


中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	6565090001202300465
合同编号:	2023-1403A
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中盛华评报字(2023)第1403号
报告名称:	新疆亚中物流商务网络有限责任公司拟转让股权涉及的乌鲁木齐市汇信小额贷款有限责任公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	416,633,166.96元
评估报告日:	2023年10月26日
评估机构名称:	中盛华资产评估有限公司
签名人员:	杨秀 (资产评估师) 会员编号: 65210029 鲍玺 (资产评估师) 会员编号: 65160005
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2023年10月27日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

新疆亚中物流商务网络有限责任公司拟转让股权
涉及的乌鲁木齐市汇信小额贷款有限责任公司
股东全部权益价值
资产评估报告

中盛华评报字（2023）第1403号

（共1册，第1册）

中盛华资产评估有限公司

二〇二三年十月二十六日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	5
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人概况	5
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程和情况	21
九、评估假设	23
十、评估结论	24
十一、特别事项说明	25
十二、资产评估报告使用限制说明	28
十三、评估报告日	28
评估报告附件	30

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、本资产评估机构及其资产评估师遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，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本资产评估报告的使用人。

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

四、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的财务信息、权属证明等资料，已由被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

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

六、资产评估师已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验。

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

八、我们对设备、建筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

新疆亚中物流商务网络有限责任公司拟转让股权 涉及的乌鲁木齐市汇信小额贷款有限责任公司 股东全部权益价值 资产评估报告摘要

中盛华资产评估有限公司接受新疆亚中物流商务网络有限责任公司的委托，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，按照必要的评估程序，对新疆亚中物流商务网络有限责任公司拟转让股权涉及的乌鲁木齐市汇信小额贷款有限责任公司股东全部权益在2023年8月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告主要内容摘要如下：

评估目的：根据新疆亚中物流商务网络有限责任公司《办公室会议纪要》文件，新疆亚中物流商务网络有限责任公司拟转让其持有的乌鲁木齐市汇信小额贷款有限责任公司的股权，需对该经济行为所涉及的乌鲁木齐市汇信小额贷款有限责任公司股东全部权益在评估基准日2023年8月31日所表现的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

评估对象：乌鲁木齐市汇信小额贷款有限责任公司股东全部权益价值。

评估范围：乌鲁木齐市汇信小额贷款有限责任公司申报的经审计后的评估基准日账面列示的全部资产及负债。资产账面价值42,981.22万元，负债账面价值1,610.44万元，净资产账面价值41,370.78万元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2023年8月31日。

评估方法：资产基础法。

评估结论：经实施清查核实、市场调查、评定估算等评估程序，乌鲁木齐市汇信小额贷款有限责任公司在评估基准日股东全部权益账面值为41,370.78万元，评估后的股东全部权益价值为41,663.31万元，人民币大写肆亿壹仟陆佰陆拾叁万叁仟壹佰元整，评估增值292.53万元，增值率为0.71%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本评估结论使用有效期：本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结果使用有效期一年，自评估基准日2023年8月31日起计算，至2024年8月30日止。超过一年，需重新进行资产评估。

特别事项说明:

一、本次评估的账面值取自大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“大信审字[2023]第12-00242号”审计报告。中盛华资产评估有限公司及资产评估师已了解了该等报告结论的取得过程，承担引用报告结论的相关责任。

二、截至评估基准日，经对本次评估范围内贷款进行逐项核实，部分单位及个人贷款经查询已无资产可供执行，被评估单位已按案件执行终本的贷款五级分类申报为损失，本次评估经对贷款执行分析性复核程序后，对申报为损失的贷款全额确认贷款风险损失。若评估基准日后报告有效期内贷款五级分类有调整并对评估值有较大影响，委托人应重新委托评估。

三、未决诉讼

（一）2014年2月27日，乌鲁木齐汇信小额贷款有限责任公司与新疆华誉房地产开发集团有限公司签订编号汇信借字第2014010号借款合同，借款金额1,500.00万元，借款性质为保证借款与抵押借款。后新疆华誉房地产开发集团有限公司未如期归还借款，乌鲁木齐汇信小额贷款有限责任公司将新疆华誉房地产开发集团有限公司向乌鲁木齐天山区人民法院提起诉讼，请求偿还借款本金、利息及诉讼费等共666.64万元，张俊选、魏华承担连带偿还责任。2019年6月27日，乌鲁木齐天山区人民法院作出（2018）新0102民初3172号民事判决书，判决新疆华誉房地产开发集团有限公司偿还截止2017年11月16日的借款本金308.14万元，利息199.89万元，承担诉讼费4.46万元。2023年6月28日，乌鲁木齐汇信小额贷款有限责任公司向乌鲁木齐天山区人民法院申请强制执行新疆华誉房地产开发集团有限公司支付借款本金、利息及案件受理费512,48万元；张俊选、魏华承担连带责任。截止报告日，该案件处于执行状态。本次评估按照审定后的账面值确认评估值。

（二）2017年4月14日，乌鲁木齐汇信小额贷款有限责任公司与新疆华誉房地产开发集团有限公司签订编号汇信借字第2017037号借款合同，借款金额150.00万元，借款性质为保证借款、抵押借款。后新疆华誉房地产开发集团有限公司未如期归还借款，2023年7月4日，乌鲁木齐汇信小额贷款有限责任公司将新疆华誉房地产开发集团有限公司向乌鲁木齐头屯河区人民法院提起诉讼，请求偿还借款本金及利息230.63万元，支付自2023年7月4日至上述款项付清之日的利息及对抵押物具有优先受偿权。截止报告日，该案件处于法院审理阶段，本次评估按照审定后的账面值确认评估值。

（三）2014年12月30日，乌鲁木齐汇信小额贷款有限责任公司与新疆宝塔石化有限公司签订编号汇信借字第2014076号借款合同，借款金额1,500.00万元，借款期限2014

年 12 月 30 日至 2015 年 6 月 29 日，借款性质为保证借款、质押借款及抵押借款。后新疆宝塔石化有限公司未如期归还借款，将新疆宝塔石化有限公司起诉至乌鲁木齐市中级人民法院，后经乌鲁木齐市中级人民法院审理将案件移送至宁夏回族自治区银川市中级人民法院审理，2019 年 6 月 10 日，宁夏回族自治区银川市中级人民法院作出（（2019）宁 01 执 443 号）执行裁定书，裁定冻结、扣划新疆宝塔石化有限公司、新疆中化宝塔石油销售有限公司、新疆新富能源开发有限公司及新疆宝塔投资控股有限公司的银行存款 16585815.5 元。经向企业管理层了解，新疆宝塔石化有限公司的股东宝塔石化集团有限公司因经营困难、资不抵债已申请破产清算及新疆宝塔石化有限公司实控人涉及另案，最高人民法院通知涉及宝塔石化集团有限公司所有案件停止办理，截止评估基准日，新疆宝塔石化有限公司剩余借款本金 380.08 万元未归还，本次评估按照审定后的账面值确认评估值。

四、递延所得税资产核算内容是按照税法规定可以结转以后年度的税款抵减，视同可抵扣的暂时性差异，与可抵扣亏损和税款抵减相关的确认递延所得税资产，账面金额是 925.21 万元，企业本次评估计提贷款损失金额是 12,152.86 万元，由于近年收入呈下降趋势，企业处于亏损状态，经与企业管理层沟通，后续经营盈利状况存在重大的不确定性。本次评估按照审定后的账面值确认评估值，如在报告有效期内企业经营盈利状况发生较大变化，可抵扣的暂时性差异引起的递延所得税资产评估值会发生相应的变化。

提请报告使用者，关注上述事项对评估结果可能产生的影响。

乌鲁木齐市汇信小额贷款有限责任公司承诺，除上述未决诉讼事项外，不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

新疆亚中物流商务网络有限责任公司拟转让股权
涉及的乌鲁木齐市汇信小额贷款有限责任公司
股东全部权益价值
资产评估报告

中盛华评报字（2023）第1403号

新疆亚中物流商务网络有限责任公司：

中盛华资产评估有限公司（以下简称“中盛华评估公司”）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，按照必要的评估程序，对新疆亚中物流商务网络有限责任公司拟转让股权涉及的乌鲁木齐市汇信小额贷款有限责任公司股东全部权益在2023年8月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

公司名称：新疆亚中物流商务网络有限责任公司

统一社会信用代码：916500007223240230

住所：新疆乌鲁木齐高新技术产业开发区天津南路65号广汇美居物流园

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：崔瑞丽

注册资本：60634万元人民币

成立日期：2000年08月18日

营业期限：2000年08月18日至无固定期限

经营范围：软件工程；经济信息咨询；互联网工程开发、设计；网上物资购销及相应的网上信息发布；国内商业购销；物流配送；消防器材、通讯器材、计算机及网络产品、机电产品、化工产品的销售；房屋租赁及柜台租赁；商品展览及销售；食品、纺织、服装及日用品、文化、体育用品及器材、汽车及零配件、摩托车及零配件、家用电器及电子产品、五金、家具、室内装饰材料销售；仓储；房屋销售；房地产开发经营；广告经营；市场物业管理；会议及展览服务；办公设备租赁服务；市场开发；互联网零售、邮购、电视零售、旧货零售、生活用燃料零售；家庭服务、洗染服务、理发及美容服务、洗浴服务、保健服务、婚姻服务；汽车摩托车修理与维护、计算机和办公设备维修、家用电器维修；清洁服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

公司名称：乌鲁木齐市汇信小额贷款有限责任公司（以下简称“汇信小贷公司”）

统一社会信用代码：91650100076084466K

类型：其他有限责任公司

住所：新疆乌鲁木齐经济技术开发区嵩山街229号研发楼725室

法定代表人：王晓龙

注册资本：40000万元人民币

成立日期：2013年09月23日

经营范围：许可经营项目：办理各项小额贷款。一般经营项目：无。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 历史沿革

汇信小贷公司于2013年9月23日由新疆广汇实业投资（集团）有限责任公司、叶城县兴祚矿业开发有限责任公司、新疆亚中物流商务网络有限责任公司、新疆广汇房地产开发有限公司、新疆新世纪面粉有限公司、自然人张建国、张惠、赛旻芸、沙鹏共同以货币出资成立，注册资本为人民币40,000.00万元，实收资本为人民币40,000.00万元。汇信小贷公司设立时的股东及出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资(万元)	实缴出资(万元)	持股比例%
1	新疆广汇实业投资（集团）有限责任公司	8,000.00	8,000.00	20.00
2	叶城县兴祚矿业开发有限责任公司	8,000.00	8,000.00	20.00
3	新疆亚中物流商务网络有限责任公司	4,000.00	4,000.00	10.00
4	新疆广汇房地产开发有限公司	4,000.00	4,000.00	10.00
5	新疆新世纪面粉有限公司	2,000.00	2,000.00	5.00
6	张建国	4,000.00	4,000.00	10.00
7	张惠	4,000.00	4,000.00	10.00
8	赛旻芸	4,000.00	4,000.00	10.00
9	沙鹏	2,000.00	2,000.00	5.00
合计		40,000.00	40,000.00	100.00

以上业经新疆祥瑞万和有限责任会计师事务所出具“祥瑞会验字（2013）016号”验资报告验证。

2016年6月20日，股东叶城县兴祚矿业开发有限责任公司将其持有汇信小贷公司的20%股权转让给新疆广汇实业投资（集团）有限公司；张建国将其持有汇信小贷公司的

10%股权转让给新疆建铭股权投资有限公司；张惠将其持有汇信小贷公司的6.25%股权分别转让给自然人吕鸣萍、崔瑞丽等共计29名自然人股东，转让后股权结构如下表：

序号	股东名称	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	持股比例%
1	新疆广汇实业投资（集团）有限责任公司	16,000.00	16,000.00	40.00
2	新疆亚中物流商务网络有限责任公司	4,000.00	4,000.00	10.00
3	新疆广汇房地产开发有限公司	4,000.00	4,000.00	10.00
4	新疆建铭股权投资有限公司	4,000.00	4,000.00	10.00
5	新疆新世纪面粉有限公司	2,000.00	2,000.00	5.00
6	赛旻芸、沙鹏、张惠等 29 位自然人股东	10,000.00	10,000.00	25.00
	合计	40,000.00	40,000.00	100.00

2017年10月26日，自然人股东赛旻芸将其持有的汇信小贷公司10%股权、法人股东新疆广汇房地产开发有限公司将其持有10%汇信小贷公司的股权转让给新疆亚中物流商务网络有限责任公司；自然人股东张惠将其持有汇信小贷公司1.927%的股权转让给徐信、李芳等6位自然人；自然人股东王秋婷将其持有汇信小贷公司的0.025%股权转让给自然人徐信；自然人李萌将其持有的汇信小贷公司0.045%股权转让给自然人徐信。转让后股权结构如下表：

序号	股东名称	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	持股比例%
1	新疆广汇实业投资（集团）有限责任公司	16,000.00	16,000.00	40.00
2	新疆亚中物流商务网络有限责任公司	12,000.00	12,000.00	30.00
3	新疆新世纪面粉有限公司	2,000.00	2,000.00	5.00
4	新疆建铭股权投资有限公司	4,000.00	4,000.00	10.00
5	张惠、沙鹏、吕铭萍等 32 位自然人股东	6,000.00	6,000.00	15.00
	合计	40,000.00	40,000.00	100.00

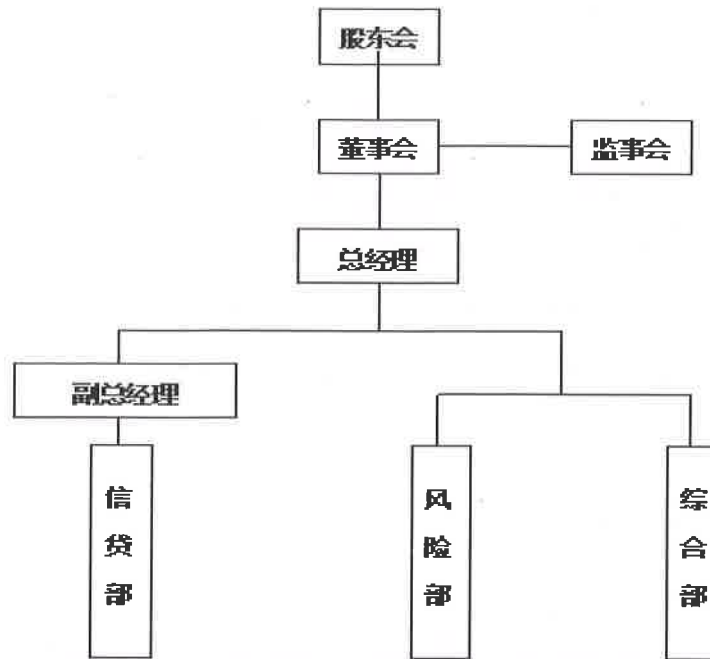
截止评估基准日，汇信小贷公司股权结构如下表：

序号	股东名称	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	持股比例%
1	新疆广汇实业投资（集团）有限责任公司	16,000.00	16,000.00	40.00
2	新疆亚中物流商务网络有限责任公司	12,000.00	12,000.00	30.00
3	新疆新世纪面粉有限公司	2,000.00	2,000.00	5.00
4	新疆建铭股权投资有限公司	4,000.00	4,000.00	10.00
5	张惠、沙鹏、吕铭萍等 32 位自然人股东	6,000.00	6,000.00	15.00
	合计	40,000.00	40,000.00	100.00

3.公司概况

汇信小贷公司成立于2013年9月，注册资本40,000.00万元人民币，公司主要为中小微企业、个体工商及“三农”提供融资服务。

4. 公司组织架构图



5. 财务经营情况

(1) 汇信小贷公司近期的财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年8月31日
流动资产	14,019.33	15,029.15	13,049.73	14,989.52
非流动资产	37,954.16	33,655.87	32,284.76	27,991.70
总资产	51,973.49	48,685.02	45,334.49	42,981.22
流动负债	2,835.78	1,334.23	1,367.06	1,610.44
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
总负债	2,835.78	1,334.23	1,367.06	1,610.44
净资产	49,137.71	47,350.79	43,967.43	41,370.78

(2) 汇信小贷公司近期的经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2020年度	2021年度	2022年度	2023年1-8月
营业收入	3,186.61	3,095.21	232.68	374.39
营业成本	371.77	458.55	216.66	0.00
营业利润	3,200.47	2,635.20	-3,354.01	-2,614.74
利润总额	3,201.98	2,635.20	-3,352.93	-2,602.36
净利润	2,894.94	2,213.06	-3,383.35	-2,596.95

上述2020年、2021年数据取自中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的众环

审字（2021）1200005号、众环审字（2022）1210001号无保留意见审计报告、2022年数据取自北京国富会计师事务所出具的国富审字[2023]11420001号无保留意见审计报告；2023年1-8月数据取自大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的[2023]第12-00242号无保留意见审计报告。

6.主要收入来源

汇信小贷公司的主要收入来源为贷款利息收入。

7.公司执行的会计政策、主要税种及税率和享受的税收优惠政策

（1）主要会计政策

汇信小贷公司执行《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则。

（2）主要税种及税率如下：

税 种	计税依据	税率
增值税	流转税	6%
城市维护建设税	增值税额	7%
教育费附加	增值税额	3%
地方教育费附加	增值税额	2%
企业所得税	应纳税额	15%

（3）重要税收优惠政策及批文

汇信小贷公司依据中华人民共和国国家发展和改革委员会令 第 40 号《西部地区鼓励类产业目录（2020 年本）》及财政部、税务总局、国家发展改革委公告 2020 年第 23 号《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》规定，自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区以《西部地区鼓励类产业目录（2020 年本）》中规定的产业项目为主营业务，且其主营业务收入占企业收入总额 60% 以上的企业，减按 15% 的税率征收企业所得税。汇信小贷公司在《西部地区鼓励类产业目录（2020 年本）》中，故享受减按 15% 的税率征收企业所得税优惠政策。

（三）委托人与被评估单位关系

委托人新疆亚中物流商务网络有限责任公司为被评估单位汇信小贷公司的股东，持有被评估单位汇信小贷公司 30.00% 的股权。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用者为委托人以及与本次经济行为相关各方。

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

二、评估目的

根据新疆亚中物流商务网络有限责任公司《办公室会议纪要》文件，新疆亚中物流商务网络有限责任公司拟转让其持有的汇信小贷公司的股权，需对该经济行为所涉及的汇信小贷公司股东全部权益在评估基准日2023年8月31日所表现的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为汇信小贷公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为汇信小贷公司申报的经审计后的评估基准日公司账面列示的全部资产、负债。总资产账面价值 42,981.22 万元，其中：流动资产账面价值 14,989.52 万元，非流动资产 27,991.70 万元，总负债账面价值 1,610.44 万元，为流动负债，净资产（所有者权益）账面值 41,370.78 万元。

资产负债简表

评估基准日：2023年8月31日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	14,989.52
非流动资产	27,991.70
其中：发放贷款及垫款	25,056.41
固定资产	852.85
递延所得税资产	925.21
其他非流动资产	1,157.23
资产总计	42,981.22
流动负债	1,610.44
非流动负债	0.00
负债总计	1,610.44
净资产（所有者权益）	41,370.78

上述资产与负债数据摘自经大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大信审字[2023]第12-00242号无保留意见的审计报告，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

纳入评估范围的资产及负债同评估申报表、资产评估委托合同及经济行为文件所确定的范围一致。

评估范围内主要资产的情况如下：

- 1.货币资金账面值 5,763.93万元，为人民币存款账户；
- 2.其他应收款账面价值9,224.62万元，主要为应收贷款利息及关联方往来款；
- 3.其他流动资产账面价值0.98万元，为多缴企业所得税。
- 4.发放贷款及垫款账面价值25,056.41 万元，为企业发放贷款。
- 5.固定资产账面原值960.32 万元，账面净值852.85 万元，为房屋建筑物类及设备类资产。

(1) 房屋建筑物

房屋建筑物共计 1 项，为位于乌鲁木齐市天山区健康路的商业房地产，账面原值 932.69 万元，账面净值 851.47 万元，权证编号新(2021)乌鲁木齐市不动产权证第 0223066 号，权利人汇信小贷公司，建筑结构为钢混结构，取得方式为贷款抵账，建成于 2000 年 11 月，截止评估基准日正常在用。

(2) 机器设备-电子设备

委估电子设备，共计 54 项，账面原值 27.62 万元，账面净值 1.38 万元。主要为电脑、复印机等办公设备，购置于 2013 年至 2014 年，截止评估基准日均正常在用。

6.递延所得税资产账面价值 925.21 万元，为申报的因计提减值准备按税法规定以后年限摊销形成的可抵扣暂时性差异，在以后期间可抵减企业所得税纳税义务的递延资产。

7.其他非流动资产

纳入评估范围内的其他非流动资产-为汇信小贷公司取得抵债资产，共 11 项，为位于裕民县哈拉布拉镇友好路城市阳光商贸城中心街的商铺及乌鲁木齐市沙依巴克区大浦沟北路 2799 号新疆粤和汽配电商物流产业园商铺，账面原值 1,257.23 万元，账面净值 1,157.23 万元（详见如下表）。

产权持有人	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积
乌鲁木齐市汇信小额贷款有限责任公司	新(2022)裕民县不动产权第 0000574 号	裕民县哈拉布拉镇友好路城市阳光商贸城中心街(西) 205(2)号铺	混合	2015年8月	53.53
乌鲁木齐市汇信小额贷款有限责任公司	新(2022)裕民县不动产权第 0000575 号	裕民县哈拉布拉镇友好路城市阳光商贸城中心街(东) 202号铺	混合	2015年8月	418.68
乌鲁木齐市汇信小额贷款有限责任公司	新(2022)裕民县不动产权第 0000576 号	裕民县哈拉布拉镇友好路城市阳光商贸城 10 栋负一层 102(2)号铺	混合	2015年11月	107.00
乌鲁木齐市汇信小额贷款有限责任公司	新(2022)裕民县不动产权第 0000577 号	裕民县哈拉布拉镇友好路城市阳光商贸城 10 栋负一层 103号铺	混合	2015年11月	118.63
乌鲁木齐市汇信小额贷款有限责任公司	新(2022)裕民县不动产权第 0000578 号	裕民县哈拉布拉镇友好路城市阳光商贸城 10 栋负一层 104号铺	混合	2015年11月	149.05
乌鲁木齐市汇信小额贷款有限责任公司	新(2022)裕民县不动产权第 0000579 号	裕民县哈拉布拉镇友好路城市阳光商贸城中心街(东) 201号铺	混合	2015年8月	229.24
乌鲁木齐市汇信小额贷款有限责任公司	新(2022)裕民县不动产权第 0000580 号	裕民县哈拉布拉镇友好路城市阳光商贸城 10 栋负一层 101号铺	混合	2015年11月	128.01
乌鲁木齐市汇信小额贷款有限责任公司	兵(2023)第十二师不动产权第 0013859 号	新疆粤和汽配电商物流产业园建设项目 2 号楼 D312 室	钢混	2018年6月	144.78

产权持有人	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积
乌鲁木齐市汇信小额贷款有限责任公司	兵（2023）第十二师不动产权第 0013858 号	新疆粤和汽配电商物流产业园建设项目 2 号楼 D311 室	钢混	2018 年 6 月	142.41
乌鲁木齐市汇信小额贷款有限责任公司	兵（2023）第十二师不动产权第 0013855 号	新疆粤和汽配电商物流产业园建设项目 2 号楼 D309 室	钢混	2018 年 6 月	142.41
乌鲁木齐市汇信小额贷款有限责任公司	兵（2023）第十二师不动产权第 0013860 号	新疆粤和汽配电商物流产业园建设项目 2 号楼 D501 室	钢混	2018 年 6 月	2,003.94

（三）企业申报的表外资产的类型、数量。

无。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）。

本次评估基准日各项资产及负债账面值取自大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“大信审字[2023]第12-00242号”标准无保留意见审计报告。除此之外，本次评估未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

根据本次评估目以及评估所依据的条件和评估对象状况，本次评估尚无对评估对象使用条件的特别限制和要求，故确定本次评估价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，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。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为2023年8月31日。

该基准日是委托人根据本次经济行为的需要并基于下述原因确定的：

（一）该基准日接近本次经济行为的实现日，能较好的反映委估资产状况；减少和避免评估基准日后的调整事项；

（二）该基准日为被评估单位的会计结算日，有利于准确划定评估范围，有利于资产清查和准确列示委估资产的账面金额。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1.新疆亚中物流商务网络有限责任公司与中盛华评估公司签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

1.《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；

2.《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日中华人民共和国第十三届全国人民

代表大会常务委员会第十五次会议修订)；

3.《中华人民共和国资产评估法》(2016年中华人民共和国主席令第46号)；

4.《中华人民共和国民法典》(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)；

5.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正)；

6.《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过)

7.《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号发布,财政部令第97号)；

8.《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正)；

9.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号,依据2011年财政部、国家税务总局令第65号修订)；

10.《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告2019年第39号)；

11.《上市公司收购管理办法》(中华人民共和国主席令第三十七号,中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议于2019年12月28日修订通过)；

12.《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》中评协(2021)30号；

13.国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定(国务院令第691号)；

14.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第(2016)36号)；

15.《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税(2018)32号)。

(三) 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--资产评估报告》(中评协(2018)35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--资产评估委托合同》(中评协(2017)33号)；

6.《资产评估执业准则--资产评估档案》(中评协(2018)37号)；

7.《资产评估执业准则--资产评估方法》(中评协(2019)35号)；

- 8.《资产评估执业准则--利用专家工作及报告》（中评协〔2017〕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.《资产评估执业准则--不动产》（中评协〔2017〕38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.《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》；
- 16.《贷款风险分类指引》银监发〔银2007〕54号；
- 17.《银行贷款损失准备计提指引》〔银发2002〕98号；
- 18.《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）；
- 19.《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）；
- 20.《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 21.《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
- 22.《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号）；
- 23.《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 24.《房屋完损等级评定标准(试行)》(原国家城乡建设环境保护部颁布城住字〔1984〕第678号)。

（四）权属依据

- 1.《不动产权证书》、设备相关购买合同及发票；
- 2.与评估有关的重大合同、协议等。

（五）取价依据

- 1.《关于深化增值税改革有关政策的公告》财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号；
- 2.《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号）；
- 3.《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》（计办价格〔2002〕1153号）；
- 4.《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283号）；
- 5.《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670号）；
- 6.《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980号）
- 7.《2023机电产品报价信息系统》（机械工业信息研究院）；

- 8.《最新资产评估常用数据与参数手册》中国统计出版社；
- 9.被评估单位提供的会计报表和资产清单及其他资料；
- 10.被评估单位提供的财务会计、经营方面资料。
- 11.《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》GB 50854-2013；
- 12.《建设工程工程量清单计价规范》GB 50500-2013；
- 13.《新疆维吾尔自治区房屋建筑与装饰工程消耗量定额2022年塔城地区单位估价表》；
- 14.《通用安装工程及新疆维吾尔自治区安装工程补充消耗量定额2022年塔城地区单位估价表》；
- 15.《新疆维吾尔自治区市政工程消耗量定额2022年塔城地区单位估价表》；
- 16.中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的2023年8月21日贷款市场报价利率（LPR）。

（六）其他参考依据

- 1.被评估单位提供的资产评估申报表；
- 2.委托人、被评估单位提供的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
- 3.被评估单位提供的近三年审计报告、评估基准日会计报表；
- 4.大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大信审字[2023]第12-00242号无保留意见的审计报告；
- 5.国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料以及评估机构收集的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）的规定，执行企业价值评估业务，可以采用收益法、市场法和资产基础法。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。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。资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估各项资产、负债价值，据此确定评估对象价值的评估方法。

汇信小贷公司自2020年至2022年收入逐年下降，经与企业管理层访谈，2021年后以清收已发放的贷款为主，2022年及2023年1-8月连续亏损，至评估基准日未开展新的贷款业务；由于汇信小贷公司业务没有连续性，与管理层沟通，后续经营状况存在重大的

不确定性，无法准确预测未来收益，风险也无法量化，不具备收益法评估的基本条件，因此本次评估不适宜采用收益法。

通过对评估对象本身及相关行业的了解和分析，我们认为目前国内交易市场虽逐步公开，但难以收集到足够数量的、在资产规模、资产特点等方面与评估对象具有可比性的参照物，缺乏可比上市公司或者可比交易案例，因此不具备采用市场法进行评估的条件。

汇信小贷公司有较为完善的财务数据资料，具备可利用的历史资料，各项要素资产能处于继续使用或被假定处于继续使用状态，并为控制者带来经济利益，采用资产基础法满足价值类型的要求，故本次评估采用资产基础法。

综合所述，根据评估目的及实际情况，本次评估采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法简介

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定股东全部权益价值的评估思路，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。

1. 流动资产评估

流动资产是指企业在生产经营活动中，在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。通常按其表现形态可分成为货币资金、短期投资、应收及预付款项、存货、待摊费用、待处理流动资产等六类，评估中根据不同流动资产的特性，选用不同的方法评估。被评估单位流动资产由货币资金、其他应收账款、发放贷款及垫款、其他流动资产组成。

（1）货币资金的评估

货币资金为银行存款。

评估中对企业银行存款在账账、账表核对一致的基础上，审核银行对账单和银行存款余额调节表，评估人员对银行存款进行函证，回函金额与申报金额、银行对账单金额一致，以核实后账面值确定评估值。

（2）应收利息的评估

对应收利息的评估，评估人员主要通过对应收利息明细表上的内容、发生时间、金额、业务内容，对照记账凭证、有关文件资料，原始凭证进行抽查核实，确定其真实性和可靠性。在此基础上，评估人员核对了贷款本金、期限、计息利率和付息方式，对该期间的利息进行了测算，确认应收利息计算的正确性，以核实后账面值确认为评估值。

（3）其他应收款的评估

评估人员经过抽查相关会计凭证对其他应收款项的余额、形成原因、形成时间及历史还款情况进行了核实，通过与企业相关部门人员沟通了解对方客户的信用状况和支付能力，同时对大额的款项进行了函证。通过个别认定法及账龄分析法相结合，综合分析其他应收款项的可收回金额及预计未来可收回金额的风险损失确定应收款项的评估值。根据企业提供的相关资料进行账龄分析，按企业提取坏账准备的原则，评估人员与审计人员以及企业有关人员就提取方法、依据进行了充分讨论和分析，对其他应收款项中无法收回可能性很小的款项坏账损失确认为0，其余往来款项通过综合分析其他应收账款的预计可收回金额确定其他应收账款的评估值。

（3）其他流动资产的评估

其他流动资产为多缴企业所得税。通过查阅会计凭证、税纳税申报表等程序进行核实，其评估值按核实后账面值确认。

2. 非流动资产的评估

（1）对发放贷款和垫款的评估

评估人员对信贷资产进行分类，主要在遵循历史成本的基础上，结合中国人民银行《贷款风险分类指导原则》的规定，区分不同贷款形态、评价其风险程度及潜在损失大小。检查贷款手续是否完备，核实贷款手续的合法性与有效性。以现有的信贷档案资料结合贷款方式、欠息情况评价贷款风险程度。

依据结合中国人民银行《贷款风险分类指导原则》的规定，贷款损失一般准备按照不低于贷款余额的1%计提。贷款损失专项准备按照五级分类原则，并按以下比例计提：

对于关注类贷款，计提比例为2%；对于次级类贷款，计提比例为20%；对于可疑类贷款，计提比例为40%；对于损失类贷款，计提比例为100%。评估人员对于可能有部分不能收回或有收回风险的款项，进行了分析计算，估计其贷款损失金额与相应计提的贷款损失准备差异不大，故将相应的贷款损失金额确认为预估贷款损失，该部分发放贷款及垫款的评估值即为其账面余额扣减预估贷款损失后的净额，将计提的贷款减值损失评估为零。

（2）固定资产的评估

① 房屋建筑物类资产

基于本次评估目的，根据纳入评估范围的房屋建筑物类资产的结构特点、使用性质等，最终确定房屋建筑物的合理的评估方法，采用市场法进行评估。

市场法是将评估对象与在评估基准日的近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格的方法。

交易情况修正 交易日期修正 房地产状况修正

$$\text{估价对象价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)}$$

②设备类资产的评估

根据被评估的单位提供的设备明细清单进行账表核对，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，对设备进行必要的勘察和核实。

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

评估值=重置全价×成新率

重置全价（不含税）=设备购置费+运杂费+安装及基础费+前期及其他费用+资金成本-设备进项税额

重置全价的确定：根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置全价。

由于电子设备不需要安装、基础费、且购建周期较短，不考虑前期费及资金成本
设备成新率的确定：

本次评估，设备的成新率采用年限法与勘察法分别测算其理论成新率和勘察法成新率，加权平均求得其综合成新率。

综合成新率=年限法理论成新率×40%+勘察法成新率×60%

其中：年限法理论成新率=（1-已使用年限/经济耐用年限）×100%

勘察法成新率=∑设备技术勘察分析实评分值×各构成单元的价值权重×100%

对部分早已停产且无市场售价的且在用的电子设备采用二手市场价评估，无须计算成新率。

（3）递延所得税资产

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因，查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证和账簿，核实有无异常事项，核算的金额是否符合企业会计制度及税法相关规定等，递延所得税资产核算内容为被评估单位按照税法规定可以结转以后年度的税款抵减，视同可抵扣的暂时性差异，与可抵扣亏损和税款抵减相关的确认递延所得税资产。通过核实企业历年报表数及税率，企业递延所得税资产核算准确，正常递延，评估按核实后账面价值确认评估值。

（4）其他非流动资产-抵债资产

A.评估方法选择:

基于本次评估目的,根据纳入评估范围的抵债资产-房屋建筑物,根据各资产的结构特点、使用性质等,最终确定各类房屋建筑物的合理的评估方法,具体如下:

- ①对于交易市场活跃,有可比案例的房产,采用市场法进行评估。
- ②对于交易市场一般活跃,对有潜在租金价格的房产,采用收益法进行评估;
- ③对于租售交易市场不活跃,无可比租售案例的房产采用房地分估法评估,其中房屋建筑物采用成本法评估,土地使用权采用基准地价进行评估。

B.评估方法介绍:

a 市场比较法是将待评估的房地产与在较近时期内已经发生或将要发生的类似房地产交易实例,就交易条件、价格形成的时间、区域因素(房地产的外部条件)及个别因素(房地产自身条件)加以比较对照,以已经发生或将要发生交易的类似房地产的已知价格为基础,做必要的修正后,得出待估房地产最可能实现的合理市场价格。

$$\text{估价对象价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{\text{交易情况修正}}{100} \times \frac{\text{交易日期修正}}{100} \times \frac{\text{房地产状况修正}}{100}$$

b 收益法是指预计评估对象未来的客观净收益,选用适当的折现率将其折现到评估基准日后累加,以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。计算公式如下:

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{a_i}{(1+r)^i} + \frac{V_{\text{残值}}}{(1+r)^n}$$

其中:

P:房产价值;

a:年净收益;

r: 折现率;

n:收益年限;

V 残值: 收益期结束时房屋建筑物残值。

对于租售交易市场不活跃,无可比租售案例的房产采用房地分估法评估,其中房屋建筑物采用成本法评估,土地使用权采用基准地价进行评估。

c成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本,通常是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量,以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价,并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察

的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。评估计算表达式：

房屋建筑物评估值 = 重置全价（不含税）×成新率

重置全价 = 建筑安装工程造价 + 前期费用及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣进项税

1) 建筑安装工程造价

建筑安装工程造价的确定采用重编预算法：

重编预算法：对于既无预（结）算资料又无可参照典型工程的建筑物，评估人员根据相关施工图纸或会同委估企业相关负责人员对建筑物进行详细的勘察测量，结合建筑物实际情况对其进行分析，计算出建筑物的工程量，然后套用工程所在地现行的工程预算定额、基础价格、费用计算规则和相关造价文件，重新编制工程预算从而确定建筑物的工程造价。

2) 前期费用及其他费用

前期及其他费用包括前期工程咨询费、勘察设计费、工程监理费、环境影响咨询费、招标代理服务费、建设单位管理费等。

依据国家（行业）相关的各项取费规定，结合评估基准日建设工程所在地的实际情况，根据国家有关取费标准的规定计算。

前期费用及其他费用 = 建筑安装工程造价 × 前期及其他费率

3) 资金成本

资金成本以建安工程造价和前期及其他费用之和为基数乘以同期贷款利率。委估工程项目合理建设工期为1年，同期银行贷款利率为3.45%，建设资金按均匀投入原则计算资金成本。

资金成本 = (建筑安装工程造价 + 前期费用及其他费用) × 同期贷款利率 × 建设周期 / 2

4) 可抵扣进项税

可抵扣进项税 = 建筑安装工程造价可抵扣进项税 + 前期及其他费用可抵扣进项税

5) 成新率

对房构筑物类资产按年限法和观察法计算成新率，最后按不同权重计算综合成新率。

年限法成新率 = (经济耐用年限 - 已使用年限) ÷ 经济耐用年限 × 100%

观察法成新率，对房屋建筑物根据现场勘察记录的各分部分项工程完好分值测算出结构、装修、设备三部分的完好分值，然后与这三部分的标准分值比较，求得的三部分成新率按不同权重折算，再加总确定成新率。

计算公式：

观察法成新率 = 结构部分成新率 × G + 装修部分成新率 × S + 设备部分成新率 B

式中：G、S、B分别为结构、装修、设备评分修正系数。

对构筑物根据现场勘察评定结果，确定观察法成新率。

两种方法计算出的成新率按不同权重折算，再加总求和确定：

综合成新率 = 年限法成新率 × 0.4 + 观察法成新率 × 0.6

6) 评估值

评估值 = 重置全价 × 成新率

房地分估涉及的土地使用权的评估

裕民县国土资源局公布《裕民县城区土地定级与基准地价更新报告》评估基准日为2021年12月1日，委估土地在裕民县基准地价范围内，本次评估可采用基准地价系数修正法。

基准地价系数修正法定义：基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和土地地价修正系数表等评估结果，按照替代的原则，就委估土地的区域条件和个别条件与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数，对基准地价进行修正，进而求取委估土地在评估基准日价格的一种方法。

基准地价系数修正法公式：

土地地价 = 基准地价 × (1 + ∑Ki) × Kt × Kr × Kn × Kd

式中：∑Ki—基准地价修正系数

Kt—交易日期修正系数

Kr—容积率修正系数

Kn—年期修正系数

Kd—开发程度修正系数

3. 负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债为流动负债。流动负债包括预收账款、应付职工薪酬、应交税费以及其他应付款，评估中以审定后的金额为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是被评估单位在评估基准日实际承担的，债权人是否存在，以评估基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据《资产评估执业准则--资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）的相关规定，本次评估我们实施了如下必要的评估程序：

（一）明确评估业务基本事项

中盛华评估公司经与委托人洽谈后，在承接评估业务前，明确了以下事项：委托人、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；资产评估报告使用范围；资产评估报告提交期限及方式；评估服务费及支付方式；委托人、其他相关当事人与中盛华评估公司及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的其他重要事项。

（二）订立资产评估委托合同

在明确上述事项的基础上，双方签订资产评估委托合同，约定中盛华评估公司和贵公司的权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制资产评估计划

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，并合理确定资产评估计划的繁简程度。对评估进度、人员安排、费用预算、是否需要专家帮助等评估业务的全过程进行了合理安排。

（四）调查和核实资产

评估人员根据评估对象的特点以及此次评估业务的具体情况，通过询问、访谈、核对等对评估对象进行调查，评估人员依据评估申报明细表的内容，对资产状况进行核实，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的运营、管理及保养状况；查验委托评估资产的产权证明文件以及有关往来账目等财务资料。

（五）收集评估资料

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属，依法对资产评估活动中使用的资料通过观察、询问、书面审查、查询、函证、复核等进行核查验证，并要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估申报明细表及其他重要资料进行确认，对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（七）编制和提交评估报告

资产评估专业人员对采用各种方法评估形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告，按照法律、行政法规、资产评估准则和中盛华评估公司内

部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后，由中盛华评估公司出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1.企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估企业的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

2.交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

3.公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

（二）特殊假设

1.假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律、法规规定。

2.假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

3.假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

4.假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

5.假设被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

6.假设评估对象所涉及的房屋建筑物等无影响其持续使用的内在缺陷，其内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用。

7.假设评估对象所涉及的机器设备等无影响其持续使用的重大技术故障，其关键部件和材料无潜在的质量缺陷。

8.不考虑将来可能承担的抵押、担保等他项权利，或其他对产权的任何限制因素，以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响。

评估人员根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。

当上述假设条件发生变化时，本评估结论一般会失效。报告使用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

十、评估结论

基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划前提下，根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法对汇信小贷公司股东全部权益在评估基准日2023年8月31日的市场价值进行了评估，得出如下结论：

评估结论：资产总额账面价值42,981.22万元，评估值43,273.75万元，增值额为292.53万元，增值率为0.68%；

负债总额账面价值1,610.44万元，评估值1,610.44万元，无增减变化；

所有者权益账面价值41,370.78万元，评估值41,663.31万元，人民币（大写）肆亿壹仟陆佰陆拾叁万叁仟壹佰元整，评估增值292.53万元，增值率为0.71%。

评估结果汇总表

评估基准日：2023年8月31日

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D= (B-A) / A
流动资产	14,989.52	14,989.52	0.00	0.00
非流动资产	27,991.70	28,284.23	292.53	1.05
其中：发放贷款及垫款	25,056.41	25,056.41	0.00	0.00
固定资产	852.85	912.52	59.67	7.00
递延所得税资产	925.21	925.21	0.00	0.00
其他非流动资产	1,157.23	1,390.09	232.86	20.12
资产总计	42,981.22	43,273.75	292.53	0.68
流动负债	1,610.44	1,610.44	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	1,610.44	1,610.44	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	41,370.78	41,663.31	292.53	0.71

评估结果详细情况见评估明细表。

本评估结论没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价，对评估对象价值的影响。

本评估结论使用的有效期为自评估基准日起一年，即自2023年8月31日至2024年8月30日。超过一年，需重新进行资产评估。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估的账面值取自大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“大信审字[2023]第12-00242号”审计报告。中盛华资产评估有限公司及资产评估师已了解了该等报告结论的取得过程，承担引用报告结论的相关责任。

（二）权属资料不全或权属瑕疵事项

无。

（三）评估程序受限或评估资料不完整的情形

无。

（四）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

1.2014年2月27日，汇信小贷公司与新疆华誉房地产开发集团有限公司签订编号汇信借字第2014010号借款合同，借款金额1,500.00万元，借款性质为保证借款与抵押借款。后新疆华誉房地产开发集团有限公司未如期归还借款，汇信小贷公司将新疆华誉房地产开发集团有限公司向乌鲁木齐天山区人民法院提起诉讼，请求偿还借款本金、利息及诉讼费等共666.64万元，张俊选、魏华承担连带偿还责任。2019年6月27日，乌鲁木齐天山区人民法院作出（2018）新0102民初3172号民事判决书，判决新疆华誉房地产开发集团有限公司偿还截止2017年11月16日的借款本金308.14万元，利息199.89万元，承担诉讼费4.46万元。2023年6月28日，汇信小贷公司向乌鲁木齐天山区人民法院申请强制执行新疆华誉房地产开发集团有限公司支付借款本金、利息及案件受理费512.48万元；张俊选、魏华承担连带责任。截止报告日，该案件处于执行状态。本次评估按照审定后的账面值确认评估值。

2.2017年4月14日，汇信小贷公司与新疆华誉房地产开发集团有限公司签订编号汇信借字第2017037号借款合同，借款金额150.00万元，借款性质为保证借款、抵押借款。后新疆华誉房地产开发集团有限公司未如期归还借款，2023年7月4日，汇信小贷公司将新疆华誉房地产开发集团有限公司向乌鲁木齐头屯河区人民法院提起诉讼，请求偿还借款本金及利息230.63万元，支付自2023年7月4日至上述款项付清之日的利息

及对抵押物具有优先受偿权。截止报告日，该案件处于法院审理阶段，本次评估按照审定后的账面值确认评估值。

3.2014年12月30日，汇信小贷公司与新疆宝塔石化有限公司签订编号汇信借字第2014076号借款合同，借款金额1,500.00万元，借款期限2014年12月30日至2015年6月29日，借款性质为保证借款、质押借款及抵押借款。后新疆宝塔石化有限公司未如期归还借款，将新疆宝塔石化有限公司起诉至乌鲁木齐市中级法院，后经乌鲁木齐市中级法院审理将案件移送至宁夏回族自治区银川市中级人民法院审理，2019年6月10日，宁夏回族自治区银川市中级人民法院作出（（2019）宁01执443号）执行裁定书，裁定冻结、扣划新疆宝塔石化有限公司、新疆中化宝塔石油销售有限公司、新疆新富能源开发有限公司及新疆宝塔投资控股有限公司的银行存款16585815.5元。经向企业管理层了解，新疆宝塔石化有限公司的股东宝塔石化集团有限公司因经营困难、资不抵债已申请破产清算及新疆宝塔石化有限公司实控人涉及另案，最高人民法院通知涉及宝塔石化集团有限公司所有案件停止办理，截止评估基准日，新疆宝塔石化有限公司剩余借款本金380.08万元未归还，本次评估按照审定后的账面值确认评估值。

（五）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

无。

（六）重大期后事项

无。

（七）本次评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

（八）其他需要说明的事项

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

2.评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

3.评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

4.本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

5.评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

6.在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

7.本次评估结论建立在评估对象产权持有者及管理层对企业未来发展趋势的准确判断相关规划落实，企业持续运营的基础上，如企业未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且被评估单位及时任管理层未采取相应有效措施弥补偏差，则评估结论将会发生重大变化。特别提请报告使用者对此予以关注。

8.评估范围仅以委托人及被评估单位提供的资产评估明细表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

9.本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

10.本评估机构及评估专业人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

11.递延所得税资产核算内容是按照税法规定可以结转以后年度的税款抵减，视同可抵扣的暂时性差异，与可抵扣亏损和税款抵减相关的确认递延所得税资产，账面金额是925.21万元，企业本次评估计提贷款损失金额是12,152.86万元，由于近年收入呈下降趋势，企业处于亏损状态，经与企业管理层沟通，后续经营盈利状况存在重大的不确定性。本次评估按照审定后的账面值确认评估值，如在报告有效期内企业经营盈利状况发

生较大变化，可抵扣的暂时性差异引起的递延所得税资产评估值会发生相应的变化。

12.本次评估，评估师未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

谨提请本报告的使用者，关注上述特别事项对评估结果可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映被评估单位在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

(二) 本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(三) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(四) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

(五) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(六) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(七) 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对其评估对象可实现价格的保证。

十三、评估报告日

本资产评估报告日为2023年10月26日，为评估结论形成的日期。



中盛华资产评估有限公司

中国·新疆

资产评估师



资产评估师

