

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



上海北方城市发展投资有限公司拟向上海北方企业（集团）有限公司协议
转让股权所涉及的上海闸北北方小额贷款股份有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

金证评报字【2023】第 0191 号
(共一册, 第一册)



金证（上海）资产评估有限公司

2023 年 07 月 18 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3132020024202300186
合同编号:	金证评合约字【2023】第06016号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	金证评报字【2023】第0191号
报告名称:	上海北方城市发展投资有限公司拟向上海北方企业(集团)有限公司协议转让股权所涉及的上海闸北北方小额贷款股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	116,161,266.24元
评估报告日:	2023年07月18日
评估机构名称:	金证(上海)资产评估有限公司
签名人员:	高诚 (资产评估师) 会员编号: 31180007 卜凡 (资产评估师) 会员编号: 31200132
 (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07月19日

目 录

声 明	2
摘 要	3
正 文	4
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	4
二、 评估目的	9
三、 评估对象和评估范围	9
四、 价值类型	10
五、 评估基准日	10
六、 评估依据	10
七、 评估方法	12
八、 评估程序实施过程和情况	16
九、 评估假设	18
十、 评估结论	19
十一、 特别事项说明	20
十二、 资产评估报告使用限制说明	22
十三、 资产评估报告日	23
附 件	25

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使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

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

四、评估对象涉及的资产和负债清单、未来收益预测资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

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

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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

上海北方城市发展投资有限公司拟向上海北方企业（集团）有限公司协议转 让股权所涉及的上海闸北北方小额贷款股份有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

摘 要

特别提示：本摘要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，应当阅读资产评估报告正文。

金证（上海）资产评估有限公司接受上海北方城市发展投资有限公司和上海北方企业（集团）有限公司的委托，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，对上海闸北北方小额贷款股份有限公司股东全部权益在 2022 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

委托人一：上海北方城市发展投资有限公司。

委托人二：上海北方企业（集团）有限公司。

被评估单位：上海闸北北方小额贷款股份有限公司。

经济行为：根据西藏城市发展投资股份有限公司和上海北方企业（集团）有限公司《关于上海闸北北方小额贷款股份有限公司 40%股权转让的请示》以及上海闸北北方小额贷款股份有限公司《股东大会决议》，上海北方城市发展投资有限公司拟向上海北方企业（集团）有限公司协议转让 40% 股权。

评估目的：协议转让股权。

评估对象：上海闸北北方小额贷款股份有限公司的股东全部权益。

评估范围：上海闸北北方小额贷款股份有限公司的全部资产和负债，包括现金及存放中央银行款项、存放同业款项、发放贷款和垫款、固定资产、其他资产及负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2022 年 12 月 31 日。

评估方法：资产基础法和收益法。

评估结论：本评估报告选取资产基础法评估结果作为评估结论。经资产基础法评估，被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币 11,616.12 万元，大写壹亿壹仟陆佰壹拾陆万壹仟贰佰元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期至 2023 年 12 月 30 日截止。

特别事项说明：被评估单位于评估基准日存在未决诉讼等可能对评估结论产生影响的特别事项，详见本报告正文的“特别事项说明”部分。

上海北方城市发展投资有限公司拟向上海北方企业（集团）有限公司协议转
让股权所涉及的上海闸北北方小额贷款股份有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

正 文

上海北方城市发展投资有限公司、上海北方企业（集团）有限公司：

金证（上海）资产评估有限公司接受贵方的委托，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，对上海北方城市发展投资有限公司拟向上海北方企业（集团）有限公司协议转让股权之经济行为所涉及的上海闸北北方小额贷款股份有限公司股东全部权益在 2022 年 12 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

1. 委托人一

企业名称：上海北方城市发展投资有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住 所：上海市静安区天目中路 380 号 801-11 室

法定代表人：程晓林

注册资本：人民币 45,549.48 万元

经营范围：投资开发，商业贸易，房地产开发经营，置业管理。【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. 委托人二

企业名称：上海北方企业（集团）有限公司

企业类型：有限责任公司（国有独资）

住 所：上海市天目中路 380 号

法定代表人：陈卫东

注册资本：人民币 204,218 万元

经营范围：物业管理，房地产咨询服务，国内贸易（除专项规定），动拆迁代理，市政公用工程，企业投资与资产管理，房地产开发经营。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

（二）被评估单位

1. 基本情况

企业名称：上海闸北北方小额贷款股份有限公司

企业类型：其他股份有限公司（非上市）

住 所：上海市静安区中兴路 1286 号 202 室

法定代表人：曾云

注册资本：人民币 10,000 万元

经营范围：发放贷款及相关的咨询活动。【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

上海闸北北方小额贷款股份有限公司（以下简称“北方小贷”），经上海市金融服务办公室以沪金融办复（2009）29 号文件批准，于 2009 年 11 月成立，注册资本为人民币 10,000.00 万元，公司成立时的股东情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	上海北方城市发展投资有限公司	2,000.00	20.00%
2	上海飞融实业发展有限公司	1,000.00	10.00%
3	上海承甲实业发展有限公司	1,000.00	10.00%
4	上海地面通信息网络有限公司	1,000.00	10.00%
5	上海上体实业发展有限公司	1,000.00	10.00%
6	上海北方物业管理有限公司	1,000.00	10.00%
7	上海利仕源投资管理有限公司	1,000.00	10.00%
8	上海新欣商厦有限公司	1,000.00	10.00%
9	雷国华	1,000.00	10.00%
	合计	10,000.00	100.00%

2013 年 4 月，根据闸府（2013）9 号文件，上海市金融服务办公室同意股东雷国华将所持公司 10% 股权（即 1,000 万元注册资本）以 1 元/单位注册资本的价格转让给上海恒基安装工程有限公司，转让总价 1,000 万元。本次转让后，北方小贷股东情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	上海北方城市发展投资有限公司	2,000.00	20.00%
2	上海飞融实业发展有限公司	1,000.00	10.00%
3	上海承甲实业发展有限公司	1,000.00	10.00%
4	上海地面通信息网络有限公司	1,000.00	10.00%
5	上海上体实业发展有限公司	1,000.00	10.00%
6	上海北方物业管理有限公司	1,000.00	10.00%
7	上海利仕源投资管理有限公司	1,000.00	10.00%
8	上海新欣商厦有限公司	1,000.00	10.00%
9	上海恒基安装工程有限公司	1,000.00	10.00%
合计		10,000.00	100.00%

2015年4月,上海利仕源投资管理有限公司将所持公司10%股权(即1,000万元注册资本)以0.904元/单位注册资本的价格转让给上海承甲实业发展有限公司,转让总价904万元。本次转让后,北方小贷股东情况如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	上海北方城市发展投资有限公司	2,000.00	20.00%
2	上海承甲实业发展有限公司	2,000.00	20.00%
3	上海飞融实业发展有限公司	1,000.00	10.00%
4	上海地面通信息网络有限公司	1,000.00	10.00%
5	上海上体实业发展有限公司	1,000.00	10.00%
6	上海北方物业管理有限公司	1,000.00	10.00%
7	上海新欣商厦有限公司	1,000.00	10.00%
8	上海恒基安装工程有限公司	1,000.00	10.00%
合计		10,000.00	100.00%

2016年11月,根据沪金融办(2016)261号文件,上海市金融服务办公室同意公司股东上海飞融实业发展有限公司将所持公司10%股权(即1,000万元注册资本)以1.2134元/单位注册资本的价格转让给上海市照明灯具研究所有限公司,转让总价1,213.40万元。本次转让后,北方小贷股东情况如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	上海北方城市发展投资有限公司	2,000.00	20.00%
2	上海承甲实业发展有限公司	2,000.00	20.00%
3	上海市照明灯具研究所有限公司	1,000.00	10.00%
4	上海地面通信息网络有限公司	1,000.00	10.00%
5	上海上体实业发展有限公司	1,000.00	10.00%
6	上海北方物业管理有限公司	1,000.00	10.00%
7	上海新欣商厦有限公司	1,000.00	10.00%
8	上海恒基安装工程有限公司	1,000.00	10.00%
合计		10,000.00	100.00%

2017年11月,根据静金融办(2017)25号文件,上海市静安区金融服务办公室同意公司股东上海上体实业发展有限公司将所持公司10%股权(即1,000万元注册资本)以1.098

元/单位注册资本的价格转让给上海北方城市发展投资有限公司，转让总价 1,098 万元。本次转让后，北方小贷股东情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	上海北方城市发展投资有限公司	3,000.00	30.00%
2	上海承甲实业发展有限公司	2,000.00	20.00%
3	上海市照明灯具研究所有限公司	1,000.00	10.00%
4	上海地面通信息网络有限公司	1,000.00	10.00%
5	上海北方物业管理有限公司	1,000.00	10.00%
6	上海新欣商厦有限公司	1,000.00	10.00%
7	上海恒基安装工程有限公司	1,000.00	10.00%
合计		10,000.00	100.00%

2019 年 4 月，根据静金融办（2019）6 号文件，上海市静安区金融服务办公室同意公司股东上海地面通信息网络有限公司将所持公司 10% 股权（即 1,000 万元注册资本）以 1.060 元/单位注册资本的价格转让给上海北方城市发展投资有限公司，转让总价 1,060 万元。本次转让后，北方小贷股东情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	上海北方城市发展投资有限公司	4,000.00	40.00%
2	上海承甲实业发展有限公司	2,000.00	20.00%
3	上海市照明灯具研究所有限公司	1,000.00	10.00%
4	上海北方物业管理有限公司	1,000.00	10.00%
5	上海新欣商厦有限公司	1,000.00	10.00%
6	上海恒基安装工程有限公司	1,000.00	10.00%
合计		10,000.00	100.00%

截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日，上海闸北北方小额贷款股份有限公司的股东情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	上海北方城市发展投资有限公司	4,000.00	40.00%
2	上海承甲实业发展有限公司	2,000.00	20.00%
3	上海市照明灯具研究所有限公司	1,000.00	10.00%
4	上海北方物业管理有限公司	1,000.00	10.00%
5	上海新欣商厦有限公司	1,000.00	10.00%
6	上海恒基安装工程有限公司	1,000.00	10.00%
合计		10,000.00	100.00%

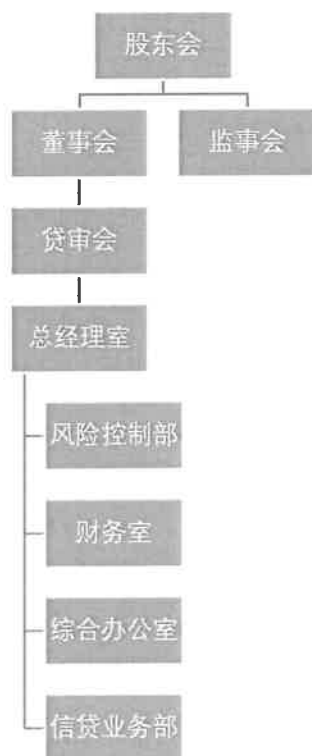
3. 企业经营概况

上海闸北北方小额贷款股份有限公司成立于 2009 年 11 月，注册资本为人民币一亿元，由上海北方城市发展投资有限公司为主发起人设立。2009 年 9 月 27 日，上海市金融服务办公室签发《关于同意设立上海闸北北方小额贷款股份有限公司的批复》（沪金融办复[2009]29 号）。

北方小贷主要提供小额贷款服务，是经上海市金融服务办公室批准设立的小额贷款公司，相关业务开展无需另行申请金融牌照许可。公司经营模式沿袭了传统的银行贷款模式，兼顾熟人经济圈模式和供应链金融模式。贷款对象是达不到银行贷款门槛，但有充分还款意愿和可靠还款能力的初创型、成长型、小型、微型企业和个体工商户。担保主要为抵押、保证方式。

4. 经营管理结构

企业的组织结构图如下：



5. 近年资产、财务、经营状况

企业近三年的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日
资产总计	12,253.52	12,010.48	11,548.01
负债合计	412.42	218.91	125.58
所有者权益合计	11,841.10	11,791.57	11,422.44

项目	2020年	2021年	2022年
营业总收入	1,308.74	1,173.75	637.78
利润总额	1,128.35	1,034.49	442.01
净利润	849.64	750.47	330.87

被评估单位近三年的财务报表均已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

6. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人之一是被评估单位的股东。

委托人之二为本次股权交易的收购方。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定无其他资产评估报告使用人。

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。

二、评估目的

根据西藏城市发展投资股份有限公司和上海北方企业（集团）有限公司《关于上海闸北北方小额贷款股份有限公司 40%股权转让的请示》以及上海闸北北方小额贷款股份有限公司《股东大会决议》，上海北方城市发展投资有限公司拟向上海北方企业（集团）有限公司协议转让 40%股权，为此需要对上海闸北北方小额贷款股份有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围概况

本次评估对象为上海闸北北方小额贷款股份有限公司的股东全部权益。

本次评估范围为上海闸北北方小额贷款股份有限公司的全部资产和负债，包括现金及存放中央银行款项、存放同业款项、发放贷款和垫款、固定资产、其他资产及负债。总资产账面价值 115,480,112.21 元，总负债账面价值 1,255,756.89 元，所有者权益账面价值 114,224,355.32 元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，并经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告为无保留意见。

（二）评估范围内主要资产概况

本次评估范围中的主要资产包括现金及存放中央银行款项、存放同业款项、发放贷款和垫款、固定资产和其他资产。

固定资产-房屋建筑物系办公楼，共 1 项，账面原值 2,261,122.12 元，账面净值 1,509,288.11 元，建筑面积 95.29 m²，已办理房产证。

固定资产-设备为电子及其他设备,共计 33 台(套),账面原值 195,004.54 元,账面净值 27,304.97 元,均处于正常使用状态。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业无申报的表外资产。

(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(或评估值)

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型

经与委托人沟通,考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素,本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下,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

本项目评估基准日是 2022 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现、会计期末、利率和汇率变化等因素的基础上确定的。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 西藏城市发展投资股份有限公司和上海北方企业(集团)有限公司《关于上海闸北北方小额贷款股份有限公司 40%股权转让的请示》;
2. 上海闸北北方小额贷款股份有限公司《股东大会决议》。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
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会第五次会议通过,2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正);
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
4. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号公布,国务院令第 732 号修改);

5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第 12 号);
6. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委、财政部令第 32 号);
7. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号);
8. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号公布, 国务院令第 709 号修正);
10. 《金融企业国有资产转让管理办法》(财政部令第 54 号);
11. 《金融企业国有资产评估监督管理暂行办法》(财政部令第 47 号);
12. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资产权[2013]64 号);
13. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号);
14. 《关于金融企业国有资产评估监督管理有关问题的通知》(财金[2011]59 号);
15. 《关于进一步加强国有金融企业股权管理工作有关问题的通知》(财金[2016]122 号);
16. 《关于规范金融企业国有资产评估项目核准备案工作有关事项的通知》(财办金[2021]89 号);
17. 《关于规范国有金融机构资产转让有关事项的通知》(财金[2021]102 号);
18. 《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》(国资发产权规[2022]39 号);
19. 《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》(沪国资委评估[2019]366 号);
20. 《上海市企业国有资产评估核准备案操作手册》(沪国资委评估[2020]100 号);
21. 《上海市企业国有资产评估报告审核手册》(沪国资委评估[2018]353 号);
22. 其他有关法律法规。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30 号);
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36 号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35 号);
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号);
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37 号);
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》(中评协[2017]35 号);
8. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38 号);
9. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]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——资产评估方法》(中评协[2019]35 号);
12. 《金融企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]43 号);
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);

14. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
16. 其它相关行业规范。

(四) 权属依据

1. 国有资产产权登记证书;
2. 不动产权证书;
3. 重要资产购置合同或凭证;
4. 其他权属证明文件。

(五) 取价依据

1. “评估资讯网”、“苏宁易购网”等网站中的设备价格信息;
2. 企业提供的部分合同、协议等;
3. 企业管理层提供的未来收益预测资料;
4. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料;
5. 同行业可比上市公司公开发布的相关资料;
6. 基准日近期国债收益率、贷款利率;
7. 其他相关取价依据。

(六) 其他参考依据

1. 企业提供的资产清单和评估申报表;
2. 立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;
3. 企业提供的原始财务报表、账册、会计凭证;
4. 企业提供的经营信息和资料;
5. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关估价信息资料;
6. 金证(上海)资产评估有限公司技术资料库;
7. 评估基准日有效的企业会计准则及应用指南;
8. 其它有关参考依据。

七、评估方法

(一) 评估方法选择

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

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

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

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。评估方法选择理由如下：

适宜采用资产基础法的理由：被评估企业评估基准日资产负债表中各项表内资产、负债可被识别并可采用适当的方法单独进行评估，故适用资产基础法。

适宜采用收益法的理由：被评估企业未来收益期和收益额可以预测并用货币计量，获得预期收益所承担的风险也可以量化。故适用收益法评估。

不适宜采用市场法的理由：由于市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。由于我国产权交易市场发育不尽完全，且与被评估单位类似交易的可比案例来源很少，故不适用市场法评估。

（二）资产基础法简介

1. 现金及存放中央银行款项

现金及存放中央银行款项，按核实无误后的账面值作为评估值。

2. 存放同业款项

存放同业款项，按核实无误后的账面值作为评估值。

3. 发放贷款和垫款

被评估单位对发放贷款和垫款计提损失准备采用贷款五级分类的原则，五级分类分别为正常、关注、次级、可疑和损失。其中：正常是指借款人能够履行合同，没有足够理由怀疑贷款本息不能按时足额偿还；关注是指尽管借款人目前有能力偿还贷款本息，但存在一些可能对偿还产生不利影响的因素；次级是指借款人的还款能力出现明显问题，完全依靠其正常营业收入无法足额偿还贷款本息，即使执行担保，也可能会造成一定损失；可疑是指借款人无法足额偿还贷款本息，即使执行担保，也肯定要造成较大损失；损失是指在采取所有可能的措施或一切必要的法律程序之后，本息仍然无法收回，或只能收回极少部分。

本次评估对于发放贷款和垫款，在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。经清查核实，被评估单位的发放贷款和垫款分别属于五级分类中的正常类、关注类和损失类。对于有充分理由相信全都能收回（正常类）的，按全部应收贷款余额计

算评估值；对于可能或极有可能收不回部分款项的（关注类和损失类），因为贷款抵押物均为房产，相关诉讼、执行流程尚未全部完成，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、时间、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照贷款五级分类原则为基础，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“贷款损失准备”科目按零值计算。

4. 固定资产

(1) 房屋建筑物类

本次委估房地产为办公用途，对于办公用途房地产采用收益法和市场法评估。

① 收益法

收益法通过预测评估对象未来收益期限内各年的净收益，并采用适当的折现率折现并相加，得到评估值，计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中：V—评估值；

r—折现率；

n—收益期限；

F_i—未来第 i 年的预期净收益额。

上式中，净收益的计算公式如下：

净收益 = 有效毛收入 - 运营费用

 = 潜在毛租金收入 - 空置和收租损失 + 其他收入 - 运营费用

运营费用包括管理费、维修费、保险费、房产税、土地使用税、税金及附加等。

② 市场法

市场法通过搜集分析市场交易资料，从中选取若干与评估对象处于同一供需圈内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相类似的房地产交易案例作为可比实例，通过对其交易情况、交易日期、区位状况、权益状况和实物状况进行比较修正后，求取估价对象的比准单价，基本公式如下：

比准单价 = 可比实例交易单价 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区位状况修正系数 × 权益状况修正系数 × 实物状况修正系数

在选取的交易案例的平均比准单价基础上，结合评估对象的面积确定评估值。

(2) 设备类

根据各类设备的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，基本公式如下：

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

① 重置成本的确定

根据《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号)、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》(财税[2009]113号)和《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号),对于增值税一般纳税人,购置符合增值税抵扣条件的设备,设备重置成本应扣除相应的可抵扣增值税税额。

本次委估设备为电子及其他设备,电子及其他设备重置成本计算公式如下:

重置成本=设备现价-可抵扣增值税额

②综合成新率的确定

对于价值量较小的一般电子及其他设备,直接采用年限法确定成新率,计算公式如下:

成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

5. 其他资产

其他资产包括应收利息、其他应收款和其他流动资产。

对于应收利息和其他应收款,在核实无误的基础上,借助于历史资料和现场调查了解的情况,具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等,根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的,按全部应收款额计算评估值;对于很可能收不回部分款项的,在难以确定收不回账款的数额时,按照账龄分析法,估计出这部分可能收不回的款项,作为风险损失扣除后计算评估值,账面上的“坏账准备”科目评估为零。

对于其他流动资产,在了解其他流动资产的产生原因、形成过程并核实金额的准确性的基础上,根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值金额确定评估值。

6. 负债

评估范围内的负债包括应付职工薪酬、应交税费、其他负债,根据企业实际需要承担的负债项目和金额确定评估值。

(三) 收益法简介

根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况,本次收益法评估选用现金流量折现法中的股权自由现金流折现模型,即将未来收益年限内的股权自由现金流量采用适当折现率折现并加总,计算得到净经营性资产价值,然后再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值,最终得到股东全部权益价值。股权自由现金流折现模型的计算公式如下:

股东全部权益价值=净经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产及负债价值

1. 净经营性资产价值

净经营性资产价值包括详细预测期的股权自由现金流量现值和详细预测期之后永续期的股权自由现金流量现值,计算公式如下:

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_{n+1}}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

其中：V—评估基准日企业的净经营性资产价值；
F_i—未来第 i 个收益期的预期股权自由现金流量；
F_{n+1}—永续期首年的预期股权自由现金流量；
r—折现率；
n—详细预测期；
i—详细预测期第 i 年；
g—详细预测期后的永续增长率。

(1) 股权自由现金流量的确定

股权自由现金流量是指可由企业权益投资者自由支配的现金流量，计算公式如下：

股权自由现金流量=净利润+折旧和摊销-资本性支出-营运资本增加+付息债务增加-付息债务减少

(2) 折现率的确定

本次评估采用股权自由现金流折现模型，选取权益资本成本作为折现率，采用资本资产定价模型（CAPM）计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中：R_e—权益资本成本；
R_f—无风险利率；
β—权益系统性风险调整系数；
(R_m-R_f)—市场风险溢价；
ε—特定风险报酬率。

(3) 收益期限的确定

根据法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、经营状况、资产特点和资源条件等因素分析，确定收益期限为无限年。本次评估将收益期分为详细预测期和永续期两个阶段。详细预测期自评估基准日至 2027 年 12 月 31 日截止，2028 年起进入永续期。

2. 溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后股权自由现金流量预测中不涉及的资产。本次收益法对于溢余资产单独分析和评估。

3. 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后股权自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。本次收益法对于非经营性资产、负债单独分析和评估。

八、评估程序实施过程和情况

自接受资产评估业务委托起至出具资产评估报告，主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）明确业务基本事项

与委托人进行接洽，明确以下资产评估业务基本事项：（1）委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用者；（2）评估目的；（3）评估对象和评估范围；（4）价值类型；（5）评估基准日；（6）资产评估项目所涉及的需要批准的经济行为的审批情况；（7）资产评估报告使用范围；（8）资产评估报告提交期限及方式；（9）评估服务费及支付方式；（10）委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

（二）订立业务委托合同

在业务基本事项的基础上，对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价。在确保受理该资产评估业务满足专业能力、独立性和业务风险控制要求的情况下，与委托人签订资产评估业务委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排等。

（四）进行评估现场调查

采用询问、访谈、核对、监盘、勘查等手段，对评估对象进行现场调查，获取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。

（五）收集整理评估资料

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，主要包括：（1）委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；（2）从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。采用观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式，对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。根据资产评估业务具体情况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）评定估算形成结论

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及衍生方法的适用性，选择评估方法。在此基础上，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，并对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

（七）编制出具评估报告

资产评估专业人员在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。资产评估机构按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人根据内部审核意见对初步资产评估报告进行修改和完善后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关

当事人就资产评估报告有关内容进行沟通,根据沟通结果对资产评估报告进行合理完善后,出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一) 一般假设

1.交易假设:即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。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设:即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖,其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3.持续经营假设:即假定一个经营主体的经营活动可以连续下去,在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

(二) 特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的法律法规、宏观经济形势,以及政治、经济和社会环境无重大变化;

2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外,无其他重大变化;

3.假设与被评估单位相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化,税率、利率、政策性征收费用率基本稳定;

4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的,且有能力担当其职务;

5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规,不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项;

6.假设委托人及被评估单位提供的基础资料、财务资料和经营资料真实、准确、完整;

7.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响;

8.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策与编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致;

9.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上,经营范围、方式、业务结构与目前基本保持一致,不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境不可预见性变化的潜在影响;

10.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入,现金流出为平均流出。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立,当上述假设条件发生较大变化时,签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结果

经资产基础法评估, 被评估单位评估基准日总资产账面价值 11,548.01 万元, 评估价值 11,741.70 万元, 增值额 193.69 万元, 增值率 1.68%; 总负债账面价值 125.58 万元, 评估价值 125.58 万元, 无评估增减值; 所有者权益(净资产)账面价值 11,422.43 万元, 评估价值 11,616.12 万元, 增值额 193.69 万元, 增值率 1.70%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示:

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日: 2022 年 12 月 31 日

金额单位: 人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	现金及存放中央银行款项	2.49	2.49		
2	存放同业款项	3,534.08	3,534.08		
3	发放贷款和垫款	4,066.49	4,066.49		
4	固定资产	153.66	347.35	193.69	126.05
5	其他资产	3,791.29	3,791.29		
6	资产总计	11,548.01	11,741.70	193.69	1.68
7	应付职工薪酬	23.10	23.10		
8	应交税费	102.08	102.08		
9	其他负债	0.40	0.40		
10	负债合计	125.58	125.58		
11	所有者权益(净资产)	11,422.43	11,616.12	193.69	1.70

(二) 收益法评估结果

经收益法评估, 被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 9,040.00 万元, 比审计后账面所有者权益减值 2,382.44 万元, 减值率 20.86%。

(三) 评估结论

资产基础法评估得出的股东全部权益价值为 11,616.12 万元, 收益法评估得出的股东全部权益价值为 9,040.00 万元, 两者相差 2,576.12 万元。

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同, 资产基础法是从资产的再取得途径考虑的, 反映的是企业现有资产的重置价值; 收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的, 反映了企业各项资产的综合获利能力。

被评估单位主要从事放贷业务, 主要资产为存款和发放贷款和垫款, 对企业价值影响较大的资产已全部在账面反映并已采用适当的方法进行评估, 资产基础法已能较好地反映企业的市场公允价值; 而收益法评估涉及的不确定性因素较多, 评估结果的可靠性劣于资产基础法, 故最终选取资产基础法评估结果作为最终评估结论。

根据上述分析,本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果,即:被评估单位评估基准日的股东全部权益价值评估结论为 11,616.12 万元,大写壹亿壹仟陆佰壹拾陆万壹仟贰佰元整。

本评估报告没有考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

(四) 评估结论的使用有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效,评估结论使用有效期为自评估基准日起一年,即自评估基准日 2022 年 12 月 31 日至 2023 年 12 月 30 日。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关特别事项,评估报告使用人应关注以下特别事项对评估结论和经济行为产生的影响。

(一) 因权属资料不全面或者存在瑕疵、评估资料不完整等使评估程序受到限制的情形

本次评估未发现权属资料不全面或者存在瑕疵、评估资料不完整等使评估程序受到限制的情形。

(二) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截至评估基准日,上海闸北北方小额贷款股份有限公司存在以下诉讼事项:

(1) 公司诉被告上海季唐贸易有限公司偿还借款 500 万元及利息一案,担保人盛卿、沈淑怡、上海夏玥实业有限公司、上海日月明房地产开发(集团)有限公司提供连带责任保证担保,上海日月明房地产开发(集团)有限公司以位于浦东新区 3827 弄 8 号 302、303、403、602 室房产提供抵押担保。公司已向静安法院申请强制执行,抵押物已被公司申请查封。另外申请查封的有沈淑怡名下普陀区白玉路 98 弄 6 号 1403 室(共有人为沈雪珍、沈宝隆);盛卿、沈淑怡位于普陀区白玉路 98 弄 15、18、23 号 18 幢 3201 室房屋及白玉路 98 弄 15、18、23 号 15、23 幢地下 1 层车位 79 室;盛卿位于青浦区沪青平公路 1357 号 507A 室房屋(共有人盛全荣)。

2016 年 3 月通过法院执行归还借款 227.28 万元,2017 年 9 月通过法院执行归还借款 100 万元,目前尚未归还借款本金 172.72 万元。

截止评估基准日,公司已将该笔贷款归类为损失类贷款,并对该笔贷款全额计提贷款损失准备 172.72 万元。考虑到该笔款项发生时间距评估基准日较久,且自 2017 年 9 月至今无进展,因此本次评估对该笔贷款全额估算坏账损失。

(2) 公司诉被告盛卿偿还借款 500 万元及利息一案,担保人为沈淑怡、上海季唐贸易有限公司、上海夏玥实业有限公司、上海日月明房地产开发(集团)有限公司提供连带责任保证担保,上海日月明房地产开发(集团)有限公司以位于浦东新区上南路 3827 弄 8 号

101、104、201 室及 9 号 104、403 室的房产提供抵押担保。公司已向静安区法院申请强制执行，上述抵押物已被公司申请查封。2018 年 4 月通过法院执行归还借款 193.6638 万元，目前尚未归还借款本金 301.34 万元。

截止评估基准日，公司已将该笔贷款归类为损失类贷款，并对该笔贷款全额计提贷款损失准备 301.34 万元。考虑到该笔款项发生时间距评估基准日较久，且自 2018 年 4 月至今无进展，因此本次评估对该笔贷款全额估算坏账损失。

(3) 公司诉被告梁丽娜、上海丽鹰实业有限公司偿还借款 60 万元及利息一案，由梁丽娜名下位于老沪闵路 1351 弄 20 号 102 室房产进行抵押，由上海丽鹰实业有限公司提供连带保证担保。该案已于 2023 年 1 月 17 日获取 (2022) 沪徐证执行字第 74 号执行证书。2023 年 2 月 7 日公司已向上海市闵行区人民法院申请强制执行。目前尚未归还借款本金 60.00 万元。

截止评估基准日，公司已将该笔贷款归类为关注类贷款，并对该笔贷款按未归还本金 60 万元的 2% 计提贷款损失准备 1.2 万元。该笔款项发生时间距评估基准日较近，且评估基准日后 2023 年 2 月 7 日，公司已申请强制执行，该贷款收回的可能性较大。因此结合上述情况并出于谨慎性原则考虑，本次评估对该笔贷款按未归还本金的 2% 估算坏账损失。

(4) 公司诉被告许春兰、秋尊(上海)设计装饰工程有限公司偿还借款 130 万元及利息一案，由上海市浦东新区栖山路 1489 弄 7 号 501 室房产进行抵押，由秋尊(上海)设计装饰工程有限公司提供连带保证担保。该案已于 2022 年 9 月 9 日上海市静安区人民法院判决公司胜诉，被告许春兰应在继承汤尊秋遗产实际价值范围内，向上海闸北北方小额贷款股份有限公司清偿本金 130 万元；被告许春兰应在继承汤尊秋遗产实际价值范围内，向上海闸北北方小额贷款股份有限公司清偿截至 2022 年 4 月 1 日的借款利息 6.17 万元，及自 2022 年 4 月 2 日起至实际清偿之日止，以本金 1,300,000.00 元为基数，按年利 24% 计收的逾期利息被告许春兰应在继承汤尊秋遗产实际价值范围内，向上海闸北北方小额贷款股份有限公司清偿律师费损失 10 万元。2022 年 12 月 2 日公司已向上海市静安区人民法院申请强制执行。

截止评估基准日，公司已将该笔贷款归类为关注类贷款，并对该笔贷款按未归还本金 130 万元的 2% 计提贷款损失准备 2.6 万元。该笔款项发生时间距评估基准日较近，且 2022 年 12 月 2 日，公司已申请强制执行，该贷款收回的可能性较大。因此结合上述情况并出于谨慎性原则考虑，本次评估对该笔贷款按未归还本金的 2% 估算坏账损失。

(5) 公司诉被告刘宏偿还借款 50 万元及利息一案，由刘宏名下上海市金山区朱泾镇南坪新村 78 号 501 室进行抵押贷款，目前公司已聘请上海霄弘清律师事务所对案件进行证据收集并起诉。

截止评估基准日，公司已将该笔贷款归类为关注类贷款，并对该笔贷款按未归还本金 50 万元的 2% 计提贷款损失准备 1 万元。该笔款项发生时间距评估基准日较近，且 2022 年 12 月 14 日，公司已聘请上海管弘清律师事务所对案件进行证据收集并起诉，该贷款收回的

可能性较大。因此结合上述情况并出于谨慎性原则考虑，本次评估对该笔贷款按未归还本金的 2%估算坏账损失。

（三）或有负债（或有资产）的性质、金额及与评估对象的关系

本次评估未发现被评估单位存在或有负债（或有资产）。

（四）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

本次评估在评估基准日至资产评估报告日之间未发现可能对评估结论产生影响的重大期后事项。

（五）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

在本次资产评估对应的经济行为中，未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（六）其他需要说明的事项

本次评估 2020 年度的账面值利用立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《上海闸北北方小额贷款股份有限公司审计报告及财务报表》，报告编号为“信会师报字[2021]第 ZA13204 号”，报告出具日为 2021 年 4 月 22 日，审计意见为无保留意见；本次评估 2021 年度的账面值利用立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《上海闸北北方小额贷款股份有限公司审计报告及财务报表》，报告编号为“信会师报字[2022]第 ZA11353 号”，报告出具日为 2022 年 4 月 21 日，审计意见为无保留意见；本次评估 2022 年度的账面值利用立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《上海闸北北方小额贷款股份有限公司审计报告及财务报表》，报告编号为“信会师报字[2023]第 ZA12046 号”，报告出具日为 2023 年 4 月 29 日，审计意见为无保留意见。

本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，若存在合计数与各分项数值之和出现尾差的情况，均系四舍五入原因造成。

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。

委托人及被评估单位所提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托人和被评估单位应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

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，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

十二、资产评估报告使用限制说明

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未按照前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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。

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。

未征得出具资产评估报告的资产评估机构同意，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、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2023 年 07 月 18 日。

(此页以下无正文)

(本页无正文, 系金证评报字【2023】第 0191 号资产评估报告签章页)

资产评估机构: 金证(上海)资产评估有限公司



法定代表人:

资产评估师:

资产评估师:

资产评估报告日: 2023 年 07 月 18 日

地址: 上海市黄浦区龙华东路 868 号外滩中心办公 A 座 1303 室

邮编: 200023 电话: 021-63081130 传真: 021-63081131 电子邮箱: contact@jzvaluation.com