

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

宁波梅山保税港区德邦投资控股股份有限公司  
股权转让涉及的德易商业保理（深圳）有限公司  
股东全部权益价值

**资产评估报告**

大学评估评报字[2019]960012号

第一册（共一册）



厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零一九年八月十五日

# 宁波梅山保税港区德邦投资控股股份有限公司 股权转让涉及的德易商业保理（深圳）有限公司 股东全部权益价值资产评估报告

## 目录

声明 .....	2
摘要 .....	3
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 .....	7
三、评估对象和评估范围 .....	7
四、价值类型及其定义 .....	9
五、评估基准日 .....	9
六、评估依据 .....	9
七、评估方法 .....	11
八、评估程序实施过程和情况 .....	12
九、评估假设 .....	12
十、评估结论 .....	14
十一、特别事项说明 .....	15
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	17
十三、资产评估报告日 .....	19
附件 .....	20
附件一 资产评估汇总表或明细表 .....	21
附件二 其他与评估有关的文件 .....	22

## 声明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

四、资产评估报告使用人应该正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、本资产评估机构及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。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其采用签名、盖章或者法律允许的其他方式确认；委托人和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。

八、本资产评估机构与资产评估专业人员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。

九、资产评估师已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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。

十、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定条件的影响或限制，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。

# 宁波梅山保税港区德邦投资控股股份有限公司 股权转让涉及的德易商业保理（深圳）有限公司 股东全部权益价值资产评估报告

## 摘要

大学评估评报字[2019]960012号

### 重要提示

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

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司接受宁波梅山保税港区德邦投资控股股份有限公司（以下简称“宁波德邦”）的委托，对德易商业保理（深圳）有限公司（以下简称“德易保理”）的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告内容摘要如下：

评估目的：宁波德邦拟转让德易保理的股权，因此需要聘请资产评估机构对德易保理的股权进行评估。

评估对象：宁波德邦股权转让涉及的德易保理的股东全部权益价值。

评估范围：德易保理于评估基准日时的全部资产及负债。

评估基准日：2019年7月31日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法。

评估结论：在公开市场和持续经营的前提下，在本资产评估报告有关假设条件下，在本资产评估报告特别事项说明和使用限制下，纳入本次评估范围的德易保理的股东全部权益的评估值为人民币叁仟陆佰肆拾万零贰仟元整（RMB3,640.20万元）。

本资产评估报告使用人在应用评估结论时应当充分考虑和判断资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

本资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用，并且

只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。除依据法律需公开的情形外，未征得本资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

本资产评估报告评估结论的有效期通常为一年，从评估基准日起计算，即从2019年7月31日至2020年7月30日。超过一年，或虽未超过一年，但被评估资产的市场价格标准出现较大波动，不能采用本资产评估报告结论。

本资产评估报告日为2019年8月15日。

# 宁波梅山保税港区德邦投资控股股份有限公司 股权转让涉及的德易商业保理（深圳）有限公司 股东全部权益价值资产评估报告

## 正文

大学评估评报字[2019]960012号

### 宁波梅山保税港区德邦投资控股股份有限公司：

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、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，对宁波德邦拟实施的股权转让行为涉及的德易保理股东全部权益在2019年7月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

#### 一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

##### （一）委托人概况

公司名称：宁波梅山保税港区德邦投资控股股份有限公司（以下简称“宁波德邦”）

统一社会信用代码：91330200689344558Q

住所：宁波市北仑区梅山大道商务中心二号办公楼 829 室

法人代表：崔维星

注册资本：9,500.00 万人民币

企业类型：股份有限公司（非上市）

成立日期：2009 年 06 月 12 日

经营范围：实业投资、投资管理、投资咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

##### （二）被评估单位概况

##### 1、企业简介

公司名称：德易商业保理（深圳）有限公司（以下简称“德易保理”）

统一社会信用代码：91440300359461647E

住所：深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

法人代表：刘明玉

注册资本：5,000.00万人民币

企业类型：有限责任公司（法人独资）

## 2、历史沿革

### （1）公司成立

德易保理，是由深圳市德邦物流有限公司出资设立的全资子公司，于2015年12月成立，成立时的注册资本为人民币1,000.00万元。

### （2）历次出资情况及变更情况

2016年8月，经股东会决议，公司增加注册资本至人民币5,000.00万元，均由深圳市德邦物流有限公司认缴。增资后，深圳市德邦物流有限公司的持股比例为100%。

2017年4月，经股东会决议，同意深圳市德邦物流有限公司将其持有的100%即人民币5,000.00万元股权转让给上海晨光创业投资中心（有限合伙）。

2017年5月，经股东会决议，同意上海晨光创业投资中心（有限合伙）将其持有的0.0002%即人民币0.0001万元股权转让给自然人朱益平。

2018年8月，经股东会决议，同意上海晨光创业投资中心（有限合伙）将其持有的99.999998%即人民币4999.9999万元股权转让给德鑫商业保理（深圳）有限公司，同意朱益平将其持有的0.0002%即人民币0.0001万元股权转让给德鑫商业保理（深圳）有限公司。

截至评估基准日，德易保理实收资本为人民币5,000.00万元，股东认缴出资额、实缴出资额和出资比例如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	实缴出资额 (人民币万元)	出资比例
1	德鑫商业保理（深圳）有限公司	5,000.00	5,000.00	100.00%
	合计	5,000.00	5,000.00	100.00%

## 3、近三年资产、财务及经营状况

公司近2年及基准日资产、财务状况如下表：

## 公司资产、负债及经营业绩

金额单位：人民币万元

项目	2019年7月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
总资产	44,333.38	3,577.72	9,416.39
负债	40,742.32	29.06	4,232.65
净资产	3,591.06	3,548.66	5,183.75

  

项目	2019年1-7月	2018年度	2017年度
营业收入	144.59	179.38	2,828.29
利润总额	56.52	-2,058.99	1,608.78
净利润	42.39	-1,532.78	1,596.76
审计机构及意见	容诚会计师事务所（特殊普通合伙），无保留意见	容诚会计师事务所（特殊普通合伙），无保留意见	未经审计

### 4、委托人和被评估单位之间的关系

本次评估的委托人宁波德邦为本次转让股权的主体，被评估单位德易保理为本次拟转让的标的企业，德易保理的母公司为德鑫商业保理（深圳）有限公司，而其母公司为本次评估的委托人宁波德邦。

### （三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

资产评估报告使用人包括委托人、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。其中，委托合同中约定的其他资产评估报告使用人是德邦物流股份有限公司。

## 二、评估目的

根据资产评估委托合同，宁波德邦拟转让德易保理的股权，因此需要聘请资产评估机构对德易保理的股权进行评估。

本评估结论仅供委托人股权转让这一经济行为作价值参考。不得作为其他经济目的、其他用途使用，不得与其他资产评估报告混用。报告使用者只能基于本次评估目的而使用评估结论，不得拆零使用，不得使用评估结论对应的中间过程或中间内容。

## 三、评估对象和评估范围

（一）根据宁波德邦的委托，本次评估对象为宁波德邦股权转让涉及的德易保理的股东全部权益价值。



(二)本次评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准。评估范围具体包括：

1、德易保理于2019年7月31日资产负债表上列示的资产及负债，具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值
<b>一、流动资产</b>	<b>43,759.20</b>
<b>二、非流动资产</b>	<b>574.18</b>
其中：可供出售金融资产	
持有至到期投资	
长期应收款	
长期股权投资	
投资性房地产	
固定资产	
在建工程	
生产性生物资产	
油气资产	
无形资产	
开发支出	
商誉	
长期待摊费用	
递延所得税资产	574.18
其他非流动资产	
<b>三、资产总计</b>	<b>44,333.38</b>
<b>四、流动负债合计</b>	<b>40,742.32</b>
<b>五、非流动负债合计</b>	
<b>六、负债总计</b>	<b>40,742.32</b>
<b>七、净资产（所有者权益）</b>	<b>3,591.06</b>

2、企业申报的表外资产的类型、数量

根据德易保理的资料，本次评估范围没有涉及表外项目。

(三)上述评估对象和评估范围与委托人拟实施的股权转让行为涉及的资产对象和范围一致。

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

本次评估利用了委托人提供的德易保理评估基准日的审计报告作为评估依据，该审计报告由容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具，报告号为“会审字[2019]7054号”，出具日期为2019年8月14日，报告结论为标准无保留意见。经该审计报告审计后的德易保理评估基准日资产总额为44,333.38万元，负债总额为40,742.32万元，所有者权益为3,591.06万元。2019年1-7月营业收入为144.59万元，利润总额为56.52万元，净利润为42.39万元。

除此之外，不存在引用其他机构出具的报告结论之情形。

#### 四、价值类型及其定义

本次资产评估的价值类型为市场价值。

市场价值是在适当的市场条件下，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。

本次评估选择市场价值作为评估结论的价值类型，主要考虑了以下因素：（1）评估目的：本次评估的目的为仅供委托人股权转让这一经济行为作价值参考，是一个正常的市场经济行为，按市场价值进行交易能为交易各方所接受；（2）市场条件：本评估项目对市场条件并无特别限制和要求；（3）评估对象：本评估项目对评估对象并无特别限制和要求；（4）价值类型与评估假设的相关性：本次评估的评估假设是基于模拟完全公开和充分竞争的市场而设定的，设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响。

#### 五、评估基准日

本项目资产评估基准日是2019年7月31日。

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及负债的整体情况。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等，均以该日之企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本资产评估报告中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

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，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）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，自2016年12月1日起施行）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（于2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订，并于2014年3月1日起施行）。

### （二）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
  - 2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
  - 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
  - 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
  - 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
  - 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
  - 7、《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（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、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
  - 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
  - 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 以及相关的准则、指南、指导意见及其释义、讲解。

### （三）资产权属依据

- 1、基准日股份持有证明、出资证明；
- 2、其他权属证明文件。

### （四）取价依据

- 1、德易保理2018年及评估基准日会计报表及审计报告及其提供的财务会计、经营方面的资料；
- 2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料、政策文件；
- 3、本资产评估机构收集的有关询价资料和参数资料；

### （五）其他参考资料

- 1、资产评估专业人员现场勘察、记录等；

2、厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司收集的其他有关资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十七条规定，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、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。德易保理主要依托于关联方德邦物流股份有限公司提供的供应商资源和管理平台支持等经营保付代理业务，不具备独立市场地位，在不考虑上述资源协同的前提下，未来经营及发展存在重大不确定性。因此，本次评估不使用收益法评估。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到可比企业数量，考虑市场法的适用性。市场法常用的两种具体方法为上市公司比较法及交易案例比较法。在我国A股上市公司中，难以找到与被评估单位在业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等方面具有可比性的上市公司，无法采用上市公司比较法进行评估。另一方面，我们无法获取可靠的可比企业买卖、收购及合并案例资料，无法采用交易案例比较法进行评估。因此，本次评估无法采用市场法进行评估。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。由于德易保理股权转让涉及的各项资产、负债根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，本次评估可以采用资产基础法。

综上，本次选择采用资产基础法进行评估。

### （二）资产基础法介绍

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

## 八、评估程序实施过程和情况

本次评估于2019年8月开始进行前期工作，2019年8月5日进驻现场，最终于2019年8月15日形成评估结论。整个评估工作分五个阶段进行：

（一）评估前期准备工作阶段：明确业务基本事项、接受项目委托、确定评估目的、评估对象及范围、评估基准日，拟定评估计划；

（二）资产核实阶段：指导被评估单位清查资产、准备评估资料，现场调查、收集整理评估资料、核实资产与验证资料；

（三）评定估算阶段：选择恰当的评估方法、收集市场信息和评估计算；

（四）评估汇总及提交报告阶段：评估结果汇总与分析、撰写报告、内部审核。并与委托人就报告内容进行沟通，独立分析后，形成最终评估结论，向委托人提交正式资产评估报告。

（五）整理归集评估档案。

## 九、评估假设

本次评估中，资产评估专业人员遵循了以下评估假设：

### （一）一般假设

#### 1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2、公开市场假设

公开市场假设，是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场假设是对拟进入的市场条件以及资产在较为完善市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。

所谓公开市场，是指一个有众多买者和卖者的充分竞争性的市场。在这个市

场上，买者和卖者的地位是平等的。资产交易双方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自愿的、理智的，而非在强制或受限制的条件下进行的。买卖双方都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

### 3、资产持续经营假设

持续经营假设是指假设一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

假设一个经营主体是由部分资产和负债按照特定目的组成，并且需要完成某种功能，实际就是假设经营主体在未来可预测的时间内将会继续按照这个特定目的，继续该特定功能。

#### (二)特殊假设

1、现时中国大陆或对被评估单位业务有重大影响的国家或地区的政治、法律、财政、市场或经济情况将无重大变化。

2、被评估单位的营运及业务将不会受任何不可抗力事件或不能控制的不可预测因素的影响而严重中断，包括但不限于出现战争、军事事件、自然灾害或大灾难（如水灾及台风）、疫症或严重意外。

3、被评估单位的经营管理层是尽职尽责的，现有经营范围不发生重大变化，被评估单位的内部控制制度是有效且完善的，风险管理措施是充分且恰当的。

4、委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料是真实、准确、完整的；纳入评估范围的各项资产是真实、准确的，其权属清晰、合法并完整地均归属于被评估单位或所属子公司；被评估单位出具的资产权属证明文件合法有效；被评估单位各项资产的减值准备计提充分。

5、被评估单位已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；被评估单位资产使用及营运所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用。

6、被评估单位对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

7、所有重要的及潜在的可能影响价值的因素都已由委托人或被评估单位向

我们充分揭示。

资产评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些前提假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时资产评估专业人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同评估结论的责任。

当前述假设条件不成立时，除下述一种情形外，本资产评估报告失效：若实际情况与前述假设条件的差异属可准确量化事项且便于调整的，在资产评估目的实现时，委托人应提请本资产评估机构对资产评估结论作相应调整。

## 十、评估结论

列入本次评估范围的德易保理的账面价值为资产**44,333.38**万元、负债**40,742.32**万元、净资产**3,591.06**万元。

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，采用资产基础法评估，得出如下结论：

采用资产基础法，截止于评估基准日**2019年7月31日**，纳入本次评估范围的德易保理总资产评估值为人民币肆亿肆仟叁佰捌拾贰万伍仟贰佰元整（RMB**44,382.52**万元），增值率**0.11%**；总负债评估值为人民币肆亿零柒佰肆拾贰万叁仟贰佰元整（RMB**40,742.32**万元），差异率**0.00%**；德易保理股东全部权益的评估值为人民币叁仟陆佰肆拾万零贰仟元整（RMB**3,640.20**万元），评估增值**49.14**万元，增值率**1.37%**。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率 (%)
一、流动资产	<b>43,759.20</b>	<b>43,820.99</b>	<b>61.79</b>	<b>0.14</b>
二、非流动资产	<b>574.18</b>	<b>561.53</b>	<b>-12.65</b>	<b>-2.20</b>
其中：可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产				
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率 (%)
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	574.18	561.53	-12.64	-2.20
其他非流动资产				
<b>三、资产总计</b>	<b>44,333.38</b>	<b>44,382.52</b>	<b>49.14</b>	<b>0.11</b>
<b>四、流动负债合计</b>	<b>40,742.32</b>	<b>40,742.32</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>五、非流动负债合计</b>				
<b>六、负债总计</b>	<b>40,742.32</b>	<b>40,742.32</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>七、净资产（所有者权益）</b>	<b>3,591.06</b>	<b>3,640.20</b>	<b>49.14</b>	<b>1.37</b>

资产基础法评估结果详细情况见资产评估明细表。

经评估，截止于评估基准日2019年7月31日，在公开市场持续经营的前提下，在本资产评估报告有关假设条件下，在本资产评估报告特别事项说明和使用限制下，并基于市场价值的价值类型，经本资产评估报告程序和方法，纳入本次评估范围的德易保理股东全部权益的评估值为人民币叁仟陆佰肆拾万零贰仟元整（RMB3,640.20万元）。

本资产评估报告使用人在应用评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

## 十一、特别事项说明

本资产评估报告使用人应注意特别事项对评估结论的影响，并在此特别提请资产评估报告使用人予以关注。

### （一）权属资料等评估资料不完整或者存在瑕疵的情形

无。

### （二）委托人未提供的其他关键资料情况

无。

### （三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

#### 1、诉讼事项

根据广东省深圳前海合作区人民法院民事裁定书（（2017）粤0391民初2872号）所载，德易保理与中油鸿天旺石油化工（大连）有限公司（以下简称“鸿天



旺”)于2016年10月19日至2017年3月13日签署了6份《商业保理合同》相应取得融资贷款共37,600,000元,逾期尚未归还19,565,917元。上述合同明确约定保理融资贷款用途为生产经营,但逾期后德易保理发现鸿天旺有19,565,917元未按照合同使用,而是肆意挥霍,用于购买车辆及转入个人账户,导致无力偿还剩余融资款。

2018年3月,德易保理前往上海市公安局青浦分局经侦支队报案,经审查,认为符合刑事立案条件,决定立案。德易保理同时向法院申请对鸿天旺、李青名下价值人民币11,710,117元的财产采取保全措施。法院依法受理,作出(2017)粤0391民初2872号民事裁定书,查封并冻结鸿天旺账户内可用余额人民币9,329.31元,冻结限额为11,710,117元,冻结期限自2017年12月19日至2018年12月18日;查封并冻结李青账户内可用余额人民币57.49元,冻结限额为11,710,117元,冻结期限自2017年12月7日至2018年12月6日;查封李青名下宝马7系小轿车(粤AD2Q29),查封期限自2017年12月14日至2019年12月14日;冻结鸿天旺名下持有的福建中油能源股份有限公司200万股的股份,冻结期限自2018年3月1日至2021年2月28日。

截至评估基准日,被评估单位应收鸿天旺保理款本金19,565,916.73元、利息2,287,872.15元,已对本金及利息全额计提坏账准备,评估人员对该笔本金19,565,916.73元、利息2,287,872.15元全额计提预计损失。

#### (四) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

#### (五) 重要的利用专家工作及相关报告情况

我们利用了容诚会计师事务所(特殊普通合伙)出具的“会审字[2019]7054号”《审计报告》(审计意见类型:标准无保留意见),以证实委托人及被评估单位提供的评估范围内各项资产、负债账面值的真实性、合法性、完整性。我们的评估工作不能减轻、替代、消除委托人和被评估单位可能存在的会计责任。

#### (六) 重大期后事项

被评估单位没有提供,我们也未能获悉或发现有对评估结论产生影响的重大期后事项。

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

(1)当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

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

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

(七)本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

(八)其他需要说明的问题

1、本次评估涉及了债权转让事项，具体如下：2019年7月22日，德鑫商业保理（深圳）有限公司（以下简称“德鑫保理”）与德易保理签订了债权转让协议，将其316,540,947.48元（其中本金308,826,150.31元，利息7,714,797.17元）保理业务债权转让给德易保理，对应保理客户60户，德易保理同意受让德鑫保理转让的前述保理业务债权。

2、本次评估未考虑评估增值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次资产评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

3、本资产评估报告评估结论是对2019年7月31日这一基准日所评估企业资产价值的客观公允反映，本资产评估机构对这一基准日以后该资产价值发生的重大变化不负任何责任。

4、本资产评估报告含有若干附件，附件是本资产评估报告之重要组成部分，与本资产评估报告正文具有同等法律效力，且附件与报告正文配套使用方有效。

本资产评估报告使用人应注意特别事项对评估结论的影响。

## 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

资产评估报告仅供资产评估委托合同约定和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

### 2、资产评估报告的用途

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目的及用途使用资产评估报告。

### 3、评估结论的使用有效期

根据现行有关规定，本资产评估报告有效期通常为一年，自评估基准日 2019 年 7 月 31 日起计算，至 2020 年 7 月 30 日止。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。超过一年，或虽未超过一年，但被评估资产的价格标准出现较大波动，不能采用本资产评估报告结论。

### 4、资产评估报告的摘抄、引用或披露

(1) 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。

(2) 未征得本资产评估机构同意，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、行政法规另有规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 委托人和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，本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) 资产评估报告使用人应该正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 本次评估结论是反映评估对象在本资产评估报告所列示的评估假设条件下，为本次评估目的，根据公开市场的原则提出的公允估值意见，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能压低或追加付出的价格等对评估价值的影响。当前述条件以及评估假设等发生变化时，评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结论失效的相关法

律责任。

（六）本资产评估机构对本资产评估报告拥有最终解释权。

### **十三、资产评估报告日**

资产评估报告日为评估结论形成的日期。本资产评估报告日为 2019 年 8 月 15 日。

谨此报告！

本资产评估报告文号为“大学评估评报字[2019]960012 号”，评估对象宁波德邦股权转让涉及的德易保理股东全部权益的评估值为人民币叁仟陆佰肆拾万零贰仟元整（RMB3,640.20 万元）。

**厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司**

**资产评估师：**

**资产评估师：**

宁波梅山保税港区德邦投资控股股份有限公司  
股权转让涉及的德易商业保理（深圳）有限公司  
股东全部权益价值资产评估报告

附件

## 附件一、资产评估汇总表或明细表

## 附件二、其他与评估有关的文件

- (一) 被评估单位专项审计报告（复印件）；
- (二) 委托人与被评估单位营业执照（复印件）；
- (三) 委托人和其他相关当事人的承诺函（复印件）；
- (四) 资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）；
- (五) 资产评估机构营业执照副本（复印件）；
- (六) 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件（复印件）；