计	13	**62,952.23**			
净资产（所有者权益）	14	**121,909.41**	**122,856.00**	**946.59**	**0.78**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

（四）在评估基准日后，至 2020 年 10 月 30 日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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再贷款有限公司于 2019

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，冻结智伟龙名下茂名运缘医疗投资有限公司 80%股权，惠州惠阳工业园产有限

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。如果资产状况、市场情况与评估基准日相差较大，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

[redacted]

中铭评报字[2019]第 6030 号

深圳市皇庭国际企业股份有限公司：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

高管人员。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市皇庭国际企业股份有限公司拟转让股权涉及的深圳市同心小额贷款有限公司股东全部权益价值评估报告

款公司同业拆借信贷资产转让和资产证券化等创新业务业务，公司最大深圳市小额

cninf
巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31	2019年10月31
应收票据				
贷款	1,158,000,000.00	2,069,100,000.00	1,595,077,474.00	1,658,887,474.00
[illegible]				
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	227,646.94	129,524.55
[illegible]				
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				
三、资产总计	1,257,803,822.01	2,110,358,282.34	1,602,872,286.20	1,848,616,448.00
[illegible]				

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	54,897,650.93	
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	123,177,925.87	133,839,507.71	122,140,498.31
减：所得税费用	27,459,195.42	31,490,038.18	33,536,092.08	30,538,865.17

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市皇庭国际企业股份有限公司拟转让股权涉及的深圳市同心小额贷款有限公司股东全部权益[illegible]资产评估报告

各类委托资产[illegible]负债在评估基准日的账面价值如下表：

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
人款	1,658,887,474.0
预付款项	
其他应收款	62,924,557.1
货	
其他流动资产	
一、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
建工程	
无形资产	
长期待摊费用	
延所得税资产	24,471,922.62
其他非流动资产	
二、资产总计	1,848,616,418.99
	629.522.268.68
四、流动负债合计	
短期借款	50,000,000.0
应付账款	
预收款项	
应付职工薪酬	533,528.3
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	[illegible]
五、非流动负债合计	
长期借款	[illegible]
预计负债	
、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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

和递延所得税资产等，账面价值合计为 1,848,616,418.99 元。

1.流动资产账面值 1,819,014,071.82 元，占资产总额的比重约 98.40%，主要包括货

	账面价值	
	原值	净值
	518,000.00	106,190.00
	[illegible]	[illegible]
	[illegible]	[illegible]
	739,088.00	129,524.55

金额单位：人民币元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

cninf
巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

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：

[redacted]

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市自庭国际会业股份有限公司拟转让股权涉及的深圳市[illegible]

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]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）；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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《资产清查评估申报明细表》；

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. 中铭国际资产评估（北京）有限责任公司关于《资产评估质量控制制度及质量控制规范暨评估业务管理制度》；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

企业表内及表外各项资产、负债价值，资产评估对负债价值的评估方法，此外以评

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，本次对同心再贷款的贷款清查评估是

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

cninf
巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

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

阅相关凭证、有关机构报告、被机资单位公司章程、融资股东和入股股东签署协议

理论成新率＝ MIN（行驶里程法成新率：使用年限法成新率）

使用年限成新率＝（1－已使用年限／经济使用年限）×100%

行驶里程成新率＝(1－已行驶里程／引导报废里程)×100%

对于无使用年限限制的小、微型非营运载客汽车、大型非营运轿车，按式中用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

[redacted]

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

[redacted]

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。

本次评估选用未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现

[redacted]

$$B = P + \sum C_i$$

式中：P 为经营性资产价值；ΣCi 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）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

式中：Rt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，•••，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

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标

公式如下：

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

式中：Re为权益资本成本；Rd为负息负债资本成本；T为所得税率。

权益资本成本Re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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市皇庭国际企业股份有限公司拟转让股权涉及的深圳市同心小额贷款有限公司股东全部权益

佳兆业控股有限公司拟收购股权

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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：是假定被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时

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、更新等的支出，在年度

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

关于持续经营假设前提下的评估结论如下

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

				增减值	增值率(%)
				C=B-A	D=C/A*100

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		0.0
流动资产	1	181,901.50	181,901.50	-	
非流动资产	2	2,960.14	3,008.13	47.99	1.6
					0.0

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

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	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	账面价值	评估值	增减值	增值率%
长期待摊费用	7			
[redacted]				
递延所得税资产	[redacted]	[redacted]		
[redacted]				
[redacted]				
[redacted]				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，用市场价值代替历史成本，收益法是从未来收益的角度出发，以经风险折

[redacted]

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盈利能力

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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再贷款有限公司于 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，现申请执行。法院 2019 年 7 月 9 日已下达查封，海信证

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

[redacted]

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，

[redacted]

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

[redacted]

象的关系[redacted]

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，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

资产评估报告使用限制说明

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

编号: 1 05440843

仅供使用，原件与复印件相符，再次复印无效

营业执照

统一社会

名　　称　中铭国际资产评估（北京）有　责任公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

cninf
巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

人[illegible]

（评估[illegible]构[illegible]员）

姓名：朱祖国

性别：男

登记编号：47160024

单位名称：中铭国际资产评估(北京)有[illegible]

打印日期：2019-08-19

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn