

天津市红桥区人民法院审理申请人天津易得物业管理有限
公司与被申请人天津建联担保有限公司金融借款合同纠纷
一案涉及对被申请人在天津市建联典当有限公司的股权价
值项目资产评估报告书

津中鑫评报字[2019]第 012 号

天津市中鑫资产评估有限公司

二〇一九年四月四日

目 录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告.....	4
一、委托方、产权持有者和其他评估报告使用者.....	4
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型及其定义.....	7
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	9
八、评估程序实施过程和情况.....	11
九、评估假设.....	13
十、评估结论.....	14
十一、特别事项说明.....	15
十二、评估报告使用限制说明.....	17
十三、评估报告日.....	18
附件：.....	19

声 明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，我们的分析、判断和推论，以及出具的报告遵循了资产评估准则和相关规范，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认，原告代理人在原告承诺函上签字；评估对象涉及的资产清单由产权持有方申报,产权持有人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。正确理解和恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、因产权持有方以固定资产金额较小为由不同意我们对评估报告中的评估对象及其所涉及固定资产进行现场调查和查看，我们未对评估对象及其所涉及固定资产项目进行现场查勘，我们对固定资产的法律权属状况给予必要的关注并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、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。

六、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。我们不承担相关当事方决策的责任。

七、我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的和用途、评估报告使用者，并在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

八、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，不承担责任。

天津市红桥区人民法院审理申请人天津易得物业管理有限公司与被申请人天津建联担保有限公司金融借款合同纠纷一案涉及对被申请人在天津市建联典当有限公司的股权价值项目资产评估报告书摘要

津中鑫评报字[2019]第 012 号

天津市红桥区人民法院：

天津市中鑫资产评估有限公司接受天津市红桥区人民法院的委托，对其审理的申请人天津易得物业管理有限公司与被申请人天津建联担保有限公司金融借款合同纠纷一案涉及对被申请人在天津市建联典当有限公司的 38%股权在 2019 年 2 月 28 日价值进行了评估，现将资产评估报告的主要内容摘要如下：

一、评估目的：根据委托要求，通过评估为天津市红桥区人民法院审理申请人天津易得物业管理有限公司与被申请人天津建联担保有限公司金融借款合同纠纷一案涉及对被申请人在天津市建联典当有限公司的 38%股权价值提供参考依据。

二、评估对象和范围：

本次评估对象为天津建联担保有限公司拥有的在天津市建联典当有限公司的 38%股权价值；涉及的评估范围为天津市建联典当有限公司申报的于评估基准日的全部资产及负债。

三、价值类型：本报告评估结论的价值类型为市场价值。

四、评估基准日：2019 年 2 月 28 日。

五、评估方法：本项目评估方法采用成本法。

六、评估结论：

截止评估基准日 2019 年 2 月 28 日，天津市建联典当有限公司评估前的资产总额为 5,097.64 万元，负债总额为 12.69 万元，净资产（即股东全部权益价值）为 5,084.95 万元；评估基准日委估的天津市建联典当有限公司资产总额评估值为 5,117.87 万元，负债总额评估值为 13.27 万元，股东全部权益在持续经营假设前提下的评估价值为 5,104.60 万元，比账面价值增值 19.65 万元，增值率为 0.39 %。

经评估,被申请人天津建联担保有限公司在评估基准日 2019 年 2 月 28 日拥有的天津市建联典当有限公司 38%的股权价值为 1,939.75 万元。

评估结果见下表:

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2019 年 2 月 28 日

金额单位: 人民币万元

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 流动资产	5,093.49	5,113.49	20.00	0.39
2 非流动资产	4.15	4.38	0.23	5.54
3 无形资产				
4 其他非流动资产				
5 资产总计	5,097.64	5,117.87	20.23	0.40
6 流动负债	12.69	13.27	0.58	4.57
7 非流动负债				
8 负债合计	12.69	13.27	0.58	4.57
9 净资产(所有者权益)	5,084.95	5,104.60	19.65	0.39

七、评估报告使用有效期: 评估结果使用有效期为自评估基准日起 1 年, 即 2019 年 2 月 28 日至 2019 年 2 月 27 日。

八、评估报告日: 本评估报告日为 2019 年 4 月 4 日。

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理解评估结论, 应当阅读评估报告正文。

天津市红桥区人民法院审理申请人天津易得物业管理有限 公司与被申请人天津建联担保有限公司金融借款合同纠纷 一案涉及对被申请人在天津市建联典当有限公司的股 权价值项目资产评估报告书

津中鑫评报字[2019]第 012 号

天津市红桥区人民法院：

天津市中鑫资产评估有限公司接受的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法评估方法，按照必要的评估程序，对申请人天津易得物业管理有限公司与被申请人天津建联担保有限公司金融借款合同纠纷一案涉及对被申请人在天津市建联典当有限公司的 38%股权在 2019 年 2 月 28 日价值进行了评估，现将评估情况报告如下：

一、委托方、相关当事人和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方

机构名称：天津市红桥区人民法院

住所：天津市红桥区子牙河南路 48 号

（二）相关当事人

1、申请人：天津易得物业管理有限公司，公司住所：天津市河东区津滨大道 55 号 2211；注册资金：20 万人民币；公司经营状态：存续；企业类型：有限责任公司（自然人独资）；公司统一社会信用代码：91120102MA06EBT548；法定代表人：刑书泉；公司成立日期：2018 年 8 月 21 日；经营范围：物业服务、清洁服务、家政服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、被申请人：天津建联担保有限公司，公司住所：河东区大直沽中路与海河东路交口处天津海河大厦附楼 3 层；注册资本：15800 万元人民币；公司经营状态：存续；企业类型：有限责任公司；法定代表人：刘风歧；公司统一社会信用代码：91120102586441179C；公司成立日期：2011 年 12 月 28 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；经批准的其他融资性担保业务；经批准的非融资性担保业务；建筑工程咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

3、产权持有方：天津市建联典当有限公司，公司于2013年6月7日成立，经营期限至2073年6月6日；法定代表人：刘凤歧；公司统一社会信用代码为91120000069875518U；公司住所：天津市河东区广宁路友爱东道平房6号；注册资本：5000万人民币；公司类型：有限责任公司；公司主要经营范围为动产质押典当业务；财产权利质押典当业务；房地产（外省、自治区、直辖市的房地产或者未取得商品房预售许可证的在建工程除外）抵押典当业务；限额内绝当物品的变卖；鉴定评估及咨询服务；商务部依法批准的其他典当业务。（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期限内经营，国家有专项专营规定的按规定办理。）

(1) 基准日股权结构如下：

股东名称	投资金额（万元人民币）	持股比例
天津市汉高德瑞实业有限公司	2,840.00	56.80%
天津建联担保有限公司	1,900.00	38.00%
天津银石建设投资咨询有限公司	260.00	5.2%
合计	100.00	100.00%

(2) 评估基准日股权出质情况：

登记编号	出质人	出质股权数	质权人	股权出质登记日期
120000000836	天津市汉高德瑞实业有限 公司	2840	天津建联担保有限公 司	2015年1月16日
120000001076	天津建联担保有限公司	1900	天津华夏建筑设计有 限公司	2016年2月17日

(3) 近三年及评估基准日的财务和经营情况：

金额单位：人民币万元

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2019年2月28日	2019年2月28日
流动资产	5,049.30	4,447.05	5,100.76	5,093.49

天津市红桥区人民法院审理申请人天津易得物业管理有限公司与被申请人天津建联担保有限公司金融
 借款合同纠纷一案涉及被申请人在天津建联担保有限公司的股权价值*资产评估报告书

固定资产	7.67	6.00	4.40	4.15
其他资产	49.24	643.13		
总资产	5,106.21	5,096.18	5,105.16	5,097.64
流动负债	12.54	12.65	16.25	12.69
非流动负债				
净资产	5,093.67	5,083.53	5,088.91	5,084.95
营业收入	1.80	0.00	114.08	26.80
营业成本 和费用	11.27	10.14	108.91	11.20
净利润	-9.37	-10.14	5.37	-4.40

(三) 委托方以外的其他评估报告使用者

委托方以外的其他评估报告使用者为天津易得物业管理有限公司(申请人)、天津建联担保有限公司(被申请人)、天津市建联典当有限公司(被评估股权的产权持有人)及法律法规规定的报告使用者。

二、评估目的

对天津市红桥区人民法院审理申请人天津易得物业管理有限公司与被申请人天津建联担保有限公司金融借款合同纠纷一案涉及对被申请人在天津市建联典当有限公司拥有的 38%股权在 2019 年 2 月 28 日价值进行了评估,为拟进行价值补偿提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为天津市建联典当有限公司股东全部权益价值;涉及的评估范围为天津市建联典当有限公司申报的于评估基准日 2019 年 2 月 28 日未经审计的全部资产及负债。

委估资产在评估前的账面金额如下:

金额单位:人民币元

资产类型	账面价值
一、流动资产合计	50,934,898.38

货币资金	32,639,152.27
发放贷款和垫款	11,895,716.11
其他应收款	6,400,030.00
二、非流动资产合计	41,507.64
固定资产	41,507.64
三、资产总计	50,976,406.02
四、流动负债合计	126,903.64
应交税费	2,103.64
应付股利	124,800.00
五、非流动负债合计	
长期借款	
其他非流动负债	
六、负债总计	126,903.64
七、净资产（所有者权益）	50,849,502.38

纳入本次评估的资产、负债与委托评估的资产及负债范围一致。根据被评估单位申报提供其拥有的所有资产以及应承担的负债，我公司评估人员对被评估单位申报评估范围的完整性进行了必要的复核。

四、价值类型及定义

根据委估资产的具体情况以及评估目的，本项目的评估价值类型定义为市场价值。

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压制的情况下，某项资产在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 2019 年 2 月 28 日，选取此基准日主要因为委托方审理案件和被评估单位财务核算要求确定，一切计价标准均为基准日有效的价格标准，所有资产均为基准日实际存在的资产。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、准则依据、资产权属依据，以及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

- 1、（2019）红技字第 44 号天津市红桥区人民法院鉴定委托书

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；

- 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、其他有关法律法规。

（三）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、资产评估对象法律权属指导意见（中评协[2017]48 号）；
- 4、资产评估价值类型指导意见（中评协[2017]47 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——资产评估程序（中评协[2017]31 号）；
- 7、资产评估执业准则——资产评估档案（中评协[2017]34 号）；
- 8、资产评估执业准则——机器设备（中评协[2017]39 号）；
- 9、资产评估执业准则——资产评估报告（中评协[2017]32 号）；
- 10、其他准则依据。

（四）权属依据

- 1、行驶证和机动车产权证；
- 2、2016 年度和 2017 年度审计报告和验资报告；
- 3、债权合同、会计凭证；
- 4、银行对账单、银行日记账；
- 5、2018 年度和 2019 年 1-2 月份明细账；

6、被评估单位提供的资产评估明细表；

7、其他权属证明文件等。

（五）取价依据

1、《最新资产评估常用数据及参数手册》；

2、企业提供的相关债权合同、当票复印件及法院裁定书资料；

3、评估人员收集及使用的其他与评估有关的资料。

七、评估方法

企业价值评估基本方法包括市场法、收益法和成本法，进行企业价值评估，要依据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

由于与被评估单位相关行业、相关规模企业的交易案例不多且信息不公开，相关参考企业和交易案例的经营和财务信息等资料难于取得等原因，本次评估不具备采用市场法的适用条件。

收益法应用的前提为：（1）企业持续经营并具有持续获利能力；（2）能够对企业未来收益进行合理预测；（3）能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。评估人员针对被评估单位所处行业、经营情况、目前的政治和经济环境等方面的情况进行了分析工作后，认为：（1）近几年来，我国经济运行存在下行的压力，被评估单位未来收益无法进行合理预测且与企业未来收益的风险程度相对应的收益率无法进行合理预测；（2）被评估单位收益出现逐年下滑且亏损的情况，因此本项目不适宜采用收益法进行评估。

由于被评估单位的主要资产为固定资产、流动资产，评估这些资产所涉及的经济技术参数的选择有数据资料作为基础和依据，本次评估具备采用成本法的适用条件因此本次评估确定主要采用成本法进行评估。

依据客观条件，经评估方法适用性分析、判断，确定本评估项目采用成本法进行。成本法也称资产基础法，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。它是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况，选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。

净资产评估值=流动资产评估值+非流动资产评估值-流动负债评估值

(一) 关于流动资产的评估

流动资产评估范围包括货币资金、发放贷款和垫款和其他应收款。

1、货币资金

货币资金为人民币现金和人民币银行存款。

库存现金，评估人员审核账簿记录，对现金盘点进行了监盘，然后倒推基准日现金余额，并与基准日账面价值进行核对，在核实相符的情况下，以核实相符的账面值确认为评估值。

银行存款，评估人员在审核账簿的基础上，针对银行存款账户不同情况对评估值进行确认：

(1) 由产权持有单位开立的银行存款账户的价值确认

收集银行对账单和余额调节表与银行日记账和总账进行核对，以核实相符的的账面价值确认为评估值。

(2) 产权持有单位借用其他单位的银行账户的银行存款价值确认

被评估单位银行存款存在借用其他单位银行账户进行银行业务的往来情况，经与其沟通了解到被评估单位为避免银行存款账户款项进账后被法院强制执行划款，企业相关银行存款借用其他单位的银行账户进行相关业务往来。根据企业提供的相关账户从开始发生业务到评估基准日期间的银行对账单和相关银行日记账的记录，抽查历年大额银行业务的收入支出记账凭证，复核被评估单位借用其他单位银行账户的账面金额，以核实相符的的账面价值确认为评估值。

2、发放贷款和垫款

发放贷款和垫款主要为被评估单位发放客户的贷款。

评估人员首先将申报的数据与发放贷款和垫款总账和明细账核对，在审核账簿记录、抽查原始凭证、检查与客户签订的借款合同协议的基础上，具体分析每笔贷款的发生时间、欠款时间、形成方式、抵押情况、追偿情况、法院起诉及判决等情况，根据每笔款项可能收回的本金数额确定评估值。

3、其他应收款

评估人员首先将申报的数据与其他应收款总账和明细账核对，在审核账簿记录、抽查原始凭证、检查与客户签订的借款合同协议、大额其他应收款函证核实

账面值的基础上，与企业相关人员进行情况了解，具体分析各类款项欠款时间、形成原因、欠款时间等情况，依据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

（二）关于非流动资产的评估

非流动资产包括电子设备和车辆。

1、车辆

车辆类资产采用重置成本法进行评估。重置成本法是指在评估基准日的条件下，重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性陈旧贬值得到的差额，作为被评估资产评估值的一种资产评估方法。计算公式：

评估值=重置价值×成新率

（1）重置价值的确定

重置价值是车辆购置价的基础上，考虑车辆达到正常使用状况所必需的各种费用之和作为重置成本，主要包括现行购置价、车辆购置税等其他费用组成。对于因科技进步已经改型换代的车辆资产则根据替代原则在分析其性能差异后调整确定。

（2）成新率的确定

根据各类设备的购置时间、车辆耐用年限采用余额法判定成新率。

成新率=[1-Σ 累计各年损耗率]*3/预计可使用年限

（3）评估值的确定

评估值=重置价值×成新率

2、电子设备

被评估单位以电子设备金额占总资产金额较小为由不允许评估人员对资产进行查看，评估人员根据相应的资产账簿记录以账面净值确定电子设备的评估值。

（三）关于流动负债的评估

流动负债包括应交税费和应付股利，评估人员首先对申报的各项负债与有关总账、明细账进行核实，检查原始发生凭证、纳税申报表等，以评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序实施过程介绍如下：

（一）接受委托

评估机构接受委托后，首先进行以下工作：

1、初步了解评估目的及委估资产的有关情况，与委托方就本项目的评估目的、评估范围和对象、评估基准日和可能影响评估结论与评估工作计划的重大事项进行了认真讨论、协商，并取得一致意见；

2、根据资产评估规范要求，布置资产评估申报表，准备资料清单；

3、根据本次评估目的、评估范围、评估资产的类型与特点以及评估项目的总体时间要求，制定了评估工作实施计划和重要评估对象的清查与估价程序，确立了本次评估的价值类型，拟定了重要评估对象的评估方法。

（二）资产清查

1、现场实地清查。非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证、函证和核实相关证明文件的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性；因被评估单位以需要查勘的固定资产金额与总资产金额占比较小为由，不允许评估人员对实物资产进行清查，评估人员未对车辆和电子设备类资产进行现场查勘，只能收集委估资产的产权证明文件等资料，抽查相关凭证和复核账面核算资料等程序。

2、经过与单位有关财务记录数据进行核对，评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。

3、核实产权证明文件

对评估范围内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。

（三）评定估算

评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法。选取相应的模型或公式，分析各项指标变动原因,通过计算和判断，形成初步评估结论，并对各种评估方法形成的初步结论进行分析，在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定最终评估结论。

（四）编制和提交评估报告

1、汇总资产评估初步结果，进行评估结论的分析，注册资产评估师根据法律、法规和资产评估准则的要求撰写评估报告和评估说明。

2、评估报告经公司内部三级审核后，将评估结果与委托方及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善。

3、完成上述评估程序后，由注册资产评估师所在评估机构出具评估报告。

九、评估假设

本评估报告是本评估机构专业评估人员根据实际条件对委估资产的价值进行理性分析、论证和比较后得出的公允评估结论，是基于以下评估假设条件下形成的评估结论：

（一）基本假设

1、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是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、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的。

2、持续使用假设：该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。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

3、持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

（二）一般假设

1、本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。

2、国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

3、评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。

4、依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

5、被评估企业提供的相关基础资料和财务资料是真实、准确、完整。

6、本次评估假设被评估单位现有和未来的管理层是负责的，并能稳步推进评估单位的发展规划。

7、评估范围仅以被评估企业提供的评估申报表为准。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，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。

上述任何一项若不成立，则将对评估结论产生重大影响。

十、评估结论

根据以上评估工作得出如下评估结论：截止评估基准日 2019 年 2 月 28 日，天津市建联典当有限公司评估前的资产总额为 5,097.64 万元，负债总额为 12.69 万元，净资产（即股东全部权益价值）为 5,084.95 万元；评估基准日委估的天津市建联典当有限公司资产总额评估值为 5,117.87 万元，负债总额评估值为 13.27 万元，股东全部权益在持续经营假设前提下的评估价值为 5,104.60 万元，比账面价值增值 19.65 万元，增值率为 0.39 %。

经评估，被申请人天津建联担保有限公司在评估基准日 2019 年 2 月 28 日拥有的天津市建联典当有限公司 38%的股权价值为 1,939.75 万元。

评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 2 月 28 日

金额单位：人民币万元

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	流动资产	5,093.49	5,113.49	20.00	0.39
2	非流动资产	4.15	4.38	0.23	5.54
3	无形资产				

4	其他非流动资产				
5	资产总计	5,097.64	5,117.87	20.23	0.40
6	流动负债	12.69	13.27	0.58	4.57
7	非流动负债				
8	负债合计	12.69	13.27	0.58	4.57
9	净资产（所有者权益）	5,084.95	5,104.60	19.65	0.39

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事项（包括但不限于）：

1、评估程序受到限制的情形

因产权持有方以本次评估的车辆和电子设备账面金额占总资产金额的比例较小为由未允许评估人员对上述资产进行现场查勘，评估人员无法对上述资产进行现场查勘。评估人员索要了资产的产权资料和购置发票、复核了账面记录，若对评估基准日后，资产数量发生变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

2. 本机构不对被评估单位营业执照、权证、会计凭证、资产清单及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

3. 本报告使用的有关数据在很大程度上依赖委托方提供的会计资料和盈利预测等资料的真实性、可靠性和完整性，本评估结论是在假定上述信息资料真实、完整的基础上作出的，若这些信息资料的误差或虚假导致评估结论偏差，本公司不承担任何责任；本报告评估结论是对 2019 年 2 月 28 日这一基准日所评估企业资产价值的客观公允反映。

4、本报告仅为委托方本次经济行为服务，一般来说，由于评估目的不同，价值类型不同，评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

5、企业存在的可能影响资产评估值得瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6、被评估单位未提供截至评估基准日向客户发放贷款和垫款余额的各项贷款的相关法律起诉文件和法院裁定书，我们本着尽职尽责的职业要求，从相关网站查到法院对被评估单位逾期未收回的发放贷款和垫款判决资料如下：

(1) 编号为(2016)津 0102 民初 2872 号天津市河东区人民法院民事判决书，判决日期：2016 年 11 月 11 日，天津市建联典当有限公司与方桂红、王晓明民间借贷纠纷一案一审民事判决书判决结果如下：

- ① 被告方桂红于本判决生效之日起十日内一次性给付原告天津市建联典当有限公司借款本金 287,310 元；
- ② 被告方桂红给付原告逾期还款利息及其他费用 135,968.00 元(截止 2016 年 5 月 4 日)；被告方桂红给付原告自 2016 年 5 月 5 日起至实际给付之日止的逾期还款利息及其他费用(以 287,310.00 元为基数，按照年利率 24%计算)；
- ③ 如被告方桂红未履行上述给付义务，原告对被告抵押的位于天津市河西区柳江路东侧恒盛大厦 1-534 和 1-535 号房屋折价或者拍卖、变卖该抵押物所得价款享有优先受偿权。抵押物折价或者拍卖、变卖后，其价款超过原告债权数额的部分归被告所有，不足部分由其继续清偿。

(2) 编号为(2016)津 0102 执 148 之二号天津市河东区人民法院执行裁定书，判决日期：2016 年 12 月 2 日，天津市建联典当有限公司、天津港保税区鑫久源国际贸易有限公司追偿权纠纷执行实施类执行裁定书判决结果如下：

终结本次执行程序，申请执行人发现被执行人有可供执行财产的，可以再次申请执行。

(3) 编号为(2015)二中执字第 871 号天津市第二中级人民法院执行裁定书，判决日期：2015 年 8 月 10 日，申请执行人天津市建联典当有限公司与被执行人天津名门防火建材实业有限公司、天津名门门业有限公司、郑兆龙借款合同纠纷执行裁定书判决结果如下：

- ①冻结、扣划被执行人天津名门防火建材实业有限公司、天津名门门业有限公司、郑兆龙在银行存款人民币 600 万元及利息共计 164.08 万元，以及自 2015 年 5 月 21 日起至本金实际还清之日止按照中国人民银行同期贷款基准利率四倍计算的利息；

②采取上述措施仍不足以履行法律文书确定的缴纳义务，查封、扣押、拍卖和变卖被执行人天津名门防火建材实业有限公司、天津名门门业有限公司、郑兆龙应当履行义务部分的其财产。

我们提醒委托方应考虑逾期未收回的发放贷款和垫款可能存在无法收回的风险、预计支出的相关追偿费用等风险。

7、本报告对被评估资产所作的评估值为客观反映被评资产的价值，被评估单位不能按本报告的结果进行账务处理。

8、我们执行本次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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出本所执业范围。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，没有考虑将来特殊的交易等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

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

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不得随意向他人公开。

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

（四）评估结论的使用有效期：自评估基准日起 1 年，即 2019 年 2 月 28 日至 2020 年 2 月 27 日。在此期间评估目的实现时，要以该评估结果作为作价参考依据，结合评估基准日期后有关事项进行调整。超过一年使用本报告所列示的评估结果无效。

十三、评估报告日

本评估报告日为二〇一九年四月四日，评估报告日为注册资产评估师形成最终专业意见的日期。

评估机构法定代表人：

天津市中鑫资产评估有限公司

中国·天津

注册资产评估师：

注册资产评估师：

资产评估报告附件：

- 1、《天津市红桥区人民法院鉴定委托书》；
- 2、注册资产评估师承诺函；
- 3、资产评估机构企业法人营业执照复印件；
- 4、备案公告 公函编号：津评备 2019005；
- 5、签字注册资产评估师资格证书复印件；
- 6、资产评估明细表；
- 7、天津市建联典当有限公司与方桂红签订的 30 万元借款合同；
- 8、天津市建联典当有限公司与张新钢签订的 400 万元典当借款合同、当票；
- 9、天津市建联担保有限公司与天津市建联典当有限公司签订的天津仁立天成建筑材料有限公司债权转让协议书；
- 10、天津市建联担保有限公司与天津市建联典当有限公司签订的天津港保税区鑫久源国际贸易有限公司债权转让协议书；
- 11、商学惠与天津市建联典当有限公司签订的 500 万元借款合同、当票；
- 12、天津南浦房屋租赁服务有限公司与天津市建联典当有限公司签订的 600 万元借款合同。