

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



中州證券

Central China Securities Co., Ltd.

(2002年於中華人民共和國河南省成立的股份有限公司，中文公司名稱為「中原证券股份有限公司」，
在香港以「中州证券」名義開展業務)

(股份代號：01375)

海外監管公告

本公告乃由中原证券股份有限公司(「本公司」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.10B條作出。

茲載列本公司於上海證券交易所網站發佈之《中原证券股份有限公司關於中州藍海定向減資其參股子公司的公告》、《河南省中原小額貸款有限公司擬以部分資產作為減資的部分對價項目所涉及河南省中原小額貸款有限公司的部分債權和抵債資產評估報告》及《河南省中原小額貸款有限公司擬進行減資項目所涉及的河南省中原小額貸款有限公司股東全部權益價值資產評估報告》，僅供參閱。

承董事會命
中原证券股份有限公司
董事長
魯智禮

中國，河南
2024年3月28日

於本公告日期，董事會包括執行董事魯智禮先生；非執行董事李興佳先生、張秋雲女士、唐進先生及田聖春先生；獨立非執行董事張東明女士、陳志勇先生、曾崧先生及賀俊先生。

中原证券股份有限公司

关于中州蓝海定向减资其参股子公司的公告

中原证券股份有限公司（以下简称“公司”）董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示：

● 公司全资子公司中州蓝海投资管理有限公司（以下简称“中州蓝海”）拟通过定向减资的方式减少对其参股子公司河南省中原小额贷款有限公司（以下简称“中原小贷”）的股权投资。本次采用定向减资方式，由中州蓝海减少对中原小贷实缴的 34,000 万元出资额，支付形式拟以现金和资产形式支付，其余股东不参与本次减资。本次减资完成后，中原小贷的注册资本将由人民币 100,000 万元减少至 66,000 万元。

● 本次定向减资已经公司第七届董事会第二十四次会议审议通过，无需提交股东大会审议。

● 本次定向减资尚需通过中原小贷股东会审议。截至本公告披露日，中州蓝海尚未与中原小贷签署正式减资协议，减资的结果存在不确定性，存在不能完成减资的风险，敬请广大投资者注意投资风险。

一、减资概述

为落实金融机构回归主业，有效防范化解金融风险的监管要求，聚焦主责主业，优化调整投资结构，公司子公司中州蓝海拟通过定向减资的方式减少对参股子公司中原小贷的股权投资。本次采用定向减资方式，由中州蓝海减少对中原小贷实缴的 34,000 万元出资额，支付形式拟以现金和资产形式支付，其余股东不参与本次减资。本次减资完成后，中原小贷的注册资本金将由人民币 100,000 万元减少至 66,000 万元。根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的《河南省

中原小额贷款有限公司拟进行减资项目所涉及的河南省中原小额贷款有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（中企华评报字（2024）第 6083 号），本次定向减资价格拟为 309,102,798.48 元，其中以现金形式支付 152,267,245.98 元，以资产包形式支付 156,835,552.50 元。具体减资价格以经国资监管部门备案后的最终评估金额为准。

2024 年 3 月 28 日，公司第七届董事会第二十四次会议审议通过了《关于对参股子公司定向减资的议案》，本议案无需提交公司股东大会审议。根据《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等有关规定，本次交易不构成关联交易，不构成重大资产重组事项。

二、减资标的基本情况

（一）标的主体情况

公司名称：河南省中原小额贷款有限公司

统一社会信用代码：91440300359661825N

企业类型：其他有限责任公司

注册地：河南省漯河市城乡一体化示范区牡丹江路昌建总部港 50 号楼 102-7

法定代表人：李宏伟

注册资本：人民币 100,000 万元

经营范围：河南省行政区域内：办理各项小额贷款；办理中小企业发展、管理、财务等咨询业务；符合规定的自有资金投资；省监管部门批准的其他业务。

（二）标的财务状况

根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计的财务报告，截至 2023 年 12 月 31 日，中原小贷资产总额人民币 90,734.34 万元，负债总额人民币 392.12 万元，所有者权益总额人民币 90,342.22 万元。2023 年，实现营业总收入人民币 4,918.41 万元，净利润人民币-17,945.06 万元。

根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计的财务报告，截至 2024 年 2 月 29 日，中原小贷资产总额人民币 91,328.36 万元，负债总额人民币 428.65 万元，所有者权益总额人民币 90,899.71 万元。2024 年 1-2 月，实现营业总收入

人民币 534.86 万元，净利润人民币 557.49 万元。

（三）减资前后标的股权结构

单位（人民币）：亿元

股东名称	减资前		减资后	
	出资额	持股比例	出资额	持股比例
漯河市金融控股有限公司	4.6	46%	4.6	69.696%
中州蓝海投资管理有限公司	3.9	39%	0.5	7.576%
中原大禹资本控股有限公司	0.5	5%	0.5	7.576%
河南盈创实业集团有限公司	0.5	5%	0.5	7.576%
深圳市汇联互联网金融服务有限公司	0.5	5%	0.5	7.576%
合计	10	100%	6.6	100%

三、减资标的评估、定价情况

根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的《河南省中原小额贷款有限公司拟进行减资项目所涉及的河南省中原小额贷款有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（中企华评报字（2024）第 6083 号，评估方法为资产基础法），截至评估基准日 2024 年 2 月 29 日，中原小贷股东全部权益评估价值为 909,125,877.89 元。根据上述评估结果，公司本次减资对应的权益评估值为 309,102,798.48 元，中原小贷拟以现金形式支付 152,267,245.98 元，剩余以资产包形式支付。

根据《河南省中原小额贷款有限公司拟以部分资产作为减资的部分对价项目所涉及河南省中原小额贷款有限公司的部分债权和抵债资产评估报告》（中企华评报字（2024）第 6088 号，评估方法为资产基础法（成本法）），截至评估基准日 2024 年 2 月 29 日，中原小贷拟向公司交付的部分债权和抵债资产评估价值为 156,835,552.50 元。

四、债权和抵债资产明细

序号	项目名称	账面余额	贷款起始日	贷款到期日	计提减值准备	账面价值	评估值	抵质押情况
1	登封市建设投资集团有限公司	10,000,000.00	2023/5/25	2024/5/24	113,974.20	9,886,025.80	9,886,025.80	
2	河南中原气化工程投资有限公司	29,000,000.00	2023/2/27	2024/2/26	503,496.91	28,496,503.09	28,496,503.09	
3	河南省富远牧业有限公司	1,468,935.06	2019/1/10	2021/1/8	154,202.10	1,314,732.96	1,314,732.96	提供风险补偿措施
4	汝州市建设投资发展有限公司	41,890,000.00	2021/6/25	2022/6/24	12,567,000.00	29,323,000.00	29,896,500.00	土地抵押
5	汝州市汝东新区建设开发有限公司	3,000,000.00	2022/2/8	2024/2/6	900,000.00	2,100,000.00	2,141,100.00	
6	鄢陵建业易成旅游地产开发有限公司	19,950,000.00	2022/12/15	2024/6/12	5,985,000.00	13,965,000.00	14,574,800.00	土地抵押
7	荥阳鑫苑置业有限公司	29,500,000.00	2021/7/29	2023/5/8	14,750,000.00	14,750,000.00	14,059,800.00	房产抵押
8	郑州颐和医院	38,000,000.00	2022/7/20	2023/7/19	19,000,000.00	19,000,000.00	18,559,200.00	
9	河南万众集团有限公司	30,000,000.00	2021/3/2	2023/2/28	24,000,000.00	6,000,000.00	6,000,000.00	
10	河南红枫生物高科股份有限公司	8,891,851.30	2020/3/13	2021/9/11	8,002,666.17	889,185.13	213,404.43	股权质押
11	河南省阳光雨露教育管理咨询有限公司	9,940,000.00	2020/11/12	2022-07-10 2022-11-10	8,946,000.00	994,000.00	497,000.00	股权质押
12	河南龙凤山农牧股份有限公司	44,900,000.00	2020/10/20	2021/10/19	40,410,000.00	4,490,000.00	3,592,000.00	股权质押
13	河南省宋河酒业股份有限公司	20,000,000.00	2018/12/6	2019/12/5	18,000,000.00	2,000,000.00	2,221,966.10	
14	河南省豫星微钻有限公司	27,636,960.00	2018/8/10	2020/8/5	23,017,925.00	4,619,035.00	5,178,691.84	
15	郑州高新科技企业加速器开发有限公司	41,289,778.58	2018/12/13	2019/12/12	37,159,670.92	4,130,107.66	4,678,030.24	
16	河南省科迪面业有限公司	46,553,465.04	2018/9/6	2020/8/12	46,553,465.04	-	-	
	抵债资产-科迪乳业股权	4,655,346.50	/	/		4,655,346.50	4,655,346.50	
17	抵债资产-天邦菌业土地及地上附着物	12,635,200.00	/	/	2,723,760.00	9,911,440.00	9,577,000.00	
	天邦菌业首封的2套住宅	/	/	/			803,700.00	
18	抵债资产-商丘华晶100%股权	22,363,040.00	/	/	22,363,040.00	-	-	

应收利息	1,048,096.23	/	/	1,048,096.23	-	-	
应收诉讼费、律师费等实现债权费用	4,366,843.23	/	/	3,877,091.69	489,751.54	489,751.54	
合计	447,089,515.94			290,075,388.26	157,014,127.68	156,835,552.50	

五、评估价格的合理性

对于贷款项目，根据借款人和保证人的资信状况、业务经营状况、财务状况、经营成果、抵（质）押物的基本情况等信息，分析借款人、保证人的偿债能力、抵（质）押物的流动性和变现价值，合理确定贷款项目定价。对于取得的股权，根据被投资单位的重整情况、净资产情况、生产经营情况确定价格。对于土地及地上附着物，考虑所在区域的房地产市场状况，抵债资产规模、权属状况、用途等，分析其可回收价值，合理确定价格。

六、减资协议主要内容

截至本公告披露日，中州蓝海尚未与中原小贷签署正式减资协议。

七、减资的目的和对公司的影响

本次定向减资符合公司对中原小贷的整改方案，稳步降低中州蓝海在中原小贷的股权比例，对中原小贷股权减资符合金融机构回归本源、聚焦主业的要求，对公司目前业务发展无重大影响。

八、风险提示

本次定向减资尚需中原小贷股东会审议通过，截至本公告披露日，中州蓝海尚未与中原小贷签订正式的减资协议，减资的结果存在不确定性，存在不能完成减资的风险。公司将根据进展情况及时履行信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

中原证券股份有限公司董事会

2024年3月29日

本报告依据中国资产评估准则编制

河南省中原小额贷款有限公司拟以部分资产
作为减资的部分对价项目所涉及河南省中原
小额贷款有限公司的部分债权和抵债资产
评估报告

中企华评报字（2024）第 6088 号

（共一册，第一册）

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二四年三月十三日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4111020110410201202400032
合同编号:	PG20231023226000
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中企华评报字(2024)第6088号
报告名称:	河南省中原小额贷款有限公司拟以部分资产作为减资的部分对价项目所涉及河南省中原小额贷款有限公司的部分债权和抵债资产
评估结论:	156,835,552.50元
评估报告日:	2024年03月13日
评估机构名称:	北京中企华资产评估有限责任公司
签名人员:	屈伟 (资产评估师) 会员编号: 41080027 刘金伟 (资产评估师) 会员编号: 41000792
 (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: 2024年03月13日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
评估报告正文	5
一、 委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	5
二、 评估目的	6
三、 评估对象和评估范围	6
四、 价值类型	8
五、 评估基准日	8
六、 评估依据	9
七、 评估方法	13
八、 评估程序实施过程和情况	22
九、 评估假设	24
十、 评估结论	25
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、 资产评估报告日	29
资产评估报告附件	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专业人员遵守法律、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，资产评估机构及其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。

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。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、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、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已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。

六、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。

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、资产评估师对房屋建筑物等实物资产的勘察按常规仅限于观察，了解使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们不具备专业鉴定资质也未接受委托对上述资产的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有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

河南省中原小额贷款有限公司：

北京中企华资产评估有限责任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、公正的原则，按照必要的评估程序，对河南省中原小额贷款有限公司拟以部分资产作为减资的部分对价事宜所涉及河南省中原小额贷款有限公司的部分债权和抵债资产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：根据《河南省中原小额贷款有限公司 2023 年第七次临时股东会决议》（2023 年 12 月 25 日）、《河南省中原小额贷款有限公司 2024 年第二次临时股东会决议》（2024 年 3 月 6 日），河南省中原小额贷款有限公司拟进行减资，需以部分债权和抵债资产作为减资的部分对价。北京中企华资产评估有限责任公司接受河南省中原小额贷款有限公司的委托，对河南省中原小额贷款有限公司因减资需确定的部分对价所涉及的相关债权和抵债资产进行评估，以评估后的市场价值为其确定部分减资对价资产事宜提供价值参考。

评估对象：为河南省中原小额贷款有限公司因减资需确定的部分对价所涉及的相关债权和抵债资产。

评估范围：河南省中原小额贷款有限公司因减资需确定的部分对价所涉及的相关债权和抵债资产账面值合计 15,701.41 万元。其中，申报的债权账面价值合计为 14,244.73 万元，抵债资产合计为 1,456.68 万元。

评估基准日：2024 年 2 月 29 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法（成本法）

评估结论：截止评估基准日，河南省中原小额贷款有限公司因减资需确定的部分对价所涉及的相关债权和抵债资产账面值合计15,701.41万元，评估价值为15,683.56万元，减值额为17.85万元，减值率为0.11%。

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，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

河南省中原小额贷款有限公司拟以部分资产作为减资的部分对 价项目所涉及河南省中原小额贷款有限公司的部分 债权和抵债资产

评估报告正文

河南省中原小额贷款有限公司：

北京中企华资产评估有限责任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、公正的原则，按照必要的评估程序，对河南省中原小额贷款有限公司拟以部分资产作为减资的部分对价事宜所涉及河南省中原小额贷款有限公司的部分债权和抵债资产在评估基准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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

(一)委托人及产权持有人简介

名称：河南省中原小额贷款有限公司（以下简称：“中原小贷”）

住所：河南省漯河市城乡一体化示范区牡丹江路昌建总部港 50 号楼 102-7

法定代表人：李宏伟

注册资本：壹拾亿圆整

类型：其他有限责任公司

经营范围：河南省行政区域内：办理各项小额贷款，办理中小企业发展、管理、财务等咨询业务，符合规定的自有资金投资，省监管部门批准的其他业务。

统一社会信用代码：91440300359661825N

成立日期：2015 年 12 月 29 日

营业期限：长期

(二)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的其他资产评估报告使用人为委托人的上级主管单位或部门。

本资产评估报告仅供委托人、委托人的上级主管单位或部门以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据《河南省中原小额贷款有限公司 2023 年第七次临时股东会决议》（2023 年 12 月 25 日）、《河南省中原小额贷款有限公司 2024 年第二次临时股东会决议》（2024 年 3 月 6 日），河南省中原小额贷款有限公司拟进行减资，需以部分债权和抵债资产作为减资的部分对价。北京中企华资产评估有限责任公司接受河南省中原小额贷款有限公司的委托，对河南省中原小额贷款有限公司因减资需确定的部分对价所涉及的相关债权和抵债资产进行评估，以评估后的市场价值为其确定部分减资对价资产事宜提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为河南省中原小额贷款有限公司因减资需确定的部分对价所涉及的相关债权和抵债资产。

（二）评估范围

河南省中原小额贷款有限公司因减资需确定的部分对价所涉及的相关债权和抵债资产账面值合计 15,701.41 万元。其中，申报的债权账面价值合计为 14,244.73 万元，抵债资产合计为 1,456.68 万元。

委托评估对象和评估范围由产权持有人申报，且与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内资产的账面价值已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

评估范围内资产的主要情况如下：

1. 相关债权

中原小贷因减资需确定的部分对价所涉及的相关债权账面价值

合计为 14,244.73 万元，包括贷款、应收利息、应收诉讼费和律师代理费等费用共计三部分。其中，贷款账面价值 14,195.76 万元，全部为公司类贷款，共计 16 项。贷款资产构成见下表：

人民币单位：万元

序号	客户类型	五级分类	担保方式	账面价值
1	公司客户	正常	保证	3,838.25
2	公司客户	关注	质押	131.47
3	公司客户	次级	保证、抵押	7,913.80
4	公司客户	可疑	保证、质押	2,312.23
合计				14,195.76

相关债权资产明细详见评估结果明细表。

2. 抵债资产

中原小贷申报的抵债资产主要为通过第三方抵债所取得的抵债资产(股权和房地产)以及其享有的 1 项资产优先受偿权(表外资产)。其中，通过第三方抵债所取得的股权为被评估单位接收的商丘华晶钻石有限公司(以下简称“商丘华晶”)和河南科迪乳业股份有限公司(简称“科迪乳业”)的股权。享有的 2 套房地产在处置后的优先受偿权(表外资产)为中原小贷通过一定的程序(法院首轮查封)，取得的天邦菌业贷款项目的担保人张中一、张东生名下的计 2 套住宅在处置后的优先受偿权。

①被评估单位通过抵债所接收的商丘华晶股权比例为 100% 股权。据了解，商丘华晶原股东及管理层已将商丘华晶核心资产进行了转移，目前商丘华晶已无实际生产经营业务。

②被评估单位通过抵债所接收的科迪乳业的股权数量为 10,978,532 股。目前，科迪乳业破产重整计划已完成。

③被评估单位通过抵债所接收的房地产为河南天邦菌业股份有限公司(以下或简称“天邦菌业”)抵偿的一宗工业用地及地上房屋建筑物，可以满足正常使用。具体情况如下表：

表一：天邦菌业抵偿的土地明细表

序号	产权证号	土地使用权人	土地用途	土地性质	地址	终止日期	面积(m ²)
1	20170000068	河南天邦菌业股份有限公司	工业用地	出让	河南省鹤壁市淇县卫都街道办事处关庄村	2067 年 2 月 21 日	23,297.15

表二：天邦菌业抵偿的地上房屋建筑物明细表

河南省中原小额贷款有限公司拟以部分资产作为减资的部分对价项目
所涉及河南省中原小额贷款有限公司的部分债权和抵债资产评估报告

序号	产权证号	建筑物名称	结构	所处楼层/ 总层	地址	建成年月	面积 (m ²)
1	未办证	科研楼	钢混结构	1-5/5	河南省鹤壁市淇县卫都街道办事处关庄村	2017年	4,613.53
2	未办证	9#、10#原材料加工车间	钢结构	1/1	河南省鹤壁市淇县卫都街道办事处关庄村	2017年	6,400.00
3	未办证	11#恒温包装车间	钢结构	1/1	河南省鹤壁市淇县卫都街道办事处关庄村	2017年	1,632.00

中原小贷尚未对上述工业用地办理权属变更手续,尚未对地上房屋建筑物办理不动产权证。对此,中原小贷提供了权属说明及与抵债资产所有权归属事宜相关的法院裁定书,证明上述工业用地(使用权)及地上房屋建筑物为中原小贷所有,并承诺愿承担与上述房地产的权属相关的法律责任。

④享有的 2 套房地产在处置后的优先受偿权 (表外资产)

产权持有人申报的表外资产为中原小贷向法院申请查封 (首次) 河南天邦菌业股份有限公司债权的担保人张中一、张东生名下的 2 套住宅,产权持有人享有该类资产在处置后的优先受偿权。具体明细见下表:

序号	房屋产权证号	房产证载权利人	房屋现状	用途	地址	面积 (m ²)
1	豫 2020 淇县不动产第 0003240 号	张中一	查封	住宅	鹤壁市淇县 009 地籍区 003 地籍子区淇县广厦国际住宅小区 S9#2 单元 2-202	177.20
2	豫 2019 淇县不动产第 0000774 号	张东生、陈秀琴	查封	住宅	鹤壁市淇县 (城区) 007 地籍区天天花园 B1#1 单元 1-101	242.18
3	合计					419.38

四、价值类型

执行资产评估业务,当评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求时,一般选择市场价值作为评估结论的价值类型。故结合本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素,确定评估对象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

本报告评估基准日是 2024 年 2 月 29 日。

此基准日是由委托人确定的，确定的理由是贷款价值分析基准日与经济行为实现的日期尽可能接近，有利于保证价值分析结果有效地服务于价值分析目的。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1. 《河南省中原小额贷款有限公司 2023 年第七次临时股东会决议》（2023 年 12 月 25 日）；
2. 《河南省中原小额贷款有限公司 2024 年第二次临时股东会决议》（2024 年 3 月 6 日）。

(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》（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第四次修正）；
3. 《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）；
4. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
5. 《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 号修改）；
6. 《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）；
7. 《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）；
8. 《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）；
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院第 378 号令发布，国务院令第 709 号修正）；
10. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》（国资

办发〔1992〕36号）；

11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；

12. 《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）；

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. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）；

15. 《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）；

16. 《金融企业国有资产转让管理办法》（财政部令第54号）；

17. 《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）；

18. 《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）；

19. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》（财政部令第76号）；

20. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号）；

21. 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

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

23. 《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）；

24. 《商业银行金融资产风险分类办法》（中国银行保险监督管理委员会 中国人民银行令〔2023〕第1号）；

25. 《财政部关于印发〈金融企业准备金计提管理办法〉的通知》（财金〔2012〕20号）。

(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—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—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.《金融企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕43号）；
- 11.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 12.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 13.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 14.《金融不良资产评估指导意见》（中评协〔2017〕52号）；
- 15.《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）。

(四)权属依据

- 1.借款合同、保证合同、抵(质)押合同；
- 2.法院裁定书等相关法律文件；
- 3.他项权利登记证；
- 4.其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.评估基准日贷款市场报价利率 LPR；
- 2.委估债权涉及的抵押资产所在区域的市场公开报价信息；
- 3.Wind 资讯；
- 4.与债权回收金额相关的法院文书、判决书等；
- 5.阿里拍卖网上与委估抵押物类似资产的拍卖信息；
- 6.河南省中原小额贷款有限公司与中原股权交易中心股份有限

公司签订的《服务合作协议》；

7. 产权持有人提供的借款和解协议或还款承诺等约定还款计划的承诺资料；

8. 《资产评估常用数据与参数手册》；

9. 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》(HA01-31-2016)；

10. 《河南省通用安装工程预算定额》(HA02-31-2016)；

11. 《河南省建设工程消防技术中心关于发布 2023 年 7 月至 12 月人工费、机械 人工费、管理费指数的通知》（豫建消技[2023]35 号）；

12. 《河南省人民政府关于征收农用地区片综合地价有关问题的通知》（豫政〔2023〕28 号）；

13. 《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合征地价标准的通知》（豫政〔2016〕48 号）；

14. 《河南省人力资源和社会保障厅关于公布 2023 年度被征地农民社会保障费用最低标准的通知》（豫人社办〔2023〕92 号）；

15. 《河南省人民代表大会常务委员会关于河南省耕地占用税适用税额的决定》（2019 年 7 月 26 日河南省第十三届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；

16. 《河南省人民政府关于公布取消停止征收和调整有关收费项目的通知》（豫政[2008]52 号）；

17. 《鹤壁市人民政府关于调整鹤壁市国家建设征收土地地上附着物补偿标准和青苗补偿标准的通知》（鹤政〔2018〕7 号）；

18. 《鹤壁市建设工程消防和档案验收技术中心关于发布 2023 年第四季度鹤壁市建设工程材料价格信息和造价指标的通知》；

19. 企业提供的借款人及保证人财务报表；

20. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

21. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

1. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）；

2. 《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）；

- 3.被评估单位提供的资产清单和评估申报表；
- 4.致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
- 5.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

根据评估目的、评估对象、评估范围和可获得的相关资料等因素，并结合我公司对委托人以减资为评估目的所出具的《河南省中原小额贷款有限公司拟进行减资项目所涉及的河南省中原小额贷款有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（中企华评报字[2024]第 6083 号），本次对委托人因减资需确定的部分对价所涉及的相关债权和抵债资产采用资产基础法（成本法）进行评估。按照委托人中原小贷此次减资的主要目的及减资对价资产的处置方式，结合相关债权和抵债资产的特点，本次不适宜采用市场法和收益法。

资产基础法（成本法）的具体运用思路如下：

即通过对产权持有人申报的每笔债权、抵债资产分别采用适宜的方法进行评估，然后按照资产基础法（成本法）加计汇总的思路得出评估对象的评估值。评估范围内的相关债权和抵债资产的具体评估方法如下：

（一）相关债权

产权持有人申报的相关债权主要为贷款资产，主要包括产权持有人贷款给各类公司客户的保证贷款、抵押贷款、质押贷款和信用贷款等。现场核实时，评估人员首先对委估贷款资产的账面核算情况进行了了解，并将其与评估申报表进行核对，账表相符。其次，通过查阅信贷业务台账、抵（质）押台账、借款合同、保证合同、抵（质）押合同、相关涉诉的法律文件和法院裁定文件、贷款还款记录、逾期记录、贷款追偿记录、抵债协议以及达成的还款协议、贷后报告、半年度和年度资产减值测试报告等资料，了解各笔贷款的合同信息、客户借款的基本情况、贷款的抵（质）押和还本付息等情况，并通过“穿透”至抵（质）押资产和借款人的方法，了解抵（质）押资产的市场价格信息、借款人和保证人的基本情况、资信状况、业务经营状况、

财务状况、经营成果等信息，分析其偿债能力。在了解、核实过程中，评估人员据实填写贷款调查表，记录不良债权调查核实后的基本情况，并通过与中原小贷在日常经营管理和风险控制过程中所形成的各笔贷款的贷后报告、半年度和年度资产减值测试报告等资料进行核对。

在此基础上，评估人员借助历史资料和现场调查了解的情况，参考中国银行保险监督管理委员会制定的《商业银行金融资产风险分类办法》(中国银行保险监督管理委员会 中国人民银行令[2023]第1号)和财政部下发修订后的《金融企业准备金计提管理办法》等相关规定，分析其风险的五级分类情况，贷款的账面价值计量依据的充分性和适当性，对各笔贷款的可回收情况进行了核实和分析；并着重对分类为不良债权的贷款进行重点调查和分析，按照适宜的方法重新计算其市场价值。各类贷款评估的具体方法如下：

1.正常类公司贷款

对于正常类公司贷款，评估人员对其风险分类所涉及的相关依据进行了复核，重点调查和了解了借款人和保证人的资信情况、经营状况、还本付息情况和贷款的抵（质）押担保等情况，在确定其分类依据充分、适当的基础上，以审计后的账面值确定评估值。

2.关注类公司贷款

对于该类贷款，区分保证类贷款和抵（质）押类贷款的不同情况，在调查分析的基础上确认企业对贷款风险分类的准确性和合理性，核实企业计提贷款损失准备的合理性。

①对于保证类贷款，评估人员收集了借款人和保证人在评估基准日近期的征信报告以及财务数据等资料，并调查了借款人的近期银行流水及还款记录，对借款人和保证人的资信和偿债能力等进行分析，在确认其基本具备还款能力的情况下，以审计后的账面值确定评估值。

②对于抵（质）押类贷款，区分抵押物和质押物的不同特点，对其变现能力、变现周期和相应的资金成本等影响贷款本金可回收金额的因素进行分析，了解该类贷款回收所需的各类代价，在此基础上确

定贷款的可回收金额。对于设定有质押物担保的贷款，考虑该笔贷款的还款情况、涉及借款人还款的信用和偿债能力方面已具备关注类贷款的特点，在分析其贷款本金金额大小、借款人的偿债能力、质押物的变现金额等基础上，按照质押物的变现金额和剩余贷款本金的可回收金额确定评估值；对于设定有抵押物担保的贷款，考虑到其尚未达到不良债权的风险级别，借款人尚具备一定的偿债能力，本次依据抵押物的类型、特点、流动性（市场变现能力、变现周期）等情况，分析借款人在未来某一时点还款时可能偿还的贷款金额。依据该还款周期，并考虑一定的回收风险，对可能偿还的贷款金额进行折现得出可回收金额。在确认上述可回收金额与审计后的账面价值基本接近的情况下，以审计后的账面值确认评估值。

3.不良债权类公司贷款

不良债权类公司贷款主要为被评估单位对贷款的风险分类为次级、可疑和损失类的债权。评估人员主要根据该类贷款的基本情况、借款人和保证人的资信状况、业务经营状况、财务状况、经营成果、抵（质）押物的基本情况等信息，通过分析借款人、保证人的偿债能力、抵（质）押物的流动性和变现价格等情况，依据相关资料收集的详实程度，区分不同情况，采用适宜的方法进行评估。具体如下：

①通过分析抵押物的流动性（市场变现能力、变现周期），结合贷款本金金额的大小，综合分析确定贷款的市场价值

对于有抵押物担保、抵押物的可回收金额明显高于贷款本金的债权，由于借款人处于停业或半停业状态，偿债能力下降，暂不能按期偿还贷款，但借款人有足额的抵押物为该笔贷款提供担保，在一定程度上降低了贷款的风险。本次对该类贷款评估时，需考虑该抵押物的可回收价值对贷款评估价值的影响，即通过分析抵押物的流动性（市场变现能力、变现周期），结合贷款本金金额的大小，考虑一定的还款风险，综合分析确定贷款的市场价值。

②假设清算法

对于有抵押物担保、抵押物的可回收金额明显低于贷款本金的债权，以及借款人的主营业务和经营状况出现了不利因素（尚能维持营

业状态，并可产生一定的现金流，但债务规模过大，多笔贷款本金逾期，还款压力较大）导致其偿债能力下降的情形下的债权，本次通过了解贷款的基本情况、借款人和保证人的资信状况、业务经营状况、财务状况、经营成果、借款人账面内其他资产的抵押物情况、享有优先受偿权的其他债权情况等信息，分析借款人、保证人的偿债能力、所拥有的抵押物和其他资产的变现能力等情况，采用假设清算法进行评估。

假设清算法的具体思路如下：

$$V=V1+V2+V3$$

其中：V：债权资产的分析价值

V1：优先债权价值估算结果

V2：债权中主债权的价值分析结果(为一般债权的受偿金额，不含优先受偿部分)

V3：债权中担保债权的价值分析结果

优先债权价值分析，是对抵(质)押物按照资产价值分析的方式得出估值；主债权价值分析，在对借款人资料进行分析的前提下，剔除企业无效资产，确定有效资产，剔除企业无效负债，确定有效负债，根据企业的经营状态和分析目的采用有序清算价格类型，对企业的有效资产进行价值分析，对负债进行确认，并确定优先扣除项目，确定一般债权受偿比例和受偿金额；最后加上担保债权价值分析结果，确定债权资产的价值分析值。

一般债权受偿比例=(有效资产-资产项优先扣除项目)/(有效负债-负债项优先扣除项目)

一般债权受偿金额=(不良债权总额-优先债权受偿金额)×一般债权受偿比例

③依据债权性质、可偿债资产线索情况进行定性分析

评估范围内的部分贷款的借款人和保证人经营状况恶化，所在行业发展面临诸多挑战，公司亏损严重，资不抵债严重，出现偿债能力不足或严重不足的现象，也无相应的抵押物提供担保，存在质押的股权也受营业状况、股东资信的影响无法变现或无法实施相关法律执行

措施。由于该类贷款的借款人、保证人的详细资料难以获取，本次依据债权性质、可偿债资产线索情况进行定性分析，采用一定的方式计算该类贷款的评估价值。即通过查阅借款合同和保证合同、涉诉文件等，分析合同的有效性、法律诉讼时效；通过分析借款人和保证人的偿债能力来分析贷款的可回收金额。在分析借款人和保证人的偿债能力时，分析其现状、经营情况、收益情况，有效资产及负债情况来分析其偿债能力，综合通过借款人和保证人可受偿的金额来确定贷款的评估价值。

将借款人和保证人按各自的企业经营状况、诉讼情况、资产线索情况设定不同的债权回收情况组合，根据金融企业处置不良债权的相关统计资料，确定不同债权情况的价值回收率。

考虑企业经营状况、诉讼情况确定的债权回收率后，再根据了解到的资产线索情况确认最终回收率。

最终确定的债权回收率=债权性质回收率×资产线索系数

4. 应收利息、应收诉讼费和律师代理费等费用

评估范围内的应收利息为产权持有人核算的逾期贷款项目产生的利息，根据贷款借款人的资信状况、业务经营状况、财务状况、经营成果等因素综合分析，并结合上述贷款资产的评估思路，应收利息、应收诉讼费和律师代理费等费用按照审计核实后的账面值确认评估值。

(二) 抵债资产

纳入评估范围内的抵债资产为中原小贷通过第三方抵债所取得的抵债资产（股权和房地产）以及其享有的 1 项资产优先受偿权（表外资产）。

1. 抵债资产——股权

(1) 商丘华晶股权

对于商丘华晶股权，被评估单位中原小贷主要依据法院的判决取得，持股比例为 100%。据了解，商丘华晶原股东及管理层已将商丘华晶核心资产进行了转移，目前商丘华晶已无实际生产经营业务。商丘华晶已向相关接收资产方提起诉讼追索资产，并向郑州华晶金刚石

股份有限公司（以下或简称“郑州华晶”）管理人申报了相关债权，但目前尚未得到管理人认可，实际执行结果具有不确定性。因此，本次在对上述信息核实的基础上，按照谨慎性原则，结合审计情况，对其评估为零。

(2)科迪乳业股权

根据《商丘市中级人民法院 (2022)豫 14 破 3 号之八民事裁定书》，裁定科迪巨尔乳业洛阳有限公司、河南科迪生物工程有限公司、河南科迪商丘现代牧场有限公司与河南科迪乳业股份有限公司合并重整。2023 年 4 月，河南科迪乳业股份有限公司管理人出具《河南科迪乳业股份有限公司等四家公司合并重整计划》。2024 年 1 月 16 日，中原小贷收到河南科迪乳业股份有限公司管理人转出的 10,978,532 股股权。中原小贷按相应的公允价值计量要求对其进行了入账处理。评估人员对科迪乳业的每股净资产等按照适宜的方法进行了计算，对其账面值的公允性进行了复核，确认其结果差异较小，本次以审计后的账面值确认评估值。

3.抵债资产——房地产和房地产在处置后的优先受偿权

中原小贷通过第三方抵债所取得的房地产为天邦菌业抵偿的一宗工业用地以及地上房屋建筑物。同时，被评估单位通过一定的程序（法院首轮查封），享有天邦菌业贷款项目的担保人张中一、张东生名下的计 2 套住宅在处置后的优先受偿权（表外资产）。

对于上述房地产（土地使用权、地上房屋建筑物以及成套住宅）的评估，本次根据房屋建筑物类资产的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，选择适宜的评估方法进行评估。即对于抵债的一宗工业用地及地上建筑物，本次采用房地分估的方法进行评估；对于成套住宅，考虑到其适合房地合一评估，采用市场法评估市场价值。

同时，根据《财政部关于印发<银行抵债资产管理办法>的通知》（财金[2005]53 号），“收取抵债资产后应及时进行处置，尽快实现抵债资产向货币资产的有效转化”、“抵债资产原则上应采用公开拍卖方式进行处置”、“银行应当在每季度末对抵债资产逐项进行检查，对预计可收回金额低于其账面价值的，应当计提减值准备”。经了解，被

评估单位持有抵债资产的目的是尽快处置抵债资产以能够快速实现部分或全部本金的回收。因此，本次对抵债资产按其在评估基准日的可回收价值进行评估，即在评估其市场价值的基础上，考虑快速变现系数，同时扣除拍卖佣金、评估费、律师费、经办杂费、增值税、城建税及附加和印花税等处置费用和相关税费。对于快速变现系数的确定，本次考虑到当下房地产市场流动性较差的因素，结合本次评估目的，通过对同区域内与委估抵债资产类似的资产在评估基准日近期司法拍卖市场上的拍卖成交价与其市场评估价之间的折扣率进行分析后确定快速变现系数。

①工业用地

被评估单位通过第三方抵债所取得的一宗工业用地（土地使用权）位于河南省鹤壁市淇县卫都街道办事处关庄村，宗地面积为23,297.15平方米。本次对其评估时，依据现场勘查情况，该宗地位于鹤壁市淇县较偏僻的区域内，在评估基准日近期周边类似成交案例较少，所在片区的基准地价文件尚在更新中，本次考虑到该宗地所在片区的征地补偿标准明确，各项土地取得费用、税费等依据充分，且可合理选择集体土地征收等案例确定土地取得费用，本次选用成本逼近法进行评估。成本逼近法是指以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地的价格的方法。其基本计算公式为：

土地价格=土地取得费+相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益

②地上房屋建筑物

被评估单位通过第三方抵债所取得的地上房屋建筑物主要为科研楼和车间，建筑面积合计12,645.53平方米。按照房地分估的路径，依据该类资产所在区域的房地产市场活跃度较低的情况，考虑该类资产的用途、规模和权属办证情况，本次选用成本法对该类资产进行评估。成本法计算公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

A.重置成本的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括：建安工程造价、前期及其他费用、资金成本。

房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

a.建安工程造价

针对委估房屋建筑物的特点及评估人员所收集到的资料，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用、装饰工程费用和安装工程费用。计算时主要采用了类比法，即根据与委估房屋建筑物类似的建筑物的工程量为基础进行调整，依据《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》(HA01-31-2016)和《河南省通用安装工程预算定额》(HA02-31-2016)，按分部分项工程内容要求及综合费用定额标准，计算工程成本，并根据河南省建设工程消防技术中心发布的评估基准日人工费指导价格信息等相关文件、标准据实进行调整，得出建安工程造价。

b.前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

c.资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的1年期和5年期贷款市场报价利率(LPR)，采用内插法计算得出对应年期的LPR，以建安工程造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。被评估单位的合理建设工期为1年。资金成本计算公式如下：

资金成本=(建安工程造价+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

B.成新率的确定

对于房屋建筑物综合成新率的确定，本次主要结合现场勘查情况、房屋建筑物历年更新改造情况、房屋建筑物维护状况，依据其经济寿命年限、已使用年限、土地尚可使用年限来综合确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

C.评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

③成套住宅

被评估单位享有天邦菌业贷款项目的担保人张中一、张东生名下的2套住宅在处置后的优先受偿权。所涉及的2套住宅均已办理不动产权证，分别位于鹤壁市淇县009地籍区003地籍子区淇县广厦国际住宅小区S9#2单元2-202和鹤壁市淇县（城区）007地籍区天天花园B1#1单元1-101，建筑面积分别为177.20平方米和242.18平方米。对于该类房产，按照房地合一路径，结合评估基准日近期类似房产的交易案例，采用市场法进行评估。市场法的具体介绍如下：

市场法评估计算公式如下：

委估房地产价格 = 可比实例价格×(委估对象交易情况指数/比较案例交易情况指数)×(委估对象交易日期房地产价格指数/比较案例交易日期房地产价格指数)×(委估对象区位因素条件指数/比较案例区位因素条件指数)×(委估对象实物因素条件指数/比较案例实物因素条件指数)×(委估对象权益因素条件指数/比较案例权益因素条件指数)

市场法的评估步骤包括：

- A.搜集交易实例；
- B.选取可比实例；
- C.建立价格可比基础；
- D.进行交易情况修正；
- E.进行交易日期修正；
- F.进行区位因素修正；
- G.进行实物因素修正；
- H.进行权益因素修正；
- I.求出比准价格。

通过上述方法，在对土地使用权、地上房屋建筑物、成套住宅评估其市场价值后，结合抵债资产的性质和流动性要求，按照可回收价值确定所需的相关要求，确定上述资产在快速处置过程中所需要考虑

的快速变现系数和需要扣除的拍卖佣金、评估费、律师费、经办杂费、增值税、城建税及附加和印花税等处置费用和相关税费。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2023年10月13日至2024年3月13日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一)前期准备

接受委托后，项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作方案，组建评估团队。同时，根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格式。

(二)现场调查

评估人员于2023年10月13日至2023年11月3日对评估对象涉及的贷款资产进行了必要的清查核实，评估人员收集了各贷款项目的借款合同、抵(质)押合同、保证合同等原始资料，核实债权的基本情况；对于涉诉部分债权，评估人员收集了起诉书、法院裁定书等相关资料。2024年2月，被评估单位对减资等事项进行初步安排，确定将评估基准日调整至2024年2月29日。2024年2月27日至2024年3月3日，评估人员依据产权持有人补充提供的相关资料，重新对本次评估范围内的资产进行现场勘查和尽职调查。

1.资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查

“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的抵债资产等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(三)资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(四)评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(五)内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。完成内部审核后，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。完成上述资产评估程序后，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)假设所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

(二)本次分析以本评估报告所列明的特定目的为基本假设前提；

(三)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，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

(四)假设相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

(五)假设从中原小贷或从债务人及其他第三方获取的资料真实、有效，如实地反映了相关债权所对应的债务人的财务状况、前景和相关事实；

(六)假设债权人在清收债权过程中按目前既定的清收方式、清收程序、清收时间进行清收，不存在由于外部原因需改变现有的清收方式、清收程序、清收时间因素；

(七)假设评估基准日后产权持有人的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

(八)除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

(九)假设评估基准日后产权持有人采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

(十)假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素造成重大不利影响。

本资产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，签名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

截止评估基准日，河南省中原小额贷款有限公司因减资需确定的部分对价所涉及的相关债权和抵债资产账面值合计 15,701.41 万元，评估价值为 15,683.56 万元，减值额为 17.85 万元，减值率为 0.11%。

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专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)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，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(二)本次评估利用了致同会计师事务所（特殊普通合伙）于 2024 年 3 月 12 日出具的致同专字（2024）第 410C001248 号审计报告。我们通过合法途径获得了审计报告，在按照资产评估准则的相关规定对所利用的审计报告进行了分析和判断后，审慎利用了审计报告的相关内容。我们所利用的审计报告中经审计的财务数据是资产评估的基础，如果该财务数据发生变化，本次评估结论可能失效。根据《资产评估执业准则—企业价值》第 12 条规定：资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。我们只对利用审计报告过程中可能存在的引用不当承担相关引用责任。

(三)根据本报告评估范围的相关描述，中原小贷通过抵债所接收的天邦菌业抵偿的一宗工业用地（宗地面积宗 23,297.15 平方米）尚未办理权属变更手续，地上房屋建筑物（科研楼及车间等建筑面积合计 12,645.53 平方米）尚未办理不动产权证。对此，中原小贷提供了权属说明及与抵债资产归属事宜相关的法院裁定书，证明上述工业用地（使用权）及地上房屋建筑物为中原小贷所有，并承诺愿承担与上述房地产的权属相关的法律责任。

本次对该类抵债资产进行评估时，对房屋建筑物的结构、内部装

饰装修情况、建筑面积等评估所需重要参数的确定，主要依据中原小贷提供的《涉执房地产处置司法评估报告》（豫郑丰源评字[2022]1203157F号）等资料进行填报。提请报告使用人注意。

(四)截止评估基准日，根据《郑州高新技术产业开发区人民法院(2021)豫0191执恢2613号民事裁定书》和《郑州高新技术产业开发区人民法院(2022)豫0191执恢3144号之一民事裁定书》，中原小贷因天邦菌业贷款项目的担保人张中一、张东生存在借款合同纠纷事由，已向法院申请首轮查封张中一、张东生名下住宅。即中原小贷享有张中一、张东生名下的2套住宅在处置后的优先受偿权。所涉及的2套住宅均已办理不动产权证，分别位于鹤壁市淇县009地籍区003地籍子区淇县广厦国际住宅小区S9#2单元2-202和鹤壁市淇县（城区）007地籍区天天花园B1#1单元1-101，建筑面积分别为177.20平方米和242.18平方米。本次依据上述情况将其纳入本次评估范围，并按其可回收价值计入中原小贷因天邦菌业贷款项目的债权所涉及的抵债资产的评估价值内，提请报告使用人注意。

(五)被评估单位所持有的商丘华晶100%股权形成的历史沿革及有关情况具体如下：

因贷款项目逾期，中原小贷依法分别于2019年8月、2019年11月对郑州高新科技企业加速器开发有限公司（以下简称“郑州加速器”）和河南豫星微钻有限公司（以下简称“豫星微钻”）提请诉讼，并将其和郑州华晶等相关连带责任保证人确定为共同被告。

2021年12月6日，河南省郑州市中级人民法院对郑州华晶所承担的连带责任担保的涉诉事项进行了裁定。根据其出具的《河南省郑州市中级人民法院（2021）豫01执恢416号执行裁定书》，对被执行人郑州华晶持有的商丘华晶100%股权（认缴出资额5000万元）作价2,236.304万元，交付申请执行人中原小贷，抵偿中原小贷对豫星微钻的部分债权。

2023年7月20日，河南省郑州市中级人民法院依法对郑州华晶及关联公司因债务问题进行了裁定。根据其出具的《河南省郑州市中级人民法院（2023）豫01破47号民事裁定书》，郑州华晶、郑州旭

威实业有限责任公司、河南灏鼎钻石有限公司、郑州华晶实业有限公司按上述裁定进行实质合并重整。中原小贷已向郑州华晶管理人申报了郑州华晶担保的豫星微钻和郑州加速器债权，郑州华晶管理人已受理。

因此，结合商丘华晶当前的经营、资产状况，按照前述评估方法的相关描述，对抵债资产——商丘华晶 100%股权按零值确认评估值，并单独对豫星微钻和郑州加速器尚欠中原小贷的贷款进行了评估。鉴于郑州华晶的破产重整事宜尚未完成，本次未考虑上述不确定性因素对本报告评估结论的影响。

(六)纳入本次评估范围的其他流动资产（抵债资产）中，中原小贷持有科迪乳业 10,978,532 股股权。按照前述该股权的评估方法，本次对其按照审计核实后的账面值确认评估值。在核实过程中，评估人员通过与中原小贷管理层进行充分沟通，了解到企业管理层依据《河南科迪乳业股份有限公司等四家公司合并重整计划》对科迪乳业破产重整后的相关财务数据进行模拟测算，并对上述股权的公允价值进行了测算，以此作为其入账的基础。对此，评估人员在充分了解其公允价值计量所需的相关依据和测算思路的基础上，结合科迪乳业所在行业类似上市公司的每股净资产、每股市价等信息，对其进行分析比较，确认其账面值与评估复核后的市场价值基本接近，据此按其账面值确认评估值。

需要说明的是，截止评估基准日，科迪乳业重整后的财务报表尚未提供。因此，本次评估未考虑上述破产重整事宜在期后的不确定性对本报告评估结论的影响，也未考虑科迪乳业在破产重整完成后所编制的财务报表与本次中原小贷管理层所模拟测算的财务数据可能存在的差异对本报告评估结论的影响。提请报告使用人注意。

(七)根据《资产评估法》、相关评估准则以及《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象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。资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：委托人、委托人的上级主管单位或部门以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，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。

(二)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专业人员不承担责任。

(三)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。

(四)本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。

(五)对被用于使用范围以外的用途，如被出示或是通过其他途径

掌握本报告的非资产评估报告使用人，本资产评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(六)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评估对象可实现价格的保证。

(七)资产评估报告是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则要求，根据委托履行必要的评估程序后，由资产评估机构对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具的专业报告。本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2024 年 3 月 13 日。

法定代表人：权忠光

资产评估师：屈伟

资产评估师：刘金伟



北京中企华资产评估有限责任公司



本报告依据中国资产评估准则编制

河南省中原小额贷款有限公司拟进行减资项
目所涉及的河南省中原小额贷款有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

中企华评报字（2024）第 6083 号
（共一册，第一册）

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇二四年三月十三日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4111020110410201202400033
合同编号:	PG20231023225000
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中企华评报字(2024)第6083号
报告名称:	河南省中原小额贷款有限公司拟进行减资项目所涉及的河南省中原小额贷款有限公司股东全部权益价值
评估结论:	909,125,877.89元
评估报告日:	2024年03月13日
评估机构名称:	北京中企华资产评估有限责任公司
签名人员:	屈伟 (资产评估师) 会员编号: 41080027 刘金伟 (资产评估师) 会员编号: 41000792
 (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: 2024年03月13日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	5
二、 评估目的	10
三、 评估对象和评估范围	10
四、 价值类型	13
五、 评估基准日	14
六、 评估依据	14
七、 评估方法	19
八、 评估程序实施过程和情况	34
九、 评估假设	36
十、 评估结论	38
十一、 特别事项说明	39
十二、 资产评估报告使用限制说明	42
十三、 资产评估报告日	43
资产评估报告附件	44

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专业人员遵守法律、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，资产评估机构及其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。

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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、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、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已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。

六、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。

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、资产评估师对房屋建筑物、车辆、电子设备等实物资产的勘察按常规仅限于观察，了解使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们不具备专业鉴定资质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有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

河南省中原小额贷款有限公司：

北京中企华资产评估有限责任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、公正的原则，按照必要的评估程序，对河南省中原小额贷款有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：根据《河南省中原小额贷款有限公司 2023 年第七次临时股东会决议》（2023 年 12 月 25 日）、《河南省中原小额贷款有限公司 2024 年第二次临时股东会决议》（2024 年 3 月 6 日），河南省中原小额贷款有限公司拟进行减资，特委托北京中企华资产评估有限责任公司对该经济行为涉及的河南省中原小额贷款有限公司的股东全部权益进行评估，以评估后的市场价值为上述经济行为提供价值参考。

评估对象：为河南省中原小额贷款有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：为河南省中原小额贷款有限公司申报并经审计的全部资产及负债。资产包括流动资产、固定资产、无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产，总资产账面值为 91,328.36 万元，负债包括流动负债、递延收益和递延所得税负债，负债账面值为 428.65 万元，净资产账面值为 90,899.71 万元。

评估基准日：2024 年 2 月 29 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

河南省中原小额贷款有限公司拟进行减资项目所涉及的
河南省中原小额贷款有限公司股东全部权益价值资产评估报告

评估结论：河南省中原小额贷款有限公司评估基准日总资产账面价值为 91,328.36 万元，评估价值为 91,332.76 万元，增值额为 4.40 万元，增值率较小；总负债账面价值为 428.65 万元，评估价值为 420.17 万元，减值额为 8.48 万元，减值率为 1.98%；净资产账面价值为 90,899.71 万元，评估价值为 90,912.59 万元，增值额为 12.88 万元，增值率为 0.01%。具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

评估结果汇总表

评估基准日：2024 年 2 月 29 日

金额单位：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=C/A×100
一、流动资产	88,768.08	88,769.71	1.63	0.00
二、非流动资产	2,560.28	2,563.05	2.77	0.11
其中：长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	20.94	23.71	2.77	13.23
在建工程				
油气资产				
无形资产	32.12	32.12	0.00	0.00
其中：土地使用权				
其他非流动资产	2,507.22	2,507.22	0.00	0.00
资产总计	91,328.36	91,332.76	4.40	0.00
三、流动负债	258.60	258.60	0.00	0.00
四、非流动负债	170.05	161.57	-8.48	-4.99
负债总计	428.65	420.17	-8.48	-1.98
净资产	90,899.71	90,912.59	12.88	0.01

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，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

河南省中原小额贷款有限公司拟进行减资项目所涉及的 河南省中原小额贷款有限公司股东全部权益价值

资产评估报告正文

河南省中原小额贷款有限公司：

北京中企华资产评估有限责任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、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对河南省中原小额贷款有限公司拟进行减资事宜所涉及的河南省中原小额贷款有限公司股东全部权益在评估基准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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人及被评估单位均为河南省中原小额贷款有限公司。

(一)委托人及被评估单位简介

名称：河南省中原小额贷款有限公司（以下简称：“中原小贷”）

住所：河南省漯河市城乡一体化示范区牡丹江路昌建总部港 50 号楼 102-7

法定代表人：李宏伟

注册资本：壹拾亿圆整

类型：其他有限责任公司

经营范围：河南省行政区域内：办理各项小额贷款，办理中小企业发展、管理、财务等咨询业务，符合规定的自有资金投资，省监管部门批准的其他业务。

统一社会信用代码：91440300359661825N

成立日期：2015 年 12 月 29 日

营业期限：长期

1.历史沿革

河南省中原小额贷款有限公司是经河南省地方金融监督管理局《河南省人民政府金融服务办公室关于设立河南省中原小额贷款有限公司的批复》(豫政金[2017]196号)和《河南省人民政府金融服务办公室关于河南省中原小额贷款有限公司开业的批复》(豫政金[2017]207号)批准设立的有限公司。中原小贷于2017年6月28日在开封市工商行政管理局完成变更登记,由河南省中州汇联信息技术服务有限公司变更为河南省中原小额贷款有限公司,注册资本为100,000万元人民币。变更时的具体股权结构如下:

股东名称	认缴金额 (万元)	认缴比 例(%)	实缴金额 (万元)	实缴比 例(%)	出资 方式
中州蓝海投资管理有限公司	65,000.00	65.00	65,000.00	65.00	货币
漯河市城市投资控股集团有限公司	20,000.00	20.00	20,000.00	20.00	货币
深圳市汇联互联网金融服务有限公司	5,000.00	5.00	5,000.00	5.00	货币
中原大禹资本控股有限公司	5,000.00	5.00	5,000.00	5.00	货币
河南侨联实业有限公司	5,000.00	5.00	5,000.00	5.00	货币
合计	100,000.00	100.00	100,000.00	100.00	

河南省中州汇联信息技术服务有限公司的前身为“中州汇联信息技术服务(深圳)有限公司”,中州汇联信息技术服务(深圳)有限公司的前身为“中州汇联互联网金融服务(深圳)有限公司”。

2015年12月29日,中州汇联互联网金融服务(深圳)有限公司是由中州蓝海投资管理有限公司和深圳市汇联互联网金融服务有限公司共同出资设立,注册资本为5,000万元,实收资本5,000万元。本次出资经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)于2017年1月9日以XYZH/2017SZA40019号验资报告予以审验。具体股权结构如下:

股东名称	认缴金额 (万元)	认缴比 例(%)	实缴金额 (万元)	实缴比 例(%)	出资 方式
中州蓝海投资管理有限公司	3,000.00	60.00	3,000.00	60.00	货币
深圳市汇联互联网金融服务有限公司	2,000.00	40.00	2,000.00	40.00	货币
合计	5,000.00	100.00	5,000.00	100.00	

2016年10月31日,中州汇联互联网金融服务(深圳)有限公司召开2016年度第二次临时股东会会议,会议审议通过了《关于中州汇

联互联网金融服务(深圳)有限公司增资总体方案的议案》和《关于变更公司名称、经营范围及股东会、董事会会议召开时间暨修改公司章程的议案》。同意公司注册资本由 5,000 万元增加至 100,000 万元，以及同意公司名称由“中州汇联互联网金融服务(深圳)有限公司”变更为“中州汇联信息技术服务(深圳)有限公司”。截止 2017 年 5 月 17 日，各股东以货币出资 95,000 万元，本次增资完成，并经亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)于 2017 年 5 月 18 日以亚会 B 验字 20170142 号验资报告予以审验。

2017 年 3 月 7 日，中州汇联信息技术服务(深圳)有限公司 2017 年度第一次临时股东会会议作出决议，同意公司名称由“中州汇联信息技术服务(深圳)有限公司”变更为“河南省中州汇联信息技术服务有限公司”。

2017 年 11 月 17 日，公司股东“河南大禹资本控股有限公司”更名为“中原大禹资本控股有限公司”

2020 年 6 月 12 日，中原小贷召开 2020 年第一次股东会，审议通过了漯河市城市投资控股集团有限公司将其持有公司 20% 的股权 20,000 万元转让给漯河市金融控股有限公司。漯河市城市投资控股集团有限公司前身为漯河市城市建设投资有限公司，漯河市金融控股有限公司为漯河市城市投资控股集团有限公司的全资子公司。变更后的股权结构如下：

股东名称	认缴金额 (万元)	认缴比例 (%)	实缴金额 (万元)	实缴比例 (%)	出资方式
中州蓝海投资管理有限公司	65,000.00	65.00	65,000.00	65.00	货币
漯河市金融控股有限公司	20,000.00	20.00	20,000.00	20.00	货币
深圳市汇联互联网金融服务有限公司	5,000.00	5.00	5,000.00	5.00	货币
中原大禹资本控股有限公司	5,000.00	5.00	5,000.00	5.00	货币
河南侨联实业有限公司	5,000.00	5.00	5,000.00	5.00	货币
合计	100,000.00	100.00	100,000.00	100.00	

2021 年 4 月 7 日，中原小贷股东“河南侨联实业有限公司”更名为“河南盈创实业集团有限公司”。

2021 年 12 月 23 日，中原小贷股东中州蓝海投资管理有限公司将

15%股权有偿转让给漯河市金融控股有限公司。变更后的股权结构如下：

股东名称	认缴金额 (万元)	认缴比 例(%)	实缴金额 (万元)	实缴比 例(%)	出资方 式
中州蓝海投资管理有限公司	50,000.00	50.00	50,000.00	50.00	货币
漯河市金融控股有限公司	35,000.00	35.00	35,000.00	35.00	货币
深圳市汇联互联网金融服务有限公司	5,000.00	5.00	5,000.00	5.00	货币
中原大禹资本控股有限公司	5,000.00	5.00	5,000.00	5.00	货币
河南盈创实业集团有限公司	5,000.00	5.00	5,000.00	5.00	货币
合计	100,000.00	100.00	100,000.00	100.00	

2022年3月22日，中原小贷股东中州蓝海投资管理有限公司将11%股权有偿转让给漯河市金融控股有限公司。变更后的股权结构如下：

股东名称	认缴金额 (万元)	认缴比 例(%)	实缴金额 (万元)	实缴比 例(%)	出资方 式
中州蓝海投资管理有限公司	39,000.00	39.00	39,000.00	39.00	货币
漯河市金融控股有限公司	46,000.00	46.00	46,000.00	46.00	货币
深圳市汇联互联网金融服务有限公司	5,000.00	5.00	5,000.00	5.00	货币
中原大禹资本控股有限公司	5,000.00	5.00	5,000.00	5.00	货币
河南盈创实业集团有限公司	5,000.00	5.00	5,000.00	5.00	货币
合计	100,000.00	100.00	100,000.00	100.00	

截止评估基准日，中原小贷的股权结构未发生变化。

2.公司概况

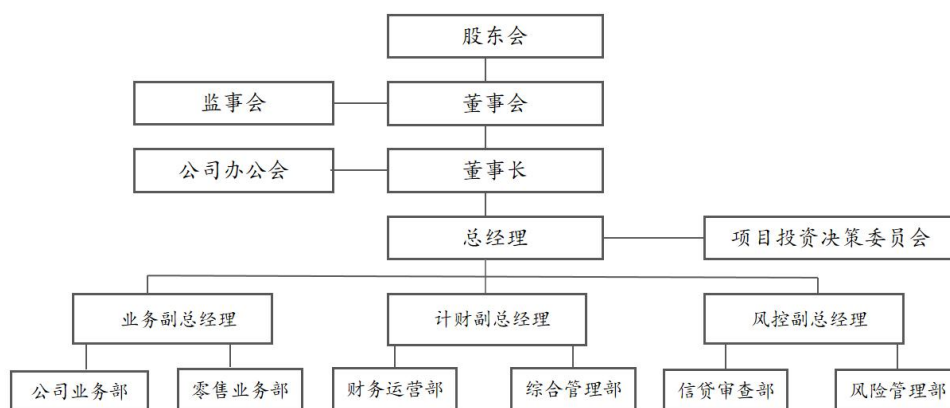
中原小贷经河南省地方金融监督管理局《河南省人民政府金融服务办公室关于设立河南省中原小额贷款有限公司的批复》(豫政金[2017]196号)和《河南省人民政府金融服务办公室关于河南省中原小额贷款有限公司开业的批复》(豫政金[2017]207号)批准设立，主营在河南省行政区域内：办理各项小额贷款；办理中小企业发展、管理、财务等咨询业务；符合规定的自有资金投资；省监管部门批准的其他业务。

中原小贷的客户群体定位主要为河南省内城投公司、民营企业、中小微企业、个人消费贷款等。中原小贷运作模式：实行信贷准入制度，明确准入对象、准入条件、准入过程和准入权限；对客户实行授

信管理，核定客户最高综合授信额度，统一控制客户融资风险总量；实行审贷分离，将调查、审查、审批各环节的工作职责进行分离，各环节相互制约、相互监督；实行贷后管理制度，对贷款发放后直到本息收回的全过程信贷管理业务流程。业务流程：客户申请--受理与调查--审查--审批--与客户签订合同--发放贷款--贷后管理--贷款本息收回。

4.公司组织结构

河南省中原小额贷款有限公司组织架构图



5.近一年的资产、财务和经营状况

被评估单位 2023 年末及评估基准日的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 2 月 29 日
银行存款	13,558.70	16,083.06
发放贷款和垫款	41,950.97	39,525.98
交易性金融资产	31,044.93	31,234.96
其他应收款	119.56	128.92
其他资产	1,358.43	1,795.17
固定资产	21.98	20.94
无形资产	34.97	32.12
使用权资产	0.00	0.00
长期待摊费用	0.98	0.91
递延所得税资产	2,643.82	2,506.31
资产总计	90,734.34	91,328.36
流动负债	269.14	258.60
非流动负债	122.98	170.05
负债总计	392.12	428.65
所有者权益	90,342.22	90,899.71

被评估单位 2023 年度及 2024 年 1 至 2 月的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

河南省中原小额贷款有限公司拟进行减资项目所涉及的
河南省中原小额贷款有限公司股东全部权益价值资产评估报告

项目	2023 年度	2024 年 1-2 月
一、营业收入	4,918.41	534.86
减：税金及附加	34.85	5.74
业务及管理费	1,236.29	136.08
加：其他收益	3.65	1.08
投资收益	491.34	0.00
公允价值变动收益	382.85	190.03
信用减值损失	-18,401.89	158.37
其他资产减值损失	-2,333.88	0.00
二、营业利润	-16,210.65	742.51
加：营业外收入	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00
三、利润总额	-16,210.65	742.51
减：所得税费用	1,734.41	185.02
四、净利润	-17,945.06	557.49

被评估单位评估基准日、2023 年度的会计报表已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

(二)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的其他资产评估报告使用人为委托人的上级主管单位或部门。

本资产评估报告仅供委托人、委托人的上级主管单位或部门以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据《河南省中原小额贷款有限公司 2023 年第七次临时股东会决议》（2023 年 12 月 25 日）、《河南省中原小额贷款有限公司 2024 年第二次临时股东会决议》（2024 年 3 月 6 日），河南省中原小额贷款有限公司拟进行减资，特委托北京中企华资产评估有限责任公司对该经济行为涉及的河南省中原小额贷款有限公司的股东全部权益进行评估，以评估后的市场价值为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象：为河南省中原小额贷款有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围：为河南省中原小额贷款有限公司申报并经审计的全部资产及负债。资产包括流动资产、固定资产、无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产，总资产账面值为 91,328.36 万元，负债包括流动负债、递延收益和递延所得税负债，负债账面值为 428.65 万元，净资产账面值为 90,899.71 万元。

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

1. 评估范围内主要资产状况

(1) 货币资金、交易性金融资产

被评估单位申报的货币资金和交易性金融资产共计 47,318.02 万元，占总资产比例为 52%，占比较大。其中，货币资金主要为被评估单位存放在中原银行股份有限公司商务外环路支行的银行存款；交易性金融资产为被评估单位所持有的银行理财产品，风险级别均为 PR2（中低风险），均按照公允价值进行计量。

(2) 发放贷款及垫款

纳入评估范围的发放贷款及垫款主要为被评估单位对公司客户和个人客户的贷款，账面值为 39,525.98 万元。其中：公司类贷款共计 30 项，账面价值合计 38,725.06 万元；个人贷款共计 26 项，账面价值合计 774.81 万元。贷款资产的具体分类构成见下表：

人民币单位：万元

序号	客户类型	五级分类	担保方式	账面价值
1	公司客户	正常、关注	抵押、保证、质押	28,499.02
2	公司客户	次级	抵押、保证	7,913.80
3	公司客户	可疑	保证、质押	2,312.23
4	个人客户	正常、关注	信用、抵押	655.48
5	个人客户	次级	抵押	14.00
6	个人客户	可疑	信用、抵押	32.37
7	个人客户	损失	信用、抵押	72.96
合计				39,499.86

具体贷款资产明细详见评估结果明细表。

(3)其他流动资产

被评估单位申报的其他流动资产为其预缴的企业所得税、获赠资产（金钥匙）、通过第三方抵债所取得的抵债资产（股权和房地产）。其中，通过第三方抵债所取得的股权为被评估单位接收的商丘华晶钻石有限公司（以下或简称“商丘华晶”）和河南科迪乳业股份有限公司（以下或简称“科迪乳业”）的股权。

①被评估单位通过抵债所接收的商丘华晶股权比例为 100% 股权。据了解，商丘华晶原股东及管理层已将商丘华晶核心资产进行了转移，目前商丘华晶已无实际生产经营业务。

②被评估单位通过抵债所接收的科迪乳业的股权数量为 10,978,532 股。目前，科迪乳业破产重整计划已完成。

③被评估单位通过抵债所接收的房地产为河南天邦菌业股份有限公司（以下或简称“天邦菌业”）抵偿的一宗工业用地及地上房屋建筑物，可以满足正常使用。具体情况如下表：

表一：天邦菌业抵偿的土地明细表

序号	产权证号	土地使用权人	土地用途	土地性质	地址	终止日期	面积（m ² ）
1	20170000068	河南天邦菌业股份有限公司	工业用地	出让	河南省鹤壁市淇县卫都街道办事处关庄村	2067年2月21日	23,297.15

表二：天邦菌业抵偿的地上房屋建筑物明细表

序号	产权证号	建筑物名称	结构	所处楼层/总层	地址	建成年月	面积（m ² ）
1	未办证	科研楼	钢混结构	1-5/5	河南省鹤壁市淇县卫都街道办事处关庄村	2017年	4,613.53
2	未办证	9#、10#原材料加工车间	钢结构	1/1	河南省鹤壁市淇县卫都街道办事处关庄村	2017年	6,400.00
3	未办证	11#恒温包装车间	钢结构	1/1	河南省鹤壁市淇县卫都街道办事处关庄村	2017年	1,632.00

中原小贷尚未对上述工业用地办理权属变更手续，尚未对地上房屋建筑物办理不动产权证。对此，中原小贷提供了权属说明及与抵债资产所有权归属事宜相关的法院裁定书，证明上述工业用地（使用权）及地上房屋建筑物为中原小贷所有，并承诺愿承担与上述房地产的权属相关的法律责任。

(4)设备类资产

①运输设备

纳入评估范围内的运输设备为 1 辆别克乘用车和 2 辆奇瑞乘用车，主要用于日常办公。截止评估基准日，车辆由使用人负责维护和保养，使用状况良好，能满足日常需要。

②电子设备

纳入评估范围内的电子设备主要为办公设备，具体包括电脑、投影仪、打印机、办公桌椅、文件柜等。截止评估基准日，上述资产使用状况正常。

(5)无形资产

纳入评估范围内的无形资产为企业外购的 1 项信贷业务管理系统，购置于 2020 年 12 月。据了解，该软件没有进行升级，也不再承接新的项目流程，主要为员工查询历史档案之用。

2.评估范围内的表外资产情况

被评估单位申报的表外资产为中原小贷向法院申请查封（首次）张中一、张东生（河南天邦菌业股份有限公司欠付中原小贷贷款的担保人）名下的 2 套住宅，享有该类资产在处置后的优先受偿权。具体明细见下表：

序号	房屋产权证号	房产证载权利人	房屋现状	用途	地址	面积 (m ²)
1	豫 2020 淇县不动产第 0003240 号	张中一	查封	住宅	鹤壁市淇县 009 地籍区 003 地籍子区淇县广厦国际住宅小区 S9#2 单元 2-202	177.20
2	豫 2019 淇县不动产第 0000774 号	张东生、陈秀琴	查封	住宅	鹤壁市淇县（城区）007 地籍区天天花园 B1#1 单元 1-101	242.18
3	合计					419.38

3.利用其他机构报告结论涉及的相关资产

本评估报告的资产类型与账面金额以致同会计师事务所（特殊普通合伙）2024 年 3 月 12 日出具的致同专字（2024）第 410C001247 号《河南省中原小额贷款有限公司净资产审计报告》为依据，上述审计报告的意见：河南省中原小额贷款有限公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中原小贷 2024 年 2 月 29 日的财务状况以及 2024 年 1-2 月的经营成果和现金流量。

四、价值类型

执行资产评估业务，当评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求时，一般选择市场价值作为评估结论的价值类型。故结合本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象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

本报告评估基准日是 2024 年 2 月 29 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

(一)经济行为依据

- 1.《河南省中原小额贷款有限公司 2023 年第七次临时股东会决议》（2023 年 12 月 25 日）；
- 2.《河南省中原小额贷款有限公司 2024 年第二次临时股东会决议》（2024 年 3 月 6 日）。

(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》（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第四次修正）；
- 3.《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）；

4. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
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. 《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）；
8. 《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）；
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第709号修订）；
10. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，经国务院令第732号修订）；
11. 《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号修改）；
12. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》（国资办发〔1992〕36号）；
13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；
14. 《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）；
15. 《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）；
16. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）；
17. 《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）；
18. 《金融企业国有资产转让管理办法》（财政部令第54号）；
19. 《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)；

20. 《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)；

21. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第76号)；

22. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第691号)；

23. 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)；

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

25. 《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)；

26. 《商业银行金融资产风险分类办法》(中国银行保险监督管理委员会 中国人民银行令〔2023〕第1号)；

27. 《财政部关于印发<金融企业准备金计提管理办法>的通知》(财金〔2012〕20号)；

28. 《财政部关于印发<银行抵债资产管理办法>的通知》(财金〔2005〕53号)；

29. 《中国银保监会办公厅关于加强小额贷款公司监督管理的通知》(银保监办发〔2020〕86号)；

30. 《关于印发<河南省小额贷款公司试点管理暂行办法>的通知》(豫工信〔2012〕525号)；

31. 《河南省政府金融办关于印发<河南省小额贷款公司日常监管工作指引>的通知》(2017年12月28日)。

(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—利用专家工作及相關报告》（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—无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
10. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
11. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39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. 《金融不良资产评估指导意见》（中评协〔2017〕52号）；
17. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）。

(四)权属依据

1. 机动车行驶证；
2. 有关产权转让合同；
3. 借款合同、保证合同、抵(质)押合同；
4. 法院裁定书等相关法律文件；
5. 他项权利登记证；
6. 其他有关产权证明。

(五)取价依据

1. 《基本建设财务规则》（中华人民共和国财政部令第81号，自2016年9月1日起施行）；
2. 《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》（财建〔2016〕504号）；
3. 《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，自2013年5月1日起施行）；
4. 评估基准日近期的贷款市场报价利率 LPR；

- 5.《资产评估常用数据与参数手册》；
- 6.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》(HA 01-31-2016);
- 7.《河南省通用安装工程预算定额》(HA02-31-2016);
- 8.《河南省建设工程消防技术中心关于发布 2023 年 7 月至 12 月人工费、机械 人工费、管理费指数的通知》（豫建消技[2023]35 号）;
- 9.《河南省人民政府关于征收农用地地区片综合地价有关问题的通知》（豫政〔2023〕28 号）；
- 10.《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合征地价标准的通知》（豫政〔2016〕48 号）；
- 11.《河南省人力资源和社会保障厅关于公布 2023 年度被征地农民社会保障费用最低标准的通知》（豫人社办〔2023〕92 号）；
- 12.《河南省人民代表大会常务委员会关于河南省耕地占用税适用税额的决定》（2019 年 7 月 26 日河南省第十三届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；
- 13.《河南省人民政府关于公布取消停止征收和调整有关收费项目的通知》（豫政[2008]52 号）；
- 14.《鹤壁市人民政府关于调整鹤壁市国家建设征收土地地上附着物补偿标准和青苗补偿标准的通知》（鹤政〔2018〕7 号）；
- 15.《鹤壁市建设工程消防和档案验收技术中心关于发布 2023 年第四季度鹤壁市建设工程材料价格信息和造价指标的通知》；
- 16.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 17.委估债权涉及的抵押资产所在区域的市场公开报价信息；
- 18.Wind 资讯；
- 19.与贷款资产相关的法院文书、判决书等；
- 20.阿里拍卖网上与委估抵押物类似资产的拍卖信息；
- 21.河南省中原小额贷款有限公司与中原股权交易中心股份有限公司签订的《服务合作协议》；
- 22.企业提供的借款人及保证人财务报表；
- 23.被评估单位与借款人签订的和解协议或还款承诺等约定还款计划的承诺资料；

24.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

25.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

1.《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；

2.《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）；

3.被评估单位提供的资产清单和评估申报明细表；

4.致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；

5.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

收益法，是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。

市场法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

资产基础法，是指以被评估单位或经营主体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、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、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为资产基础法。评估方法选择理由如下：

1.未选用市场法评估的理由

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。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买

卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

采用市场法进行企业价值评估需要满足三个基本的前提条件：一是要有一个活跃的公开市场，公开市场指的是有多个交易主体自愿参与且他们之间进行平等交易的市场，这个市场上的交易价格代表了交易资产的行情，即可认为是市场的公允价格；二是在这个市场上要有与评估对象相同或者相似的参考企业或者交易案例；三是能够收集到与评估相关的信息资料，同时这些信息资料应具有代表性、合理性和有效性。

被评估单位中原小贷是经河南省地方金融监督管理局《河南省人民政府金融服务办公室关于设立河南省中原小额贷款有限公司的批复》（豫政金[2017]196号）和《河南省人民政府金融服务办公室关于河南省中原小额贷款有限公司开业的批复》（豫政金[2017]207号）批准设立的有限公司，主营在河南省行政区域内办理各项小额贷款、符合规定的自有资金投资等。截止评估基准日，中原小贷的核心资产为货币资金、交易性金融资产和发放贷款及垫款。中原小贷的主要服务对象为河南省区域内的城投公司、民营企业、中小微企业和个人等。由于贷款业务的质量与债务人的性质、经营状况、行业发展等密切相关，不同债务人主体之间具有差异性。通过评估人员的调查，在评估基准日近期市场上难以取得与评估对象类似的交易案例或可比公司，因此本次评估不采用市场法。

2.未选用收益法评估的理由

通常，采用收益法进行企业价值评估需要满足三个基本的前提条件：一是企业历史年度经营和收益较为稳定或者具有明确的未来发展规划和相关资本投入计划；二是企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；三是企业获得预期收益所承担的风险可以衡量。基于上述前提条件，本次评估未选用收益法。主要原因包括：

第一，受减资事宜的影响，中原小贷业务规模在近年逐步压缩，利息收入出现下降，业务的未来发展规模、收益和相关风险存在较大的不确定性。主要原因包括：

(1)根据中原小贷评估基准日的财务报表，中原小贷的核心资产为货币资金、交易性金融资产（银行理财产品）和发放贷款及垫款。中原小贷利用自有资金（股东出资）为城投公司、民营企业、中小微企业和个人等提供贷款服务。受宏观经济环境、市场形势以及过去几年疫情的影响，中原小贷部分贷款客户的业务经营情况较差，客户偿债能力不足。特别是受整体经济环境的影响，银行、证券公司等金融企业普遍受到实体经济的影响，信贷、证券等融资行业面临诸多的挑战。对于以自有资金经营小额贷款业务的企业来说，中原小贷的未来经营收益面临诸多不确定性，相关经营风险不能可靠地估计。

(2)根据《中国银保监会办公厅关于加强小额贷款公司监督管理的通知》（银保监办发〔2020〕86号）第一条第三款：“小额贷款公司通过银行借款、股东借款等非标准化融资形式融入资金的余额不得超过其净资产的1倍”。根据人民银行发布的2023年小额贷款公司统计数据报告，河南省小额贷款公司发放贷款资金来源主要为股东投入，较少利用杠杆融资经营贷款业务。目前，中原小贷的贷款资金来源均为自有资金。因此，中原小贷的资金来源受到政策限制，导致其业务规模发展受限。同时由于中原小贷的不良贷款回收的可能性以及回收周期存在较大的不确定性，导致本次不能可靠地预测其未来收益。

(3)根据本次评估目的，中原小贷拟进行减资，即中原小贷的原大股东（发起人）的实控人中原证券股份有限公司（中原小贷股东之一中州蓝海投资管理有限公司的母公司）拟减少其子公司对中原小贷的出资份额。并且，中原小贷拟以其部分货币资金、交易性金融资产及发放贷款及垫款等资产作为减资对价。中原小贷减资后，其自有经营贷款资金将大幅减少，贷款业务规模也将缩减，作为减资对价的贷款项目暂时也不能确定，导致评估师不能可靠的预测未来的贷款业务规模、贷款回收情况以及续贷情况。

第二，中原小贷的经营业务在其减资后可能由于企业战略的调整出现重大的不确定性。本次减资后，中原小贷现有的管理层将进行调整，由漯河市金融控股有限公司派驻相关人员，负责对中原小贷进行

经营管理。据了解，中原小贷的注册地址已于2023年8月10日变更至漯河市金融控股有限公司驻区域内。考虑到漯河市金融控股有限公司是漯河市城市投资控股集团有限公司的全资子公司，其实际控制人是漯河市财政局。中原小贷减资后，其未来的发展规划、行业性质、经营策略、客户群体、人力资源管理等方面可能面临诸多调整。因此，中原小贷在未来的经营风险也不能可靠地进行衡量。

综合上述，本次对中原小贷的股东全部权益进行评估，评估目的是为双方股东就中原小贷减资提供价值参考，各股东关注的核心均是其账面内核心资产（货币资产、交易性金融资产和发放贷款及垫款）的定价，即需要评估师依据合理的方法确定其在评估基准日的价值回收额，而不是中原小贷在未来各年度所能产生的预期收益。因此，本次不宜选用收益法进行评估。

3. 选用资产基础法评估的理由

资产基础法进行企业价值估算的基本思路是重建或重置一项与标的公司具有相同或相似资产组成的企业，投资者所需支付的成本。该方法遵循了替代原则，即投资者不会支付高于基准日相同用途资产投资价值的价格购买企业组成部分的单项资产及负债。运用资产基础法估算企业价值，就是以被评估单位审定后的资产负债表为基础，对各单项资产及负债的现行市场价格进行估算，并在各单项资产估算结果加和基础上扣减负债估算结果，从而得到企业的净资产。本次被评估单位申报并经审计的资产、负债资料均可以获取。因此，按照本次评估目的、评估对象和评估范围，基于被评估单位自身的经营情况和资料的获取情况，本次宜选用资产基础法对中原小贷的股东全部权益价值进行评估。

采用资产基础法对被评估单位股东全部权益价值进行评估的具体运用思路如下：

(一) 流动资产

1. 货币资金

被评估单位申报的货币资金为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

2.交易性金融资产

被评估单位申报的交易性金融资产为其以交易为目的所持有的银行理财。评估人员核对了评估基准日交易性金融资产对账单和明细账，经核实，被评估单位申报的交易性金融资产数量、单价、金额和对账单及明细账均一致，交易性金融资产的公允价值计量合理。交易性金融资产以核实无误后的账面价值作为评估值。

3.发放贷款及垫款

被评估单位申报的发放贷款及垫款主要包括其贷款给各类公司客户和个人客户的保证贷款、抵押贷款、质押贷款和信用贷款等。现场核实时，评估人员首先对委估贷款资产的账面核算情况进行了了解，并将其与评估申报表进行核对，账表相符。其次，通过查阅信贷业务台账、抵（质）押台账、借款合同、保证合同、抵（质）押合同、相关涉诉的法律文件和法院裁定文件、贷款还款记录、逾期记录、贷款追偿记录、抵债协议以及达成的还款协议、贷后报告、半年度和年度资产减值测试报告等资料，了解各笔贷款的合同信息、客户借款的基本情况、贷款的抵（质）押和还本付息等情况，并通过“穿透”至抵（质）押资产和借款人的方法，了解抵（质）押资产的市场价格信息、借款人和保证人的基本情况、资信状况、业务经营状况、财务状况、经营成果等信息，分析其偿债能力。在了解、核实过程中，评估人员据实填写了贷款调查表，重点记录了不良债权调查核实后的基本情况，并与被评估单位在日常经营管理和风险控制过程中所形成的各笔贷款的贷后报告、半年度和年度资产减值测试报告等资料进行核对。

在此基础上，评估人员借助历史资料和现场调查了解的情况，参考中国银行保险监督管理委员会制定的《商业银行金融资产风险分类办法》（中国银行保险监督管理委员会 中国人民银行令[2023]第1号）和财政部下发修订后的《金融企业准备金计提管理办法》等相关规定，分析其风险的五级分类情况以及贷款账面价值计量依据的充分性和适当性，对各笔贷款的可回收情况进行了核实和分析；并着重对分类

为不良债权的贷款进行重点调查和分析，按照适宜的方法评估其市场价值。各类贷款评估的具体方法如下：

(1)公司贷款

1)正常类公司贷款

对于正常类公司贷款，评估人员对其风险分类所涉及的相关依据进行了复核，重点调查和了解了借款人和保证人的资信情况、经营状况、还本付息情况和贷款的抵（质）押担保等情况，在确定其分类依据充分、适当的基础上，以审计后的账面值确定评估值。

2)关注类公司贷款

对于该类贷款，区分保证类贷款和抵（质）押类贷款的不同情况，在调查分析的基础上确认企业对贷款风险分类的准确性和合理性，核实企业计提贷款损失准备的合理性。

①对于保证类贷款，评估人员收集了借款人和保证人在评估基准日近期的征信报告以及财务数据等资料，并调查了借款人的近期银行流水及还款记录，对借款人和保证人的资信和偿债能力等进行分析，在确认其基本具备还款能力的情况下，以审计后的账面值确定评估值。

②对于抵（质）押类贷款，区分抵押物和质押物的不同特点，对其变现能力、变现周期和相应的资金成本等影响贷款本金可回收金额的因素进行分析，了解该类贷款回收所需的各类代价，在此基础上确定贷款的可回收金额。对于设定有质押物担保的贷款，考虑该笔贷款的还款情况、涉及借款人还款的信用和偿债能力方面已具备关注类贷款的特点，在分析其贷款本金金额大小、借款人的偿债能力、质押物的变现金额等基础上，按照质押物的变现金额和剩余贷款本金的可回收金额确定评估值；对于设定有抵押物担保的贷款，考虑到其尚未达到不良债权的风险级别，借款人尚具备一定的偿债能力，本次依据抵押物的类型、特点、流动性（市场变现能力、变现周期）等情况，分析借款人在未来某一时点还款时可能偿还的贷款金额。依据该还款周期，并考虑一定的回收风险，对可能偿还的贷款金额进行折现得出可回收金额。在确认上述可回收金额与审计后的账面值基本接近的情况

下，以审计后的账面值确认评估值。

3)不良债权类公司贷款

不良债权类公司贷款主要为被评估单位对贷款的风险分类为次级、可疑和损失类的债权。评估人员主要根据该类贷款的基本情况、借款人和保证人的资信状况、业务经营状况、财务状况、经营成果、抵（质）押物的基本情况等信息，通过分析借款人、保证人的偿债能力、抵（质）押物的流动性和变现价格等情况，依据相关资料收集的详实程度，区分不同情况，采用适宜的方法进行评估。具体如下：

①通过分析抵押物的流动性（市场变现能力、变现周期），结合贷款本金金额的大小，综合分析确定贷款的市场价值

对于有抵押物担保、抵押物的可回收金额明显高于贷款本金的债权，由于借款人处于停业或半停业状态，偿债能力下降，暂不能按期偿还贷款，但借款人有足额的抵押物为该笔贷款提供担保，在一定程度上降低了贷款的风险。本次对该类贷款评估时，需考虑该抵押物的可回收价值对贷款评估价值的影响，即通过分析抵押物的流动性（市场变现能力、变现周期），结合贷款本金金额的大小，考虑一定的还款风险，综合分析确定贷款的市场价值。

②假设清算法

对于有抵押物担保、抵押物的可回收金额明显低于贷款本金的债权，以及借款人的主营业务和经营状况出现了不利因素（尚能维持营业状态，并可产生一定的现金流，但债务规模过大，多笔贷款本金逾期，还款压力较大）导致其偿债能力下降的情形下的债权，本次通过了解贷款的基本情况、借款人和保证人的资信状况、业务经营状况、财务状况、经营成果、借款人账面内其他资产的抵押物情况、享有优先受偿权的其他债权情况等信息，分析借款人、保证人的偿债能力、所拥有的抵押物和其他资产的变现能力等情况，采用假设清算法进行评估。

假设清算法的具体思路如下：

$$V=V1+V2+V3$$

其中：V：债权资产的分析价值

V1: 优先债权价值估算结果

V2: 债权中主债权的价值分析结果(为一般债权的受偿金额, 不含优先受偿部分)

V3: 债权中担保债权的价值分析结果

优先债权价值分析, 是对抵(质)押物按照资产价值分析的方式得出估值; 主债权价值分析, 在对借款人资料进行分析的前提下, 剔除企业无效资产, 确定有效资产, 剔除企业无效负债, 确定有效负债, 根据企业的经营状态和分析目的采用有序清算价格类型, 对企业的有效资产进行价值分析, 对负债进行确认, 并确定优先扣除项目, 确定一般债权受偿比例和受偿金额; 最后加上担保债权价值分析结果, 确定债权资产的价值分析值。

一般债权受偿比例=(有效资产-资产项优先扣除项目)/(有效负债-负债项优先扣除项目)

一般债权受偿金额=(不良债权总额-优先债权受偿金额)×一般债权受偿比例

③依据债权性质、可偿债资产线索情况进行定性分析

评估范围内的部分贷款的借款人和保证人经营状况恶化, 所在行业发展面临诸多挑战, 公司亏损严重, 资不抵债严重, 出现偿债能力不足或严重不足的现象, 也无相应的抵押物提供担保, 存在质押的股权也受营业状况、股东资信的影响无法变现或无法实施相关法律执行措施。由于该类贷款的借款人、保证人的详细资料难以获取, 本次依据债权性质、可偿债资产线索情况进行定性分析, 采用一定的方式计算该类贷款的评估价值。即通过查阅借款合同和保证合同、涉诉文件等, 分析合同的有效性及法律诉讼时效; 通过分析借款人和保证人的偿债能力来分析贷款的可回收金额。在分析借款人和保证人的偿债能力时, 分析其现状、经营情况、收益情况, 有效资产及负债情况分析其偿债能力, 综合通过借款人和保证人可受偿的金额来确定贷款的评估价值。

将借款人和保证人按各自的企业经营状况、诉讼情况、资产线索情况设定不同的债权回收情况组合, 根据金融企业处置不良债权的相

关统计资料，确定不同债权情况的价值回收率。

考虑企业经营状况、诉讼情况确定的债权回收率后，再根据了解到的资产线索情况确认最终回收率。

最终确定的债权回收率=债权性质回收率×资产线索系数

(2)个人贷款

1)正常类和关注类个人贷款

对于正常类和关注类个人贷款，因借款人均有稳定的工作收入，且正常还款付息，因此对该部分债权，本次以审计后的账面值确定评估值；对于个人二押贷业务，因借款人目前均正常还款付息或欠息3个月以内，而且提供有个人名下房产的二次抵押，评估人员对抵押资产的价值进行综合分析后，对该部分债权以审计后的账面值确定评估值。

2)不良债权类个人贷款

对于次级、可疑、损失类个人贷款，因其已被分类为不良贷款，评估人员根据收集资料的详实程度、贷款种类等，结合抵押物的变现情况、个人名下其他财产情况、借款人的工作状况和收入状况、相关还款承诺、还款履约情况以及未来还款履行的相关风险，对借款人的偿债能力进行分析，依据未来还款的时间、还款金额、抵押物变现后可偿还贷款金额等分析确定该类贷款的评估值。

4.其他应收款

对于其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。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，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，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；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

5.其他流动资产

纳入评估范围内的其他流动资产为被评估单位预缴企业所得税、

获赠资产和通过第三方抵债所取得的抵债资产（股权和房地产）。

(1)对于企业预缴的企业所得税，评估人员查询了评估基准日企业的纳税申报表、完税证明等相关资料。经核实，上述款项无误，以审计后的账面值确定评估值。

(2)对于被评估单位获赠的金钥匙，评估人员查询了评估基准日的中国黄金基础金价，乘以金钥匙质量确认评估值。

(3)对于被评估单位通过第三方抵债所取得的股权，为其接收的商丘华晶和科迪乳业的股权，本次区分被投资单位的不同情况分析其评估值。

①商丘华晶股权

对于商丘华晶股权，被评估单位中原小贷主要依据法院的判决取得，持股比例为 100%。据了解，商丘华晶原股东及管理层已将商丘华晶核心资产进行了转移，目前商丘华晶已无实际生产经营业务。商丘华晶已向相关接收资产方提起诉讼追索资产，并向郑州华晶金刚石股份有限公司（以下或简称“郑州华晶”）管理人申报了相关债权，但目前尚未得到管理人认可，实际执行结果具有不确定性。因此，本次在对上述信息核实的基础上，按照谨慎性原则，结合审计情况，对其评估为零。

②科迪乳业股权

根据《商丘市中级人民法院 (2022)豫 14 破 3 号之八民事裁定书》，裁定科迪巨尔乳业洛阳有限公司、河南科迪生物工程有限公司、河南科迪商丘现代牧场有限公司与河南科迪乳业股份有限公司合并重整。2023 年 4 月，河南科迪乳业股份有限公司管理人出具《河南科迪乳业股份有限公司等四家公司合并重整计划》。2024 年 1 月 16 日，中原小贷收到河南科迪乳业股份有限公司管理人转出的 10,978,532 股股权。中原小贷按相应的公允价值计量要求对其进行了入账处理。评估人员对科迪乳业的每股净资产等按照适宜的方法进行了计算，对其账面值的公允性进行了复核，确认其结果差异较小，本次以审计后的账面值确认评估值。

(4)通过第三方抵债所取得的房地产为天邦菌业抵偿的一宗工业

用地以及地上房屋建筑物。同时，被评估单位通过一定的程序（法院首轮查封），享有天邦菌业贷款项目的担保人张中一、张东生名下的计 2 套住宅在处置后的优先受偿权（表外资产）。

对于上述房地产（土地使用权、地上房屋建筑物以及成套住宅）的评估，本次根据房屋建筑物类资产的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，选择适宜的评估方法进行评估。即对于抵债的一宗工业用地及地上建筑物，本次采用房地分估的方法进行评估；对于成套住宅，考虑到其适合房地合一评估，采用市场法评估市场价值。

同时，根据《财政部关于印发<银行抵债资产管理办法>的通知》（财金[2005]53 号），“收取抵债资产后应及时进行处置，尽快实现抵债资产向货币资产的有效转化”、“抵债资产原则上应采用公开拍卖方式进行处置”、“银行应当在每季度末对抵债资产逐项进行检查，对预计可收回金额低于其账面价值的，应当计提减值准备”。经了解，被评估单位持有抵债资产的目的是尽快处置抵债资产以能够快速实现部分或全部债权的回收。因此，本次对抵债资产按其在评估基准日的可回收价值进行评估，即在评估其市场价值的基础上，考虑快速变现系数，同时扣除拍卖佣金、评估费、律师费、经办杂费、增值税、城建税及附加和印花税等处置费用和相关税费。对于快速变现系数的确定，本次考虑到当下房地产市场流动性较差的因素，结合本次评估目的，通过对同区域内与委估抵债资产类似的资产在评估基准日近期司法拍卖市场上的拍卖成交价与其市场评估价之间的折扣率进行分析后确定快速变现系数。

①工业用地

被评估单位通过第三方抵债所取得的一宗工业用地（土地使用权）位于河南省鹤壁市淇县卫都街道办事处关庄村，宗地面积为 23,297.15 平方米。本次对其评估时，依据现场勘查情况，该宗地位于鹤壁市淇县较偏僻的区域内，在评估基准日近期周边类似成交案例较少，所在片区的最新基准地价文件尚在更新中，本次考虑到该宗地所在片区的征地补偿标准明确，各项土地取得费用、税费等依据充分，且可合理选择集体土地征收等案例确定土地取得费用，本次选用成本

逼近法进行评估。成本逼近法是指以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地的价格的方法。其基本计算公式为：

土地价格=土地取得费+相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益

②地上房屋建筑物

被评估单位通过第三方抵债所取得的地上房屋建筑物主要为科研楼和车间，建筑面积合计 12,645.53 平方米。按照房地分估的路径，依据该类资产所在区域的房地产市场活跃度较低的情况，考虑该类资产的用途、规模和权属办证情况，本次选用成本法对该类资产进行评估。成本法计算公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

A.重置成本的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括：建安工程造价、前期及其他费用、资金成本。

房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

a.建安工程造价

针对委估房屋建筑物的特点及评估人员所收集到的资料，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用、装饰工程费用和安装工程费用。计算时主要采用了类比法，即根据与委估房屋建筑物类似的建筑物的工程量为基础进行调整，依据《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》(HA01-31-2016)和《河南省通用安装工程预算定额》(HA02-31-2016)，按分部分项工程内容要求及综合费用定额标准，计算工程成本，并根据河南省建设工程消防技术中心发布的评估基准日人工费指导价格信息等相关文件、标准据实进行调整，得出建安工程造价。

b.前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

c. 资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的 1 年期和 5 年期贷款市场报价利率（LPR），采用内插法计算得出对应年期的 LPR，以建安工程造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。被评估单位的合理建设工期为 1 年。资金成本计算公式如下：

资金成本=(建安工程造价+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

B. 成新率的确定

对于房屋建筑物综合成新率的确定，本次主要结合现场勘查情况、房屋建筑物历年更新改造情况、房屋建筑物维护状况，依据其经济寿命年限、已使用年限、土地尚可使用年限来综合确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

C. 评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

③ 成套住宅

被评估单位享有天邦菌业贷款项目的担保人张中一、张东生名下的 2 套住宅在处置后的优先受偿权。所涉及的 2 套住宅均已办理不动产权证，分别位于鹤壁市淇县 009 地籍区 003 地籍子区淇县广厦国际住宅小区 S9#2 单元 2-202 和鹤壁市淇县（城区）007 地籍区天天花园 B1#1 单元 1-101，建筑面积分别为 177.20 平方米和 242.18 平方米。对于该类房产，按照房地合一原则，结合评估基准日近期类似房产的交易案例，采用市场法进行评估。市场法的具体介绍如下：

市场法评估计算公式如下：

委估房地产价格 = 可比实例价格×(委估对象交易情况指数/比较案例交易情况指数)×(委估对象交易日期房地产价格指数/比较案例交易日期房地产价格指数)×(委估对象区位因素条件指数/比较案例区位因素条件指数)×(委估对象实物因素条件指数/比较案例实物因素条件指数)×(委估对象权益因素条件指数/比较案例权益因素条件指数)

市场法的评估步骤包括：

- A.搜集交易实例；
- B.选取可比实例；
- C.建立价格可比基础；
- D.进行交易情况修正；
- E.进行交易日期修正；
- F.进行区位因素修正；
- G.进行实物因素修正；
- H.进行权益因素修正；
- I.求出比准价格。

通过上述方法，在对土地使用权、地上房屋建筑物、成套住宅评估其市场价值后，结合抵债资产的性质和流动性要求，按照可回收价值确定所需的相关要求，确定上述资产在快速处置过程中所需要考虑的快速变现系数和需要扣除的拍卖佣金、评估费、律师费、经办杂费、增值税、城建税及附加和印花税等处置费用和相关税费。

(二)固定资产——设备类资产

根据本次评估范围内各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用市场法评估，部分采用成本法评估。

1.市场法

对于运输车辆、使用时间较长的机器设备和电子设备，本次采用市场法进行评估。

(1)运输车辆

对于可正常行驶的车辆，可通过调查或查询获取类似二手车的交易案例修正得到该类车辆的评估值。具体如下：

评估人员首先向二手车市场进行调查，找出与委估车辆车型类似的交易案例，查询其成交价格（不含税价）；然后以委估车辆类似的交易案例车辆作为参照，了解并分析各参照车辆的交易条件、成交价格、整车配置、启用日期、车体状况和已行驶里程等内容；最后，将影响类似车辆价格的各种因素与委估车辆进行对比，采用指数调整的形式计算得出不含税的市场价格，得到委估车辆的评估值。

(2)使用时间较长的电子设备

对于使用时间较长的电子设备，由于新设备市场上无相关型号，可参照各类网站报价信息、二手设备市场不含税报价信息等方式获取该类设备于评估基准日近期的二手市场不含税价格直接确定其评估值。

2.成本法

成本法计算公式：评估值=重置成本×综合成新率

(1)重置成本的确定

由于委估设备主要为打印机、笔记本电脑、显示器、电视、办公家具等，不需要安装，其重置全价主要为购置价。

对正常打印机、笔记本电脑、显示器、电视、办公家具等，能够询到基准日市场价格的，以此价格确定购置价；无法询价的，用类比法以类似设备的价格加以修正得出购置价。计算公式如下：

重置全价=购置价-可抵扣增值税进项税额

可抵扣增值税进项税额的确定

根据中华人民共和国国务院令 第 538 号《中华人民共和国增值税暂行条例》、财政部、国家税务总局财税[2016]36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》等文件的规定，对于符合增值税抵扣条件的，可抵扣增值税进项税部分的费用需要在评估时扣除相应的增值税，计算公式如下：

可抵扣增值税税额=设备购置价/1.13×0.13

(2)综合成新率的确定

主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(三)无形资产

纳入评估范围内的无形资产为企业外购的 1 项信贷业务管理系

统，购置于 2020 年 12 月，截止评估基准日，该软件可正常使用。经核实，该软件未进行升级，而且后续不再使用该软件承接新的项目流程，主要为员工查询历史档案之用。结合本次评估目的，本次参考长期待摊费用的评估方法，在核实其摊销金额准确无误的基础上，以审计后账面值确认评估值。

(四)长期待摊费用

纳入本次评估范围内的长期待摊费用核算内容为中原小贷租赁办公区的室内隔断墙装修费用。评估人员调查了解了长期待摊费用发生的原因、原始发生额等内容，查阅了确认长期待摊费用的相关会计规定，核对了评估基准日确认长期待摊费用的原始资料。经核实分析，长期待摊费用内容属实，金额无误，本次对长期待摊费用按审计后账面值确认评估值。

(五)递延所得税资产

递延所得税资产为被评估单位因为未弥补亏损而产生的递延所得税资产。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，核对了评估基准日确认递延所得税的凭证等相关资料，经核实递延所得税资产内容属实，金额无误，故以审计后的账面值确认评估值。

(六)负债

评估范围内的负债为流动负债和非流动负债。其中，流动负债具体包括应付职工薪酬、应交税费、其他应付款；非流动负债为递延收益及递延所得税负债。对负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2023 年 10 月 13 日至 2024 年 3 月 13 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一)接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日

等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二)前期准备

接受委托后，项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作方案，组建评估团队。同时，根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格式。

(三)现场调查

评估人员于2023年10月13日至2023年11月3日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的调查。2024年2月，被评估单位对减资等事项进行初步安排，确定将评估基准日调整至2024年2月29日。2024年2月27日至2024年3月3日，评估人员依据被评估单位补充提供的相关资料，重新对本次评估范围内的资产、负债进行现场勘查和尽职调查。

1.资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的

勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的抵债资产、车辆、贷款等资产的产权证明文件、借款合同、凭据等资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(四)资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五)评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六)内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。完成内部审核后，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。完成上述资产评估程序后，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)假设所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

(二)假设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，交易行为都是自愿的、理智的，都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

(三)假设被评估资产按照目前的用途和使用方式等持续使用；

(四)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，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

(五)针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

(六)假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

(七)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；

(八)假设债权人在清收债权过程中按目前既定的清收方式、清收程序、清收时间进行清收，不存在由于外部原因需改变现有的清收方式、清收程序、清收时间因素；

(九)假设已与被评估单位达成还款协议的借款人能够按照还款计划执行，不存在影响借款人、担保人的重大事项，这些重大事项以致于可以改变借款人、担保人还款意愿和还款方式；

(十)假设从被评估单位或从借款人及其他第三方获取的资料真实、有效，如实地反映了相关债权所对应的债务方的财务状况、前景和相关事实；

(十一)除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

(十二)假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

(十三)假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

本资产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，签名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

河南省中原小额贷款有限公司评估基准日总资产账面价值为 91,328.36 万元，评估价值为 91,332.76 万元，增值额为 4.40 万元，增值率较小；总负债账面价值为 428.65 万元，评估价值为 420.17 万元，减值额为 8.48 万元，减值率为 1.98%；净资产账面价值为 90,899.71 万元，评估价值为 90,912.59 万元，增值额为 12.88 万元，增值率为 0.01%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2024 年 2 月 29 日

金额单位：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=C/A×100
一、流动资产	88,768.08	88,769.71	1.63	0.00
二、非流动资产	2,560.28	2,563.05	2.77	0.11
其中：长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	20.94	23.71	2.77	13.23
在建工程				
油气资产				
无形资产	32.12	32.12	0.00	0.00
其中：土地使用权				
其他非流动资产	2,507.22	2,507.22	0.00	0.00
资产总计	91,328.36	91,332.76	4.40	0.00
三、流动负债	258.60	258.60	0.00	0.00
四、非流动负债	170.05	161.57	-8.48	-4.99
负债总计	428.65	420.17	-8.48	-1.98
净资产	90,899.71	90,912.59	12.88	0.01

河南省中原小额贷款有限公司的股东全部权益价值评估结果为 90,912.59 万元。

由于客观条件限制，本资产评估报告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（没有考虑流动性）对评估对象价值的影响。

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，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)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，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(二)本次评估利用了致同会计师事务所（特殊普通合伙）于2024年3月12日出具的致同专字（2024）第410C001247号审计报告。我们通过合法途径获得了审计报告，在按照资产评估准则的相关规定对所利用的审计报告进行了分析和判断后，审慎利用了审计报告的相关内容。我们所利用的审计报告中经审计的财务数据是资产评估的基础，如果该财务数据发生变化，本次评估结论可能失效。根据《资产评估执业准则—企业价值》第12条规定：资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。我们只对利用审计报告过程中可能存在的引用不当承担相关引用责任。

(三)根据本报告评估范围的相关描述，被评估单位通过抵债所接收的天邦菌业抵偿的一宗工业用地（宗地面积宗23,297.15平方米）尚未办理权属变更手续，地上房屋建筑物（科研楼及车间等建筑面积合计12,645.53平方米）尚未办理不动产权证。对此，被评估单位提供了权属说明及与抵债资产归属事宜相关的法院裁定书，证明上述工业用地（使用权）及地上房屋建筑物为被评估单位所有，并承诺愿承担与上述房地产的权属相关的法律责任。

本次对该类抵债资产进行评估时，对房屋建筑物的结构、内部装饰装修情况、建筑面积等评估所需重要参数的确定，主要依据中原小贷提供的《涉执房地产处置司法评估报告》（豫郑丰源评字[2022]1203157F号）等资料进行填报。提请报告使用人注意。

(四)截止评估基准日，根据《郑州高新技术产业开发区人民法院(2021)豫0191执恢2613号民事裁定书》和《郑州高新技术产业开发区

《河南省郑州市中级人民法院(2022)豫 0191 执恢 3144 号之一民事裁定书》, 被评估单位因天邦菌业贷款项目的担保人张中一、张东生存在借款合同纠纷事由, 已向法院申请首轮查封张中一、张东生名下住宅。即被评估单位享有张中一、张东生名下的 2 套住宅在处置后的优先受偿权。所涉及的 2 套住宅均已办理不动产权证, 分别位于鹤壁市淇县 009 地籍区 003 地籍子区淇县广厦国际住宅小区 S9#2 单元 2-202 和鹤壁市淇县(城区) 007 地籍区天天花园 B1#1 单元 1-101, 建筑面积分别为 177.20 平方米和 242.18 平方米。本次依据上述情况将其纳入本次评估范围, 并按其可回收价值计入被评估单位因天邦菌业贷款项目的债权所涉及的抵债资产的评估价值内, 提请报告使用人注意。

(五)被评估单位所持有的商丘华晶 100% 股权形成的历史沿革及有关情况具体如下:

因贷款项目逾期, 中原小贷依法分别于 2019 年 8 月、2019 年 11 月对郑州高新科技企业加速器开发有限公司(以下或简称“郑州加速器”)和河南豫星微钻有限公司(以下或简称“豫星微钻”)提请诉讼, 并将其和郑州华晶等相关连带责任保证人确定为共同被告。

2021 年 12 月 6 日, 河南省郑州市中级人民法院对郑州华晶所承担的连带责任担保的涉诉事项进行了裁定。根据其出具的《河南省郑州市中级人民法院(2021)豫 01 执恢 416 号执行裁定书》, 对被执行人郑州华晶持有的商丘华晶 100% 股权(认缴出资额 5000 万元)作价 2,236.304 万元, 交付申请执行人中原小贷, 抵偿中原小贷对豫星微钻的部分债权。

2023 年 7 月 20 日, 河南省郑州市中级人民法院依法对郑州华晶及关联公司因债务问题进行了裁定。根据其出具的《河南省郑州市中级人民法院(2023)豫 01 破 47 号民事裁定书》, 郑州华晶、郑州旭威实业有限责任公司、河南灏鼎钻石有限公司、郑州华晶实业有限公司按上述裁定进行实质合并重整。中原小贷已向郑州华晶管理人申报了郑州华晶担保的豫星微钻和郑州加速器债权, 郑州华晶管理人已受理。

因此, 结合商丘华晶当前的经营、资产状况, 按照前述评估方法

的相关描述，对抵债资产——商丘华晶 100%股权按零值确认评估值，并单独对豫星微钻和郑州加速器尚欠中原小贷的贷款进行了评估。鉴于郑州华晶的破产重整事宜尚未完成，本次未考虑上述不确定性因素对本报告评估结论的影响。

(六)纳入本次评估范围的其他流动资产（抵债资产）中，中原小贷持有科迪乳业 10,978,532 股股权。按照前述该股权的评估方法，本次对其按照审计核实后的账面值确认评估值。在核实过程中，评估人员通过与中原小贷管理层进行充分沟通，了解到企业管理层依据《河南科迪乳业股份有限公司等四家公司合并重整计划》对科迪乳业破产重整后的相关财务数据进行模拟测算，并对上述股权的公允价值进行了测算，以此作为其入账的基础。对此，评估人员在充分了解其公允价值计量所需的相关依据和测算思路的基础上，结合科迪乳业所在行业类似上市公司的每股净资产、每股市价等信息，对其进行分析比较，确认其账面值与评估复核后的市场价值基本接近，据此按其账面值确认评估值。

需要说明的是，截止评估基准日，科迪乳业重整后的财务报表尚未提供。因此，本次评估未考虑上述破产重整事宜在期后的不确定性对本报告评估结论的影响，也未考虑科迪乳业在破产重整完成后所编制的财务报表与本次中原小贷管理层所模拟测算的财务数据可能存在的差异对本报告评估结论的影响。提请报告使用人注意。

(七)本次仅选用资产基础法对被评估单位进行评估，未采用收益法和市场法的原因详见评估方法的相关描述。

(八)根据《资产评估法》和《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象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。资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影

响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：委托人、委托人的上级主管单位或部门以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，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。

(二)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专业人员不承担责任。

(三)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。

(四)本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。

(五)对被用于使用范围以外的用途，如被出示或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本资产评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产

评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(六)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。

(七)资产评估报告是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则要求，根据委托履行必要的评估程序后，由资产评估机构对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具的专业报告。本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2024 年 3 月 13 日。

法定代表人：权忠光

资产评估师：屈伟

资产评估师：刘金伟



北京中企华资产评估有限责任公司

