

本报告依据中国资产评估准则编制

上海开开实业股份有限公司拟协议转让持有的
上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司 10% 股权所涉及的
上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

中同华沪评报字（2024）第 2087 号
共壹册 第壹册



中同华资产评估（上海）有限公司

China Alliance Appraisal (Shanghai) Co., Ltd.

日期：2024 年 7 月 30 日

地址：上海市浦东新区浦东南路 500 号国家开发银行大厦 3 层 B 座

邮编：200120

电话：021-69350688

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131200011202400087
合同编号:	中同华沪合同字[2024]183号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中同华沪评报字(2024)第2087号
报告名称:	上海开开实业股份有限公司拟协议转让持有的上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司10%股权所涉及的上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司股东全部权益价值评估项目
评估结论:	94,845,135.12元
评估报告日:	2024年07月30日
评估机构名称:	中同华资产评估(上海)有限公司
签名人员:	杨一赞 (资产评估师) 会员编号: 31140017 武琪 (资产评估师) 会员编号: 31230062



(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08月06日

目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	6
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概况	6
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	16
(一) 评估方法的选择	16
(二) 评估方法简介	18
I.市场法	18
II.资产基础法	21
(三) 评估结论确定的方法	24
八、评估程序实施过程和情况	25
九、评估假设	25
十、评估结论	26
十一、特别事项说明	29
十二、资产评估报告使用限制说明	32
十三、资产评估报告日	32
资产评估报告附件	34

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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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。

五、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及其对评估结论的影响。

六、资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、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、负债清单及相关资料由委托人及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。

上海开开实业股份有限公司拟协议转让持有的
上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司 10%股权所涉及的
上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司股东全部权益价值评估项目
资产评估报告摘要
中同华沪评报字（2024）第 2087 号

上海开开实业股份有限公司：

中同华资产评估（上海）有限公司（以下简称“中同华上海”或我公司）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对上海静安甬商汇小额贷款股份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。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为上海开开实业股份有限公司拟协议转让持有的上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司10%股权提供价值参考依据。

评估对象：上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、放贷款及垫款、固定资产、使用权资产、递延所得税资产、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2024年6月30日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法、市场法。

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为最终评估结论。具体结论如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	3,419.39	3,419.39	-	-
非流动资产	2	6,431.18	6,448.15	16.97	0.26
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	0.36	17.33	16.97	4,713.89
在建工程	6				

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9	6,430.82	6,430.82	-	-
资产总计	10	9,850.57	9,867.54	16.97	0.17
流动负债	11	361.52	361.52	-	-
非流动负债	12	21.50	21.50	-	-
负债总计	13	383.02	383.02	-	-
净资产(所有者权益)	14	9,467.55	9,484.52	16.97	0.18

注1：资产评估结果万元汇总表个别数据加总后与相关汇总表数据存在尾差，系数据计算时四舍五入造成，具体评估结果详见资产评估结果分类汇总表。

注2：资产评估结果汇总表（万元）中非流动资产（含固定资产）增值率与资产评估结果分类汇总表（元）的增值率有所差异，差异原因系元表转换成万元表时四舍五入后保留了两位小数而产生的差异。

在本报告设定的持续经营假设前提下，经采用资产基础法评估，上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司的股东全部权益在评估基准日2024年6月30日的评估值为9,484.52万元。

重大特别事项说明：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

无。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

1. 上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司（以下简称：“静安甬商汇”）诉被告金福音、上海新利科实业有限公司和上海人民企业（集团）有限公司偿还借款500万元及支付利息一案，已于2015年10月28日法院下达（2015）静民四（商）初字第1568号民事判决书，支持静安甬商汇追索本息的诉请，截至评估基准日其贷款余额经偿后剩余492.40万元。上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司诉被告杨爱莲、上海新利科实业有限公司和上海明虹投资有限公司偿还借款500万元及支付利息一案，已于2015年12月17日法院下达（2015）静民四（商）初字第2753号民事判决书，支持静安甬商汇追索本息的诉请，审理中还裁定冻结上述三被告银行存款人民币500.00万元，不足部分则查封、扣押上述三被告相应价值的财产，截至评估基准日其贷款余额经偿后剩余422.00万元。

上述杨爱莲案涉案抵押物处置后静安甬商汇未获偿还，金福音案涉案抵押物尚在执行中，处置或预计处置情况相较于静安甬商汇预期不利，经多次商谈签订了和解书，

但承诺的启动资金并未兑现，近期静安甬商汇正在协商其拿出抵押物约600平方米的办公楼使用面积供静安甬商汇出租抵债，有待协议落实。

根据企业的贷后跟踪情况，该贷款回收概率较低，本次评估对该笔贷款全额计提风险减值损失。

2. 2023年11月，上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司因借款人上海霄云电子有限公司无法履行借款合同还款义务一事提起诉讼，诉讼请求包括归还借款本金480.00万元、支付借款利息762.75万元等。同时，将担保人浙江一文投资有限公司、浙江一文担保有限公司、上海恒晰电子有限公司列为共同被告起诉，要求承担案件的连带赔偿责任。2024年2月28日上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司向上海市静安区人民法院提起变更诉讼请求申请书，变更请求为“请求判令被告一上海霄云电子有限公司向原告上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司归还借款本金人民币480万元，并支付借款利息人民币100万元”。报告期内，法院已受理案件（案号：（2023）沪0106民初53786号），并于2024年8月19日开庭审理。根据企业的贷后跟踪情况，该贷款回收概率较低，本次评估对该笔贷款全额计提风险减值损失。

3. 2023年12月，上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司因借款人上海恒晰电子有限公司无法履行借款合同还款义务一事提起诉讼，诉讼请求包括归还借款本金418.33万元、支付借款利息400.00万元等。同时，将担保人浙江一文投资有限公司、浙江一文担保有限公司列为共同被告起诉，要求承担案件的连带赔偿责任。报告期内，法院已受理案件（案号：（2023）沪0106民初48054号），并于2024年8月26日开庭审理。根据企业的贷后跟踪情况，该贷款回收概率较低，本次评估对该笔贷款全额计提风险减值损失。

4. 2023年12月，上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司因借款人上海格州电子有限公司无法履行借款合同还款义务一事提起诉讼，诉讼请求包括归还借款本金448.33万元、支付借款利息400.00万元等。同时，将担保人浙江一文投资有限公司、浙江一文担保有限公司列为共同被告起诉，要求承担案件的连带赔偿责任。报告期内，法院已受理案件（案号：（2023）沪0106民初47326号），并于2024年9月2日开庭审理。根据企业的贷后跟踪情况，该贷款回收概率较低，本次评估对该笔贷款全额计提风险减值损失。

5. 2024年6月，上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司因借款人包丽无法履行借款合同还款义务一事提起诉讼，诉讼请求包括偿还本息90.00万元、处置抵押房屋用以

偿还本息等。报告期内，法院已受理案件（案号：（2024）沪0106民初19049号），已于2024年7月22日开庭审理；截至报告出具日，双方仍在调解中。根据企业的贷后跟踪情况，公司为该贷款抵押物第一顺位抵押人，抵押物价值可完全覆盖本金及利息，本次评估按账面借款金额确认评估值。

（三）评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

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依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

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和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

上海开开实业股份有限公司拟协议转让持有的
上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司 10%股权所涉及的
上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司股东全部权益价值评估项目
资产评估报告正文
中同华沪评报字（2024）第 2087 号

上海开开实业股份有限公司：

中同华资产评估（上海）有限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、客观和公正的原则，采用资产基础法、市场法，按照必要的评估程序，对上海开开实业股份有限公司拟协议转让持有的上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司10%股权所涉及的上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司股东全部权益在2024年6月30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、受让人、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概况

本次评估的委托人为上海开开实业股份有限公司，被评估单位为上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司，受让方为上海开开（集团）有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

注册登记情况

企业名称：上海开开实业股份有限公司（以下简称：“开开实业”或委托人）

统一社会信用代码：913100001322312146

企业类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）

住所：上海市静安区新闻路 921 号 201 室 K02

法定代表人：庄虔贇

注册资本：24300 万人民币

成立日期：1997 年 08 月 04 日

经营范围：生产衬衫、羊毛衫、针棉织品、服装、鞋帽、纺织面料、床上用品、卧具用品、家纺产品、座椅套、特种劳动保护用品；内销日用百货、五金交电、一般工艺品、皮革制品、玻璃制品、雨具；销售自产产品并提供产品咨询及售后服务；自有房屋出租。【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）受让人概况

受让公司名称：上海开开（集团）有限公司

统一社会信用代码：91310000132266468E

法定代表人：庄虔贇

成立日期：1996年6月28日

注册资本：77,923 万元人民币

注册地址：上海市静安区江宁路 575 号 401 室

经营范围：衬衫，羊毛衫，针棉织品，服装鞋帽，日用百货，皮革用品，纺织面料，家用电器，视听器材，工艺品（除专项规定），制冷设备，收费停车场（配建），化工原料（除危险品），化工产品（除危险品），自营和代理经外经贸部核准的公司进出口商品目录内商品的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外），经营进料加工和“三来一补”业务，经营对销贸易和转口贸易，自有房屋出租。

【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】

（三）被评估单位概况

1. 注册登记情况

企业名称：上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司（以下简称：“静安甬商汇”或被评估单位）

统一社会信用代码：913100005834332966

企业类型：股份有限公司（非上市、国有控股）

住所：上海市静安区乌鲁木齐北路 480 号 902 室

成立日期：2011 年 9 月 30 日

营业期限：2011 年 9 月 30 日至无固定期限

法定代表人：叶丽芳

注册资本：10000 万人民币

经营范围：发放贷款及相关的咨询活动。**【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】**

2. 企业历史沿革

（1）公司于 2011 年 9 月设立

上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司成立于 2011 年 9 月，由上海静安粮油食品有限公司、上海甬商汇投资有限公司、上海静工（集团）有限公司、上海春之声投资

有限公司、上海比昂健康生活企业发展有限公司、上海仲安房地产发展有限公司、上海群力紧固件制造有限公司与上海恒龙投资集团有限公司共同出资设立。上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司注册资本为 10000 万人民币。并由上海华炬会计师事务所有限公司出具的沪华炬验字[2011]第 1692 号验资报告验证。

静安甬商汇设立时的股权结构如下：

股东名称	认缴注册资本 (万元)	实缴注册资本 (万元)	持股比例 (%)
上海静安粮油食品有限公司	3,000.00	3,000.00	30.00
上海甬商汇投资有限公司	1,000.00	1,000.00	10.00
上海静工(集团)有限公司	1,000.00	1,000.00	10.00
上海春之声投资有限公司	1,000.00	1,000.00	10.00
上海比昂健康生活企业发展有限公司	1,000.00	1,000.00	10.00
上海仲安房地产发展有限公司	1,000.00	1,000.00	10.00
上海群力紧固件制造有限公司	1,000.00	1,000.00	10.00
上海恒龙投资集团有限公司	1,000.00	1,000.00	10.00
合计	10,000.00	10,000.00	100.00

(2) 2014 年 10 月 8 日，根据静安甬商汇股东大会会议，同意原股东上海静安粮油食品有限公司将其持有静安甬商汇 10% 的股权（对应注册资本 1,000.00 万元）转让给原股东上海甬商汇投资有限公司；同意原股东上海比昂健康生活企业发展有限公司将其持有静安甬商汇 10% 的股权（对应注册资本 1,000.00 万元）转让给新股东上海比昂建筑装潢工程有限公司；同意原股东上海恒龙投资集团有限公司更名为上海恒正建设发展有限公司。2015 年 3 月 18 日，根据静安甬商汇 2015 年第二次股东大会会议决议，同意原股东上海恒龙投资集团有限公司更名为上海恒正建设发展有限公司，并再次更改为上海麦逊企业发展有限公司。并由上海市金融服务办公室出具的“沪金融办【2014】138 号”文件同意其股权转让。

2015 年 3 月 2 日，上海静安粮油食品有限公司与上海甬商汇投资有限公司签署了《上海市产权交易合同》，约定上海静安粮油食品有限公司以 1,041.149404 万元的价格向上海甬商汇投资有限公司转让其持有静安甬商汇 10% 的股权（对应注册资本 1,000.00 万元）。

本次变更后，静安甬商汇股权结构如下：

股东名称	认缴注册资本 (万元)	实缴注册资本 (万元)	持股比例 (%)
上海静安粮油食品有限公司	2,000.00	2,000.00	20.00
上海甬商汇投资有限公司	2,000.00	2,000.00	20.00

股东名称	认缴注册资本 (万元)	实缴注册资本 (万元)	持股比例 (%)
上海静工(集团)有限公司	1,000.00	1,000.00	10.00
上海春之声投资有限公司	1,000.00	1,000.00	10.00
上海比昂建筑装潢工程有限公司	1,000.00	1,000.00	10.00
上海仲安房地产发展有限公司	1,000.00	1,000.00	10.00
上海群力紧固件制造有限公司	1,000.00	1,000.00	10.00
上海麦逊企业发展有限公司	1,000.00	1,000.00	10.00
合计	10,000.00	10,000.00	100.00

(3) 2015 年 3 月 18 日, 根据静安甬商汇 2015 年第二次股东大会会议决及董事会决议, 同意将法定代表人由庄晓天变更为叶莉芳, 并由上海市金融服务办公室出具的“沪金融办【2015】84 号”文件同意其变更法定代表人。

(4) 2015 年 9 月 22 日, 根据静安甬商汇 2015 年第二次股东大会会议决, 同意股东上海比昂建筑装潢工程有限公司将其持有的公司 10% 的股权转让给新股东上海开开实业股份有限公司。同意股东上海麦逊企业发展有限公司将其持有的公司 10% 的股权转让给股东上海甬商汇投资有限公司。

本次变更后, 静安甬商汇股权结构如下:

股东名称	认缴注册资本 (万元)	实缴注册资本 (万元)	持股比例 (%)
上海静安粮油食品有限公司	2,000.00	2,000.00	20.00
上海甬商汇投资有限公司	3,000.00	3,000.00	30.00
上海静工(集团)有限公司	1,000.00	1,000.00	10.00
上海春之声投资有限公司	1,000.00	1,000.00	10.00
上海开开实业股份有限公司	1,000.00	1,000.00	10.00
上海仲安房地产发展有限公司	1,000.00	1,000.00	10.00
上海群力紧固件制造有限公司	1,000.00	1,000.00	10.00
合计	10,000.00	10,000.00	100.00

(5) 2019 年 7 月 15 日, 根据静安甬商汇股东大会会议, 同意原股东上海仲安房地产发展有限公司更名为上海仲安实业发展有限公司。

本次变更后暨截至评估基准日, 静安甬商汇股权结构如下:

股东名称	认缴出资额 (人民币万元)	实缴出资额 (人民币万元)	持股比例 (%)
上海静安粮油食品有限公司	2,000.00	2,000.00	20.00
上海甬商汇投资有限公司	3,000.00	3,000.00	30.00
上海静工(集团)有限公司	1,000.00	1,000.00	10.00
上海春之声投资有限公司	1,000.00	1,000.00	10.00
上海开开实业股份有限公司	1,000.00	1,000.00	10.00
上海仲安实业发展有限公司	1,000.00	1,000.00	10.00

股东名称	认缴出资额 (人民币万元)	实缴出资额 (人民币万元)	持股比例 (%)
上海群力紧固件制造有限公司	1,000.00	1,000.00	10.00
合计	10,000.00	10,000.00	100.00

4. 被评估单位简介

上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司位于上海市，是一家以从事货币金融服务为主的企业，上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司信用评级为 BB 级。公司成立于 2011 年 8 月，系由上海静安粮油食品有限公司和上海静工(集团)有限公司作为主要发起人，会同上海甬商汇投资有限公司等 6 家企业共同出资组建，注册资本为 1 亿元，经上海市金融服务办公室批复同意设立。成立至今部分股东因自身业务调整，将持有股权转让，其中上海麦逊企业发展有限公司将所持 10% 股权转让予上海甬商汇投资有限公司，上海比昂建筑装潢工程有限公司将所持 10% 股权转让予上海开开实业股份有限公司(系静安粮油关联企业)。

5. 近年企业的资产、负债和财务、经营状况

历史年度及评估基准日企业的资产、负债和财务、经营状况如下表：

财务状况及经营成果（单体口径）

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 6 月 30 日
资产总额	11,851.43	11,891.72	9,850.57
负债总额	226.43	242.00	383.02
净资产	11,625.00	11,649.72	9,467.55
项目	2022 年	2023 年	2024 年 1-6 月
营业收入	862.23	888.83	337.39
利润总额	731.00	679.79	-2,332.02
净利润	542.45	509.72	-1,732.17

以上 2022 年、2023 年及基准日资产负债表与利润表数据由被评估单位提供，且 2022 年、2023 年及基准日资产负债表与利润表数据与上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“上会师报字（2024）第 11332 号”审计报告一致。

6. 执行的主要会计政策

上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司执行企业会计准则及其他相关规定。会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止，以权责发生制为记账基础，采用人民币为记账本位币。

上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司主要税种及税率：

税种	计税依据	税率
----	------	----

税种	计税依据	税率
增值税	按照税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税之和计算缴纳	7%
企业所得税	按应纳税所得额计算缴纳	25%

（四）委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的委托人上海开开实业股份有限公司系被评估单位上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司股东，持有被评估单位10%股权。

（五）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同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，除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据《上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司2024年第二次股东会会议决议》及《上海开开实业股份有限公司第十届董事会第二十次会议决议》，上海开开实业股份有限公司拟将上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司10%股权协议转让给上海开开（集团）有限公司。本评估报告的评估目的是为上海开开实业股份有限公司拟协议转让持有的上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司10%股权提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司的股东全部权益价值。

评估范围是上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司的全部资产及负债，具体资产类型和审计后的财务账面价值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	34,193,916.72
货币资金	983,797.71
交易性金融资产	11,747,165.82
其他应收款	63,443.20
其他流动资产	21,399,509.99
二、非流动资产合计	64,311,811.91
放贷款及垫款	56,031,705.19
固定资产	3,571.85
其中：建筑物类	
设备类	3,571.85
使用权资产	594,340.58

科目名称	账面价值
递延所得税资产	7,682,194.29
三、资产总计	98,505,728.63
四、流动负债合计	3,615,244.91
应付职工薪酬	97,396.50
应交税费	396,563.16
其他应付款	2,748,458.91
一年内到期的非流动负债	372,826.34
五、非流动负债合计	215,013.75
租赁负债	215,013.75
六、负债合计	3,830,258.66
七、净资产(所有者权益)	94,675,469.97

上述资产与负债账面价值摘自上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“上会师报字（2024）第11332号”审计报告。

具体评估范围仅以被评估单位提供的评估申报明细表内容为准。

（一）本次纳入评估范围的资产、负债与委托评估时申报的资产、负债范围一致，委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）评估范围内主要资产情况

企业申报的纳入评估范围的主要资产包括：车辆、电子设备，实物资产主要分布在上海市静安区乌鲁木齐北路 480 号 902 室。主要资产的类型及特点如下：

1. 车辆

本次委估的车辆为办公轿车，为别克商务车 1 辆，车辆年检正常，可正常行驶，使用状况良好，证载权利人为上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司，购置于 2012 年。

2. 电子设备

本次委估电子设备共计 14 项，主要为办公家具、笔记本电脑等办公设备，购置于 2011 年至 2021 年。

企业设备由设备部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养良好，使用状态较佳。

（三）企业申报的表外资产的情况

截至评估基准日静安甬商汇申报范围内无表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型及其定义

选择市场价值类型的理由：考虑本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，评估结果应反映评估对象的市场价值，根据评估目的、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。

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国产权交易市场上所表现的市场价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2024年6月30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.《上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司2024年第二次股东会会议决议》
- 2.《上海开开实业股份有限公司第十届董事会第二十次会议决议》

（二）法律法规依据

- 1.《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国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》（根据2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；
- 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. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号修改）；
5. 《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）；
6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2019 年 4 月 23 日国务院令第 714 号《国务院关于修改部分行政法规的决定》修正）
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年国务院令第 691 号）；
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011 年财政部、国家税务总局令第 65 号）；
9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号）；
10. 《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）；
11. 《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）；
12. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号，2020 年 11 月 29 日国务院令第 732 号修订）；
13. 《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 2019 年 3 月 2 日修订）；
14. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号，2001）；
15. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号令，2005）；
16. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部第 32 号令，2016 年 6 月 24 日）；
17. 《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）；
18. 《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）；
19. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权〔2013〕64 号）；
20. 《上海市企业国有资产评估报告审核手册》（沪国资委评估〔2018〕353 号）；

21. 《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》（沪国资委评估〔2019〕366号）；
22. 《上海市企业国有资产评估核准备案操作手册》（沪国资委评估〔2020〕100号）；
23. 《金融企业国有资产转让管理办法》（财政部令第54号）；
24. 《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）；
25. 《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）；
26. 《关于进一步加强国有金融企业股权管理工作有关问题的通知》（财金〔2016〕122号）；
27. 《关于规范金融企业国有资产评估项目核准备案工作有关事项的通知》（财办金〔2021〕89号）；
28. 《关于规范国有金融机构资产转让有关事项的通知》（财金〔2021〕102号）；
29. 《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修订）；
30. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
11. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
12. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
13. 《金融企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕43号）；
14. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
15. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）。

（四）权属依据

1. 公司章程；
2. 机动车行驶证；
3. 贷款相关协议；
4. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 被评估单位提供的以前年度及评估基准日的审计报告；
2. 被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
3. 全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
4. 《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）；
5. 《中华人民共和国车辆购置税法》（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通过，中华人民共和国主席令第十九号）；
6. 评估机构收集的相关价格信息；
7. 评估人员收集的其他相关估价信息资料。
8. 市场询价资料；
9. 国家宏观、行业统计分析资料；
10. 可比上市公司的相关资料；
11. 同花顺 iFinD 金融数据终端；
12. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他依据

1. 静安甬商汇提供的各类《资产评估申报明细表》；
2. 委托人与中同华上海签订的《资产评估委托合同》；
3. 静安甬商汇相关人员访谈记录；
4. 静安甬商汇提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和资产基础法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和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。

市场法适用的前提条件是：

- (1) 评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- (2) 有关交易的必要信息可以获得。

收益法适用的前提条件是：

- (1) 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- (2) 预期收益所对应的风险能够度量；
- (3) 收益期限能够确定或者合理预期。

资产基础法适用的前提条件是：

- (1) 评估对象能正常使用或者在用；
- (2) 评估对象能够通过重置途径获得；
- (3) 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法和市场法。评估方法选择理由如下：

未选取收益法评估的理由：上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司收入和利润很不稳定，且由于受到相关法规对小贷公司本金、贷款利率的限制，企业未来盈利能力有一定限制。另外受小贷公司客户的抗风险能力、信用等级的影响，小贷公司发生坏账的风险较高。公司至评估基准日共发放贷款23笔，合计8,702.70万元。其中：有10笔贷款已经逾期，合计金额4,272.70万元，其中有6笔已涉及诉讼，合计金额2,392.70万元。由此可见甬商汇小额贷款公司经营存在一定风险，且以后年度风险比率较难估计，故本次评估不适用收益法。

选取资产基础法评估的理由：静安甬商汇评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选取了资产基础法。

选取市场法评估的理由：静安甬商汇主营业务为发放贷款，在资本市场和产权交易市场能够找到足够的与评估对象相同或相似的可比上市公司，故本次评估选取了市场法。

(二) 评估方法简介

I. 市场法

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

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。上市公司比较法中的可比企业应当是公开市场上正常交易的上市公司，在切实可行的情况下，评估结论应当考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

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。控制权以及交易数量可能影响交易案例比较法中的可比企业交易价格。在切实可行的情况下，应当考虑评估对象与交易案例在控制权和流动性方面的差异及其对评估对象价值的影响。

本次评估选用上市公司比较法，价值比率为市净率。

上市公司比较法的基本步骤具体如下：

1. 选择合适的对比公司

首先选择与被评估单位处于同一行业的并且股票交易活跃的上市公司作为对比公司，然后通过交易股价计算对比公司的市场价值；

由于静安甬商汇属于“其他金融业”领域，因此在本次评估中，我们初步采用以下基本标准作为筛选对比公司的选择标准：

- 对比公司必须为至少有五年上市历史；
- 对比公司只发行人民币A股；
- 对比公司所从事的行业或其主营业务为其他金融业。

按照上述思路，评估师选取中国上市公司协会行业分类—金融业—其他金融业，共得到 14 家上市公司，具体明细如下：

序号	证券代码	证券名称	首发上市日期
1	600120.SH	浙江东方	1997-12-01
2	600390.SH	五矿资本	2001-01-15
3	600517.SH	国网英大	2003-10-10
4	600643.SH	爱建集团	1993-04-26

序号	证券代码	证券名称	首发上市日期
5	600816.SH	建元信托	1994-01-28
6	600830.SH	香溢融通	1994-02-24
7	601519.SH	大智慧	2011-01-28
8	000009.SZ	中国宝安	1991-06-25
9	000563.SZ	陕国投 A	1994-01-10
10	000567.SZ	海德股份	1994-05-25
11	000987.SZ	越秀资本	2000-07-18
12	002647.SZ	仁东控股	2011-12-28
13	300033.SZ	同花顺	2009-12-25
14	300803.SZ	指南针	2019-11-18

剔除与被评估单位业务无关的上市公司后，根据公司业务结构、经营模式、企业规模及杠杆结构几个方面比较与静安甬商汇相关性，最终确定下列上市公司作为被评估单位的可比公司：

序号	证券代码	证券名称	首发上市日期
1	600120.SH	浙江东方	1997-12-01
2	600643.SH	爱建集团	1993-04-26
3	600816.SH	建元信托	1994-01-28
4	600830.SH	香溢融通	1994-02-24
5	002647.SZ	仁东控股	2011-12-28

2. 比率乘数的选择和分析

市场比较法要求通过分析对比公司股权（所有者权益）或全部投资资本市场价值与收益性参数、资产类参数或现金流比率参数之间的比率乘数来确定被评估单位的比率乘数，然后，根据委估企业的收益能力、资产类参数来估算其股权和/或全投资资本的价值。因此采用市场法评估的一个重要步骤是分析确定、计算比率乘数。

比率乘数就是企业整体价值或股权价值与自身一个与整体价值或股权价值密切相关的体现企业经营特点参数的比值。比率乘数的实质就是“单位价值”的概念。比率乘数是市场法评估将被评估单位与对比公司进行“对比分析”的基础。

价值比率通常包括盈利比率、收入比率、资产比率和其他特定比率。

$$\text{盈利比率乘数} = \frac{\text{企业整体价值} / \text{股权价值}}{\text{盈利类参数}}$$

$$\text{收入比率乘数} = \frac{\text{企业整体价值}}{\text{销售收入}}$$

$$\text{资产比率乘数} = \frac{\text{企业整体价值} / \text{股权价值}}{\text{资产类参数}}$$

$$\text{其他特殊比率乘数} = \frac{\text{企业整体价值} / \text{股权价值}}{\text{特殊类参数}}$$

注：企业整体价值是指企业股权价值与企业债权价值之和。

市场法评估中可选择的价值比率通常包括盈利比率、资产比率、收入比率和其他特定比率，如市盈率（PE）、市净率（PB）、市销率（PS）、企业价值与折旧息税前利润比率（EV/EBITA）、企业价值与税后经营收益比率（EV/NOIAT）等。

在上述价值比率中，市净率（PB）侧重股东权益价值的判断，由于静安甬商汇属于其他金融业，其主营为发放贷款，故资产规模大小对该类型企业的价值体现相对较强，因此以合理确定评估对象的价值及满足评估目的为前提，本次市场法评估选取与资产相关度较高的市净率（PB）作为价值比率。

3. 比率乘数的调整

考虑到被评估单位与可比公司在盈利能力、营运能力、偿债能力和增长能力存在一定差异，因此选择总资产报酬率、总资产周转率、资产负债率、营业收入（同比增长率）反映上述能力的指标对可比公司进行向上或向下修正，每个指标修正幅度不大于 5%。采用上述指标对上述比率乘数进行必要的调整，以反映对比公司与被评估单位之间的差异。

4. 非经营性资产负债和付息负债的评估

由于缺少可比案例的非经营性资产负债和付息负债信息，因此不对非经营性资产负债和付息负债进行修正。

5. 上市公司比较法评估结论的分析确定

根据上述被评估单位比率乘数通过如下方式计算被评估单位股东全部权益价值：

①根据可比公司的基准日最近交易日的收盘价，计算可比公司股权公允价值，计算公式为：可比公司股权公允价值=基准日最近交易日的收盘价×流通股数+基准日最近交易日的收盘价×非流通股数

②根据可比公司股权公允价值和归属于母公司净资产计算可比公司的市净

率。

③根据可比公司的市净率经个别因素修正确定可比公司修正后的市净率。

④被评估单位经营性股权价值经缺少流动性折扣修正后，经计算可得被评估单位股权全部权益价值。公式如下：

被评估单位股东全部权益价值=被评估单位经营性股权价值×(1-缺少流通性折扣)

根据以上分析及计算，通过市净率得到静安甬商汇股东全部权益的市场价值，作为市场法评估结果。

II. 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，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。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。

各类资产、负债具体评估方法如下：

流动资产的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、交易性金融资产、其他应收款、其他流动资产。

1. 货币资金，包括现金和银行存款，通过现金盘点、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，评估人员核对了评估基准日交易性金融资产的合同与记账凭证，交易性金融资产的公允价值计量。交易性金融资产以核实无误后的账面价值作为评估值。

3. 各种应收款项在核实无误的基础上，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；对于收回的可能性不确定的款项，根据以前年度与之相同或类似、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况、未来经济状况的预测确定各项组合预期信用损失率，估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值；坏账准备按零确定评估值。

4. 其他流动资产，评估人员核对了评估基准日其他流动资产的合同与记账凭证，

其他流动资产的公允价值计量，以核实无误的账面值确定评估值。

非流动资产的评估

被评估单位非流动资产包括放贷款及垫款、固定资产、使用权资产、递延所得税资产。

1. 放贷款及垫款

核实放贷款及垫款的相关贷款合同，并对其还款情况进行分析。

按照相关贷款风险分类指引将贷款划分为正常、关注、次级、可疑和损失五类，后三类合称为不良贷款。

(1) 贷款资产的五级分类的核心定义：

正常：借款人能够履行合同，没有足够理由怀疑贷款本息不能按时足额偿还。

关注：尽管借款人目前有能力偿还贷款本息，但存在一些可能对偿还产生不利影响的因素。

次级：借款人的还款能力出现明显问题，完全依靠其正常营业收入无法足额偿还贷款本息，即使执行担保，也可能会造成一定损失。

可疑：借款人无法足额偿还贷款本息，即使执行担保，也肯定要造成较大损失。

损失：在采取所有可能的措施或一切必要的法律程序之后，本息仍然无法收回，或只能收回极少部分。

(2) 对贷款进行分类，主要考虑以下因素：

借款人的还款能力、借款人的还款记录、借款人的还款意愿、贷款项目的盈利能力、贷款的担保、贷款偿还的法律责任、公司的信贷管理状况。

发放贷款及垫款中，存在以下几种情况，其风险减值损失的评估方法分别为：

已逾期的贷款

1) 该贷款有房产抵押担保的，考虑抵押物价值，扣减快速变现折扣率，并偿还第一顺位人贷款后的价值，与已收到款项的合计，可以完全覆盖或部分覆盖本金及利息的：预测回收期，将可回收部分与应收利息的合计进行折现，再加上已收到款项，确认该贷款的预计回收金额。对于贷款方的抵押物可覆盖其贷款金额时，风险减值损失为 0 确认评估值。对于贷款方的抵押物不可覆盖其贷款金额时，按贷款金额减去其抵押物在基准日的估值来确认评估值。

2) 贷款的抵押物已处置完毕，债务人无力偿还剩余贷款的：按实际已收到的金额进行评估。预计无还款可能性的，本次评估为 0。

3) 该贷款无房产抵押的, 考虑五级分类法计提风险损失的评估。

风险分类	计提比例(%)
正常	1
关注	3
次级	25
可疑	50
损失	100

未逾期、期后已偿还的贷款

核实贷款余额、利率、计息期间等相关信息, 期后已偿还的款项, 考虑贷款余额及计提截至评估基准日的利息, 进行评估; 期后暂未到还款期的贷款, 考虑五级分类法正常类贷款计提 1%计提风险损失的评估; 期后暂未到还款期的贷款, 但已出现欠息及借款人无法足额偿还贷款本息, 即使执行担保也肯定要造成较大损失, 考虑五级分类法可疑类贷款计提 50%计提风险损失的评估。

企业原账面计提的贷款减值准备评估为零。

2. 机器设备

根据评估目的和被评估设备的特点, 主要采用重置成本法进行评估。

评估价值=重置全价×成新率

A. 车辆

对于已停产或二级市场较为活跃的车辆, 评估以二手车市场价格确定其评估值。

市场法是指将委估对象与在评估时点近期有过交易的类似二手车进行比较, 对这些类似二手车的已知价格作适当的修正, 以此估算委估对象的客观合理价格或价值的方法。运用市场法评估应按下列步骤进行: ①搜集交易案例; ②选取可比案例; ③建立价格可比基础; ④进行交易情况修正; ⑤进行行驶里程因素修正; ⑥进行首次上牌日期因素修正; ⑦求出比准价格。

市场法评估计算公式如下:

二手车估计售价=参照物交易价格×车系修正×交易情况修正×行驶里程修正×首次上牌日期修正。

对于上海车牌, 本次按评估基准日的单位非营业性客车额度的平均成交价来确定评估值。

B. 电子设备

(1) 重置全价

重置全价=购置价-可抵扣增值税

(2) 成新率的确定

主要采用年限成新率确定。

年限成新率=(经济使用年限—已使用年限)÷经济使用年限×100%

对于超过使用年限的超龄设备，本次按市场二手价进行评估。

3. 使用权资产

使用权资产为企业办公经营所需租赁的办公场所，评估人员核对了租赁合同，查阅了相关凭证，以核实后的账面值作为评估值。

4. 递延所得税资产

递延所得税资产的核算内容为被评估单位计提跌价准备引起的纳税时间性差异。评估人员按照评估程序对这些时间性差异的计算进行了检查和核实，以评估核实无误后的金额确定评估值。

流动负债、非流动负债的评估

负债包括应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、租赁负债。

各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

(三) 评估结论确定的方法

本次评估对被评估单位分别采用了资产基础法和市场法进行评估。

市场比较法是通过分析可比上市公司的各项指标，以可比上市公司股权或企业整体价值与其某一收益性指标、资产类指标或其他特性指标的比率，并以此比率倍数推断被评估单位应该拥有的比率倍数，进而得出被评估单位股东权益的价值。由于评估人员了解到可比上市公司的信息比较有限，可能存在可比上市公司独有的无形资产、或有负债等不确定因素或难以调整的因素，致使存在上市公司比较法的评估结果与实际企业价值离散程度较大的风险。同时，由于市场的波动也易导致了市场法结果的不确定性。

基于本次评估目的和行业情况，资产基础法评估结果更能反映被评估单位的市场价值，故本次评估选取资产基础法评估结果作为被评估单位股东权益的评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

（一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，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，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报明细表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过访谈、核对、监盘、勘查等方式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尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

（四）评估报告内审和提交资产评估报告阶段

我公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：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，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

3. 企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去。

（二）特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
3. 本次评估假设被评估单位未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式，经营范围、方式与目前方向保持一致；
4. 本次评估假设被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用；
5. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；
6. 被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
7. 评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；
8. 评估范围仅以委托人和被评估单位提供的评估申报明细表为准，未考虑委托人和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。

（三）评估限制条件

1. 本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估分别采用资产基础法和市场法两种方法对上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司股东全部权益价值进行评估。上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司截至评估基准日 2024 年 6 月 30 日资产账面价值为 9,850.57 万元，负债账面价值为 383.02 万元，净资产账面价值为 9,467.55 万元。

(一) 资产基础法评估结果

总资产账面价值为9,850.57万元，评估值为9,867.54万元，增值率0.17%；负债账面价值为383.02万元，评估值为383.02万元，无评估增减值；净资产账面价值为9,467.55万元，评估值为9,484.52万元，增值率0.18%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	3,419.39	3,419.39	-	-
非流动资产	2	6,431.18	6,448.15	16.97	0.26
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	0.36	17.33	16.97	4,713.89
在建工程	6				
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9	6,430.82	6,430.82	-	-
资产总计	10	9,850.57	9,867.54	16.97	0.17
流动负债	11	361.52	361.52	-	-
非流动负债	12	21.50	21.50	-	-
负债总计	13	383.02	383.02	-	-
净资产(所有者权益)	14	9,467.55	9,484.52	16.97	0.18

注1：资产评估结果万元汇总表个别数据加总后与相关汇总数据存在尾差，系数据计算时四舍五入造成，具体评估结果详见资产评估结果分类汇总表。

注2：资产评估结果汇总表（万元）中非流动资产（含固定资产）增值率与资产评估结果分类汇总表（元）的增值率有所差异，差异原因系元表转换成万元表时四舍五入后保留了两位小数而产生的差异。

(二) 市场法评估结果

在本报告所列假设和限定条件下，采用市场法评估的股东全部权益价值为9,300.00万元，评估值较所有者权益账面值减值167.55万元，减值率1.77%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表（市场法）

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
流动资产	1	3,419.39			
非流动资产	2	6,431.18			
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	0.36			
在建工程	6				
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9	6,430.82			
资产总计	10	9,850.57			
流动负债	11	361.52			
非流动负债	12	21.50			
负债总计	13	383.02			
净资产（所有者权益）	14	9,467.55	9,300.00	-167.55	-1.77

（三）评估结论的选取

资产基础法的评估值为9,484.52万元，市场法的评估值9,300.00万元，两种方法的评估结果差异184.52万元，差异率1.95%。

由于市场比较法是通过分析可比上市公司的各项指标，以可比上市公司股权或企业整体价值与其某一收益性指标、资产类指标或其他特性指标的比率，并以此比率倍数推断被评估单位应该拥有的比率倍数，进而得出被评估单位股东权益的价值。由于评估人员了解到可比上市公司的信息比较有限，可能存在可比上市公司独有的无形资产、或有负债等不确定因素或难以调整的因素，致使存在上市公司比较法的评估结果与实际企业价值离散程度较大的风险。同时，由于市场的波动也易导致了市场法结果的不确定性。

被评估单位属于金融行业，其主要业务为发放贷款，资产基础法可以更好的反映被评估单位基准日的股权价值。

结合本次评估目的和行业情况，资产基础法评估结果更能反映被评估单位的市场价值，故本次评估选取资产基础法评估结果作为被评估单位股东权益的评估结论。

基于以上因素，本次选用资产基础法结果作为最终评估结论。

在本报告设定的持续经营假设前提下，经采用资产基础法评估，上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司的股东全部权益在评估基准日2024年6月30日的评估值为9,484.52万元。

（四）评估结论使用有效期

本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

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，提请报告使用人予以关注：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

未发现权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

未发现委托人未提供的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

1. 上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司（以下简称：“静安甬商汇”）诉被告金福音、上海新利科实业有限公司和上海人民企业（集团）有限公司偿还借款500万元及支付利息一案，已于2015年10月28日法院下达（2015）静民四（商）初字第1568号民事判决书，支持静安甬商汇追索本息的诉请，截至评估基准日其贷款余额经偿后剩余492.40万元。上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司诉被告杨爱莲、上海新利科实业有限公司和上海明虹投资有限公司偿还借款500万元及支付利息一案，已于2015年12月17日法院下达（2015）静民四（商）初字第2753号民事判决书，支持静安甬商汇追索本息的诉请，审理中还裁定冻结上述三被告银行存款人民币500.00万元，不足部分则查封、扣押上述三被告相应价值的财产，截至评估基准日其贷款余额经偿后剩余422.00万元。

上述杨爱莲案涉案抵押物处置后静安甬商汇未获偿还，金福音案涉案抵押物尚在执行中，处置或预计处置情况相较于静安甬商汇预期不利，经多次商谈签订了和解书，但承诺的启动资金并未兑现，近期静安甬商汇正在协商其拿出抵押物约600平方米的办公楼使用面积供静安甬商汇出租抵债，有待协议落实。

根据企业的贷后跟踪情况，该贷款回收概率较低，本次评估对该笔贷款全额计提风险减值损失。

2. 2023年11月，上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司因借款人上海霄云电子有限公司无法履行借款合同还款义务一事提起诉讼，诉讼请求包括归还借款本金480.00万元、支付借款利息762.75万元等。同时，将担保人浙江一文投资有限公司、浙江一文担保有限公司、上海恒晰电子有限公司列为共同被告起诉，要求承担案件的连带赔

偿责任。2024年2月28日上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司向上海市静安区人民法院提起变更诉讼请求申请书，变更请求为“请求判令被告一上海霄云电子有限公司向原告上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司归还借款本金人民币480万元，并支付借款利息人民币100万元”。报告期内，法院已受理案件（案号：（2023）沪0106民初53786号），并于2024年8月19日开庭审理。根据企业的贷后跟踪情况，该贷款回收概率较低，本次评估对该笔贷款全额计提风险减值损失。

3. 2023年12月，上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司因借款人上海恒晰电子有限公司无法履行借款合同还款义务一事提起诉讼，诉讼请求包括归还借款本金418.33万元、支付借款利息400.00万元等。同时，将担保人浙江一文投资有限公司、浙江一文担保有限公司列为共同被告起诉，要求承担案件的连带赔偿责任。报告期内，法院已受理案件（案号：（2023）沪0106民初48054号），并于2024年8月26日开庭审理。根据企业的贷后跟踪情况，该贷款回收概率较低，本次评估对该笔贷款全额计提风险减值损失。

4. 2023年12月，上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司因借款人上海格州电子有限公司无法履行借款合同还款义务一事提起诉讼，诉讼请求包括归还借款本金448.33万元、支付借款利息400.00万元等。同时，将担保人浙江一文投资有限公司、浙江一文担保有限公司列为共同被告起诉，要求承担案件的连带赔偿责任。报告期内，法院已受理案件（案号：（2023）沪0106民初47326号），并于2024年9月2日开庭审理。根据企业的贷后跟踪情况，该贷款回收概率较低，本次评估对该笔贷款全额计提风险减值损失。

5. 2024年6月，上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司因借款人包丽无法履行借款合同还款义务一事提起诉讼，诉讼请求包括偿还本息90.00万元、处置抵押房屋用以偿还本息等。报告期内，法院已受理案件（案号：（2024）沪0106民初19049号），已于2024年7月22日开庭审理；截至报告出具日，双方仍在调解中。根据企业的贷后跟踪情况，公司为该贷款抵押物第一顺位抵押人，抵押物价值可完全覆盖本金及利息，本次评估按账面借款金额确认评估值。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

不存在重要的利用专家工作及相关报告情况。

（五）重大期后事项

静安甬商汇于2024年7月25日收到贷款人郇恒娟还款10万元，该笔贷款已逾期，贷

款人还款能力出现问题。该笔还款无法证明贷款人后期有足够偿还能力，故本次评估未考虑该笔还款对计提风险损失的影响。

（六）评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况

不存在评估程序受限的有关情况。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

被评估单位经营办公场所系按照市场价租赁取得，租赁地点为上海市静安区乌鲁木齐北路480号万泰大厦902室，总建筑面积为223.79平方米，租赁期为2024年1月15日至2026年1月14日，租金为每月36,914.00元（含税），其中2025年1月15日至2025年3月14日被给予一次性优惠，免除租金金额为44,296.8元。

（八）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

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

（九）其他需要说明的事项

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑上述抵押、担保等事项对评估值的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3. 本评估报告是在委托人和被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

4. 本次评估中，我们参考和采用了被评估单位历史年度的及评估基准日的审计报告，以及我们在同花顺iFinD中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们

上海开开实业股份有限公司拟协议转让持有的上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司 10%股权所涉及的
上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司股东全部权益价值评估项目·资产评估报告

表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

5. 本评估结论未考虑控制权溢价或缺乏控制权折价对评估对象价值的影响。

6. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，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、且对资产评估结果产生明显影响时，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。

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

本资产评估报告有如下使用限制：

(一) 使用范围：本资产评估报告仅用于本资产评估报告载明的评估目的和用途；

(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师不承担责任；

(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；

(五) 本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

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

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成日期2024年7月30日。

(以下无正文)

(本页无正文)



资产评估师：杨一贇 杨一贇



资产评估师：武琪 武琪

中同华资产评估（上海）有限公司

2024年7月30日



资产评估报告附件

附件一：经济行为文件

1. 《上海静安甬商汇小额贷款股份有限公司2024年第二次股东会会议决议》

2. 《上海开开实业股份有限公司第十届董事会第二十次会议决议》

附件二：上会师报字（2024）第11332号审计报告

附件三：委托人营业执照

附件四：受让方营业执照

附件五：被评估单位营业执照

附件六：评估对象涉及的主要权属证明资料

1. 机动车行驶证

附件七：委托人、被评估单位承诺函原件

附件八：签名资产评估师的承诺函

附件九：资产评估机构单位会员证书

附件十：资产评估委托合同

附件十一：资产评估机构备案文件或者资格证明文件

附件十二：资产评估机构营业执照副本

附件十三：签名资产评估师资格证明文件

附件十四：资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

附件十五：资产评估结果明细表