

武汉东创投资担保有限公司拟股权转让
所涉及的武汉市江岸区华创小额贷款有限公司股东全部权益
价值评估项目
资产评估报告

鄂永资评报字[2017]第WH0110号

湖北永业行资产评估咨询有限公司

二零一七年六月十二日

声 明

（一）本评估报告是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的。

（二）委托人或者本评估报告使用人应当按照法律规定和本评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托人或者本评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

（三）本评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

（四）本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员提示评估报告使用人应当正确理解评估结果，评估结果不等同于评估对象可实现的价格，评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（五）本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员遵循独立、客观和公正的原则，遵守有关法律、法规和资产评估准则的规定，并对所出具的评估报告依法承担责任。

（六）我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。

武汉东创投资担保有限公司拟股权转让 所涉及的武汉市江岸区华创小额贷款有限公司股东全部权益 价值评估项目 资产评估报告

摘 要

鄂永资评报字[2017]第WH0110号

湖北永业行资产评估咨询有限公司（以下简称“我公司”）接受武汉东创投资担保有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则并按照必要的评估程序，对武汉东创投资担保有限公司拟股权转让所涉及的武汉市江岸区华创小额贷款有限公司（以下简称“华创小贷公司”）股东全部权益价值于评估基准日（2016年12月31日，下同）持续经营前提下的市场价值进行了评估工作。评估人员按照必要的评估程序，对委估范围内的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与函证，结合评估目的和评估对象特点，对华创小贷公司截止2016年12月31日所体现的股东权益价值作出了公允反映，现将资产评估情况及评估结果简要介绍如下：

评估目的：对华创小贷公司的股东全部权益进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为武汉东创投资担保有限公司拟股权转让的经济行为提供价值参考依据。

评估对象和评估范围：评估对象为华创小贷公司于评估基准日2016年12月31日的股东全部权益价值；评估范围为华创小贷公司于2016年12月31日的全部资产和负债。

评估方法：资产基础法（成本法）、收益法。

价值类型：市场价值。

评估结果：在评估基准日2016年12月31日持续经营前提下，华创小贷公司

评估前资产总额为 23,141.45 万元，负债总额为 4,908.06 万元，股东全部权益为 18,233.38 万元；采用资产基础法评估后资产总额为 23,213.62 万元，负债总额为 4,908.06 万元，股东全部权益价值为 18,305.56 万元，评估增值 72.18 万元，增值率为 0.4%。详细内容见下表：

华创小贷公司资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	C	D=C-B	E=(C-B)/B×100%
流动资产	1	7,469.57	7,468.22	-1.35	-0.02
非流动资产	2	15,671.88	15,745.41	73.52	0.47
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期股权投资	5				
投资性房地产	6				
固定资产	7	100.61	174.13	73.52	73.08
在建工程	8				
无形资产	9	43.88	43.88	-	-
长期待摊费用		-	-	-	-
递延所得税资产		118.04	118.04	-	-
发放贷款和垫款	10	15,409.35	15,409.35	-	-
资产合计	11	23,141.45	23,213.62	72.18	0.31
流动负债	12	4,908.06	4,908.06	-	-
非流动负债	13	-	-	-	-
负债合计	14	4,908.06	4,908.06	-	-
净资产	15	18,233.38	18,305.56	72.18	0.4

具体内容详见资产评估明细表。

采用收益法评估后股东全部权益价值为 18,603.48 万元，评估增值 370.10 万元，增值率为 2.03%。

本次评估采用收益法结论，在评估基准日，华创小贷公司股权的价值为 18,603.48 万元。

特别事项说明：

（一）本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生

变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（二）由委托人和被评估单位提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等，是编制本报告的基础；针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作，委托人、被评估单位应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

（三）遵循相关法律、法规，评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。评估过程中，评估人员已对被评估单位提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验。评估结果是以委估资产在合法存在的前提下对其价值的评估，对被评估单位提供的资料失实而导致评估结论的误差，评估机构及资产评估师不承担相关责任。

（四）本项目的执业资产评估师知晓资产的流动性对评估对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

（五）报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

本评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算，即有效期自 2016 年 12 月 31 日起至 2017 年 12 月 30 日止。

在使用本评估结论时，提请报告使用者关注评估报告正文所披露的特别事项，并在利用本报告自行决策时给予充分考虑。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

**武汉东创投资担保有限公司拟股权转让
所涉及的武汉市江岸区华创小额贷款有限公司股东全部权益
价值评估项目
资产评估报告**

鄂永资评报字[2017]第WH0110号

武汉东创投资担保有限公司：

湖北永业行资产评估咨询有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用资产基础法（成本法）、收益法对武汉东创投资担保有限公司拟股权转让所涉及的武汉市江岸区华创小额贷款有限公司股东全部权益价值进行了评估。评估人员按照必要的评估程序对评估范围内的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与函证，对委估资产和负债于评估基准日 2016 年 12 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。

现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告

使用者概况

本次评估项目的委托人为武汉东创投资担保有限公司，被评估单位为武汉市江岸区华创小额贷款有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者为与本次经济行为相关的当事方以及法律法规许可的其他评估报告使用者。

委托人及被评估单位情况简介

（一）委托人

名 称：武汉东创投资担保有限公司

统一社会信用代码：91420100675812330C

类型：其他有限责任公司

住所：武汉市江汉区唐家墩路 32 号 A 栋

法定代表人：周昕

注册资本：200000 万元人民币

成立日期：2008 年 06 月 05 日

经营范围：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保，其他融资性担保业务、诉讼保全担保、履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资，再担保、债券发行担保。（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、被评估单位简介

企业名称：武汉市江岸区华创小额贷款有限公司（以下简称“华创小贷公司”）

注册号：420102000064794

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：武汉市江岸区建设大道 933 号武汉商业银行大厦

法定代表人：李军

注册资本：15000 万元人民币

成立日期：2008 年 12 月 15 日

营业期限：2008 年 12 月 15 日至 2028 年 12 月 14 日

公司经营范围：小额贷款和小企业发展、管理、财务咨询服务。

2、被评估单位历史沿革

华创小贷公司是武汉国有资产经营公司发起设立的一家专业融资服务机构，公司致力于为中小微企业和个人经营户提供小额、快捷的融资服务。

华创小贷公司成立于 2008 年 12 月，经武汉天海会计师事务所有限责任公司-武天海验字[2008]023 号验资报告验证，注册资本为 5000 万元人民币。公司经武汉市江岸区工商行政管理局批准注册并颁发企业法人营业执照。

2013 年 3 月 28 日，华创小贷公司根据修改后的公司章程规定，增加注册资本 10,000 万元，增资后，公司的注册资本变更为 15,000 万元，已办理工商变更登记

手续。

截止 2016 年 12 月 31 日，公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	武汉东湖创新科技投资有限公司	3520	现金形式	23.47%
2	武汉欣政物资有限公司	1500	现金形式	10.00%
3	武汉市传诚物贸有限公司	1500	现金形式	10.00%
4	武汉丰润源实业有限公司	1000	现金形式	6.67%
5	岳又云	2000	现金形式	13.33%
6	武汉东创投资担保有限公司	1880	现金形式	12.53%
7	武汉国有资产经营有限公司	2250	现金形式	15.00%
8	罗 聪	1350	现金形式	9.00%
合计		15000		100%

3、公司近年资产及财务经营状况表

华创小贷公司近年资产及经营状况表 单位：万元

项目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日
总资产	26,078.50	24,951.78	29,997.62	23,141.45
负债合计	8,604.56	6,923.51	12,243.64	4,908.06
所有者权益合计	17,473.94	18,028.27	17,753.99	18,233.38
项目	2013年度	2014年	2015年	2016年
营业收入	3,089.15	4,617.25	3,860.53	4,178.89
利润总额	2,480.00	2,813.76	2,113.28	2,428.43
净利润	1,837.78	2,135.03	1,525.71	1,829.40

注：以上财务数据均为审计数据，由中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告【编号分别为众环审字（2015）010167号、众环审字（2016）010042号、众环审字（2017）010912号】。

华创小贷公司未来盈利预测表 单位：万元

产品或服务名称	预测年度年度					
	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年及以后
合计	4,104.12	4,514.44	4,965.93	5,164.65	5,164.65	5,164.65
利息收入	2,676.60	2,944.20	3,238.65	3,368.25	3,368.25	3,368.25
咨询服务收入	1,427.52	1,570.24	1,727.28	1,796.40	1,796.40	1,796.40

4、公司执行的会计制度

- 1）、公司执行《企业会计制度》及其补充规定。
- 2）、会计期间

公司的会计期间自公历每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3)、记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

4)、记账基础和计价原则

公司采用权责发生制原则，以实际成本为计价基础。

5)、现金及现金等价物的确定标准

公司现金包括库存现金、可以随时用于支付的存款；现金等价物包括公司持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

6)、金融工具的确认和计量

(1) 金融工具的确认

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

(2) 金融资产的分类和计量

公司基于风险管理、投资策略及持有金融资产的目的等原因，将持有的金融资产划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

B、持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

C、贷款和应收款项

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

D、可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。

7)、应收款项坏账准备的确认和计提

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项:

单项金额重大的判断依据或金额标准	将期末余额前5名的应收账款和其他应收款确认为单项金额重大的应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项，按类似信用风险特征划分为若干组合，再按账龄分析法计算确定减值损失，计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备的应收账款:

确定组合的依据:	
组合1	单项金额非重大的应收款项以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项
组合2	合并报表范围内的应收款项、有关联方关系的应收款项、及员工备用金借支款项不计提坏账准备
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合1	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的比例如下:

账 龄	应收账款计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	0
1—2年	5
2—3年	10
3—4年	20
4—5年	50
5年以上	100

8)、固定资产的确认和计量

公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

(1) 固定资产在同时满足下列条件时，按照成本进行初始计量：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 固定资产折旧

与固定资产有关的后续支出，符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合规定的固定资产确认条件的在发生时直接计入当期损益。

公司的固定资产折旧方法为年限平均法。

各类固定资产的使用年限、残值率、年折旧率列示如下：

类 别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
运输设备	4	0	0.25
办公设备	5	0	0.2

公司在每个会计年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更。

(3) 融资租入固定资产

公司在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。

融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。

融资租入的固定资产采用与自有应计折旧资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

(4) 固定资产的减值，按照公司制定的“资产减值”会计政策执行。

9)、借款费用的核算方法

(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的，在同时满足下列条件时予以资本化，计入相关资产成本：

- ① 资产支出已经发生；
- ② 借款费用已经发生；
- ③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

不符合资本化条件的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

(2) 借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

10)、无形资产的确认和计量

公司无形资产是指公司所拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

(1) 无形资产的确认

公司在同时满足下列条件时，予以确认无形资产：

- ①与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该无形资产的成本能够可靠地计量。

(2) 无形资产的计量

- ①公司无形资产按照成本进行初始计量。
- ②无形资产的后继计量

A、对于使用寿命有限的无形资产在取得时判定其使用寿命并在以后期间在使用寿命内采用直线法摊销，摊销金额按受益项目计入相关成本、费用核算。使用寿命不确定的无形资产不摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

B、无形资产的减值，按照公司制定的“资产减值”会计政策执行。

11)、职工薪酬

职工薪酬，是指公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

(1) 短期薪酬

公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

(2) 离职后福利

公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指公司与职工就离职后福利达成的协议，或者公司为向职工提供离职后福

利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

（3）辞退福利

公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

（4）其他长期职工福利

公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述设定提存计划的会计政策进行处理；除此以外的，按照上述设定受益计划的会计政策确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

12）、收入确认方法和原则

（1）提供劳务收入

公司在交易的完工进度能够可靠地确定，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认提供劳务收入。

（2）让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。

公司在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认让渡资产使用权收入。

13）、所得税会计处理方法

公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

（1）递延所得税资产

①资产、负债的账面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异的，以未来期间很可能取得的用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，计算确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

②资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额

用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

③资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

(2) 递延所得税负债

资产、负债的账面价值与其计税基础存在应纳税暂时性差异的，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，确认由应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

(三) 委托人与被评估单位的关系

委托人武汉东创投资担保有限公司持被评估单位武汉市江岸区华创小额贷款有限公司 12.53%的股份。

二、评估目的

根据武汉国有资产经营有限公司文件《武国资公司[2017]52号（关于东创担保公开转让股权问题的批复）》和武汉国创资本投资有限公司文件《武国创[2017]18号（武汉国创资本投资有限公司关于武汉东创投资担保有限公司公开转让企业产权的请示）》，本次评估经济行为是对武汉市江岸区华创小额贷款有限公司的股东全部权益进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为武汉东创投资担保有限公司拟股权转让的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

评估对象为华创小贷公司于评估基准日 2016 年 12 月 31 日的股东全部权益。

(二) 评估范围

评估范围为华创小贷公司于 2016 年 12 月 31 日的全部资产和负债。账面值已经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)湖北分所审计并出具了(众环审字[2017]

010912 号) 无保留意见的审计报告, 账面情况如下表所示:

华创小贷公司 2016 年 12 月 31 日资产负债表 单位: 元

会计科目	账面价值
流动资产:	
货币资金	8,606,501.41
其他应收款	66,089,149.95
流动资产合计	74,695,651.36
非流动资产:	
发放贷款及垫款	154,093,504.78
固定资产	1,006,051.02
无形资产	438,833.46
递延所得税资产	1,180,431.75
非流动资产合计	156,718,821.01
资产总计	231,414,472.37
流动负债:	
应付职工薪酬	3,544,535.24
应交税费	3,978,270.06
其他应付款	41,557,821.09
流动负债合计	49,080,626.39
非流动负债:	
非流动负债合计	-
负债合计	49,080,626.39
所有者权益(或股东权益)合计	182,333,845.98
负债和所有者权益(股东权益)总计	231,414,472.37

纳入评估范围的实物资产为公司的固定资产(房屋建筑物和电子设备), 房屋建筑物位于武汉经济技术开发区佳和馨居 10 栋 5 单元 6 层 1 室, 电子设备分布在华创小贷公司公司办公区域内。

1、房屋建筑物

共 1 项，账面原值 900,525.00 元，账面净值 900,525.00 元。

被评估单位于 2016 年 1 月 29 日取得《房屋所有权证》，房屋所有权人为武汉市江岸区华创小额贷款有限公司。房屋登记证号为武房权证经字第 2016000640 号，规划用途为住宅，建筑面积为 156.96 平方米，套内建筑面积为 141.64 平方米；根据被评估单位的叙述房屋建成年限为 2005 年，整幢房屋为混合结构，共 6 层，评估对象位于第 6 层。

被评估单位于 2016 年 3 月 25 日取得《国有土地使用证》，土地使用权人为武汉市江岸区华创小额贷款有限公司。土地登记证号为武开国用(交 2016)第 1691 号，地号无，图号无，土地使用权面积为 28.69 平方米，地类(用途)为住宅用地，使用权类型为出让，终止日期为 2073 年 06 月 06 日。

根据评估人员现场了解，评估对象未设定抵押权，不存在查封、冻结等情况。

2、电子设备

共计 31 项，账面原值合计 322,894.66 元、账面净值合计 105,526.02 元。

电子设备分别为电脑、办公家具、打印机等办公设备。其主要购建于 2008-2016 年，均在用，且运行良好。

纳入本次评估范围的资产和负债与《资产评估业务委托约定书》中所载明的资产和负债范围一致。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

市场价值是指自愿买方与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。

选择市场价值做为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素综合确定的。

五、评估基准日

本项目的评估基准日是 2016 年 12 月 31 日。

(一) 该基准日接近经济行为实现日，能较好的反映委估资产状况。

(二) 资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体法律依据、准则依据、行为依据、权属依据、取价依据和其他依据主要包括以下内容：

(一) 法律法规依据

1、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于 2008 年 10 月 28 日通过，自 2009 年 5 月 1 日起施行）；

2、《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）。

3、《中华人民共和国公司法》（全国人民代表大会常务委员会 2013-12-28）

4、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；

5、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令，2001 年 12 月 31 日）；

6、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，2003 年）；

7、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号令，2005 年 8 月 25 日）；

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、中国银监会、中国人民银行《关于小额贷款公司试点的指导意见》（银监发〔2008〕23 号）；

10、《湖北省人民政府办公厅关于开展小额贷款公司试点工作的实施意见》

（鄂政办发[2008]61号）；

11、《关于印发湖北省小额贷款公司试点暂行管理办法的通知》（鄂金办发[2008]1号）；

12、湖北省国资委关于印发《湖北省企业国有产权交易操作规则》的通知（鄂国资产权〔2009〕394号）；

13、《湖北省企业国有资产监督管理条例》（2011年5月26日湖北省第十一届人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过）；

14、，《武汉市企业国有资产评估管理暂行办法》（武国资发〔2013〕1号）；

15、其他相关法律、法规、通知文件等。

（二）准则依据

1、资产评估准则—基本准则（财政部 财企[2004]20号）；

2、资产评估职业道德准则—基本准则（财政部 财企[2004]20号）；

3、资产评估准则—评估报告（中国资产评估协会 中评协[2007]189号）；

4、资产评估准则—评估程序（中国资产评估协会 中评协[2007]189号）；

5、资产评估准则—业务约定书（中国资产评估协会 中评协[2007]189号）；

6、资产评估准则—工作底稿（中国资产评估协会 中评协[2007]189号）；

7、资产评估准则—不动产（中国资产评估协会 中评协[2007]189号）；

8、资产评估准则—机器设备（中国资产评估协会 中评协[2007]189号）；

9、《资产评估准则——企业价值》中评协[2011]227号；

10、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号，2008年11月28日发布，2009年7月1日起执行）

11、资产评估师关注评估对象法律权属指导意见（试行）（中国注册会计师协会 中评协[2003]18号）；

12、资产评估价值类型指导意见（中国资产评估协会 中评协[2007]189号）；

13、《资产评估职业道德准则—独立性》（中国资产评估协会 评协〔2012〕248号）。

（三）经济行为依据

1、武汉东创投资担保有限公司与我公司签订的《资产评估业务委托约定书》；

2、武汉国有资产经营有限公司文件《武国资公司[2017]52号（关于东创担保公开转让股权问题的批复）》；

3、武汉国创资本投资有限公司文件《武国创[2017]18号（武汉国创资本投资有限公司关于武汉东创投资担保有限公司公开转让企业产权的请示）》

（四）产权证明依据

- 1、华创小贷公司的企业法人营业执照；
- 2、华创小贷公司的章程及验资报告；
- 3、华创小贷公司申报的资产评估申报明细表；
- 4、有关资产购置协议、合同、会计报表、会计凭证及与评估有关的其他资料；
- 5、房屋所有权证和国有土地使用权证；
- 6、武汉市江岸区华创小额贷款有限公司及华创小贷公司出具的委托人和被评估单位承诺函；

- 7、其它有关产权证明文件。

（五）取价依据

- 1、评估人员实地勘查、市场调查所获得的资料；
- 2、银行对账单及相关函证回函；
- 3、评估人员向有关厂商的电话询价；
- 4、京东商城、中关村在线；
- 5、华创小贷公司提供的资产评估申报资料，有关原始凭证等账务资料；
- 6、华创小贷公司评估基准日审计报告；
- 7、华创小贷公司申报的企业未来经营预测资料
- 8、同花顺数据库；
- 9、本评估机构掌握的其他价格资料。

（六）参考资料及其它

- 1、华创小贷公司评估基准日财务报表；
- 2、《资产评估常用数据参数手册》（第二版）；
- 3、国家有关部门发布的统计资料、技术标准及价格信息资料；
- 4、其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择过程和依据

按照《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。对企业价值的评估方法包括资产基础法（成本法）、市场法和收益法。资产基础法（成本法）即资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路；市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路；收益法也叫收益现值法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

本次评估中，因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，选取同类型市场参照物的难度极大，故本次评估未采用市场法。

本报告被评估单位以持续经营为前提，结合本次资产评估对象、价值类型、评估目的和评估师所收集的资料，为了科学、客观的估算华创小贷公司的股东全部权益价值，确定本次评估采用资产基础法（成本法）和收益法的评估方法对其股东全部权益价值进行评估。

（二）资产基础法（成本法）的评估方法说明

1、流动资产的评估

流动资产包括货币资金和其他应收款资产，评估人员根据各项资产的具体情况，采取了相应的现场清查办法和评估方法，现将其简述如下：

（1）货币资金的评估

纳入本次评估范围的货币资金为库存现金和银行存款。

库存现金以核实的账面值为评估值；

评估人员按照公司开户行提供的银行对账单或收到的询证函，对公司拥有的

银行存款余额进行核实，对于银行对账单与公司银行存款日记账之间存在的未达账项，在逐笔了解核实的情况下，由公司财务人员编制银行存款余额调节表，在确定了公司财务账户与开户银行账户两者金额调整一致的情况下，以账面值作为评估价值。

（2）其他应收款

其他应收款的评估，评估人员首先查询了公司的历史资料，调查了其他应收款项形成的具体情况，重点分析了欠款数额、欠款时间、欠款原因、欠款清理情况以及欠款单位资信状况等情况。其他应收款账目的核实以发放询证函、核对公司间的往来款项及相关的合同、协议方式为主。在账目核实了解基础上，根据了解和搜集到的欠款单位近期还款情况、企业资信、是否具备还款能力等，以账实核对相符后估计可收回的金额确定评估值。

本次对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于欠款时间较长，欠款企业信誉差，根据评估人员调查、了解预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，对不同年限的应收款根据发生时间的不同，按一定比例计提风险损失，以账面余额扣减估计风险损失额确定评估值。对于企业计提的坏账准备直接评估为零。

2、非流动资产的评估

（1）固定资产的评估

列入评估范围内的固定资产为房屋建筑物和电子设备类资产。

A、房屋建筑物

评估对象位于位于武汉经济技术开发区佳和馨居10栋5单元6层1室房地产，证载用途和实际用途为住宅，由于在同一供求圈内类似住宅房地产交易市场较活跃，交易实例较多，故适宜采用市场法进行评估。

市场法：是根据替代原则，将评估对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，并根据后者的成交价格，以及两者在交易情况、交易时间、所在区域条件以及评估对象个别因素等方面存在的差异大小，进行价格修正，以最终得到评估对象在评估基准日的正常市场价格的一种评估方法。

房地产市场法基本公式为：

房地产价格 = 比较实例房地产价格 × K1 × K2 × K3

式中：K1：交易情况修正

K2：市场状况调整

K3：房地产状况调整

B、电子设备

评估人员根据企业提供的电子设备资产评估明细表，进行现场勘察，重点抽查，核对账、物相符情况，查阅设备采购、运行等资料，向有关人员收集评估资料，检查核实被评估的电子设备的基础资料，并对主要设备的技术状况进行了解。

①电子设备的评估

对电子设备类资产的评估主要采用成本法，成本法是指评估资产时按被评估资产的现时重置成本扣除各项损耗价值后确定被评估资产价值的方法。成本法的具体计算公式为：

委估资产的评估价值=重置成本×综合成新率

A、重置成本的确定

本次评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，参照现行市场购置的不含税价格确定。

依据 2009 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 538 号）和《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 50 号）的有关规定，评估中 2009 年 1 月 1 日以后购置设备的设备购置款中不包含增值税。

B 成新率的确定

对于电子设备，主要通过对设备使用状况的现场勘察，并根据各类设备的经济使用年限，综合确定其综合成新率。

其计算基本公式为：

评估价=重置全价×综合成新率

年限成新率由年限法确定，公式为：

年限成新率=设备尚可使用年限/（设备尚可使用年限+设备已使用年限）

其中：设备尚可使用年限=设备经济使用年限-设备已经使用的年限

(2) 无形资产-其他无形资产

其他无形资产为企业的中百系统软件和办公软件。评估人员抽查了会计凭证、原始购置合同，对其原始发生额和摊销计算进行了核实，期后均有相应价值或剩余权益对应摊销期作为评估值。

(3) 递延所得税资产的评估

递延所得税资产主要为公司可抵扣亏损及税款抵减。评估人员根据公司提供的资产评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查；并履行了必要的评估程序，对其真实性进行了核实，核实结果与申报资料基本一致，以评估后相关款项对所得税的影响价值确认评估值。

(4) 发放贷款的评估

发放贷款均系向企业和个人发放的小额贷款。

对于有充分证据表明全额损失的款项，将其评估为零。对于可能有部分不能收回或有收回风险的款项，评估人员进行了分析计算，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准备金额确认为预估贷款损失，该部分发放贷款的评估值即为其账面余额扣减贷款损失后的净额。

公司按规定计提的贷款损失准备评估为零。

3、负债的评估

纳入评估范围的负债为流动负债，包括应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

对于负债的评估，评估人员首先查询了企业的历史资料，调查负债形成的具体情况，重点分析欠款数额、欠款时间、欠款原因、欠款清理等情况，在核实了解基础上，对负债科目中金额较大的款项进行抽查核实并发放询证函，抽查核实主要通过核实项目的往来款项和相关的合同、协议或原始凭证等资料对各项负债进行核对。在核对各项负债账账、账实一致基础上，以核实后实际需要支付金额确定评估值。

(三) 收益法的评估方法说明

收益法是通过估算被评估资产在未来期间的预期收益并使用一定的折现率折

成评估基准日的现值，以各收益期收益现值累加之和作为被评估资产价值的评估方法。

收益法虽没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行市场价值，但它是从决定资产现行市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义。

(1) 基本评估思路本次评估采用收益法下的现金流量折现模型对华创小贷公司的股东全部权益价值进行评估。即以未来若干年度内的股权净现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业经营性资产价值，然后再加上溢余资产价值、非经营性资产价值、长期投资价值得出股东全部权益价值。

(2) 评估模型股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值，公式为：

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{Ri}{(1+r)^i} + \frac{Rn}{r(1+r)^n}$$

(1) 符号含义：

PV—经营性资产价值；

Ri —企业第 i 年预期净现金流量；

r—折现率；

n—收益期限；

Rn—n 年以后，企业永续经营期的预期净现金流量。

(3) 预测期限的说明

n 为第一阶段企业发展期的经营期限，企业转入稳定经营期以后，在假设企业持续经营的前提下，第二阶段经营期限 ∞ 。

对企业第 i 年净现金流量 Ri 的说明：Ri 为企业第一阶段第 i 年的预测经营活动净自由现金流量。

(4) 净现金流量的确定净现金流量采用经营自由净现金流量，基本公式为：

净现金流量=净利润+折旧和摊销—资本性支出—营运资金净增加

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金流量，并假设其在预测期后仍可经营一个较长的永续期，在永续期内评估对象的

预期收益等额于其预测期最后一年的收益，将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

(5) 折现率按照收益额与折现率口径一致的原则，考虑到本次评估收益额口径为股权净现金流量，则折现率选取权益资本成本（ K_e ）。

权益资本成本 K_e 采用资本资产定价模型（CAMP）确定权益资本成本。计算公式为： $K_e = R_f + \beta (R_m - R_f) + R_s$

符号含义：

R_f —无风险报酬率，一般长期国债的平均利率作为无风险报酬率；

β —度量企业系统风险的系数，用于衡量某企业的收益相对于广泛的市场企业的风险；

$R_m - R_f$ —市场风险溢价，即在均衡状态下，投资者为补偿承担超过无风险报酬率的平均风险而要求的额外收益；

R_s —企业特有风险调整系数。

(6) 溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的、超过企业经营所需的多余资产。主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。溢余资产根据其资产类别采用前述资产基础法中各资产类型的评估方法确定评估值。

(7) 非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系的资产，包括不产生效益的资产以及与本次评估预测收益无关联的资产。非经营性资产的价值采用资产基础法评估确定。

(8) 非经营性负债价值的确定

非经营性负债是指与企业正常经营收益无直接关系的负债，包括本次评估预测收益无关联的负债。非经营性负债的价值采用资产基础法评估确定。

八、评估程序实施过程和情况

湖北永业行资产评估咨询有限公司接受武汉东创投资担保有限公司的委托，

对武汉东创投资担保有限公司拟股权转让所涉及的武汉市江岸区华创小额贷款有限公司股东全部权益价值进行了评估。评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了必要的核实及查对，查阅了有关账目、产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用资产基础法（成本法）和收益法对公司的股东全部权益价值进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

由我公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；委托人与资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，我公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由评估机构决定承接该评估业务。

（三）前期准备

评估人员根据被评估单位的资产类型及被评估单位涉及的资产数量组建了评估队伍，并对评估人员简单地介绍了项目情况和评估计划。

（四）资产核实及现场调查

根据被评估单位提供的评估申报资料，评估人员对申报的全部资产和负债进行了必要的清查、核实，主要内容如下：

1、实物资产清查过程

指导企业相关资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映状态等情况的文件资料。

2、审查和完善被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各项资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，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，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

1、现场实地勘察

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

要求委托人和被评估企业提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

要求委托人、被评估企业对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

资产评估师通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行核实和调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属情况；

对无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

在资产核实工作中，评估人员于2017年6月5日开始针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的资产核实方法：

(1) 流动资产的清查：主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证及存货实物进行核查。非实物性流动资产的清查，我们对货币资金、其他应收款等科目的重要记账凭证进行了重点核验，部分账款发函验证，没有发函或者无法收到回函的账款，采用查阅合同、账簿资料等进行审核。

(2) 房屋建筑物类资产的清查：对评估范围内的房屋和土地进行勘查，核实内容主要为核实资产数量、产权、区位、建筑物基本状况及其他影响评估作价的重要因素。

(3) 设备类资产的清查：根据被评估单位提供的设备类资产评估明细表所列项目，根据重要性原则对企业的电子设备进行现场勘查核实。电子设备主要通过核查实物、查看目前使用状况及了解设备更新情况进行勘察核实。设备勘察核实中，根据资料收集情况，填写设备现场勘察记录。

(4) 负债类资产的清查：主要包括应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。清查的内容包括各类负债的形成原因、账面值、债务人历史偿付情况和实际负债状况等。

4、查验产权证明文件资料

对评估范围内的设备产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实并出具相关说明或承诺。

（五）评定估算

评估人员结合企业资产实际情况确定各类资产的作价方案，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，并进行汇总分析，初步确定资产基础法（成本法）的评估结果。

对初步评估结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理确定委估资产的评估结论。

（六）内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成一审后，将报告初稿提交公司审核，审核包括审核部的二级审核以及首席评估师的三级审核。经过公司内部审核后，将评估结果与委托人及被评估单位进行沟通 and 汇报。根据沟通意见进行修改、完善后，将正式评估报告提交给委托人。

九、评估假设

（一）特殊假设

1、交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制条件下进行的。

3、持续使用假设：持续使用假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。

4、本次评估假设被评估企业的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务，在评估基准日后能够按照未来经营预测规模核方式在合理投入的基础上持续经营。

（二）一般假设

- 1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提；
- 2、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；
- 3、本次评估假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；
- 4、被评估单位所处的社会经济环境以及执行的税赋、税率等政策无重大变化；
- 5、评估中未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其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；
- 6、评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑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。
- 7、本次评估测算的各项参数取值是按照不变价格体系确定的，不考虑通货膨胀因素的影响。

当前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

一、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对华创小贷公司的股东全部权益价值采用资产基础法（成本法）和收益法进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

评估结果：在评估基准日 2016 年 12 月 31 日持续经营前提下，华创小贷公司评估前资产总额为 23,141.45 万元，负债总额为 4,908.06 万元，股东全部权益为 18,233.38 万元；采用资产基础法评估后资产总额为 23,213.62 万元，负债总额为

4,908.06 万元，股东全部权益价值为 18,305.56 万元，评估增值 72.18 万元，增值率为 0.4%。详细内容见下表：

华创小贷公司资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	1	7,469.57	7,468.22	-1.35	-0.02
非流动资产	2	15,671.88	15,745.41	73.52	0.47
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期股权投资	5				
投资性房地产	6				
固定资产	7	100.61	174.13	73.52	73.08
在建工程	8				
无形资产	9	43.88	43.88	-	-
长期待摊费用		-	-	-	-
递延所得税资产		118.04	118.04	-	-
发放贷款和垫款	10	15,409.35	15,409.35		
资产合计	11	23,141.45	23,213.62	72.18	0.31
流动负债	12	4,908.06	4,908.06	-	-
非流动负债	13	-	-		
负债合计	14	4,908.06	4,908.06	-	-
净资产	15	18,233.38	18,305.56	72.18	0.4

具体内容详见资产评估明细表。

运用资产基础法进行评估后，各项资产评估结果与原始账面值变动原因分析如下：

1、固定资产评估增值 73.52 万元，增值率为 73.08%。为房屋建筑物类资产增值，评估增值原因是房地产市场上涨原因所致。

（二）收益法评估的评估结果

在评估基准日 2016 年 12 月 31 日持续经营前提下，经采用收益法评估后的华创小贷公司股东全部权益价值为 18,603.48 万元，较评估基准日账面值 18,233.38 万元，增值 370.10 万元，增值率 2.03%。

（三）两种评估方法结果的比较和评估结论的确定

1、资产基础法与收益法评估结果的比较

资产基础法与收益法评估结果比较情况见下表：

资产基础法与收益法评估结果对照表

单位：万元

项目	资产基础法评估价值	收益法评估价值	差异值	差异率
	A	B	C=B-A	D=(B-A)/A×100%
股东权益评估值	18,305.56	18,603.48	297.92	1.63%

采用资产基础法评估的华创小贷公司股东全部权益价值为 18,305.56 万元，采用收益法评估的股东全部权益价值为 18,603.48 万元，采用资产基础法和收益法两种评估方法评估，结果相差 297.92 万元，差异率为 1.63%。两种评估方法产生差异的主要原因主要是：

两种评估方法反映的价值内涵不同引起的差异。资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是对资产的投入所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力的大小，这种获利能力通常受宏观经济、政府控制、企业经营管理以及资产的有效使用等多种条件的影响。

华创小贷公司属于货币金融服务行业，企业的主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源外，还包括商誉、人才团队、品牌优势、客户资源、行业资质等重要的无形资源。本次评估目的是为武汉东创投资担保有限公司拟股权转让提供价值参考依据，基于股东权益价值主要由是企业整体资产给投资者所带来的未来收益体现，即本评估项目所对应企业——华创小贷公司的权益价值更多取决于企业经营团队、市场力量和经营业绩所带来的未来收益。收益法是立足于判断资产获利能力的角度，将被评估单位预期收益资本化或折现，以评价评估对象的价值，体现收益预测的思路。相对于收益法而言，资产基础法评价资产价值的角度和途径是间接的，在进行企业价值评估时容易忽略各项资产汇集后的综合获利能力和综合价值效应。相比较而言，收益法的评估结论具有更好的可靠性和说服力，因此本次评估以收益法的评估结果作为最终评估结论。

（三）评估结论

根据国家有关资产评估的法律和国家其它有关部门的法规、规定，本着独立、公正、科学和客观的原则，并经履行必要的评估程序，我公司采用收益法和资产

基础法对华创小贷公司的股东全部权益进行了评估，经对两种方法的评估结论进行分析，本次评估最终采用了收益法的评估结果，即华创小贷公司于评估基准日2016年12月31日的股东全部权益价值为18,603.48万元，较评估基准日账面值18,233.38万元，增值370.10万元，增值率2.03%。

十一、特别事项说明

报告使用者在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（二）本次评估是在独立、客观、公正的原则下由评估机构作出的，评估机构及参加本次评估的工作人员与委托人或其他当事人无任何利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

（三）由委托人和被评估单位提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等，是编制本报告的基础；针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作，委托人、被评估单位应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

（四）遵循相关法律、法规，评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。评估过程中，评估人员已对被评估单位提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验。评估结果是以委估资产在合法存在的前提下对其价值的评估，对被评估单位提供的资料失实而导致评估结论的误差，评估机构及资产评估师不承担相关责任。

（五）截止评估基准日2016年12月31日，华创小贷公司现有资产不存在抵

押、质押、担保事项。

（六）本项目的执业资产评估师知晓资产的流动性对评估对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

（七）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（八）报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

（九）评估基准日后重大事项

评估师做了尽职调查，未发现从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，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额进行相应调整。
- 2、当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。
- 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。

（十）本报告含有若干附件，附件构成本报告重要组成部分，与报告正文具有同等法律效力。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的，并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立。

（二）本评估报告及相应的评估结论系对委估资产于评估基准日市场价值的反映，只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（三）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（四）本评估报告仅供委托人为本次评估目的所对应的经济行为使用和送交相关主管部门审查使用。本评估报告的所有权归评估机构所有，未征得本评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、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。

（五）本评估报告结论的有效使用期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。即有效期自2016年12月31日起，至2017年12月30日止。

十三、评估报告日

评估报告日为本评估报告形成最终评估结论的日期，本评估项目的评估报告日为二零一七年六月十二日。

湖北永业行资产评估咨询有限公司

评估机构法定代表人：刘勋涛

中国·武汉

资产评估师：郭冬梅

武昌区友谊大道水岸国际 K6

资产评估师：吴荣华

二零一七年六月十二日