

本报告依据中国资产评估准则编制

中百控股集团股份有限公司拟股权转让涉及的
武汉市江岸区华创小额贷款有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

中通评报字【2026】52138号

共一册 第一册
声明、摘要、正文及附件

中通诚资产评估有限公司
二〇二六年九月四日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	4211020057421801202600146		
合同编号：	中通合同字【2026】52131号		
报告类型：	法定评估业务资产评估报告		
报告文号：	中通评报字【2026】52138号		
报告名称：	中百控股集团股份有限公司拟股权转让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资产评估报告		
评估结论：	176,303,762.76元		
评估报告日：	2026年09月04日		
评估机构名称：	中通诚资产评估有限公司		
签名人员：	鲁国平（资产评估师）	正式会员	编号：42000173
	刘杏（资产评估师）	见习会员	编号：42260004
鲁国平、刘杏已实名认可			
 (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：2026年09月14日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

第一册（声明、摘要、正文及附件）

声 明.....	1
摘 要.....	2
正 文	
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	5
二、 评估目的	11
三、 评估对象和评估范围	12
四、 价值类型	18
五、 评估基准日	18
六、 评估依据	18
七、 评估方法	21
八、 评估程序实施过程 and 情况	28
九、 评估假设	29
十、 评估结论	30
十一、 特别事项说明	31
十二、 资产评估报告使用限制说明	33
十三、 资产评估报告日	35
附 件	36

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、行政法规规定及本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未按前述要求使用资产评估报告的，本资产评估机构及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。

三、本资产评估机构及资产评估师坚持独立、客观和公正的原则，遵守法律、行政法规和资产评估准则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及其他相关资料由委托人、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、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。

六、资产评估师已经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；已经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。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论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。

摘 要

一、本次评估对应的经济行为

中百控股集团股份有限公司拟转让持有武汉市江岸区华创小额贷款有限公司股权，该经济行为已经武汉产业投资控股集团有限公司董事会文件《武汉投控集团董事会决议》（武投控董〔2026〕54号）的批准。

二、评估目的

因中百控股集团股份有限公司拟股权转让，特委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为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评估，为其提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为武汉市江岸区华创小额贷款有限公司股东全部权益价值。

评估范围为武汉市江岸区华创小额贷款有限公司申报的在评估基准日经审计的全部资产和负债。

该评估范围中资产及负债对应的会计报表已经北京中天恒会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所审计，评估前总资产账面价值为 18,039.88 万元，负债账面价值为 121.94 万元，净资产账面价值为 17,917.94 万元。

评估资产类型主要包括：流动资产、非流动资产以及相关负债。

四、价值类型

市场价值。

五、评估基准日

2026 年 05 月 31 日。

六、评估方法

资产基础法和市场法，选择资产基础法评估值作为最终评估结论。

七、评估结论及其使用有效期

评估结论为：在评估基准日 2026 年 05 月 31 日，武汉市江岸区华创小额贷款有限公司股东全部权益评估价值为 17,630.38 万元（大写：人民币壹亿柒仟陆佰叁拾万叁仟捌佰元整，精确至佰位）。

本评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2026 年 05 月 31 日起，至 2027 年 05 月 30 日止。

八、对评估结论产生影响的特别事项

(一)重要的利用专家工作及报告情况

本次评估利用北京中天恒会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所于2026年9月1日出具了中天恒鄂专审字（2026）第0016号审计报告，审计报告的意见类型为标准无保留意见，本次以审定后账面值作为申报账面值。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

截止评估基准日，恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8幢的24户房产产权持有人为湖北施南古城旅游开发有限公司和恩施国际名品城投资开发有限公司，被评估单位武汉市江岸区华创小额贷款有限公司承诺这24户房产为武汉市江岸区华创小额贷款有限公司所有，若因该房产产生的纠纷由武汉市江岸区华创小额贷款有限公司承担。

(三)评估程序受到限制的情形

无。

(四)评估资料不完整的情形

无。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

(六)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

对外承租事项如下：

出租人	承租人	租赁地址	租赁面积 (平方米)	租赁期限	年租金(含税) (元)
武汉国创资本投资集团有限公司	武汉市江岸区华创小额贷款有限公司	武汉市江汉区唐家墩路32号国创大厦A座22楼	263.80	2025年1月1日至2026年12月31日	174,107.56

对外租赁事项如下：

出租人	承租人	租赁地址	租赁面积(平方米)	租赁期限	年租金(含税)(元)
武汉市江岸区华创小额贷款有限公司	湖北金诺地矿技术咨询有限公司	湖北省武汉市武昌区徐家棚街和平大道750号绿地国际金融城A04地块B2栋8层8001, 8020, 8201, 8022	233.68	2026年1月1日至2027年5月31日	112,176.00

武汉市江岸区华创小额贷款有限公司	武汉崇简新材料科技有限公司	湖北省武汉市武昌区徐家棚街和平大道750号绿地国际金融城A04地块B2栋8层18室-1	59.05	2026年4月1日至2028年12月31日	28,800.00
武汉市江岸区华创小额贷款有限公司	恩施市福泽汇酒店管理有限公司	湖北省恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8幢0801-0824号商业房地产	1194.06	2026年1月23日至2028年1月22日	150,000.00

企业租赁房产价格均为市场价格。

评估师通过现场调查，除上述披露事项以外，亦未发现其他相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性，以及担保、或有负债（资产）等形成的隐蔽性，评估机构不能对上述事项是否完整发表确定性意见。

(七)重大期后事项

无。

(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

无。

(九)其他事项

无。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

中百控股集团股份有限公司拟股权转让涉及的 武汉市江岸区华创小额贷款有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告

中通评报字【2026】52138号

中百控股集团股份有限公司：

中通诚资产评估有限公司接受贵公司委托，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，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对中百控股集团股份有限公司拟股权转让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在2026年05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概况

(一)委托人概况

名称：中百控股集团股份有限公司

统一信用代码：91420100177682019R

住所：江汉区江汉路129号

法定代表人：桂玉平

注册资本：65602.9486万元

企业性质：股份有限公司(上市、国有控股)

成立日期：1990-01-09

营业期限：1990-01-09至无固定期限

经营范围：

商业零售及商品的网上销售；农产品加工；日用工业品及塑料制品加工；经营和代理各类商品及技术的进出口业务(不含国家禁止或限制进出口的货物或技术)；对房地产业、对酒店餐饮业、对商务服务业、对软件业及农业的项目投资与资产管理；法律法规禁止的不得经营；须经审批的在批准后方可经营；法律法规未规定审批的，企业可自行开展经营活动。(以上经营范围中，国家有专项规定的凭许可证在核定的范围、期限内方可经营)

(二)被评估单位概况

1. 被评估单位基本情况

名称：武汉市江岸区华创小额贷款有限公司

统一信用代码：91420102682320211G

住所：武汉市江岸区渣家小区6号楼1楼

法定代表人：李力韦

注册资本：15000.0000万人民币

企业类型：其他有限责任公司

成立日期：2008-12-15

营业期限：2008-12-15至2028-12-15

经营范围：小额贷款和小企业发展、管理、财务咨询服务。

2. 企业历史沿革

武汉市江岸区华创小额贷款有限公司成立于2008年，由武汉东湖创新科技投资有限公司、武汉华汉置业发展有限公司、何梅等11名股东联合发起成立，主要经营小额贷款和小企业发展、管理、财务咨询业务。发起成立时，公司的股权结构如下所示：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	武汉东湖创新科技投资有限公司	1,000.00	20.00%
2	武汉华汉置业发展有限公司	500.00	10.00%
3	何梅	500.00	10.00%
4	孙菲菲	500.00	10.00%
5	张培	500.00	10.00%
6	吴文惠	500.00	10.00%
7	朱曾云	500.00	10.00%
8	刘学忠	500.00	10.00%
9	龚胜春	313.00	6.26%
10	朱荣华	173.00	3.46%
11	杨鹏	50.00	1.00%
	合计	5,000.00	100.00%

华创小额贷款有限公司在2011年3月召开股东会通过股东变更决议，股东何梅将其持有的10%股权转让给武汉新兴医药科技有限公司；股东孙菲菲将其持有的10%股权转让给夏述新；股东吴文惠将其持有的10%股权转让给武汉鑫科投资有限公司；股东朱曾云将其持有的10%股权转让给马全丽；股东刘学忠将其持有的10%股权转让给武汉华汉投资管理有限公司；股东武汉华汉置业发展有限公司将其持有的10%股权转让给邓正国；股东龚胜春将其

持有的 6.26%股权转让给武汉东创投资担保有限公司；股东朱荣华将其持有的 3.46%股权转让给武汉东创投资担保有限公司；股东杨鹏将其持有的 1%股权转让给武汉东创投资担保有限公司；本次股权变更后，公司的股权结构如下所示：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	武汉东湖创新科技投资有限公司	1,000.00	20.00%
2	武汉东创投资担保有限公司	500.00	10.00%
3	武汉华汉投资管理有限公司	500.00	10.00%
4	武汉鑫科投资有限公司	500.00	10.00%
5	武汉新兴医药科技有限公司	500.00	10.00%
6	邓正国	500.00	10.00%
7	夏迷新	500.00	10.00%
8	张培	500.00	10.00%
9	马全丽	500.00	10.00%
	合计	5,000.00	100.00%

华创小额贷款有限公司在 2013 年 3 月召开股东会新增注册资本 10,000 万元，变更后注册资本为 15,000 万元。其中新增注册资本 10,000 万元来源如下：2012 年 8 月 1 日，未分配利润转增资本金 920 万元；武汉国有资产经营公司新增出资 450 万元；武汉东创投资担保有限公司新增出资 1,280 万元；岳又尝新增出资 2,000 万元；武汉欣政物资有限公司新增出资 1,500 万元；武汉市传诚物贸有限公司新增出资认购 1,500 万元；大枫纸业集团有限公司新增出资 1,350 万元；武汉丰润源实业有限公司新增出资 1,000 万元。

同时股东进行了如下股权变更，股东邓正国将其持有的 9.8%股权转让给武汉东湖创新科技投资有限公司；股东夏述新将其持有的 9.8%股权转让给武汉东湖创新科技投资有限公司；股东马全丽将其持有的 9.8%股权转让给武汉东湖创新科技投资有限公司；股东张培将其持有的 9.8%股权转让给武汉东湖创新科技投资有限公司；股东武汉华汉投资管理有限公司将其持有的 10.14%股权转让给武汉国有资产经营公司；股东武汉鑫科投资有限公司将其持有的 10.14%股权转让给武汉国有资产经营公司；股东武汉新兴医药科技有限公司将其持有的 10.14%股权转让给武汉国有资产经营公司；本次股权变动后，公司的股权结构如下所示：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	武汉东湖创新科技投资有限公司	3,520.00	23.47%
2	武汉国有资产经营公司	2,250.00	15.00%
3	岳又云	2,000.00	13.33%

4	武汉东创投资担保有限公司	1,880.00	12.53%
5	武汉欣政物资有限公司	1,500.00	10.00%
6	武汉市传诚物贸有限公司	1,500.00	10.00%
7	大枫纸业集团股份有限公司	1,350.00	9.00%
8	武汉丰润源实业有限公司	1,000.00	6.67%
	合计	15,000.00	100.00%

2015年9月7日, 股东大枫纸业集团股份有限公司将其持有的9%股权转让给罗聪。本次股权变更后, 公司的股权结构如下所示:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	武汉东湖创新科技投资有限公司	3,520.00	23.47%
2	武汉国有资产经营公司	2,250.00	15.00%
3	岳又云	2,000.00	13.33%
4	武汉东创投资担保有限公司	1,880.00	12.53%
5	武汉欣政物资有限公司	1,500.00	10.00%
6	武汉市传诚物贸有限公司	1,500.00	10.00%
7	罗聪	1,350.00	9.00%
8	武汉丰润源实业有限公司	1,000.00	6.67%
	合计	15,000.00	100.00%

2018年5月, 股东武汉东创投资担保有限公司将其持有的12.53%股权通过产权交易市场公开转让给中百控股集团股份有限公司。本次股权变更后, 公司的股权结构如下所示:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	武汉东湖创新科技投资有限公司	3,520.00	23.47%
2	武汉国有资产经营有限公司	2,250.00	15.00%
3	岳又云	2,000.00	13.33%
4	中百控股集团股份有限公司	1,880.00	12.53%
5	武汉欣政物资有限公司	1,500.00	10.00%
6	武汉市传诚物贸有限公司	1,500.00	10.00%
7	罗聪	1,350.00	9.00%
8	武汉丰润源实业有限公司	1,000.00	6.67%
	合计	15,000.00	100.00%

2019年12月, 根据湖北省武汉市江汉区人民法院(2019)鄂0103执恢99号, 被执行人武汉丰润源实业有限公司将持有的武汉市江岸区华创小额贷款有限公司6.67%股权的所有权及相应的其他权利变更登记至申请执行人武汉东创融资担保有限公司名下, 变更后股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	武汉东湖创新科技投资有限公司	3,520.00	23.47%
2	武汉国有资产经营有限公司	2,250.00	15.00%
3	岳又云	2,000.00	13.33%
4	中百控股集团股份有限公司	1,880.00	12.53%
5	武汉欣政物资有限公司	1,500.00	10.00%
6	武汉市传诚物贸有限公司	1,500.00	10.00%

7	罗聪	1,350.00	9.00%
8	武汉东创融资担保有限公司	1,000.00	6.67%
	合计	15,000.00	100.00%

2020年12月,股东武汉欣政物资有限公司将其持有的10%股权转让给武汉东创融资担保有限公司,本次股权转让后,股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	武汉东湖创新科技投资有限公司	3,520.00	23.47%
2	武汉国有资产经营有限公司	2,250.00	15.00%
3	岳又云	2,000.00	13.33%
4	中百控股集团股份有限公司	1,880.00	12.53%
5	武汉市传诚物贸有限公司	1,500.00	10.00%
6	罗聪	1,350.00	9.00%
7	武汉东创融资担保有限公司	2,500.00	16.67%
	合计	15,000.00	100.00%

2020年股东武汉国有资产经营有限公司变更公司名称为武汉商贸集团有限公司;股东武汉东创融资担保有限公司名称变更为武汉国创新盛商业管理有限公司。变更后的股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	武汉东湖创新科技投资有限公司	3,520.00	23.47%
2	武汉商贸集团有限公司	2,250.00	15.00%
3	岳又云	2,000.00	13.33%
4	中百控股集团股份有限公司	1,880.00	12.53%
5	武汉市传诚物贸有限公司	1,500.00	10.00%
6	罗聪	1,350.00	9.00%
7	武汉国创新盛商业管理有限公司	2,500.00	16.67%
	合计	15,000.00	100.00%

2023年7月,股东岳又云将持有的武汉市江岸区华创小额贷款有限公司13.33%股权转让给武汉汉鹏房地产开发有限公司;股东武汉东湖创新科技投资有限公司将其持有的23.47%股权转让给武汉国创新盛商业管理有限公司;股东武汉商贸集团有限公司将持有的15%股权转让给武汉国创新盛商业管理有限公司;股东罗聪将其持有的9%股权转让给武汉国创新盛商业管理有限公司,本次股权变更后,公司的股权结构如下所示:

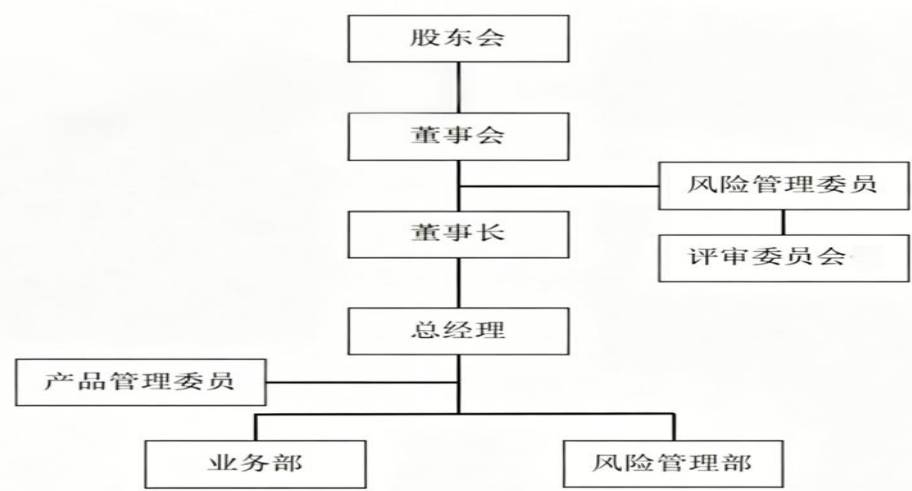
序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	武汉国创新盛商业管理有限公司	9,620.00	64.14%
2	武汉汉鹏房地产开发有限公司	2,000.00	13.33%
4	中百控股集团股份有限公司	1,880.00	12.53%
5	武汉市传诚物贸有限公司	1,500.00	10.00%
	合计	15,000.00	100.00%

上述股权结构截至评估基准日2026年05月31日未发生变化。

3. 公司组织架构情况



华创小贷设立股东会、董事会、管理层，职能部门有业务部、风险管理部。公司组织结构图如下：



4. 企业经营情况

武汉市江岸区华创小额贷款有限公司（以下简称“华创小贷”）是经湖北省小额贷款公司试点工作联席会议批准设立的湖北省第一家小额贷款公司。公司 2008 年 12 月 18 日正式运营，注册资本 1.5 亿元，是原武汉国有资产经营公司（现改组为武汉产业投资控股集团有限公司）发起设立的一家专业融资服务机构，现为投控集团全资企业武汉国创新盛商业管理有限公司的控股子公司。公司紧密围绕服务实体经济的核心使命，专注解决中小微资金难题。通过提供标准化、专业化、规范化的金融服务，获得了市场和主管部门的高度认同，曾获得“全国优秀小贷公司”，“全国优秀小贷人”，“武汉市工人先锋号”，“湖北省工人先锋号”等荣誉称号。2025 年成功取得省级应急转贷服务资质，拓展“国创 e 链”业态、深化供应链中小微企业金融服务。

根据《湖北省人民政府金融管理领导小组办公室文件》（鄂金办发[2008]2 号）《关于同意武汉市江岸区华创小额贷款有限公司试点方案的复函》，经省小额贷款公司试点工作联席会议审核并报省人民政府批准，同意武汉市提出设立武汉市江岸区华创小额贷款有限公司的试点方案。

5. 企业历史财务数据以及财务核算体系

公司近年来经营情况如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2026 年 5 月
-----	------------------	------------------	------------------	------------

项 目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2026 年 5 月
资产总额	19,191.31	17,904.25	18,001.12	18,039.88
负债总额	862.41	174.09	238.31	121.94
所有者权益	18,328.90	17,730.16	17,762.81	17,917.94

项 目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-5 月
营业收入	1,127.34	662.23	685.99	289.88
营业利润	496.93	70.02	222.19	177.61
净利润	371.91	101.27	132.64	155.12

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-5 月
经营活动产生的现金流量净额	2,122.48	5,406.05	-3,882.98	3,927.36
投资活动产生的现金流量净额	0.00	-	-1.94	-
筹资活动产生的现金流量净额	570.00	-1,270.00	-90.00	-
现金及现金等价物净增加额	2,692.48	4,136.05	-3,974.91	3,927.36

上述2023年-2025年数据摘自北京中天恒会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所分别出具的中天恒鄂审字[2024]第0035号、中天恒鄂审字[2025]第0086号、中天恒鄂审字（2026）第0076号无保留意见审计报告。2026年1-5月数据摘自北京中天恒会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所分别出具的中天恒鄂专审字（2026）第0016号无保留意见审计报告。

(三)委托人与被评估单位的关系

委托人中百控股集团股份有限公司持有被评估单位武汉市江岸区华创小额贷款有限公司12.53%股权。

(四)其他资产评估报告使用人概况

除委托人、被评估单位、国家法律法规规定的资产评估报告使用者外，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用者。

二、评估目的

因中百控股集团股份有限公司拟股权转让，特委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为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评估，为其提供价值参考依据。

该经济行为已经武汉产业投资控股集团有限公司董事会文件《武汉投控

集团董事会决议》（武投控董〔2026〕54号）的批准。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象与评估范围内容

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。

评估对象为武汉市江岸区华创小额贷款有限公司股东全部权益价值。

评估范围为武汉市江岸区华创小额贷款有限公司申报的在评估基准日经审计的全部资产和负债。企业申报的表内资产及负债对应的财务报表，已经北京中天恒会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所审计，并于2026年9月1日出具了中天恒鄂专审字〔2026〕第0016号审计报告，审计报告的意见类型为标准无保留意见。

具体情况见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	80,080,671.66
2	货币资金	80,042,656.31
3	其他应收款	38,015.35
4	二、非流动资产合计	100,318,126.03
5	发放委托贷款及垫款	89,280,477.48
6	投资性房地产	8,123,463.64
7	固定资产	1,388,027.76
8	无形资产	292,443.82
9	递延所得税资产	1,233,713.33
10	三、资产总计	180,398,797.69
11	四、流动负债合计	1,219,414.53
12	应交税费	419,051.89
13	其他应付款	800,362.64
14	五、负债总计	1,219,414.53
15	六、净资产	179,179,383.16

(二)实物资产的分布情况及特点

本次列入评估范围的实物资产包括：投资性房地产、固定资产-房屋构筑物类、固定资产-设备类，具体分布情况如下：

1. 投资性房地产

纳入本次评估范围的投资性房地产共计 29 项，主要为武昌区徐家棚街和平大道 750 号绿地国际金融城 A04 地块 B2 栋 8 层的五套办公房产及恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8 幢的 24 户房产，分别建成于 2014 年

7 月和 2019 年 1 月，账面原值 10,726,532.02 元，账面净值 8,123,463.64 元。

评估范围内主要资产的情况如下：

(1)权属状况：

截止评估基准日，上述房产均已办理产权证，但恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8 幢的 24 户房产产权持有人为湖北施南古城旅游开发有限公司和恩施国际名品城投资开发有限公司，被评估单位武汉市江岸区华创小额贷款有限公司承诺这 24 户房产为武汉市江岸区华创小额贷款有限公司所有，若因该房产产生的纠纷由武汉市江岸区华创小额贷款有限公司承担，具体情况如下：

序号	权证编号	证载权利人	房屋名称	建筑结构	建筑面积 (M ²)
1	鄂(2018)武汉市武昌不动产权第 0005942 号	武汉市江岸区华创小额贷款有限公司	武昌区徐家棚街和平大道 750 号绿地国际金融城 A04 地块 B2 栋 8 层 1 室	钢混结构	63.8
2	鄂(2018)武汉市武昌不动产权第 0005941 号	武汉市江岸区华创小额贷款有限公司	武昌区徐家棚街和平大道 750 号绿地国际金融城 A04 地块 B2 栋 8 层 18 室	钢混结构	59.05
3	鄂(2018)武汉市武昌不动产权第 0005940 号	武汉市江岸区华创小额贷款有限公司	武昌区徐家棚街和平大道 750 号绿地国际金融城 A04 地块 B2 栋 8 层 20 室	钢混结构	59.05
4	鄂(2018)武汉市武昌不动产权第 0005885 号	武汉市江岸区华创小额贷款有限公司	武昌区徐家棚街和平大道 750 号绿地国际金融城 A04 地块 B2 栋 8 层 21 室	钢混结构	49.38
5	鄂(2018)武汉市武昌不动产权第 0005944 号	武汉市江岸区华创小额贷款有限公司	武昌区徐家棚街和平大道 750 号绿地国际金融城 A04 地块 B2 栋 8 层 22 室	钢混结构	61.45
6	鄂(2019)恩施市不动产权 第 0044566 号	湖北施南古城旅游开发有限公司、恩施国际名品城投资开发有限公司	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8 幢 0801 号	钢混结构	47.26
7	鄂(2019)恩施市不动产权 第 0044567 号	湖北施南古城旅游开发有限公司、恩施国际名品城投资开发有限公司	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8 幢 0802 号	钢混结构	43.03
8	鄂(2019)恩施市不动产权 第 0044568 号	湖北施南古城旅游开发有限公司、恩施国际名品城投资开发有限公司	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8 幢 0803 号	钢混结构	43.03
9	鄂(2019)恩施市不动产权 第 0044569 号	湖北施南古城旅游开发有限公司、恩施国际名品城投资开发有限公司	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8 幢 0804 号	钢混结构	43.03
10	鄂(2019)恩施市不动产权 第 0044746 号	湖北施南古城旅游开发有限公司、恩施国际名品城投资开发有限公司	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8 幢 0805 号	钢混结构	43.03

11	鄂(2019)恩施市不动产权 第0044747号	湖北施南古城旅游开发有限公司、恩施国际名品城投资开发有限公司	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8幢0806号	钢混结构	43.03
12	鄂(2019)恩施市不动产权 第0044748号	湖北施南古城旅游开发有限公司、恩施国际名品城投资开发有限公司	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8幢0807号	钢混结构	43.03
13	鄂(2019)恩施市不动产权 第0044749号	湖北施南古城旅游开发有限公司、恩施国际名品城投资开发有限公司	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8幢0808号	钢混结构	43.03
14	鄂(2019)恩施市不动产权 第0044750号	湖北施南古城旅游开发有限公司、恩施国际名品城投资开发有限公司	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8幢0809号	钢混结构	43.03
15	鄂(2019)恩施市不动产权 第0044751号	湖北施南古城旅游开发有限公司、恩施国际名品城投资开发有限公司	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8幢0810号	钢混结构	43.03
16	鄂(2019)恩施市不动产权 第0044752号	湖北施南古城旅游开发有限公司、恩施国际名品城投资开发有限公司	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8幢0811号	钢混结构	43.03
17	鄂(2019)恩施市不动产权 第0044753号	湖北施南古城旅游开发有限公司、恩施国际名品城投资开发有限公司	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8幢0812号	钢混结构	43.03
18	鄂(2019)恩施市不动产权 第0044754号	湖北施南古城旅游开发有限公司、恩施国际名品城投资开发有限公司	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8幢0813号	钢混结构	43.03
19	鄂(2019)恩施市不动产权 第0044755号	湖北施南古城旅游开发有限公司、恩施国际名品城投资开发有限公司	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8幢0814号	钢混结构	117.78
20	鄂(2019)恩施市不动产权 第0044756号	湖北施南古城旅游开发有限公司、恩施国际名品城投资开发有限公司	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8幢0815号	钢混结构	52.32
21	鄂(2019)恩施市不动产权 第0044757号	湖北施南古城旅游开发有限公司、恩施国际名品城投资开发有限公司	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8幢0816号	钢混结构	116.14
22	鄂(2019)恩施市不动产权 第0044758号	湖北施南古城旅游开发有限公司、恩施国际名品城投资开发有限公司	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8幢0817号	钢混结构	43.03
23	鄂(2019)恩施市不动产权 第0044759号	湖北施南古城旅游开发有限公司、恩施国际名品城投资开发有限公司	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8幢0818号	钢混结构	43.03
24	鄂(2019)恩施市不动产权 第0044760号	湖北施南古城旅游开发有限公司、恩施国际名品城投资开发有限公司	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8幢0819号	钢混结构	43.03



25	鄂(2019)恩施市不动产权 第0044761号	湖北施南古城旅游开发有限公司、恩施国际名品城投资开发有限公司	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8幢0820号	钢混结构	43.03
26	鄂(2019)恩施市不动产权 第0044762号	湖北施南古城旅游开发有限公司、恩施国际名品城投资开发有限公司	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8幢0821号	钢混结构	43.01
27	鄂(2019)恩施市不动产权 第0044763号	湖北施南古城旅游开发有限公司、恩施国际名品城投资开发有限公司	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8幢0822号	钢混结构	43.01
28	鄂(2019)恩施市不动产权 第0044764号	湖北施南古城旅游开发有限公司、恩施国际名品城投资开发有限公司	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8幢0823号	钢混结构	43.03
29	鄂(2019)恩施市不动产权 第0044765号	湖北施南古城旅游开发有限公司、恩施国际名品城投资开发有限公司	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8幢0824号	钢混结构	43.03

截至评估基准日，评估对象不存在抵押、担保等他项权利状况。

(2)区位状况：

绿地国际金融城位于武昌区徐家棚街和平大道750号，西北邻武车中路，南临武车二路，东临和平大道，区域内人流量大，商业网点密度高，聚集度高，区域内有多路公交线路，交通便捷度好，周边分布有学校、医院、商业银行等，市政配套完备，自然景观一般，无噪音、化工等污染，环境景观一般。

国际名品城位于恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8幢，区域内人流量一般，商业网点密度一般，聚集度一般，区域内有多路公交线路，交通便捷度较好，周边分布有学校、医院、商业银行等，市政配套较完备，自然景观一般，无噪音、化工等污染，环境景观一般。

(3)实物状况：

绿地国际金融城所在建筑为钢混结构，外墙为墙砖，室内地面铺地毯，墙面部分为乳胶漆，部分为墙纸，整体装修情况为精装，房屋维护保养较好，水电设施正常使用，完损程度较好，标准层高，布局较合理，房间整体朝向南，采光良好，房屋均位于8层，总楼层为29层。

国际名品城所在建筑为钢混结构，建筑面积1194.06平方米，建筑规模大，对房屋出租有影响，精装修，房屋维护保养较好，水电设施正常使用，完损程度较好，3米层高，布局合理，房屋临主路，临街状况较好，中层。



截止评估基准日，绿地国际金融城作为办公用房全部对外出租，国际名品城房产全部作为酒店用房对外出租。

2. 固定资产-房屋构筑物

纳入本次评估范围房屋建筑物类资产共计 3 项，主要为武汉经济技术开发区 15R 地块佳和馨居 10 栋 5 单元 6 层 1 室、武昌区徐家棚街和平大道 750 号绿地国际金融城 A04 地块 B2 栋 8 层 14 室等，建成于 2004 年-2015 年，账面原值 2,287,818.83 元、账面净值 1,348,783.05 元。

评估范围内主要资产的情况如下：

(1) 权属状况：

截止目前，纳入评估范围的房屋均已办理了产权证，详细情况见下表：

序号	权证编号	证载权利人	房屋名称	建筑结构	建筑面积 (M ²)
1	武房权证经字第 2016000640 号/武开国用（交 2016）第 1691 号武房权证经字第 2016000640 号	武汉市江岸区华创小额贷款有限公司	佳和馨居房产-武汉经济技术开发区 15R 地块佳和馨居 10 栋 5 单元 6 层 1 室	钢混结构	156.96
2	鄂（2018）武汉市武昌不动产权第 0005899 号	武汉市江岸区华创小额贷款有限公司	武昌区徐家棚街和平大道 750 号绿地国际金融城 A04 地块 B2 栋 8 层 14 室	钢混结构	53.11
3	鄂（2025）武汉市东西湖不动产权第 0038111 号	武汉市江岸区华创小额贷款有限公司	东西湖区 107 国道东、南十支沟南信息交易中心栋 0 单元 1 层 B1-051 室	钢混结构	31.42

截至评估基准日，评估对象不存在抵押、担保等他项权利状况。

(2) 区位状况：

佳和馨居位于武汉经济技术开发区 15R 地块，西北邻车程西路，南邻神龙大道，东邻东兴路。区域内人流量较大，商业网点密度较密集，聚集度较高，区域内有多路公交线路，交通便捷度较好，周边分布有学校、医院、商业银行等，市政配套较完备，自然景观较好，无噪音、化工等污染，环境景观较好。

绿地国际金融城位于武昌区徐家棚街和平大道 750 号，西北邻武车中路，南邻武车二路，东邻和平大道，区域内人流量大，商业网点密度高，聚集度高，区域内有多路公交线路，交通便捷度好，周边分布有学校、医院、商业银行等，市政配套完备，自然景观一般，无噪音、化工等污染，环境景观一般。

信息交易中心位于东西湖区 107 国道东、南十支沟南，东邻商贸大道，

南邻新岭路，西邻东西湖大道，北邻兴工十路，区位状况：区域内人流量较少，商业网点密度较稀疏，聚集度较低，区域内有少量公交线路，交通便捷度较差，周边学校、医院、商业银行等分布较分散，市政配套较不完备，自然景观一般，无噪音、化工等污染，环境景观一般。

(3)实物状况：

佳和馨居：房屋建筑面积 156.96 平方米，钢混结构，外墙为墙砖，室内为毛坯状态，房屋维护保养一般，水电设施正常使用，完损程度一般，标准层高，布局较合理，房间整体朝向南，采光良好，位于 6 层，总楼层为 6 层。

绿地国际金融城所在建筑为钢混结构，外墙为墙砖，室内地面铺地毯，墙面部分为乳胶漆，部分为墙纸，整体装修情况为精装，房屋维护保养较好，水电设施正常使用，完损程度较好，标准层高，布局较合理，房间整体朝向南，采光良好，房屋位于 8 层，总楼层为 29 层。

信息交易中心：建筑面积 31.42 平方米，钢混结构，外墙为墙砖，室内墙面为刷白，扣板吊顶，整体装修为简装，房屋维护保养一般，水电设施正常使用，完损程度一般，层高约 3 米，布局合理，一面临街，位于一层。

3. 固定资产-设备类

电子设备共计25项，主要为办公电脑、服务器、冰箱等；委估资产购置于2015年-2025年期间，账面原值214,890.86元，账面净值39,244.71元，其中5项资产在评估基准日已处置未下账，其余设备均能正常使用，放置于办公场所。

(三)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1. 企业申报的账面记录的无形资产-其他无形资产

企业申报的账面记录的外购无形资产主要为办公软件(WINPRO)、CMS 系统等共 6 项，原始入账价值 1,140,078.39 元，账面价值 292,443.82 元，其中序 1、2、6 截止评估基准日处于闲置状态，其余均正常使用。

企业申报的账面记录的 1 项软件著作权，账面原始入账价值 400,000.00 元，账面价值为 0.00 元，已基无使用价值，具体情况如下：

序号	登记批准日期	软件全称	登记号	版本号
1	2016/4/1	华创融资业务网上管理服务平台系统	2016SR066648	V1.0

2. 企业申报的账面未记录的无形资产有 1 项商标，目前处于闲置状态，具体如下：



序号	申请人	商标名称	公告日期	注册号	分类
1	武汉市江岸区华创小额贷款有限公司	华创小贷 HUACHUANG MICRO-CREDIT	2019-05-14	31172499	9 类

(四)企业申报的表外资产的类型、数量

除上述无形资产外，企业未申报其他表外资产。

(五)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)

无。

四、 评估基准日

本次评估基准日是2026年05月31日。

委托人在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为实施的时间要求，选取会计期末以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

五、价值类型

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括（但不限于）投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。本次评估目的是为正常的交易提供价值参考，对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，因此根据行业惯例选择市场价值作为本次评估的价值类型。

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。

六、评估依据

(一)经济行为依据

武汉产业投资控股集团有限公司董事会文件《武汉投控集团董事会决议》（武投控董〔2026〕54号）。

(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，中华人民共和国主席令第46号,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);
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. 《中华人民共和国公司法》(2023年12月29日, 中华人民共和国主席令第15号, 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);
5. 《中华人民共和国证券法》(中华人民共和国主席令第三十七号);
6. 《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);
7. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(国务院令第512号发布, 国务院令第714号最新修改);
8. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号, 国务院令第732号最新修改);
9. 《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);
10. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发〔1992〕36号);
11. 《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号最新修改);
12. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发〔2001〕102号);
13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令第12号);
14. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14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. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第97号);
18. 《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);
19. 《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);

20. 《中华人民共和国增值税法》（中华人民共和国主席令第四十一号）；
21. 《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. 《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）；
23. 《湖北省企业国有资产评估管理办法》鄂国资产权〔2020〕2号；
24. 《上市公司国有股权监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部、中国证券监督管理委员会主席令第36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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33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. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
11. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
12. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
14. 《金融企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕43号）；
15. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
16. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
17. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
18. 《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）。

（四）权属依据

1. 房屋所有权证、不动产权证书；



2. 资产购买合同、发票；
3. 商标、软件著作权情况说明；
4. 其他有关产权证明。

(五)取价依据

1. 国家和行业有关部门发布的相关法规、标准等；
2. 《最新资产评估常用数据与参数手册》；
3. 北京中天恒会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所于2026年9月1日出具了中天恒鄂专审字〔2026〕第0016号审计报告；
4. 有关协议、合同、发票等资料；
5. 房地产市场交易案例；
6. 国内大型专业网站提供的计算机及办公自动化设备市场价格资料；
7. 评估人员的现场勘察记录；
8. 被评估企业提供的评估申报明细表及有关资料；
9. 被评估企业提供的生产经营统计资料；
10. 与此次资产评估有关的其他资料。

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》，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、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。

资产基础法是以资产负债表为基础，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。结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次适宜采用资产基础法进行评估。

收益法，是指通过将评估对象预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。由于被评估单位属于金融业，其经营业绩高度受宏观经济、利率周期、资本市场行情、行业监管政策及资本监管指标约束，盈

利具备强周期性与高波动性，未来收入、信用减值、资本补充、业务扩张规模等核心收益预测参数难以形成稳定、可验证的合理假设；同时金融企业资产以波动型金融资产、信贷资产为主，杠杆经营特征显著，信用风险、市场风险对现金流扰动极强，难以客观测算长期稳定自由现金流与匹配折现率，收益法核心测算前提无法有效满足，故本次评估不适用收益法；

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。目前与被评估单位同一行业，产品类型、业务结构、经营模式相类似的上市公司数量较多。本次适合采用市场法评估。

综上，本次评估采用资产基础法和市场法进行评估，并在分析后采用资产基础法确定评估结论。

(二)资产基础法

资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业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。在运用资产基础法进行企业价值评估时，各项资产的价值是根据其具体情况选用适当的评估方法得出。

本次评估涉及的具体评估方法如下。

1. 流动资产

(1)货币资金

货币资金主要为银行存款。

对银行存款，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)其他应收款

对于其他应收款，以企业提供的账面值作为评估基础，采用对经济内容和账龄分析的方法，判断每笔款项可能收回的数额，按照核实后账面值确定评估值。

2.非流动资产

(1)发放贷款及垫资

发放贷款及垫资系企业发放的发放的贷款和垫款，本次通过核实贷款合同等资料，按核实后账面值确定评估值。



(2)投资性房地产

根据《资产评估执业准则——不动产》和《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）的相关规定，应当根据评估对象的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法，收益法，成本法，假设开发法等方法的适用性选择恰当的评估方法，若评估对象适宜采用多种估价方法进行评估的，应同时采用多种估价方法进行评估。同时，有条件采用市场法进行评估的，应以市场法作为主要的评估方法。本次评估对于绿地国际金融城办公用房采用市场法进行评估，对于国际名品城采用收益法评估。

评估方法选择理由：

对于绿地国际金融城，该区域类似用房市场交易案例较多，可比案例比较容易选取，适宜采用市场法；委估房产周边虽然有对外出租的房产，但是整体租售比不高，难以反映其真正的市场价值，故不适合采用收益法进行评估；该房地产所处地理位置较优越，其房地产的稀缺性和地段优势带有较大的附加价值，成本法不能合理体现其市场价值；假设开发法适用于待建设或正在建设的房地产项目，且评估对象系已建并投入使用的房地产，故不宜采用假设开发法。

对于国际名品城，该区域类似用房市场租金案例较多，可比案例比较容易选取，适宜采用收益法；该区域类似用房市场交易案例较少，可比案例比较难以选取，不适宜采用市场法；该房产属于法拍所得，历史构建成本难以获取，故不适宜采用成本法评估；假设开发法适用于待建设或正在建设的房地产项目，且评估对象系已建并投入使用的房地产，故不宜采用假设开发法。

市场法：

市场法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干房地产交易实例，就交易情况、交易日期、房地产状况等条件与评估对象进行对照比较，并对交易实例房地产加以修正调整，从而确定评估对象价值的方法。

基本公式：

评估对象价格＝可比实例交易价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数×房地产权益状况修正系数。

市场法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，将其与评估对象进行比较，对交易价格进行适当的处理来求取评估对象价值的

方法，其方法的本质是以类似房地产的交易价格为导向来求取房地产的价值。该方法适用于同种类型、数量较多且经常发生交易的房地产，例如：住宅、写字楼、商铺、标准厂房、建设用地使用权等；而类似特殊厂房、寺庙、古建筑、学校、医院等，数量很少或很少发生交易和可比性很差的房地产则不适用于该种评估方法。

在对可比案例进行系数调整时，需分别考虑其交易情况、市场状况、房地产状况和房地产权益状况。

收益法：

收益法指调查同一区域、相同类型的物业的正常租金及出租率，结合委估对象的现状，调整确定一个客观的租金水平及出租率，扣除日常的管理、维修、保险、税收等费用，得出委估对象每年的客观纯收益，选取合理的折现率，运用适当的公式计算得到委估对象的收益价值。计算公式：

$$P = \sum_{i=0.125}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中：P—评估值（折现值）；r—所选取的折现率；n—收益年期； F_i —未来收益期的预期年收益额（注：均以一年自然年度的收益期计算年收益额）。

(3)固定资产-房屋构筑物

根据《资产评估执业准则—不动产》，应当根据评估对象的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法，收益法，成本法，假设开发法等方法的适用性选择恰当的评估方法，若评估对象适宜采用多种估价方法进行评估的，应同时采用多种估价方法进行评估。同时，有条件采用市场法进行评估的，应以市场法作为主要的评估方法。本次评估采用市场法进行评估，以市场法确定最终房地产的评估结果。

a.适合采用的评估方法理由：该区域类似用房市场交易案例较多，可比案例比较容易选取，适宜采用市场法。

b.不适采用的评估方法理由：委估房产周边虽然有对外出租的房产，但是整体租售比不高，难以反映其真正的市场价值，故不适合采用收益法进行评估；该房地产所处地理位置较优越，其房地产的稀缺性和地段优势带有较大的附加价值，成本法不能合理体现其市场价值；假设开发法适用于待建设或

正在建设的房地产项目，且评估对象系已建并投入使用的房地产，故不宜采用假设开发法。

市场法：

市场法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干房地产交易实例，就交易情况、交易日期、房地产状况等条件与评估对象进行对照比较，并对交易实例房地产加以修正调整，从而确定评估对象价值的方法。

基本公式：

评估对象价格=可比实例交易价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数×房地产权益状况修正系数。

市场法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，将其与评估对象进行比较，对交易价格进行适当的处理来求取评估对象价值的方法，其方法的本质是以类似房地产的交易价格为导向来求取房地产的价值。该方法适用于同种类型、数量较多且经常发生交易的房地产，例如：住宅、写字楼、商铺、标准厂房、建设用地使用权等；而类似特殊厂房、寺庙、古建筑、学校、医院等，数量很少或很少发生交易和可比性很差的房地产则不适用于该种评估方法。

在对可比案例进行系数调整时，需分别考虑其交易情况、市场状况、房地产状况和房地产权益状况。

(4)设备类固定资产

根据评估目的和委估资产的特点，在现场勘察的基础上，采用成本法进行评估。

基本公式：评估价值=重置成本×成新率

I：重置成本的确定

对于电子设备，根据分析选定的现行市价直接确定重置成本；不能查到现行市场价格的，选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为其重置成本。

II:成新率的确定

对电子设备主要采用年限法确定成新率。其计算公式为：

年限法成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%。

对于在评估基准日前已处置未下账的设备，按处置合同金额确定评估值。



(5)无形资产-其他无形资产

对于外购软件,评估人员通过查询相关会计记录确认其原始账面价值构成及已发生摊销额의真实、合理后,并以原始入账价值为基础,分析其中可能包含的软硬件构成,对各软件在评估基准日的使用状态进行分析,查询各软件의市场价格,参考评估基准日相同版本或更新版本软件市场价格考虑一定의贬值率确定各软件의评估值。

对于注册商标,商标预期收益是指因商标的使用而额外带来的收益,体现在能够为被评估单位带来高于行业平均水平的收益,根据评估人员对企业历年盈利情况的分析判断,商标目前未使用,本次对注册商标采用成本法评估,即按实际注册商标所需의费用确定评估值。

评估值=商标数量×商标重置成本

商标重置成本=商标注册费+代理费+设计费

对于长期未使用、无使用价值和转让价值的软件著作权评估为零。

(6)递延所得税资产

递延所得税资产主要为其他应收账款计提的坏账准备、发放贷款及垫资计提减值准备产生的递延所得税资产。评估人员就其差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解。具体为发放贷款及垫资计提的减值准备及其他应收账款计提坏账准备产生形成的可抵扣暂时性差异,已经核实后的账面值确认评估值。

3. 负债

在核实债务真实性的基础上,以被评估单位在评估基准日实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

(三)市场法

1.概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》,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。市场法中常用的两种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。

2. 计算公式

目标公司经营性股权价值=目标公司P/B×目标公司归母口径的所有者权益

其中：目标公司P/B=修正后对比公司P/B的加权平均值

=对比公司P/B×对比公司P/B修正系数×权重

对比公司P/B修正系数= $\prod$ 影响因素A_i的调整系数

影响因素A_i的调整系数=目标公司系数/对比公司系数

本次根据所获取的可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量情况，具体采用上市公司比较法。

3. 评估步骤

(1) 确定可比参照企业

在适当的交易市场中,分析与被评估单位属于同一行业或是受相同经济因素影响的,从事相同或相类似业务、交易类型一致、时间跨度接近的交易实例或已上市公司案例作为备选可比企业。在关注可比企业业务结构、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、财务风险等因素后，对各选可比企业进行适用性筛选，最终选择适当数量的与被评估单位可比的参照企业。

(2) 对被评估单位和可比参照企业的差异进行必要的调整利用从公开、合法渠道获得的可比参照企业经营业务和财务各项信息，与被评估单位的实际情况进行比较、分析，并做必要的差异调整。

(3) 选择确定价值比率。

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(P/E比率)、市净率(P/B比率)、市销率(P/S比率)等权益比率，或企业价值比率(EV/EBITDA)等。根据证监会行业分类属于金融业，被评估单位属于持牌地方信贷类金融机构，业务规模受监管净资产杠杆限制，信贷投放规模、风险抵御能力均依托净资产，净资产是衡量企业经营底盘与内在价值的核心锚点，故选择市净率(P/B比率)比率乘数作为本次市场法评估的价值比率。

(4) 估算企业价值

在调整并计算可比参照企业的价值比率后，结合被评估单位相应的财务数据或指标，计算得出被评估单位的经营性资产价值，并通过对被评估单位的溢余资产价值、非经营性资产负债的价值评估后，得到被评估单位股东全部权益价值。

(5) 确定评估结论

本次采用上市公司比较法评估时，由于可比公司为上市公司，被评估单位为非上市公司，本次评估被评估单位股东全部权益价值时考虑了缺乏流动性折扣因素，即在考虑缺乏流动性折扣前的市场价值的基础上，扣除了缺乏流动性折扣，得出被评估单位股东全部权益价值的评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

(一)接受委托

经与委托人洽谈沟通，了解委估资产基本情况，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，经综合分析专业能力、独立性和评价业务风险，确定接受委托，订立资产评估委托合同。针对具体情况，确定评估价值类型，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。

(二)现场调查及资料收集

指导被评估单位清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估对象进行了现场调查，收集资产评估业务需要的资料，了解评估对象资产、业务和财务现状、影响企业经营的宏观、区域经济因素、所在行业现状与发展前景等，关注评估对象法律权属。并依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证。

(三)评定估算

根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制评估报告的依据；根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，依据资产评估执业准则选择评估方法。根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，分析评判可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，形成测算结果；对采用不同方法评估形成的测算结果进行分析比较，形成评估结论。



(四)出具报告

项目负责人在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。本公司按照法律、行政法规、资产评估准则规定和内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，在与委托人和其他相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具正式资产评估报告。

九、 评估假设

本评估报告所使用的主要资产评估假设包括：

(一)基本假设

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过程中，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。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供给状况下独立的买卖双方对资产价值的判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得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的条件下进行的。

3. 在用续用假设。在用续用假设是假定处于使用中的待评估资产产权变动发生后或资产业务发生后，将按其现时使用用途及方式继续使用下去。

4. 持续经营假设。持续经营假设是指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。

(二)具体假设

1. 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。

2. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

3. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

4. 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

5. 假设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. 假设公司经营相关资质持续合法有效，满足监管合规要求；企业持续符合地方金融监管部门对小贷公司的准入、合规监管条件。

7. 假设小贷行业监管规则不会发生突发性、颠覆性重大变化，可比公司与被评估单位面临监管环境基本一致。

8. 假设可比企业相关财务数据真实可靠。

9. 假设除特殊说明外，交易均为公开、平等、自愿的公允交易。

10. 资产评估专业人员仅基于公开披露的可比交易相关信息选择对比维度及指标，不考虑其他非公开事项对被评估单位价值的影响。

11. 未考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响。

12. 被评估单位目前的生产经营场所系租赁取得，本次评估假设该租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所。

根据资产评估的要求，认定这些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，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

(一)资产基础法测算结果

在评估基准日2026年05月31日，武汉市江岸区华创小额贷款有限公司资产账面价值为18,039.88万元，负债账面价值为121.94万元，股东全部权益账面价值为17,917.94万元；资产评估价值为17,752.32万元，负债评估价值为121.94万元，股东全部权益评估价值为17,630.38万元。资产评估值比账面减值287.56万元，减值率为1.59%；负债评估值比账面值增值0.00万元，增值率为0.00%；股东全部权益评估值比账面值减值287.56万元，减值率1.60%。

评估结论详细情况见下表：

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2026年05月31日

表 1

被评估单位：武汉市江岸区华创小额贷款有限公司

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	8,008.07	8,008.07	-	0.00%



2	非流动资产	10,031.81	9,744.25	-287.56	-2.87%
3	其中：发放贷款及垫资	8,928.05	8,928.05	-	0.00%
4	投资性房地产	812.35	514.62	-297.73	-36.65%
5	固定资产	138.80	146.39	7.59	5.47%
6	无形资产	29.24	31.82	2.58	8.81%
7	递延所得税资产	123.37	123.37	-	0.00%
8	资产总计	18,039.88	17,752.32	-287.56	-1.59%
9	流动负债	121.94	121.94	-	0.00%
10	负债总计	121.94	121.94	-	0.00%
11	净资产（所有者权益）	17,917.94	17,630.38	-287.56	-1.60%

(二)市场法测算结果

在评估基准日2026年05月31日，武汉市江岸区华创小额贷款有限公司股东全部权益的评估价值为15,960.18万元；比账面净资产17,917.94万元评估减值1,957.76万元，减值率为10.93%。

(三)两种评估结果的差异

股东全部权益的两种评估结果的差异如下表所示：

评估方法	股东全部权益	股东全部权益	增值额（万元）	增值率
	账面值（万元）	评估值（万元）		
资产基础法	17,917.94	17,630.38	-287.56	-1.60%
市场法		15,960.18	-1,957.76	-10.93%
差异额(资产基础法-市场法)		1,670.20		

(四)评估结论及分析

资产基础法的评估值 17,630.38 万元，市场法的评估值为 15,960.18 万元，两种方法的评估结果差异 1,670.20 万元，差异率 9.47%。

从理论上讲采用各种评估方法所得评估结果均能合理反映评估对象于评估基准日的市场价值。

资产基础法和市场法评估结果出现差异的主要原因是：资产基础法是指在合理评估企业各分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，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值。市场法具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场的特点。但因市场法是基于上市公司市值的基础上进行的，是从资本市场的表现来评定企业的价值，而资本市场的确定因素较多且波动性较大。

鉴于本次评估目的是为股权转让提供价值参考依据，资产基础法评估方

法能够客观、合理地反映评估对象的内在价值，故本次评估以资产基础法的结果作为最终评估结论。

评估结论为：在评估基准日 2026 年 05 月 31 日，武汉市江岸区华创小额贷款有限公司股东全部权益评估价值为 17,630.38 万元（大写：人民币壹亿柒仟陆佰叁拾万叁仟捌佰元整，精确至佰位）。

本评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2026 年 05 月 31 日起，至 2027 年 05 月 30 日止。

十一、特别事项说明

(一)重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估利用北京中天恒会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所于2026年9月1日出具了中天恒鄂专审字〔2026〕第0016号审计报告，审计报告的意见类型为标准无保留意见，本次以审定后账面值作为申报账面值。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

截止评估基准日，恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8 幢的 24 户房产产权持有人为湖北施南古城旅游开发有限公司和恩施国际名品城投资开发有限公司，被评估单位武汉市江岸区华创小额贷款有限公司承诺这 24 户房产为武汉市江岸区华创小额贷款有限公司所有，若因该房产产生的纠纷由武汉市江岸区华创小额贷款有限公司承担。

(三)评估程序受到限制的情形

无。

(四)评估资料不完整的情形

无。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

(六)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

对外承租事项如下：

出租人	承租人	租赁地址	租赁面积 (平方米)	租赁期限	年租金（含税） (元)
武汉国创资	武汉市江岸	武汉市江汉区唐家墩	263.80	2025 年 1 月 1	

本投资集团 有限公司	区华创小额 贷款有限公 司	路 32 号国创大厦 A 座 22 楼		日至 2026 年 12 月 31 日	174,107.56
---------------	---------------------	------------------------	--	------------------------	------------

对外出租事项如下：

出租人	承租人	租赁地址	租赁面积 (平方米)	租赁期限	年租金(含税) (元)
武汉市江 岸区华创 小额贷款 有限公司	湖北金诺 地矿技术 咨询有限 公司	湖北省武汉市武昌区 徐家棚街和平大道 750 号绿地国际金融 城 A04 地块 B2 栋 8 层 8001, 8020, 8201, 8022	233.68	2026 年 1 月 1 日至 2027 年 5 月 31 日	112,176.00
武汉市江 岸区华创 小额贷款 有限公司	武汉崇简 新材料科 技有限公 司	湖北省武汉市武昌区 徐家棚街和平大道 750 号绿地国际金融 城 A04 地块 B2 栋 8 层 18 室-1	59.05	2026 年 4 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日	28,800.00
武汉市江 岸区华创 小额贷款 有限公司	恩施市福 泽汇酒店 管理有限 公司	湖北省恩施市舞阳街 道办事处 耿家坪村(国际名品 城)8 幢 0801-0824 号商 业房地产	1194.06	2026 年 1 月 23 日 至 2028 年 1 月 22 日	150,000.00

企业租赁房产价格均为市场价格。

评估师通过现场调查，除上述披露事项以外，亦未发现其他相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性，以及担保、或有负债（资产）等形成的隐蔽性，评估机构不能对上述事项是否完整发表确定性意见。

(七)重大期后事项

无。

(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

无。

(九)其他事项

无。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)评估报告的使用范围：本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，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)资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。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。



十三、资产评估报告日

资产评估报告日为2026年9月4日。

资产评估师：



资产评估师：



2026年9月4日

附 件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、被评估单位基准日审计报告
- 三、委托人和被评估单位法人营业执照
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、委托人和其他相关当事人的承诺函
- 六、签名资产评估师的承诺函
- 七、评估机构备案公告
- 八、评估机构法人营业执照副本
- 九、证券期货相关业务评估资产证书
- 十、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 十一、资产评估委托合同及授权书
- 十二、资产评估明细表



武汉产业投资控股集团有限公司董事会文件

武投控董〔2026〕54号

武汉投控集团董事会决议

2026年8月25日，集团董事会在3楼会议室召开会议，应出席董事9人，实际出席董事7人，符合《公司法》及公司章程的有关规定，会议程序合法有效。会议由周凯董事长主持，与会董事认真审议，形成如下决议：

审议通过《关于上市公司改革脱困剥离部分非主业资产方案的议案》。同意中百集团将持有中百物流100%股权协议转让给粮油集团或其子公司，中百仓储将持有重庆中百仓储100%股权协议转让给粮油集团或其子公司，中百百货将持有科德公司49%股权协议转让给粮油集团或其子公司，中百集团将持有华创小贷12.53%股权协议转让给国创新盛，以上转让价格均以2026年5月31日经备案的评估结果为基础确定，若重庆中百仓储净资产经评估为负，则转让价格为1元。如在实施过程中，市委、市政府、市政府国资委有新的指导意见和要求，将适时予以调整并贯彻落实。

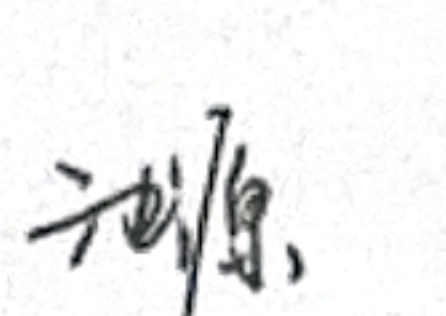
表决结果：同意7票，反对0票，弃权0票。

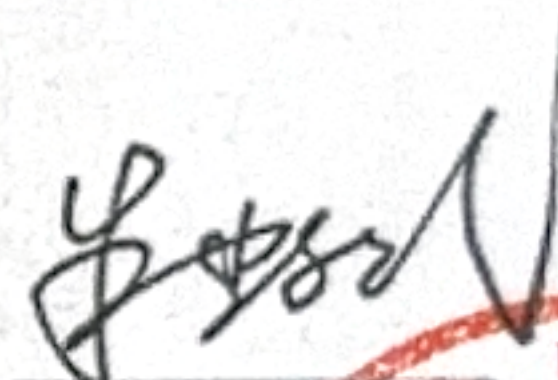
特此决议

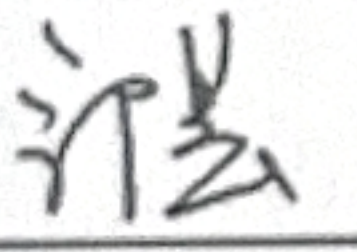
董事签名：

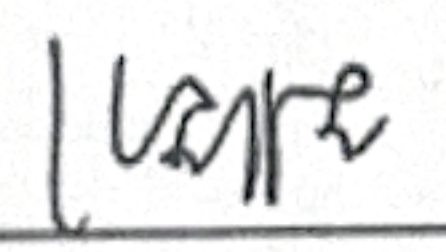

周 凯

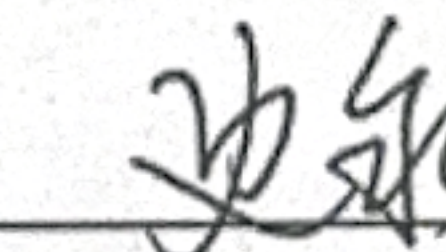

夏 伟


池 源


朱建斌


郭 慧


张全胜


史 永



武汉产业投资控股集团有限公司

2026年8月25日

专项审计报告

武汉市江岸区华创小额贷款有限公司

目 录

- 一、专项审计报告
- 二、附送
 - (一) 资产负债表
 - (二) 财务报表附注



北京中天恒会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

地址：湖北省武汉市江岸区西马街道台北一路华银综合楼写字楼 7 楼

邮编：430015

电话：027-85795070

网址：<http://www.zhongtianheng.com.cn>



专项审计报告

中天恒鄂专审字〔2026〕第 0016 号

武汉市江岸区华创小额贷款有限公司：

我们接受委托，对武汉市江岸区华创小额贷款有限公司（以下简称：华创小贷）2026 年 5 月 31 日的资产、负债及所有者权益（净资产）进行了专项财务审计。华创小贷对提供的会计资料的真实性、完整性承担责任；我们的责任是按照《中国注册会计师执业准则》及其它相关规定，对武汉市江岸区华创小额贷款有限公司的净资产情况进行专项财务审计，发表审计意见，并出具专项审计报告。我们的审计是依据《中国注册会计师执业准则》的要求进行的。在专项审计过程中，我们结合华创小贷的实际情况，实施了包括在抽查的基础上检查支持各项资产金额和披露的证据，评价各项资产的整体反映等我们认为必要的审计程序。

一、专项审计工作范围

（一）公司基本情况

华创小贷，创建于 2008 年 12 月 15 日，经湖北省武汉市江岸区市场监督管理局注册登记成立。

公司统一社会信用代码：91420102682320211G

公司注册资本：15,000.00 万元

公司法定代表人：李力韦

企业注册地址：武汉市江岸区渣家小区 6 号楼 1 楼。

经营范围：小额贷款和小企业发展、管理、财务咨询服务。

截至本报告出具日，公司股权结构为：武汉国创新盛商业管理有限公司 64.13%，武汉汉鹏房地产开发有限公司 13.33%，中百控股集团股份有限公司 12.53%，武汉市传诚物贸有限公司 10.00%。公司母公司为武汉国创新盛商业管理有限公司，实际控制人武汉市人民政府国有资产监督管理委员会，为国有控股企业，报告期内无影响主体存续的重大变更事项。

（二）专项审计范围

本次专项审计范围为对截至 2026 年 5 月 31 日的华创小贷资产、负债和净资产进行审计。

二、专项审计情况

（一）华创小贷的会计责任和中介机构的审计责任

建立健全内部控制制度，保护资产的安全和完整，保证会计资料的真实、合法、准确



和完整是华创小贷的责任。

我们的责任是按照《中国注册会计师执业准则》及其它相关规定，对华创小贷的净资产情况进行专项财务审计，发表审计意见，并出具专项审计报告。

(二) 专项审计总体情况

经审计确认，截至 2026 年 5 月 31 日，华创小贷的资产总额为 180,398,797.69 元；负债总额 1,219,414.53 元；净资产总额为 179,179,383.16 元。。

三、本报告的使用范围

本净资产专项审计报告仅供委托方协议转让股权参考使用，非法律、行政法规规定必备文件，报告全部或部分内容不得向其他单位、个人提供，亦不得在公开媒体刊发披露。本审计报告正文与附表、附注密不可分，须一并阅读使用；因不当使用本报告所产生的一切后果，均与承办本次业务的注册会计师及会计师事务所无关。

北京中天恒会计师事务所（特殊普通合伙）
湖北分所

地址：湖北省武汉市江岸区西马街道台北一路

华银综合楼写字楼 7 楼

邮编：430015

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二六年九月一日



武汉市江岸区资产
资产负债表

编制单位：武汉市江岸区华创小额贷款有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2026年5月31日	2025年12月31日
流动资产：			
货币资金	七（一）	80,042,656.31	40,769,016.00
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	七（二）		84,940.00
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	七（三）	38,015.35	24,476.35
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		80,080,671.66	40,878,432.35
非流动资产：			
发放贷款和垫款	七（四）	89,280,477.48	132,277,888.77
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七（五）	8,123,463.64	4,101,803.74
固定资产	七（六）	1,388,027.76	1,441,161.51
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	七（七）	292,443.82	339,945.22
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	七（八）	1,233,713.33	971,977.54
其他非流动资产			
非流动资产合计		100,318,126.03	139,132,776.78
资产合计		180,398,797.69	180,011,209.13

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



资产负债表（续）

编制单位：武汉市江岸区华创小额贷款有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2026年5月31日	2025年12月31日
流动负债			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	七（九）		47,225.50
预收账款			
合同负债			
应付职工薪酬	七（十）		19,256.00
应交税费	七（十一）	419,051.89	521,505.29
其他应付款	七（十二）	800,362.64	1,795,084.14
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,219,414.53	2,383,070.93
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负 债 合 计		1,219,414.53	2,383,070.93
所有者权益：			
实收资本	七（十三）	150,000,000.00	150,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七（十四）	3,632,000.00	3,632,000.00
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七（十五）	15,157,845.38	15,157,845.38
一般风险准备	七（十六）	7,464,956.08	7,464,956.08
未分配利润	七（十七）	2,924,581.70	1,373,336.74
所有者权益合计		179,179,383.16	177,628,138.20
负债和所有者权益总计		180,398,797.69	180,011,209.13

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



利润表

编制单位：武汉市江岸区华创小额贷款有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2026年1-5月	2025年度
一、营业收入	七（十八）	2,898,755.44	6,859,876.89
减：营业成本	七（十八）	280,305.73	798,164.43
税金及附加	七（十九）	29,540.84	48,993.64
销售费用	七（二十）	511,379.70	2,167,331.91
管理费用	七（二十）	204,425.92	1,170,395.25
研发费用			
财务费用	七（二十）	-5,069.33	-131,836.84
其中：利息费用			
利息收入		5,261.33	132,136.54
加：其他收益	七（二十一）	2,581.14	10,595.91
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七（二十二）	-104,661.74	-595,567.88
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,776,091.98	2,221,856.53
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,776,091.98	2,221,856.53
减：所得税费用	七（二十三）	224,847.02	895,409.45
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,551,244.96	1,326,447.08
（一）持续经营损益		1,551,244.96	1,326,447.08
（二）终止经营损益			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动			
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备			
6、外币财务报表折算差额			
7、其他			
六、综合收益总额		1,551,244.96	1,326,447.08

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





现金流量表

编制单位：武汉市江岸区华创小额贷款有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2026年1-5月	2025年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,891,564.79	11,994,905.13
收到的税费返还		2,736.01	11,231.66
收到其他与经营活动有关的现金		53,956,139.95	4,645,386.66
经营活动现金流入小计		56,850,440.75	16,651,523.45
购买商品、接受劳务支付的现金			46,758,086.44
支付给职工以及为职工支付的现金		546,143.92	2,515,293.23
支付的各项税费		725,081.28	1,009,798.79
支付其他与经营活动有关的现金		16,305,575.24	5,198,118.22
经营活动现金流出小计		17,576,800.44	55,481,296.68
经营活动产生的现金流量净额		39,273,640.31	-38,829,773.23
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			19,375.58
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			19,375.58
投资活动产生的现金流量净额			-19,375.58
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			900,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			900,000.00
筹资活动产生的现金流量净额			-900,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		39,273,640.31	-39,749,148.81
加：年初现金及现金等价物余额		40,769,016.00	80,518,164.81
六、期末现金及现金等价物余额		80,042,656.31	40,769,016.00

公司负责人：

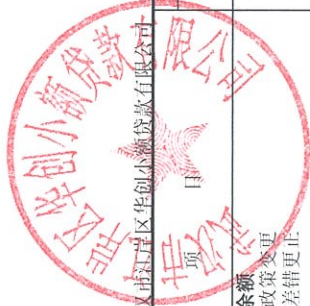


主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





所有者权益变动表

编制单位：武汉黄陂区华创小额贷款有限公司

单位：人民币元

2026年1-5月											
项 目	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	所有者权益合计
一、上年年末余额	150,000,000.00		3,632,000.00				15,157,845.38	7,464,956.08	1,373,336.74		177,628,138.20
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	150,000,000.00		3,632,000.00				15,157,845.38	7,464,956.08	1,373,336.74		177,628,138.20
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											
（一）综合收益总额											
（二）所有者投入和减少资本											
1.所有者投入资本											
2.其他权益工具持有者投入的资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
（三）专项储备提取和使用											
1.提取专项储备											
2.使用专项储备											
（四）利润分配											
1.提取盈余公积											
其中：法定公积金											
任意公积金											
2.提取一般风险准备											
3.对所有者的分配											
4.其他											
（五）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本											
2.盈余公积转增资本											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
四、本期期末余额	150,000,000.00		3,632,000.00				15,157,845.38	7,464,956.08	2,924,581.70		179,179,383.16

韦李力
印
42010210298879

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

印
孙琳

印
薛





所有者权益变动表

编制单位：武汉市江岸区华诚小额贷款有限公司

单位：人民币元

项	2025年度							
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备
一、上年年末余额	150,000,000.00		3,632,000.00				15,025,200.67	7,398,633.73
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年末余额	150,000,000.00		3,632,000.00				15,025,200.67	7,398,633.73
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								
（一）综合收益总额								
1.所有者投入资本								
2.其他权益工具持有者投入的资本								
3.股份支付计入所有者权益的金额								
4.其他								
（二）所有者投入和减少资本								
1.提取专项储备								
2.使用专项储备								
（三）利润分配								
1.提取盈余公积								
其中：法定公积金								
任意公积金								
2.提取一般风险准备								
3.对所有者分配								
4.其他								
（四）所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本								
2.盈余公积转增资本								
3.盈余公积弥补亏损								
4.设定受益计划变动额结转留存收益								
5.其他综合收益结转留存收益								
6.其他								
四、本期末余额	150,000,000.00		3,632,000.00				15,157,845.38	7,464,956.08
未分配利润								
其他								
所有者权益合计								



公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



武汉市江岸区华创小额贷款有限公司

财务报表附注

截止2026年5月31日

(除特别说明外,金额单位为人民币元)

一、 企业的基本情况

(一) 企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址: 武汉市江岸区华创小额贷款有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)于2008年12月15日,经湖北省武汉市江岸区市场监督管理局注册登记成立;公司注册地址为武汉市江岸区渣家小区6号楼1楼;公司统一社会信用代码:91420102682320211G;公司注册资本:1.50亿元人民币;公司法定代表人:李力韦。

(二) 企业的业务性质和主要经营活动: 小额贷款和小企业发展、管理、财务咨询服务。

(三) 母公司以及实际控制人的名称: 母公司为武汉国创新盛商业管理有限公司,实际控制人武汉市人民政府国有资产监督管理委员会。

(四) 营业期限: 2008-12-15 至 2028-12-15。

二、 财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号发布、财政部令第76号修订)、于2006年2月15日及其后颁布和修订的41项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)编制。

三、 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司及本公司2026年5月31日的财务状况及2025年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、 重要会计政策和会计估计

(一) 会计期间

本公司会计期间为公历1月1日至12月31日。

(二) 记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币,本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

(三) 记账基础和计价原则

根据企业会计准则的相关规定,本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外,本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产,按公允价值减去预计费用后的金额,以及符合持有待售条件时的原账面价值,取两者孰低计价。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

(四) 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排,是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务,将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营,是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业,是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算,按照本附注四、(十)“长期股权投资”、2、(2)“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营,确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债,以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债;确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入;按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入;确认本公司单独所发生的费用,以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产(该资产不构成业务,下同)、或者自共同经营购买资产时,在该等资产出售给第三方之前,本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的,对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况,本公司全额确认该损失;对于本公司自共同经营购买资产的情况,本公司按承担的份额确认该损失。

(五) 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短(一般为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。

(六) 外币业务和外币报表折算

1、 外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时,按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额。

2、对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日,对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算,由此产生的汇兑差额,除:①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理;②用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额(该差额计入其他综合收益,直至净投资被处置才被确认为当期损益);以及③分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的外币货币性项目,除摊余成本(含减值)之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外,均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目,仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目,采用公允价值确定日的即期汇率折算,折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额,作为公允价值变动(含汇率变动)处理,计入当期损益或确认为其他综合收益。

3、外币财务报表的折算方法

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表:资产负债表中的资产和负债项目,采用资产负债表日的即期汇率折算;所有者权益类项目除“未分配利润”项目外,其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目,采用交易发生日的即期汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润;年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示;折算后资产类项目与负债类项目和所有者权益类项目合计数的差额,作为外币报表折算差额,确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时,将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额,全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量,采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目,在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时,将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额,全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时,与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益,不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时,与该境外经营相关的外币报表折算差额,按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目,在合并财务报表中,其因汇率变动而产生的汇兑差额,作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益;处置境外经营时,计入处置当期损益。

(七) 金融工具

在本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。

1、 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征,将金融资产划分为:以摊余成本计量的金融资产;以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产;以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,相关交易费用直接计入当期损益;对于其他类别的金融资产,相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据,本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

(1) 以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标,且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致,即在特定日期产生的现金流量,仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产,采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量,其摊销或减值产生的利得或损失,计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标,且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益,但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外,本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益,公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时,之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益,不计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产,分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

此外,在初始确认时,本公司为了消除或显著减少会计错配,将部分金融资产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。对于此类金融资产,本公司采用公允价值进行后续计量,公允价值变动计入当期损益。

2、金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,相关交易费用直接计入当期损益,其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)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负债。

交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具),按照公允价值进行后续计量,除与套期会计有关外,公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益,且终止确认该负债时,计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的,本公司将该金融负债的全部利得或损失(包括企业自身信用风险变动的影响金额)计入当期损益。

(2) 其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债,按摊余成本进行后续计量,终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

3、金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款,主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外,对合同资产及部分财务担保合同,也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

(1) 减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础,对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法(一般方法或简化方法)计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失,是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额,即全部现金短缺的现值。其中,对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产,本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指,本公司在每个资产负债表日评估金融资产(含合同资产等其他适用项目,下同)的信用风险自初始确认后是否已经显著增加,如果信用风险自初始确认后已显著增加,本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备;如果信用风险自初始确认后未显著增加,本公司按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时,考虑所有合理且有依据的信息,包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具,本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加,选择按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备/不选择简化处理方法,依据其信用风险自初始确认后是否已显著增加,而采用未来12月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

(2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率,则表明该项金融资产的信用风险显著增加。

(3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险,如: 应收政府及关联方款项;与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项; 已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外,本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别,在组合的基础上评估信用风险。

(4) 金融资产减值的会计处理方法

期末,本公司计算各类金融资产的预计信用损失,如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额,将其差额确认为减值损失; 如果小于当前减值准备的账面金额,则将差额确认为减值利得。

(5) 应收款项减值准备的确认和计提

包含应收账款、其他应收款、应收票据及长期应收款减值准备的确认和计提。

① 单项计提坏账准备的应收款项:

项目	确定组合的依据
----	---------

项目	确定组合的依据
单项的判断依据或金额标准	与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等
单项单独计提坏账准备的计提方法	对于单项的应收款项,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;

②按组合计提坏账准备的应收款项:

项目	确定组合的依据
组合 1 (账龄)	单项、组合 2、组合 3、组合 4 以外的应收款项
组合 2 (五级分类)	债权投资、融资租赁业务、小额贷款、担保业务形成的应收款项
组合 3 (关联方)	合并报表范围内及有关联方关系的应收款项不计提坏账准备
组合 4 (其他)	应收政府款项、无减值风险款项

4、金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产,予以终止确认:①收取该金融资产现金流量的合同权利终止;②该金融资产已转移,且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方;③该金融资产已转移,虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,且未放弃对该金融资产的控制的,则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产,并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度,是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊,并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产,或将持有的金融资产背书转让,需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的,终止确认该金融资产;保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,不终止确认该金融资产;既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,则继续判断企业是否对该资产保留了控制,并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

5、金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的,才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司(债务人)与债权人之间签订协议,以承担新金融负债方式替换现存金融负债,且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的,终止确认现存金融负债,并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的,将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额,计入当期损益。

6、金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利,且目前可执行该种法定权利,同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时,金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外,金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示,不予相互抵销。

7、权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

此类公司对权益工具持有方的各种分配(不包括股票股利),减少股东权益。此类公司不确认权益工具的公允价值变动额。

(八) 存货

1、存货的分类

存货主要包括原材料、在产品及自制半成品、周转材料、开发成本、开发产品、产成品、发出商品、库存商品、合同履约成本等。

存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价,存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按先进先出法计价。

2、存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中,存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时,以取得的确凿证据为基础,同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日,存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时,提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

对于数量繁多、单价较低的存货,按存货类别计提存货跌价准备;对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的,且难以与其他项目分开计量的存货,可合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后,如果以前减记存货价值的影响因素已经消失,导致存货的可变现净值高于其账面价值的,在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回,转回的金额计入当期损益。

3、 存货的盘存制度为永续盘存制。

4、 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销;包装物于领用时按一次摊销法摊销。

(九) 合同资产

本公司将客户尚未支付合同对价,但本公司已经依据合同履行了履约义务,且不属于无条件(即仅取决于时间流逝)向客户收款的权利,在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示,不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注四、(七)“金融工具”。

(十) 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资,作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算,但对于其中属于非交易性的,在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算,其会计政策详见附注四、(七)“金融工具”。

共同控制,是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制,并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响,是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力,但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

1、 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的,在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本,按照发行股份的面值总额作为股本,长期股权投资初始投资成本与

所发行股份面值总额之间的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权,最终形成同一控制下企业合并的,应分别是否属于“一揽子交易”进行处理:属于“一揽子交易”的,将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的,在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本,长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产而确认的其他综合收益,暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本,合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权,最终形成非同一控制下的企业合并的,应分别是否属于“一揽子交易”进行处理:属于“一揽子交易”的,将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的,按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和,作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的,相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用,于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资,按成本进行初始计量,该成本视长期股权投资取得方式的不同,分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的,长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

2、 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资,采用权益法核算。此外,本公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

（1） 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时,长期股权投资按初始投资成本计价,追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外,当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

(2) 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时,长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,不调整长期股权投资的初始投资成本;初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,其差额计入当期损益,同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时,按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额,分别确认投资收益和其他综合收益,同时调整长期股权投资的账面价值;按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分,相应减少长期股权投资的账面价值;对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动,调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时,以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础,对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的,按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整,并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易,投出或出售的资产不构成业务的,未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销,在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失,属于所转让资产减值损失的,不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的,投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的,以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本,初始投资成本与投出业务的账面价值之差,全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的,取得的对价与业务的账面价值之差,全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的,按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理,全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时,以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外,如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务,则按预计承担的义务确认预计负债,计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的,本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后,恢复确认收益分享额。

(3) 收购少数股权

在编制合并财务报表时,因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日(或合并日)开始持续计算的净资产份额之间的差额,调整资本公积,资本公积不足冲减的,调整留存收益。

(4) 处置长期股权投资

在合并财务报表中,母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资,处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益;母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的,按本附注四、(十)“长期股权投资”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置,对于处置的股权,其账面价值与实际取得价款的差额,计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资,处置后的剩余股权仍采用权益法核算的,在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益,按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资,处置后剩余股权仍采用成本法核算的,其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益,采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理,并按比例结转当期损益;因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的,在编制个别财务报表时,处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按权益法核算,并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整;处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理,其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前,因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益,在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理,因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中,处置后的剩余股权采用权益法核算的,其他综合收益和其他所有者权益按比例结转;处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的,其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的,处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算,其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益,在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理,因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益,在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权,如果上述交易属于一揽子交易的,将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理,在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额,先确认为其他综合收益,到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

3、 长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法详见附注四、（十八）“非流动非金融资产减值”。

（十一） 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外,对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物,若董事会（或类似机构）作出书面决议,明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的,也作为投资性房地产列报。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出,如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量,则计入投资性房地产成本。其他后续支出,在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量,并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（十八）“非流动非金融资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时,按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

（十二） 固定资产

1、 固定资产确认条件

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。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司,且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

2、 固定资产的分类、计价方法及折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起,在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率、折旧方法如下:

固定资产类别	折旧年限	预计净残值率(%)	年折旧率(%)	折旧方法
房屋及建筑物	20	4.00	4.80	平均年限法
运输设备	8	4.00	12.00	平均年限法
办公设备	3-5	5.00	19.00-31.67	平均年限法

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态,本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

3、 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、(十八)“非流动非金融资产减值”。

4、 其他说明

与固定资产有关的后续支出,如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量,则计入固定资产成本,并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出,在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时,终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于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,如发生改变则作为会计估计变更处理。

(十三) 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定,包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、(十八)非流动非金融资产减值。

（十四） 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用,在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时,开始资本化;购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时,停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用,减去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予以资本化;一般借款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,确定资本化金额。资本化率根据一般借款的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。

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。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的,暂停借款费用的资本化,直至资产的购建或生产活动重新开始。

（十五） 使用权资产

使用权资产的确定方法及会计处理方法,参见本附注四、（二十七）“租赁”。

（十六） 无形资产

1、 无形资产的确认及计价方法

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出,如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量,则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出,在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物,相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物,则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配,难以合理分配的,全部作为固定资产处理。

2、 无形资产的摊销

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起,对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予

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。

3、研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。其中,研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查,如意在获取知识而进行的活动,研究成果或其他知识的应用研究、评价和最终选择,材料、设备、产品、工序、系统或服务替代品的研究,新的或经改进的材料、设备、产品、工序、系统或服务的可能替代品的配制、设计、评价和最终选择等;开发是指在进行商业性生产或使用前,将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计,以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等,如生产前或使用前的原型和模型的设计、建造和测试,不具有商业性生产经济规模的试生产设施的设计、建造和运营等。

研究阶段的支出,于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的,确认为无形资产,不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益:

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性;
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图;
- (3) 无形资产产生经济利益的方式,包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场,无形资产将在内部使用的,能够证明其有用性;
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持,以完成该无形资产的开发,并有能力使用或出售该无形资产;
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的,将发生的研发支出全部计入当期损益。

4、无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、(十八)“非流动非金融资产减值”。

(十七) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项

费用。本公司的各主要长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

（十八） 非流动非金融资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资、商誉等非流动非金融资产,本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的,则估计其可收回金额,进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的,按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定;不存在销售协议但存在资产活跃市场的,公允价值按照该资产的买方出价确定;不存在销售协议和资产活跃市场的,则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值,按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量,选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认,如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的,以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉,在进行减值测试时,将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的,确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值,再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重,按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认,以后期间不予转回。

（十九） 合同负债

合同负债,是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前,客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权,本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点,将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示,不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

（二十） 职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福以及其他长期职工福利。

其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。采用设定提存计划的,相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系,或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议,在本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,和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日,确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的,按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等,在符合预计负债确认条件时,计入当期损益(辞退福利)。

本公司向职工提供的其他长期职工福利,符合设定提存计划的,按照设定提存计划进行会计处理,除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

(二十一) 应付债券

本公司发行的非可转换公司债券,按照实际收到的金额(扣除相关交易费用),作为负债处理;债券发行实际收到的金额与债券面值总额的差额,作为债券溢价或折价,在债券的存续期间内按实际利率于计提利息时摊销,并按借款费用的处理原则处理。

本公司发行的可转换公司债券,在初始确认时将负债和权益成份进行分拆,分别进行处理。首先确认负债成份的公允价值并以此作为其初始确认金额,其次按照该可转换公司债券整体发行价格(扣除相关交易费用)扣除负债成份初始确认金额后的金额确定权益成份的初始确认金额。

(二十二) 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件时,确认为预计负债:(1)该义务是本公司承担的现时义务;(2)履行该义务很可能导致经济利益流出;(3)该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日,考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素,按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的,补偿金额在基本确定能够收到时,作为资产单独确认,且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

本公司产生的预计负债主要事项及原因:

(1) 亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同,且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的,将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失(如有)的部分,确认为预计负债。

(2) 未决诉讼

(3) 产品质量保证

(4) 重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划,在满足前述预计负债的确认条件的情况下,按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务,只有在本公司承诺出售部分业务(即签订了约束性出售协议时),才确认与重组相关的义务。

(二十三) 收入

本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时,在客户取得相关商品控制权时确认收入:合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务;合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务或提供服务相关的权利和义务;合同有明确的与所转让商品相关的支付条款;合同具有商业实质,即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额;本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日,本公司识别合同中存在的各单项履约义务,并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务,如果满足下列条件之一的,本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入:客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益;客户能够控制本公司履约过程中在建的商品;本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途,且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定,当履约进度不能合理确定时,本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的,按照已经发生的成本

金额确认收入,直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一,则本公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时,本公司考虑下列迹象:企业就该商品享有现时收款权利,即客户就该商品负有现时付款义务;企业已将该商品的法定所有权转移给客户,即客户已拥有该商品的法定所有权;企业已将该商品实物转移给客户,即客户已实物占有该商品;企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户,即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬;客户已接受该商品;其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

(二十四) 合同成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的,作为合同取得成本确认为一项资产。但是,如果该资产的摊销期限不超过一年,则在发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号——收入(2017 年修订)》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的,作为合同履约成本确认为一项资产:

①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关,包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本;②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源;③该成本预期能够收回。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销,计入当期损益。

与合同成本有关的资产,其账面价值高于下列两项的差额的,本公司就超出部分计提减值准备,并确认为资产减值损失:(一)本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价;(二)为转让该相关商品估计将要发生的成本。以前期间减值的因素之后发生变化,使得上述(一)减(二)的差额高于该资产账面价值的,本公司转回原已计提的资产减值准备,并计入当期损益,但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

(二十五) 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产,不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助;其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象,则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助:

(1) 政府文件明确了补助所针对的特定项目的,根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分,对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核,必要时进行变更;(2) 政府文件中对用途仅作一般性表述,没有指明特定项目的,作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的,按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的,按照公允价值计量;公允价值不能够可靠取得的,按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助,直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时,按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金,按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件:(1) 应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认,或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算,且预计其金额不存在重大不确定性;(2) 所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法,且该管理办法应当是普惠性的(任何符合规定条件的企业均可申请),而不是专门针对特定企业制定的;(3) 相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限,且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的,因而可以合理保证其可在规定期限内收到;(4) 根据本公司和该补助事项的具体情况,应满足的其他相关条件(如有)。

与资产相关的政府补助,确认为递延收益,并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助,用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的,确认为递延收益,并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益;用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的,直接计入当期损益。同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助,区分不同部分分别进行会计处理;难以区分的,将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助,按照经济业务的实质,计入其他收益或冲减相关成本费用;与日常活动无关的政府补助,计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时,存在相关递延收益余额的,冲减相关递延收益账面余额,超出部分计入当期损益或调整资产账面价值;属于其他情况的,直接计入当期损益。

(二十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额,以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异,采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关,以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异,不予确认有关的递延所得税负债。此外,对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异,如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间,而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回,也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况,本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异,不予确认有关的递延所得税资产。此外,对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回,或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额,不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况,本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限,确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减,以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日,对于递延所得税资产和递延所得税负债,根据税法规定,按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日,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,则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,减记的金额予以转回。

(二十七) 租赁

租赁是指本公司让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日,本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

1、 本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为房屋及建筑物。

(1) 初始计量

在租赁期开始日,本公司将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产,将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债,短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时,本公司采用租赁内含利率作为折现率;无法确定租赁内含利率的,采用承租人增量借款利率作为折现率。

(2) 后续计量

本公司参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、（十二）“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。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剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本公司按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过12个月的租赁）和低价值资产租赁，本公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

2、 本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

（1）经营租赁

本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

（2）融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

五、 会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

（一） 会计政策变更

本期无会计政策变更事项。

（二） 会计估计变更

本期无会计估计变更事项。

（三） 重要前期差错更正

本期无重要前期差错更正事项。

六、 税项

（一） 主要税种及税率

税 种	计税依据、具体税率情况
增值税	按应税销售收入计算销项税，并扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税6%。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	应纳流转税额的3%。
地方教育费附加	应纳流转税额的2%。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。

七、 财务报表重要项目的说明

（一） 货币资金

项 目	2026 年 5 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
银行存款	80,042,656.31	40,769,016.00
合 计	80,042,656.31	40,769,016.00

（二） 应收账款

1、应收账款基本情况

（1）按账龄披露应收账款

账 龄	2026 年 5 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）		84,940.00
小 计		84,940.00

账 龄	2026 年 5 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
减：坏账准备		
合 计		84,940.00

(2) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	2026 年 5 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信 用损失 率/计 提比例 (%)	
一、按单项计提坏账准备的 应收账款					
二、按信用风险特征组合计提 坏账准备的应收账款					
其中：组合 3					
合 计					

(续)

类 别	2025 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
一、按单项计提坏账准备的应收账款					
二、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	84,940.00	100.00			84,940.00
其中：组合 3	84,940.00	100.00			84,940.00
合 计	84,940.00	100.00			84,940.00

(三) 其他应收款

项 目	2026 年 5 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
应收利息		
其他应收款项	38,015.35	24,476.35

项 目	2026 年 5 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
合 计	38,015.35	24,476.35

1、其他应收款项

(1) 其他应收款项基本情况

①按账龄披露其他应收款项

账 龄	2026 年 5 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	13,539.00	23,976.35
1 年至 2 年（含 2 年）	23,976.35	
2 年至 3 年（含 3 年）		
3 年至 4 年（含 4 年）		
4 年至 5 年（含 5 年）		1,000.00
5 年以上	259,432.75	258,432.75
小 计	296,948.10	283,409.10
减：坏账准备	258,932.75	258,932.75
合 计	38,015.35	24,476.35

②按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类 别	2026 年 5 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/计提比例（%）	
二、按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	296,948.10	100.00	258,932.75	87.20	38,015.35
其中：组合 1	296,948.10	100.00	258,932.75	87.20	38,015.35
合 计					

(续)

类 别	2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
二、按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	283,409.10	100.00	258,932.75	91.36	24,476.35
其中：组合 1	283,409.10	100.00	258,932.75	91.36	24,476.35
合 计	283,409.10	100.00	258,932.75	91.36	24,476.35

③按欠款方归集的 2026 年 5 月 31 日前五名的其他应收账款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例(%)	坏账准备
湘商源项目-房产过户费	项目代垫费用	86,570.70	5 年以上	29.15	86,570.70
今古传奇项目-律师代理费	项目代垫费用	50,000.00	5 年以上	16.84	50,000.00
裕合项目-律师费	项目代垫费用	30,000.00	5 年以上	10.10	30,000.00
湘商源项目-诉讼费	项目代垫费用	25,603.00	5 年以上	8.62	25,603.00
今古传奇项目-公证费	项目代垫费用	24,000.00	5 年以上	8.08	24,000.00
合计		216,173.70		72.80	216,173.70

(四) 发放贷款和垫款

1、发放贷款和垫款的分类

项 目	2026 年 5 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
个人贷款和垫款	16,517,422.42	17,013,555.92
企业贷款和垫款	77,438,975.62	119,835,591.67
贷款和垫款总额	93,956,398.04	136,849,147.59
减：贷款损失准备	4,675,920.56	4,571,258.82
贷款和垫款账面价值	89,280,477.48	132,277,888.77

(五) 投资性房地产

项 目	2025 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2026 年 5 月 31 日
一、账面原值合计	6,573,404.02	4,153,128.00		10,726,532.02
其中：房屋、建筑物	6,573,404.02	4,153,128.00		10,726,532.02
二、累计折旧合计	2,471,600.28	131,468.10		2,603,068.38
其中：房屋、建筑物	2,471,600.28	131,468.10		2,603,068.38
三、账面净值合计	4,101,803.74			8,123,463.64
其中：房屋、建筑物	4,101,803.74			8,123,463.64
四、减值准备合计				
五、账面价值合计	4,101,803.74			8,123,463.64
其中：房屋、建筑物	4,101,803.74			8,123,463.64

(六) 固定资产

项 目	2026 年 5 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
固定资产	1,388,027.76	1,441,161.51
合 计	1,388,027.76	1,441,161.51

1、 固定资产情况

项 目	2025 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2026 年 5 月 31 日
一、账面原值合计	2,502,709.68			2,502,709.68
其中：房屋及建筑物	2,287,818.83			2,287,818.83
电子设备	142,879.86			142,879.86
办公设备	72,010.99			72,010.99
二、累计折旧合计	1,061,548.17	53,133.75		1,114,681.92
其中：房屋及建筑物	889,384.88	49,650.90		939,035.78
电子设备	101,087.39	3,482.85		104,570.24
办公设备	71,075.90			71,075.90
三、账面净值合计	1,441,161.51			1,388,027.76
其中：房屋及建筑物	1,398,433.95			1,348,783.05
电子设备	41,792.47			38,309.62

项 目	2025 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2026 年 5 月 31 日
办公设备	935.09			935.09
四、减值准备合计				
五、账面价值合计	1,441,161.51			1,388,027.76
其中：房屋及建筑物	1,398,433.95			1,348,783.05
电子设备	41,792.47			38,309.62
办公设备	935.09			935.09

（七） 无形资产

1、 无形资产分类

项 目	2025 年 12 月 31 日	本年增加额	本年减少额	2026 年 5 月 31 日
一、原价合计	1,540,078.39			1,540,078.39
其中：软件	1,540,078.39			1,540,078.39
二、累计摊销合计	1,200,133.17	47,501.40		1,247,634.57
其中：软件	1,200,133.17	47,501.40		1,247,634.57
三、减值准备合计				
四、账面价值合计	339,945.22			292,443.82
其中：软件	339,945.22			292,443.82

（八） 递延所得税资产

①已确认递延所得税资产

项 目	2026 年 5 月 31 日		2025 年 12 月 31 日	
	递延所得税资 产/负债	可抵扣/应纳税 暂时性差异	递延所得税资 产/负债	可抵扣/应纳税 暂时性差异
一、递延所得税资产	1,233,713.33	4,934,853.32	971,977.54	3,887,910.16
坏账准备	64,733.19	258,932.76	64,733.19	258,932.76
其他	1,168,980.14	4,675,920.56	907,244.35	3,628,977.40

（九） 应付账款

项 目	2026 年 5 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
1 年以内(含 1 年)		47,225.50
合 计		47,225.50

(十) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项 目	2025 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2026 年 5 月 31 日
一、短期薪酬	19,256.00	372,223.78	391,479.78	
二、离职后福利-设定提存计划		65,992.58	65,992.58	
三、辞退福利				
合 计	19,256.00	438,216.36	457,472.36	

2、 短期薪酬列示

项 目	2025 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2026 年 5 月 31 日
一、工资、奖金、津贴和补贴		286,100.00	286,100.00	
二、职工福利费				
三、社会保险费		35,169.71	35,169.71	
其中：基本医疗保险费及生育保险费		34,379.38	34,379.38	
工伤保险费		790.33	790.33	
其他				
四、住房公积金		47,420.07	47,420.07	
五、工会经费和职工教育经费	19,256.00	3,534.00	22,790.00	
合 计	19,256.00	372,223.78	391,479.78	

3、 设定提存计划列示

项 目	2025 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2026 年 5 月 31 日
一、基本养老保险		63,226.40	63,226.40	

项 目	2025 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2026 年 5 月 31 日
二、失业保险费		2,766.18	2,766.18	
合 计		65,992.58	65,992.58	

(十一) 应交税费

项 目	2025 年 12 月 31 日	2026 年 5 月 31 日
增值税	51,216.39	48,808.98
企业所得税	401,817.26	350,362.30
城市维护建设税	2,572.06	2,023.23
房产税	597.14	1,293.36
土地使用税	144.90	
个人所得税	62,215.48	14,483.94
教育费附加（含地方教育费附加）	1,837.18	1,445.17
印花税	469.97	
其他税费	634.91	634.91
合 计	521,505.29	419,051.89

(十二) 其他应付款

项 目	2026 年 5 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
应付股利	100,000.00	100,000.00
其他应付款项	700,362.64	1,695,084.14
合 计	800,362.64	1,795,084.14

1、 应付股利

项 目	2026 年 5 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
武汉汉鹏房地产开发有限公司	100,000.00	100,000.00
合 计	100,000.00	100,000.00

2、 其他应付款项

①按款项性质列示其他应付款项

项 目	2026 年 5 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
-----	-----------------	------------------

项 目	2026 年 5 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
往来款	264,853.01	1,151,472.01
暂收款代收款	216,501.61	221,641.26
保证金及押金	121,041.68	229,285.02
其他	97,966.34	92,685.85
合 计	700,362.64	1,695,084.14

(十三) 实收资本

投资者名称	2025 年 12 月 31 日		本 年 增 加	本 年 减 少	2026 年 5 月 31 日	
	投资金额	所占 比例 (%)			投资金额	所占 比例 (%)
合 计	150,000,000.00	100.00			150,000,000.00	100.00
武汉国创新盛商业管理有限公司	96,200,000.00	64.14			96,200,000.00	64.14
中百控股集团股份有限公司	18,800,000.00	12.53			18,800,000.00	12.53
武汉汉鹏房地产开发有限公司	20,000,000.00	13.33			20,000,000.00	13.33
武汉市传诚物贸有限公司	15,000,000.00	10.00			15,000,000.00	10.00

(十四) 资本公积

项 目	2025 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2026 年 5 月 31 日
一、资本（或股本）溢价	3,632,000.00			3,632,000.00
合 计	3,632,000.00			3,632,000.00

(十五) 盈余公积

项 目	2025 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2026 年 5 月 31 日
法定盈余公积金	14,929,912.17			14,929,912.17
任意盈余公积金	227,933.21			227,933.21
合 计	15,157,845.38			15,157,845.38

(十六) 一般风险准备

项 目	2025 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2026 年 5 月 31 日
一般风险准备金	7,464,956.08			7,464,956.08
合 计	7,464,956.08			7,464,956.08

(十七) 未分配利润

项 目	2026 年 1-5 月	2025 年度
上年年末余额	1,373,336.74	1,245,856.72
年初调整金额		
本年年初余额	1,373,336.74	1,245,856.72
本年增加额	1,551,244.96	1,326,447.08
其中：本年净利润转入	1,551,244.96	1,326,447.08
本年减少额		1,198,967.06
其中：本年提取盈余公积数		132,644.71
本年提取一般风险准备		66,322.35
本年分配现金股利数		1,000,000.00
本年年末余额	2,924,581.70	1,373,336.74

(十八) 营业收入、营业成本

项 目	2026年1-5月		2025年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,832,160.95	132,249.41	6,781,950.28	355,438.63
其他业务	66,594.49	148,056.32	77,926.61	442,725.80
合 计	2,898,755.44	280,305.73	6,859,876.89	798,164.43

(十九) 税金及附加

项 目	2026年1-5月	2025年度
城市维护建设税	10,416.19	23,798.15
教育费附加	4,464.09	10,199.20
地方教育费附加	2,976.06	6,799.47
印花税	37.20	469.96

项 目	2026年1-5月	2025年度
城市维护建设税	10,416.19	23,798.15
教育费附加	4,464.09	10,199.20
地方教育费附加	2,976.06	6,799.47
印花税	37.20	469.96
房产税	11,502.40	7,165.68
土地使用税	144.90	561.18
合 计	29,540.84	48,993.64

（二十） 销售费用、管理费用、财务费用

1、 销售费用

项 目	2026年1-5月	2025年度
销售服务费	13,915.09	77,839.62
职工薪酬	434,682.36	2,028,782.70
折旧费	53,133.75	
其他	9,648.50	60,709.59
合 计	511,379.70	2,167,331.91

2、 管理费用

项 目	2026年1-5月	2025年度
职工薪酬		457,652.44
折旧费		3,736.13
无形资产摊销	47,501.40	150,681.23
业务招待费		
差旅费	3,107.18	
办公费	35,877.56	4,811.56
聘请中介机构费	1,004.53	30,398.66
其他	116,935.25	523,115.23
合 计	204,425.92	1,170,395.25

3、 财务费用

项 目	2026年1-5月	2025年度
-----	-----------	--------

项 目	2026年1-5月	2025年度
利息支出		
减：利息收入	5,261.33	132,136.54
手续费及其他	192.00	299.70
合 计	-5,069.33	-131,836.84

（二十一） 其他收益

项 目	2026年1-5月	2025年度
个税手续费返还	2,581.14	10,595.91
合 计	2,581.14	10,595.91

（二十二） 信用减值损失

项 目	2026 年 1-5 月	2025 年度
其他应收款坏账损失		-350.00
贷款及垫款坏账损失	-104,661.74	-595,217.88
合 计	-104,661.74	-595,567.88

（二十三） 所得税费用

项 目	2026 年 1-5 月	2025 年度
当期所得税费用	486,582.81	1,044,301.42
递延所得税调整	-261,735.79	-148,891.97
合 计	224,847.02	895,409.45

（二十四） 现金流量表**1、 按间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息**

补充资料	2026 年 1-5 月	2025 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,551,244.96	1,326,447.08
加：资产减值损失		
信用资产减值损失	104,661.74	595,567.88

补充资料	2026 年 1-5 月	2025 年度
固定资产折旧	184,601.85	2,909,568.21
无形资产摊销	47,501.40	150,681.23
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-261,735.79	-148,891.97
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	71,401.00	-108,916.35
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	37,575,965.15	-43,554,229.31
经营活动产生的现金流量净额	39,273,640.31	-38,829,773.23
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	80,042,656.31	40,769,016.00
减：现金的年初余额	40,769,016.00	80,518,164.81
现金及现金等价物净增加额	39,273,640.31	-39,749,148.81

八、 或有事项

截至财务报告批准报出日止，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

九、 资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日止，本公司无需要披露的重大或有事项。

十、 母公司基本情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例（%）	母公司对本企业的表决权比例（%）
武汉国创新盛商业管理有限公司	武汉	供应链管理服务业	8.00 亿元	64.14	64.14

十一、 按照有关财务会计制度应披露的其他内容

截至 2026 年 5 月 31 日，本公司不存在需要披露的其他内容。

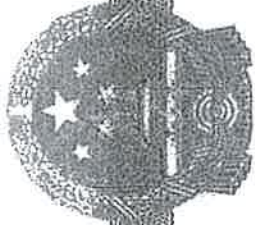
十二、 财务报表的批准

本财务报表已经本公司权力机构批准报出。

武汉市江岸区华创小额贷款有限公司（公章）

二〇二六年九月一日





营业执照

统一社会信用代码

91420102MAD3YE2MXC



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

(副本)

1-1

名称	北京中天恒会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所	负责人	赵志新
类型	特殊普通合伙企业分支机构	成立日期	2023年11月10日
经营范围	许可项目：注册会计师业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理咨询，财务咨询，工程造价咨询，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），市场调查（不含涉外调查），企业管理，市场营销策划，社会经济咨询服务，劳务服务（不含劳务派遣），企业总部管理，破产清算服务，融资咨询服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）		

此件与原件一致
每次复印无变



登记机关

2023

年11月10日



会计师事务所分所
执业证书

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

此件与原件一致
每次复印无效

名称：北京中天恒会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所
负责人：赵志新
经营场所：湖北省武汉市江岸区西马街道台北一路
华银综合楼写字楼7层
分所执业证书编号：110002204201
批准执业文号：鄂财会发〔2023〕48号
批准执业日期：2023年12月5日





姓名: 周理
Full name: 周理
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1971-09-09
Date of birth: 1971-09-09
工作单位: 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit: 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号码: 422432197109090236
Identity card No. 422432197109090236

证书编号: 420000200511
No. of Certificate 420000200511

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs 湖北省注册会计师协会

发证日期: 2011 年 07 月 19 日
Date of Issuance 2011 /y 07 /m 19 /d



注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

协理代章

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2023 年 12 月 7 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京中天恒会计师事务所(特殊普通合伙)湖北分所
事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2023 年 12 月 7 日
/y /m /d

年度检验登记 Annual Renewal Registration



周理 420000200511



姓 名	卢胜兰
Full name	
性 别	女
Sex	
出 生 日 期	1990-02-20
Date of birth	
工 作 单 位	北京中天恒会计师事务所 (特殊普通合伙)湖北分所
Working unit	
身 份 证 号 码	420621199002206867
Identity card No.	



此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记

Annual Renewal Registration

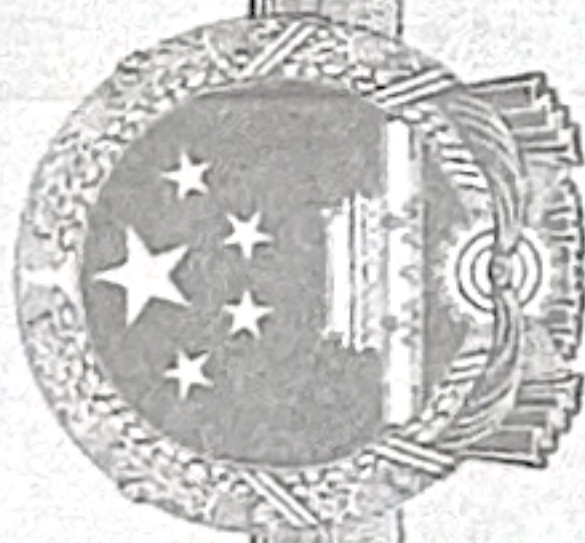
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

证书编号:
No. of Certificate 110002200230

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 湖北省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2025 年 /y 04 月 /m 24 日 /d

年 月 日
/y /m /d



照
執
業
證

(副)本

1-1

统一—社会信用代码

91420100177682019R

名称 中百集团股份有限公司

类型 股份有限公司(上市、国有控股)

法定代表人 桂玉平

園
地
地
經

商业、餐饮业、零售业、加工业、工业、建筑业、房地产业、金融业、保险业、邮电业、信息业、旅游业、文化业、体育业、娱乐业、服务业、其他行业等。

陆亿伍仟陆佰零贰万玖仟肆佰捌拾陆圆人民币

成立日期 1990年1月9日

住所 江汉区江汉路129号

登记机关



2026年12月27日

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

此件与原件一致,仅用于鉴定评估

的资信证明,不承担其它任何法律责任、

再复印无效。

有效期 9 月 14 日至 2006 年 12 月 31 日



扫描二维码登录“国家

企业信用信息公示系统”

了解更多登记、备案、

许可、监管信息。



统一社会信用代码

91420102682320211G

营业执照

(副本)

1-1



扫描二维码登录“国家
企业信用信息公示系统”
了解更多登记、备案、
许可、监管信息。

名称 武汉市江岸区华创小额贷款有限公司
类型 其他有限责任公司
法定代表人 李力韦
经营范围 小额贷款和小企业发展、管理、财务咨询服务。

注册资本 壹亿伍仟万圆人民币

成立日期 2008年12月15日

住所 武汉市江岸区渣家小区6号楼1楼



登记机关

2024

年1月22日

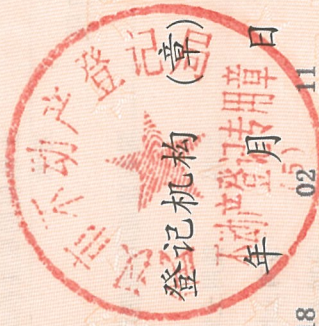
不动产登记

登记所

不动产权证书



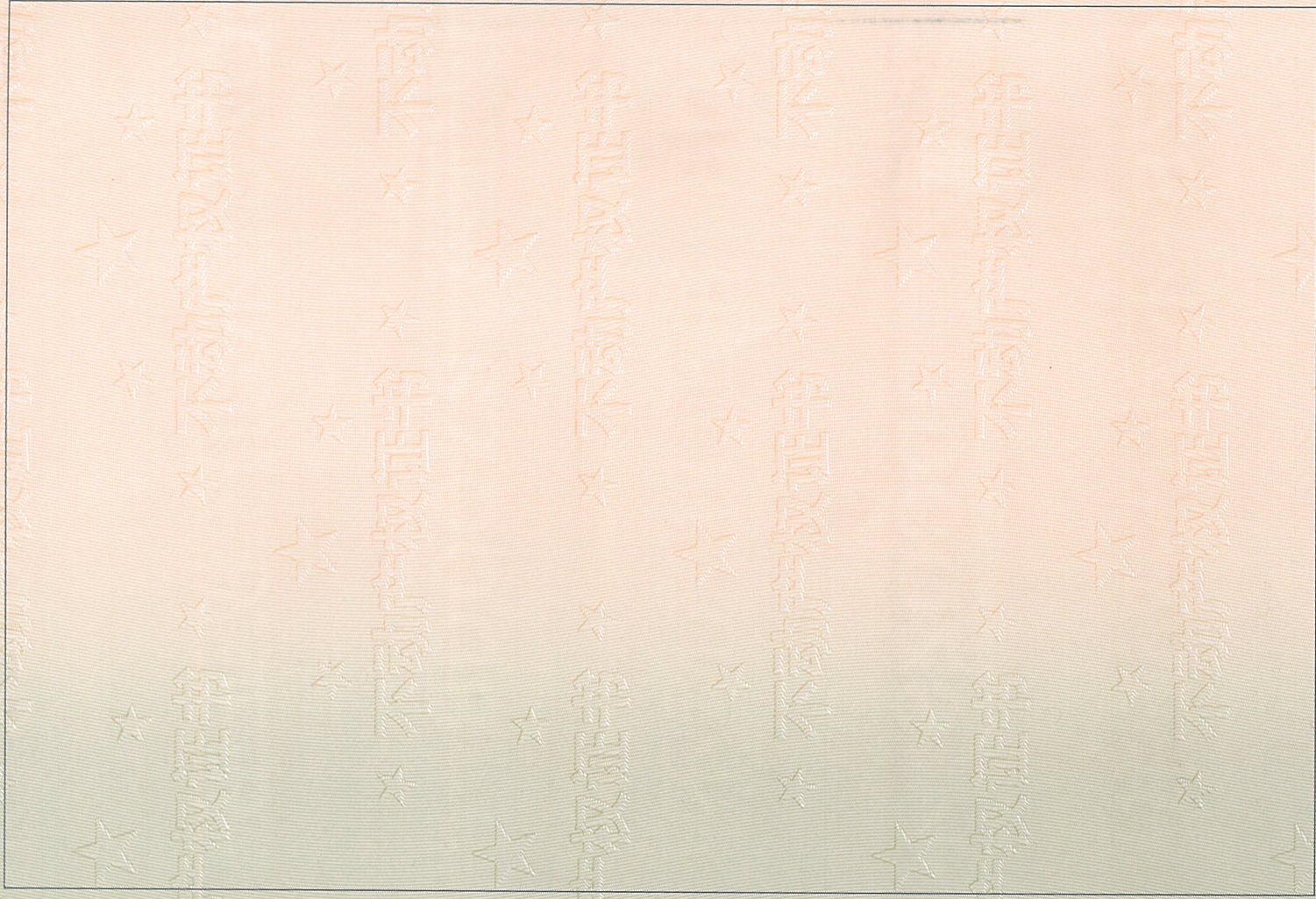
根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 42002412946

权利人	武汉市江岸区华创小额贷款有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	武昌区徐家棚街和平大道750号绿地国际金融城A04地块B2栋8层1室	
不动产单元号	420106002012GB00006F00070630	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用途	其他商服用地/办公	
面积	土地使用权面积67923.53平方米/房屋建筑面积63.80平方米	
使用期限	国有建设用地使用权至2051年05月24日止	
权利其他状况	土地： 独用土地面积：/ 专有土地面积：5810.67平方米 分摊土地面积：4.25平方米 房屋： 专有建筑面积：44.46平方米 分摊建筑面积：19.34平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数：29/8	

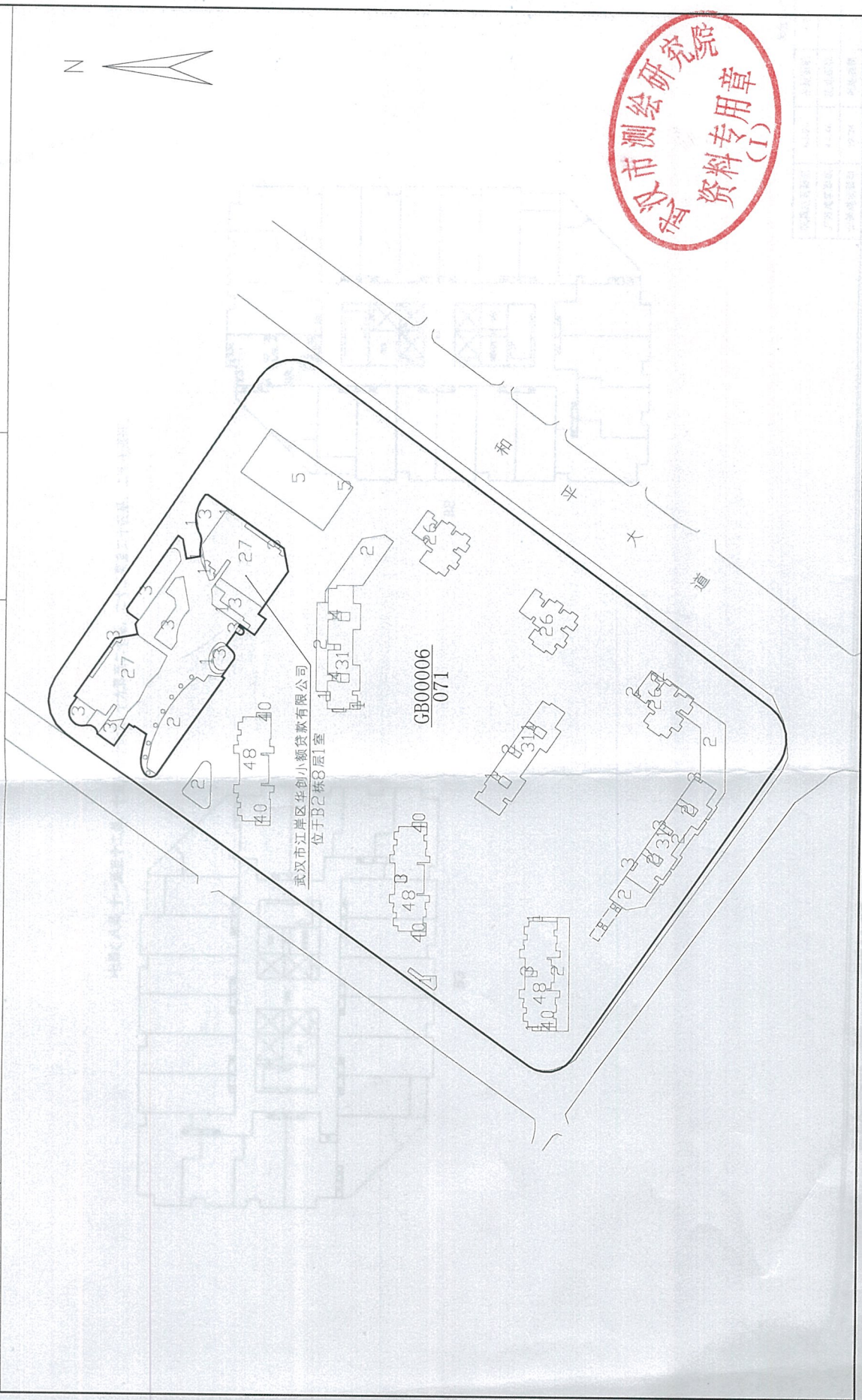


宗地略图

任务号: 2017登053

单位: m²

宗地代码	420106002012GB000006	土地权利人	全体业主
所在图幅号	84.75-30.25	宗地面积	67923.53



制图日期: 2017年11月24日

审核日期: 2017年11月24日

制图: 王琼

审核: 苏韬

武汉市不动产登记中心
武汉市测绘研究院

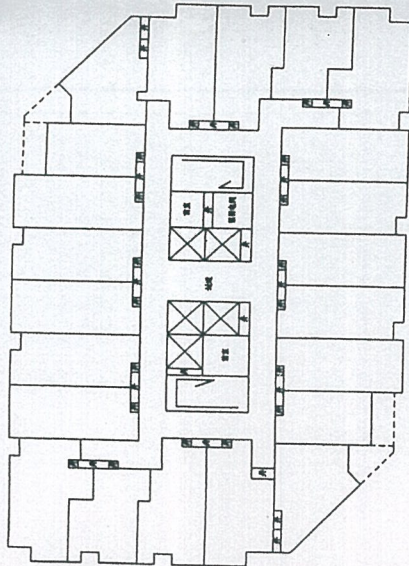
武汉市不动产登记档案(5)

武汉市房产权证附图

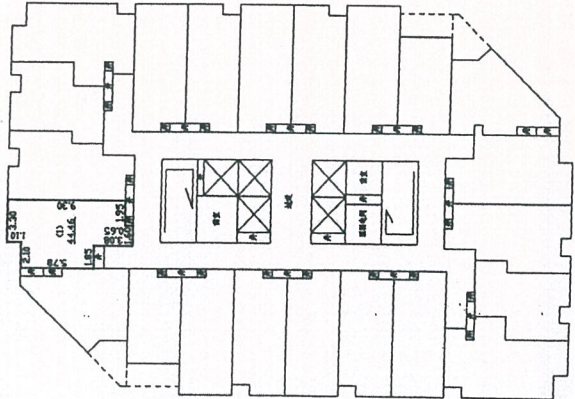
座落 武昌区 徐家棚 街(乡、镇) 和平大道750号 房地产权证附图编号

B2 栋 层 室

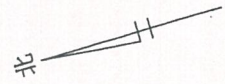
七层<八层,十一层至十二层,十五层至十六层 十九层至二十层,二十三层至二十四层,二十七层间)



B3



B2



单位: m²

权属建筑面积	63.80	占地面积	4.25
户内建筑面积	44.46	除地面积	/
分摊建筑面积	19.34	用地面积	/

测绘日期: 2013年1月2日

武汉房地测绘有限公司 测丈人: 林志伟, 吴彬 制图人: 周波

比例尺: 1: 400

武汉市江岸区

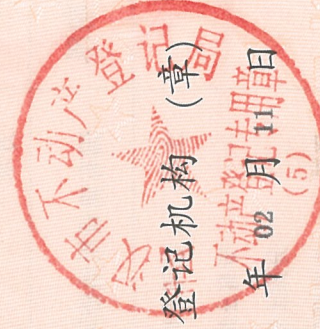
房地产权属

不动产权证书

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 42002412884

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2018

权利人	武汉市江岸区华创小额贷款有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	武昌区徐家棚街和平大道750号绿地国际金融城A04地块B2栋8层18室	
不动产单元号	420106002012GB000006F00070628	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用途	其他商服用地/办公	
面积	土地使用权面积67923.53平方米/房屋建筑面积59.05平方米	
使用期限	国有建设用地使用权至2051年05月24日止	
权利其他状况	土地： 独用土地面积：/ 专有土地面积：5810.67平方米 分摊土地面积：3.93平方米 房屋： 专有建筑面积：41.15平方米 分摊建筑面积：17.90平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数：29/8	

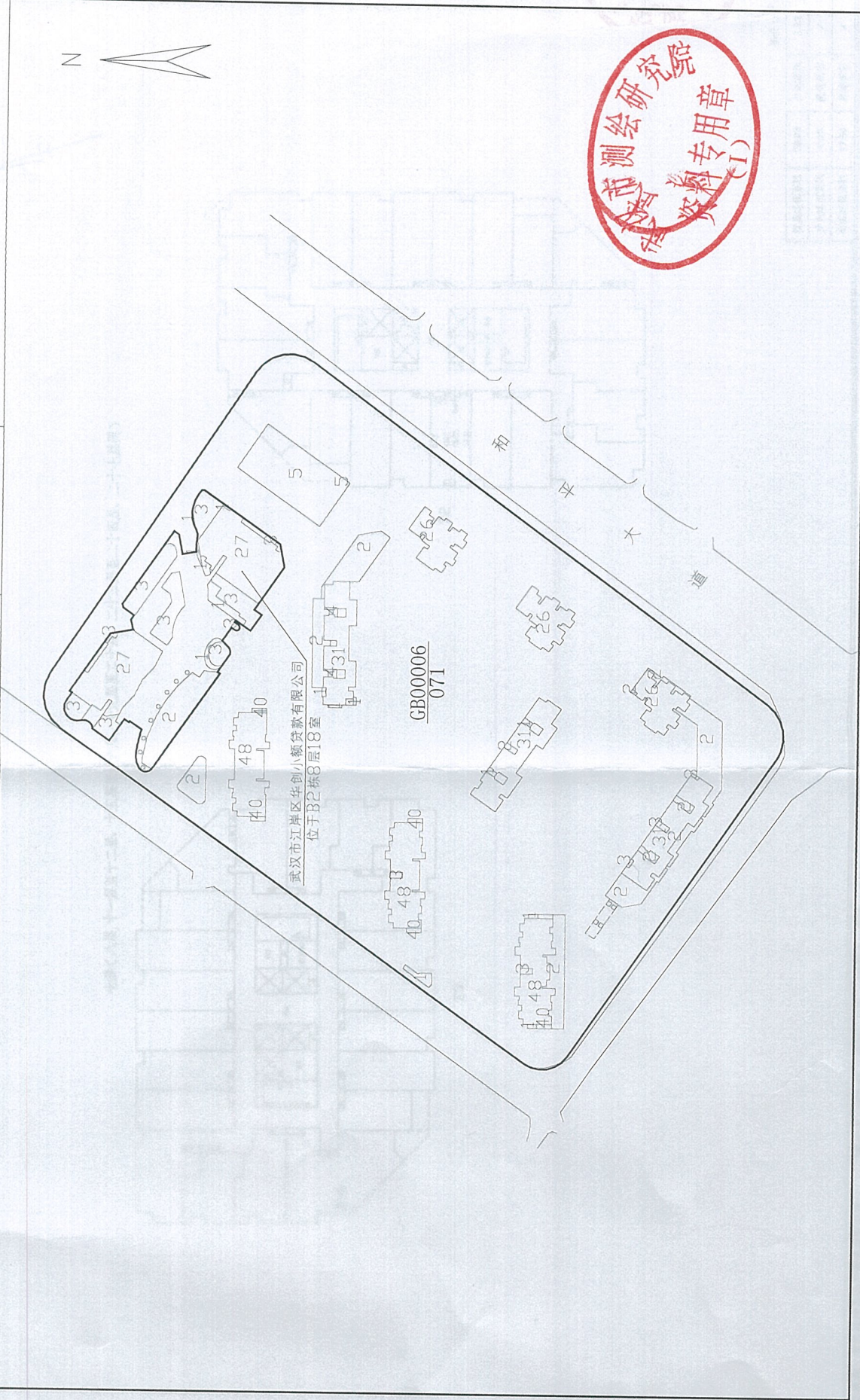


武汉宗地略图

任务号: 2017登053

单位: m²

宗地代码	420106002012GB000006	土地权利人	全体业主
所在图幅号	84. 75-30. 25	宗地面积	67923. 53



武汉市不动产登记中心
武汉市测绘研究院

制图日期: 2017年11月24日

审核日期: 2017年11月24日

制图: 王琼

审核: 苏韬

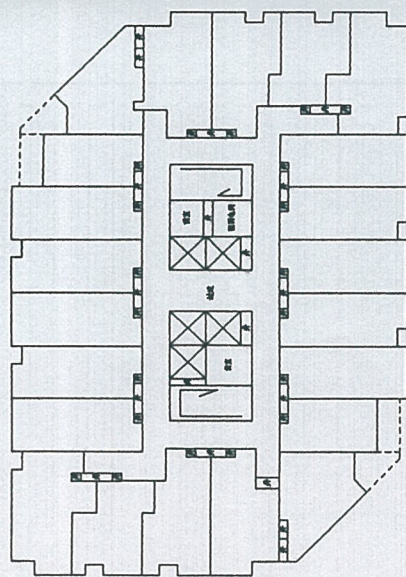
武汉市房产权证附图

武昌区 徐家棚 街(乡、镇)
座落 和平大道750号 建筑物名称 绿地国际金融中心A04地块 (B2、B3、B4)楼 B2 栋 层(18)室

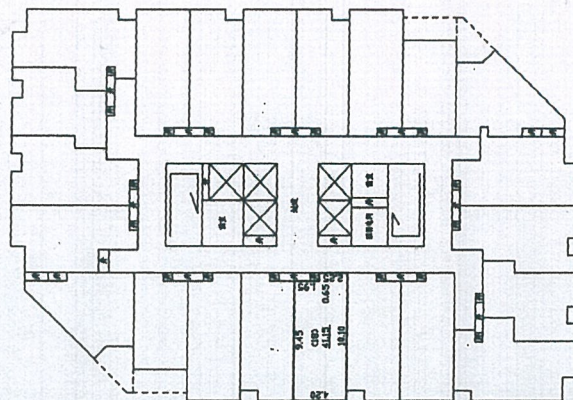
房地产编码
分幢图编号



七层<八层,十一层至十二层,十五层至十六层,十九层至二十层,二十三层至二十四层,二十七层至二十八层)



B3



B2

单位: m²

总建筑面积	59.05	占地面积	3.93
户内建筑面积	4115	绿地面积	/
分摊建筑面积	17.90	用地面积	/

测绘日期: 2013年11月2日

比例尺: 1: 400

制图人: 周波

测文人: 林志伟, 吴彬

测绘单位: 武汉纵横房地产测绘有限公司

武汉市住房保障和房屋管理局

不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 42002412963

权利人	武汉市江岸区华创小额贷款有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	武昌区徐家棚街和平大道750号绿地国际金融城A04地块B2栋8层20室	
不动产单元号	420106002012GB00006F00070632	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用途	其他商服用地/办公	
面积	土地使用权面积67923.53平方米/房屋建筑面积59.05平方米	
使用期限	国有建设用地使用权至2051年05月24日止	
权利其他状况	土地： 独用土地面积：/ 专有土地面积：5810.67平方米 分摊土地面积：3.93平方米 房屋： 专有建筑面积：41.15平方米 分摊建筑面积：17.90平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数：29/8	

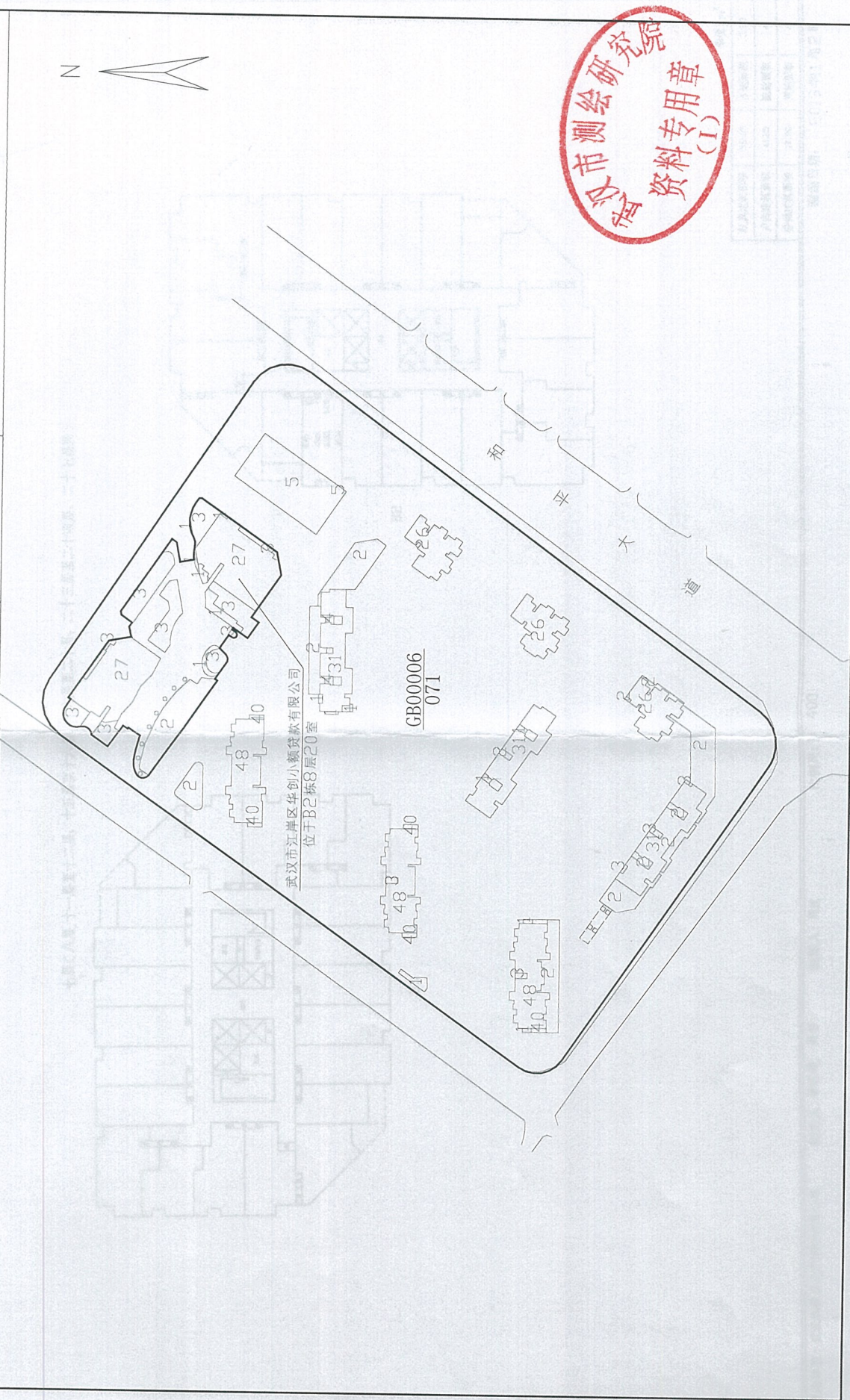


宗地略图

任务号: 2017登053

单位: m²

宗地代码	420106002012GB00006	土地权利人	全体业主
所在图幅号	84. 75-30. 25	宗地面积	67923. 53



制图日期: 2017年11月24日
审核日期: 2017年11月24日

制图: 王琼
审核: 苏韬

武汉市不动产登记中心
武汉市测绘研究院

武汉市房产权证附图

武昌区徐家棚街(乡、镇)

座落和平大道750号

建筑物名称

金地国际公寓A04地块(B2、B3、B4)栋

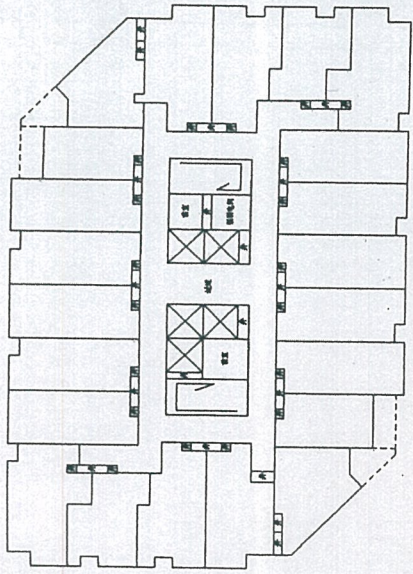
B2栋

层(20)室

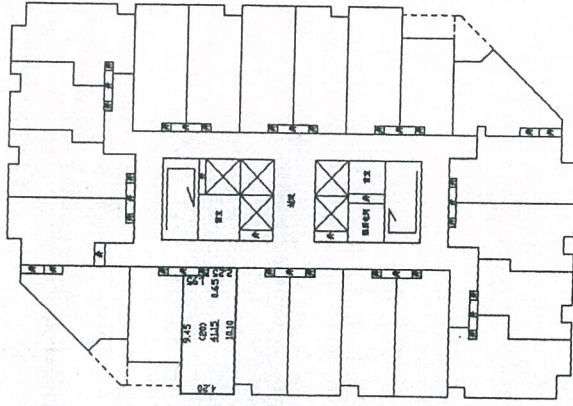
分幅图编号

房地产编码

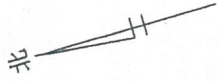
七层<八层,十一层至十二层,十五层至十六层,十九层至二十层,二十三层至二十四层,二十七层至二十八层>



B3



B2



单位: m²

机库建筑面积	59.05	占地面积	393
户内建筑面积	41.15	占地面积	/
分种建筑面积	17.90	占地面积	/

测绘日期: 2013年1月2日

比例尺: 1: 400

制图人: 周波

测丈人: 林志伟, 吴彬

测绘单位: 武汉纵横房地产测绘有限公司

武汉市住房保障和房屋管理局

武汉西江

德兴所街

不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2018

中华人民共和国国土资源部监制

编号 No D 42002412950

权利人	武汉市江岸区华创小额贷款有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	武昌区徐家棚街和平大道750号绿地国际金融城A04地块B2栋8层21室	
不动产单元号	420106002012GB000006F00070634	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用途	其他商服用地/办公	
面积	土地使用权面积67923.53平方米/房屋建筑面积49.38平方米	
使用期限	国有建设用地使用权至2051年05月24日止	
权利其他状况	土地： 独用土地面积：/ 专有土地面积：5810.67平方米 分摊土地面积：3.29平方米 房屋： 专有建筑面积：34.41平方米 分摊建筑面积：14.97平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数：29/8	

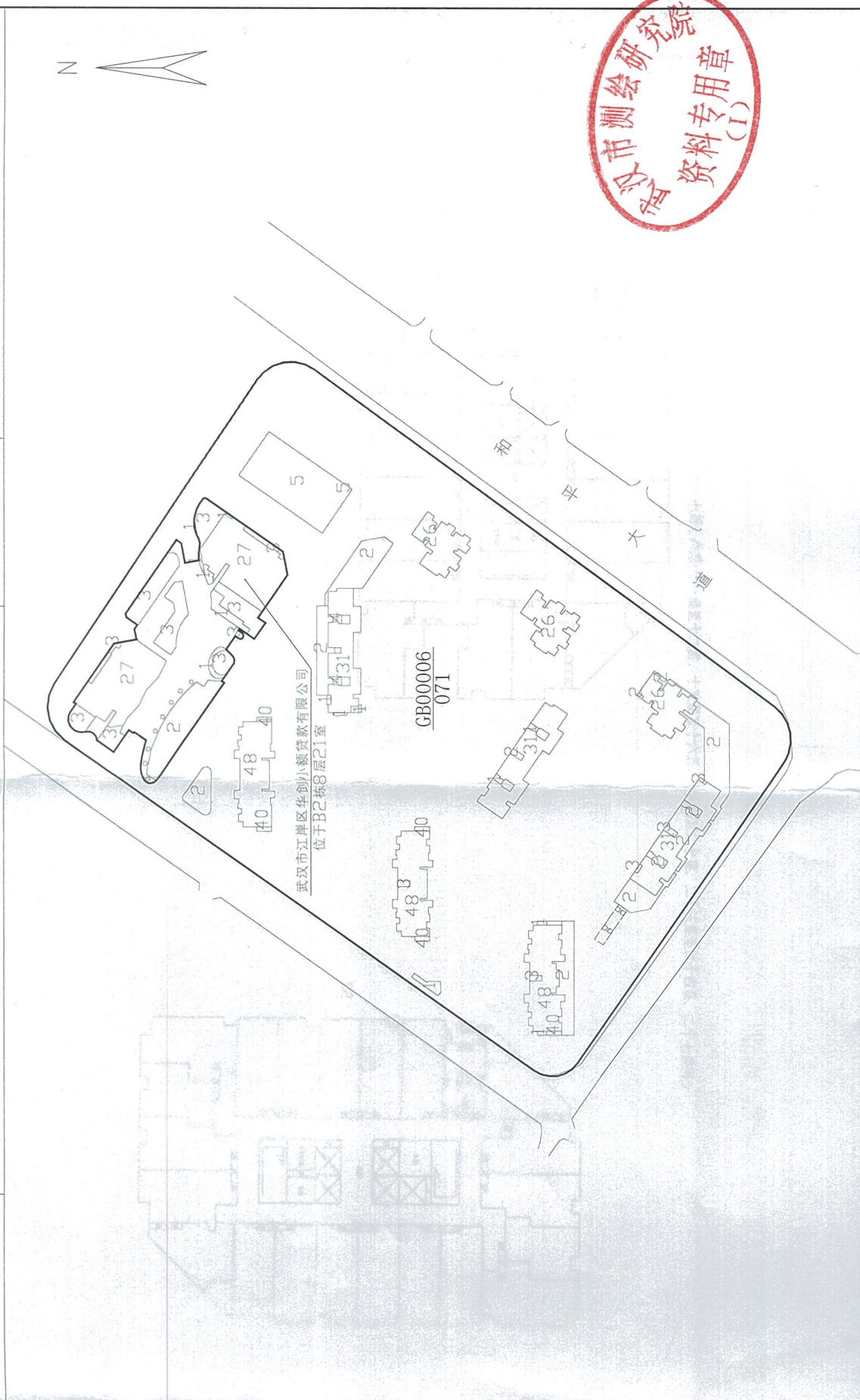


圖
留
地
帳

任务号: 2017登053

单位: m^2

宗地代码	420106002012GB00006	土地权利人	全体业主
所在图幅号	84.75-30.25	宗地面积	67923.53



武汉市不动产登记中心
武汉市测绘研究院

武汉市不动产登记条例(5)

制图日期:2017年11月24日

审核日期:2017年11月24日

三图：三

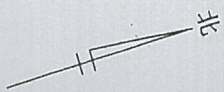
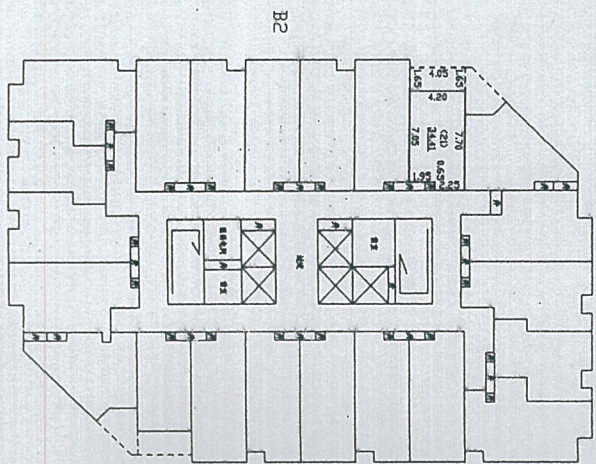
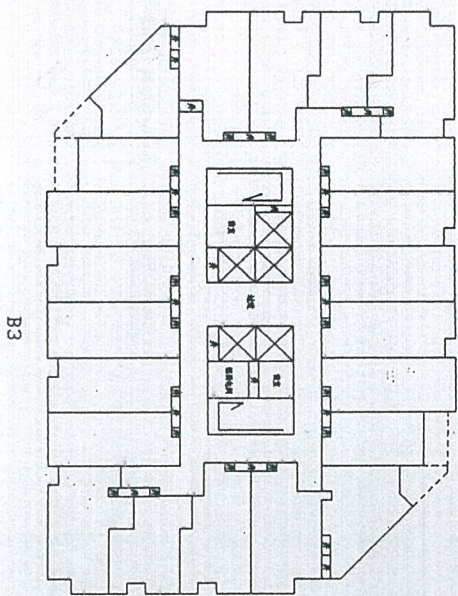
宇宙核: 苏 韬

武汉中房(悦)户型图

武昌区徐家棚街(乡、镇) 房屋名称 金地国际金融城A04地块(B2、B3、B4)栋 B2栋 层(21)室

房地产编码 分幢图编号

七层(八层、十一层至十二层、十五层至十六层、十九层至二十层、二十三层至二十四层、二十七层同)



武汉市住房保障和房屋管理局

测绘单位: 武汉纵横房地产测绘有限公司

测绘人: 林志伟, 吴彬

制图人: 周波

比例尺: 1:400

测绘日期: 201

建筑总面积	49.38
户内建筑面积	34.41
分摊建筑面积	14.97



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

中华人民共和国国土资源部监制
编号 No D 42002413000



权利人	武汉市江岸区华创小额贷款有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	武昌区徐家棚街和平大道750号绿地国际金融城A04地块B2栋8层22室	
不动产单元号	420106002012GB000006F00070636	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用途	其他商服用地/办公	
面积	土地使用权面积67923.53平方米/房屋建筑面积61.45平方米	
使用期限	国有建设用地使用权至2051年05月24日止	
权利其他状况	土地： 独用土地面积：/ 专有土地面积：5810.67平方米 分摊土地面积：4.09平方米 房屋： 专有建筑面积：42.82平方米 分摊建筑面积：18.63平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数：29/8	

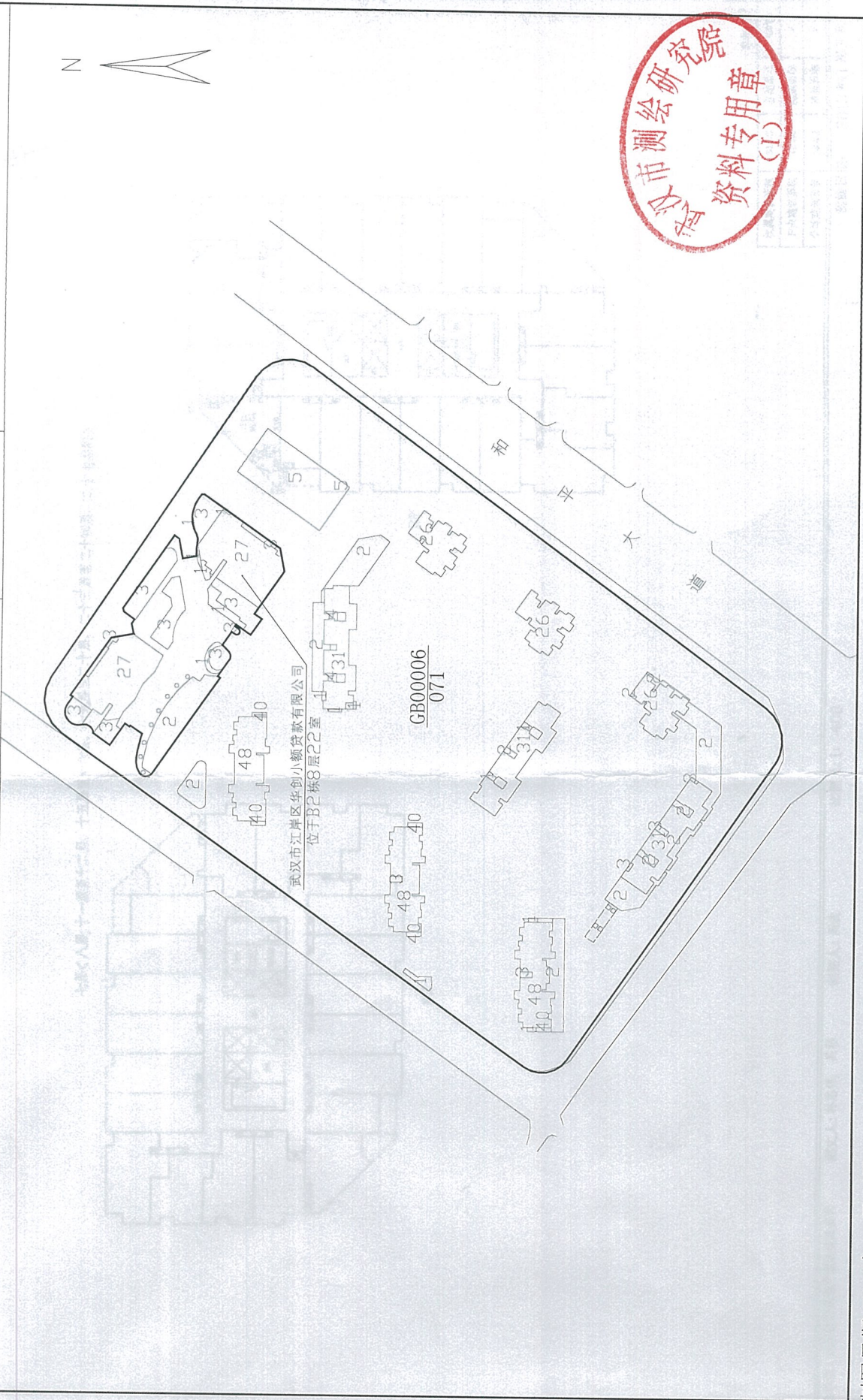


宗地略图

任务号: 2017登053

单位: m²

宗地代码	420106002012GB00006	土地权利人	全体业主
所在图幅号	84.75-30.25	宗地面积	67923.53



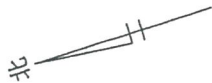
武汉市不动产登记中心
武汉市测绘研究院

制图日期: 2017年11月24日
审核日期: 2017年11月24日

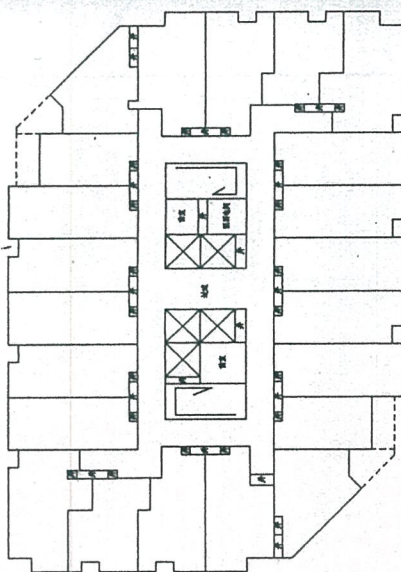
制图: 王琼
审核: 苏韬

武汉市房产权证书附图

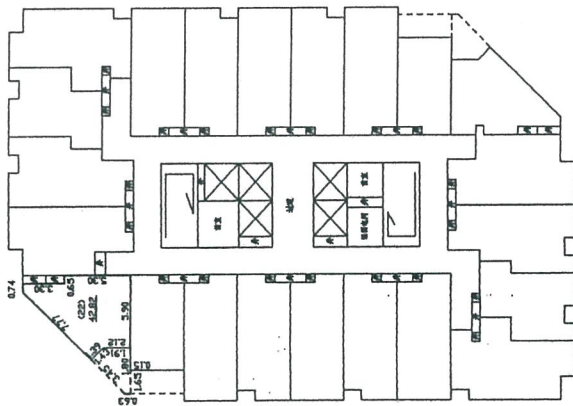
武昌区徐家棚街(乡、镇) 房地产编码
盛落和平大道750号 建筑物名称绿地国际金融城A04地块(B2、B3、B4)栋 B2栋 层(22)室 分幅图编号



七层<八层,十一层至十二层,十五层至十六层,十九层至二十层,二十三层至二十四层,二十七层间)



B3



B2

单位: m ²			
拟属建筑面积	61.45	占地面积	4.09
户内建筑面积	42.82	建筑面积	/
分摊建筑面积	18.63	用地面积	/

比例尺: 1: 400

制图人: 周波

测丈人: 林志伟, 吴彬

测绘单位: 武汉纵横房地产测绘有限公司

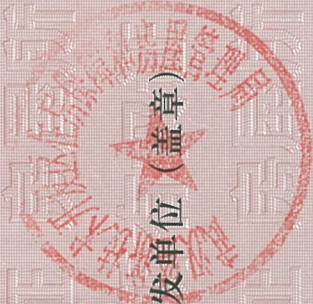
测绘日期: 2013年11月2日

房权证 经 字第 2016000640 号

房屋所有权人		武汉市江岸区华创小额贷款有限公司	
共有情况			
房屋坐落		武汉经济技术开发区15R地块佳和馨居10栋5单元6层1室	
登记时间		2016-01-29	
房屋性质		住宅	
房屋状况		规划用途	其他
		总层数	其他
		建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
		6	141.64
		156.96	141.64
		土地使用情况	土地取得方式
		土地号	土地使用年限
		土地状况	土地状况
		出让	至
		止	止

房屋所有权人		武汉市江岸区华创小额贷款有限公司	
共有情况			
房屋坐落		武汉经济技术开发区15R地块佳和馨居10栋5单元6层1室	
登记时间		2016-01-29	
房屋性质		住宅	
房屋状况			
		总层数	其他
		建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
		6	141.64
		156.96	141.64
		土地使用情况	土地取得方式
		土地号	土地使用年限
		土地状况	土地状况
		出让	至
		止	止

填发单位 (盖章)



010

武汉市房产权证附图

图幅号	栋号
丘号	

武汉经济技术开发区 沌口街 第 10 栋 5 单元 6 层 1 室

副樓層(複式上層)

五華元

电子

— 36 —

（下式）
（居）
六

五單元

三

二

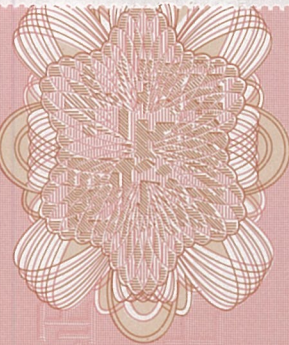
武汉市房产管理局

单位: m ²			
权属建筑面积	156.96	用地面积	∕
自有建筑面积	141.64	占地面积	28.69
分摊共有面积	15.32	院地面积	∕

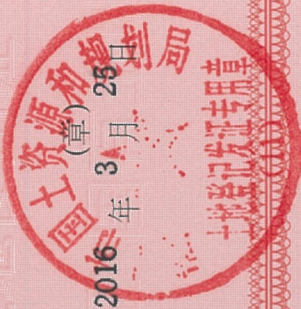
武开国用(交2016)第 1691 号

土地使用权人	武汉市江岸区华创小额贷款有限公司				
座落	武汉经济技术开发区佳和馨居10栋5单元6层1室				
地号	/	图号	/		
地类(用途)	住宅用地	取得价格	/		
使用权类型	出让	终止日期	2073年06月06日		
使用权面积	28.69 M ²	其中	独用面积	0 M ²	
			分摊面积	28.69 M ²	

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



武汉市人民政府(章)
2016年3月25日



2016年3月25日



Nº

034527409

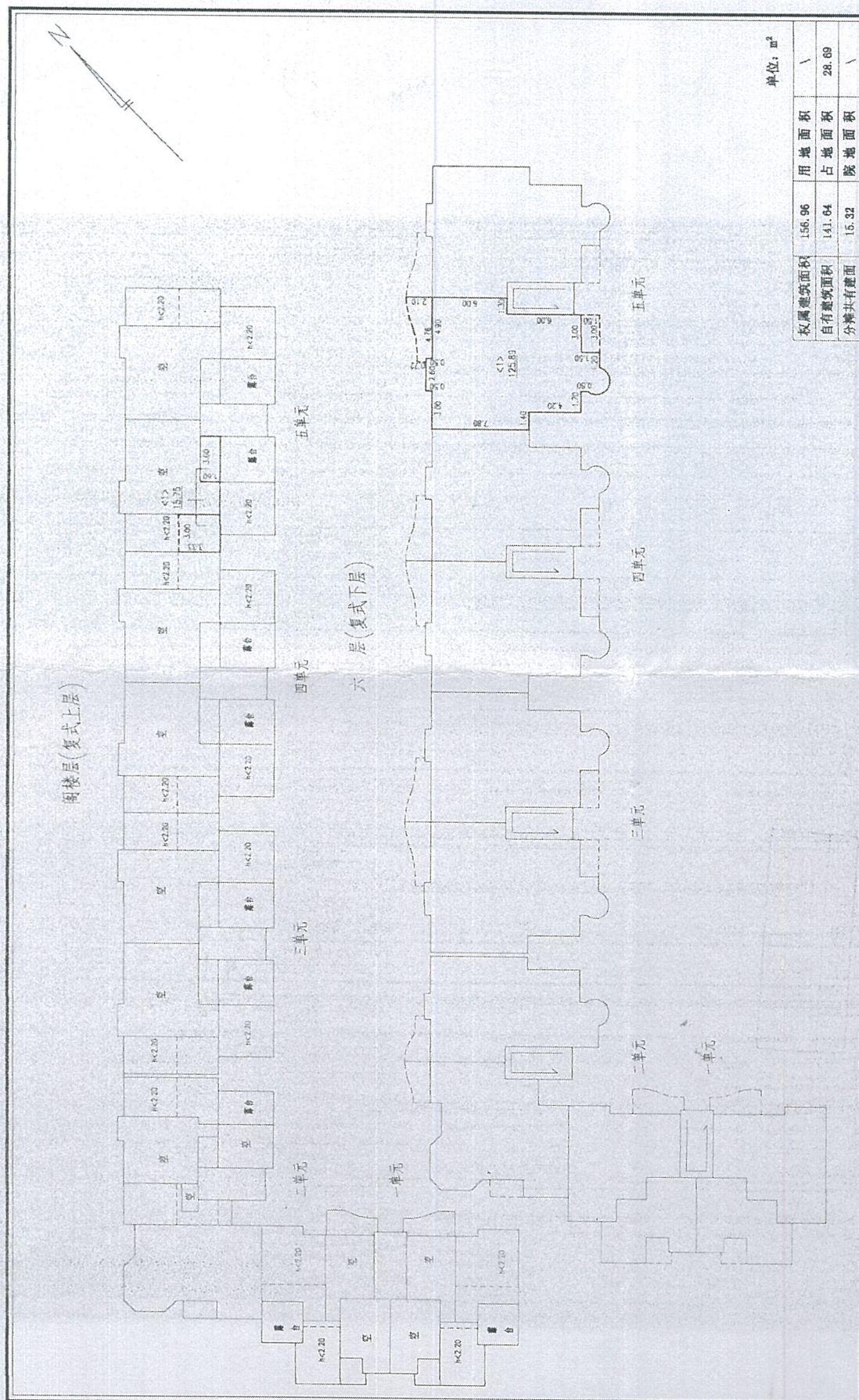
武汉市房产产权证附图

武汉经济技术开发区 沌口街

座落 佳和馨居 第 10 栋 5 单元 6 层 1 室

图幅号

栋号



不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 No D 42002412885

权利人	武汉市江岸区华创小额贷款有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	武昌区徐家棚街和平大道750号绿地国际金融城A04地块B2栋8层14室	
不动产单元号	420106002012GB00006F00070627	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用途	其他商服用地/办公	
面积	土地使用权面积67923.53平方米/房屋建筑面积53.11平方米	
使用期限	国有建设用地使用权至2051年05月24日止	
权利其他状况	土地： 独用土地面积：/ 专有土地面积：5810.67平方米 分摊土地面积：3.54平方米 房屋： 专有建筑面积：37.01平方米 分摊建筑面积：16.10平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数：29/8	

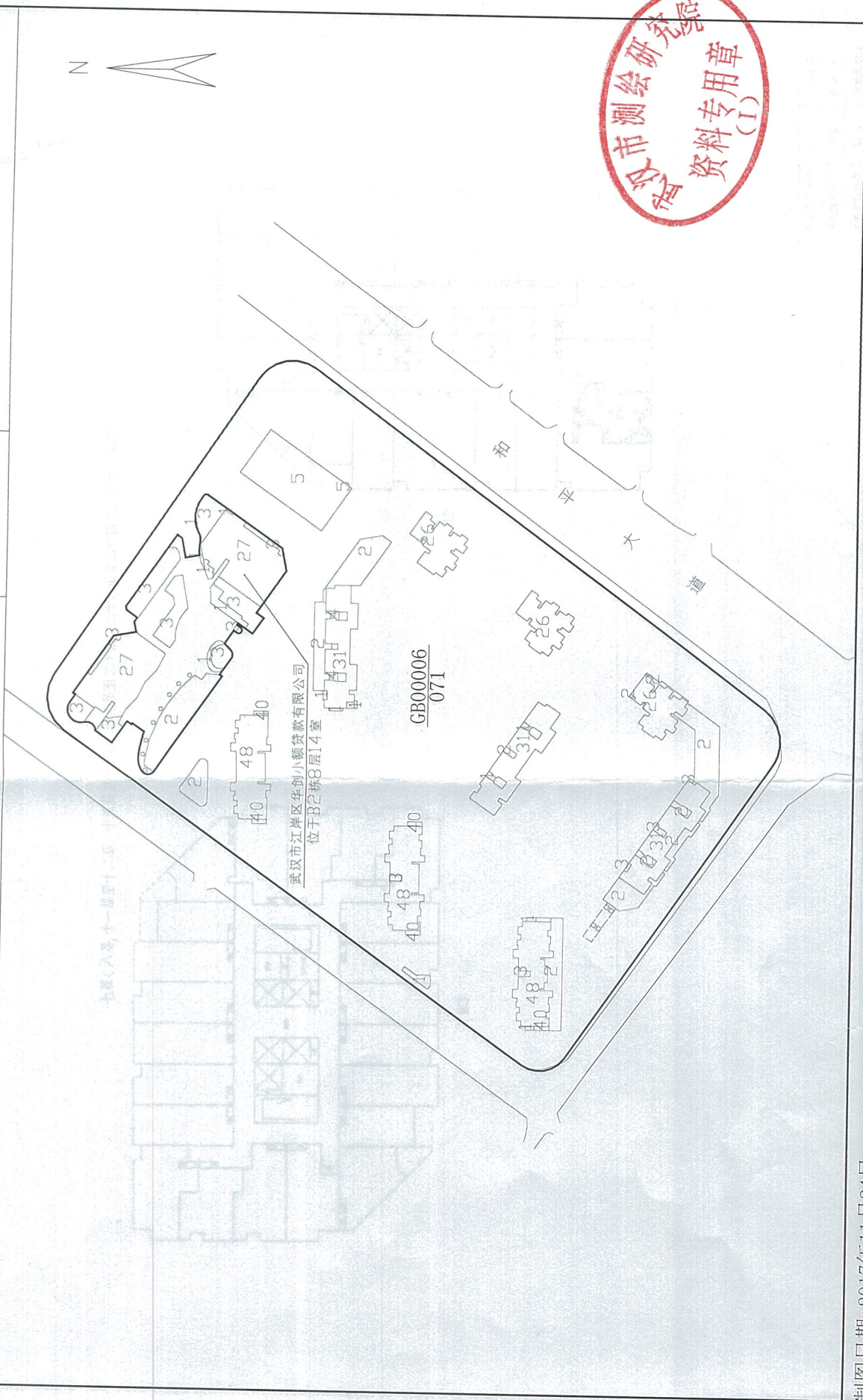


宗地略图

任务号: 2017登053

单位: m²

宗地代码	420106002012GB000006	土地权利人	全体业主
所在图幅号	84. 75-30. 25	宗地面积	67923. 53



武汉市不动产登记中心
武汉市测绘研究院

制图日期: 2017年11月24日

审核日期: 2017年11月24日

制图: 王琼
审核: 苏韬

武汉市房产权证附图

武昌区徐家棚街(乡、镇)

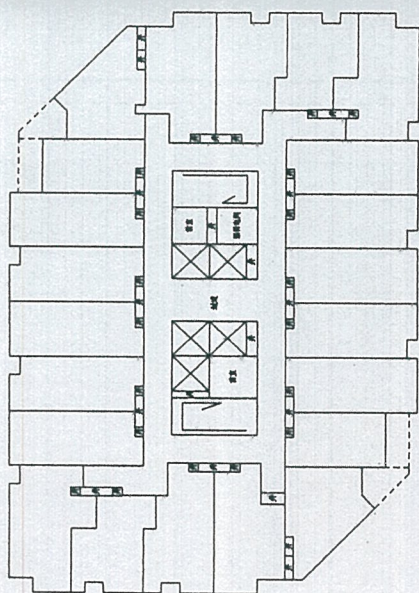
座落 和平大道750号

建筑物名称 绿地国际金融城A04地块 (B2、B3、B4)栋 B2栋 层 (14)室

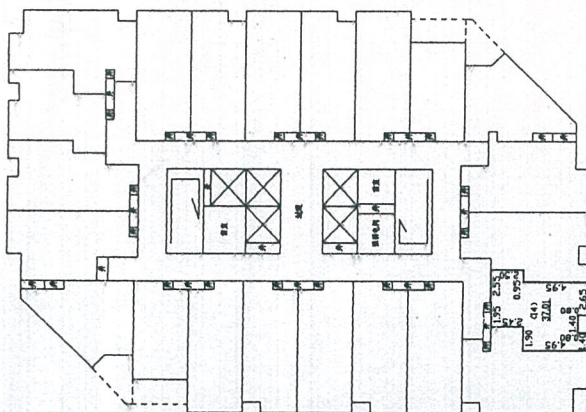
房地产编码
分幅图编号



七层(八层,十一层至十二层,十五层至十六层,十九层至二十层,二十三层至二十四层,二十七层同)



B3



B2

单位: m ²			
权属建筑面积	53.11	占地面积	3.54
户内建筑面积	37.01	占地面积	/
分摊建筑面积	16.10	占地面积	/

测绘单位: 武汉纵横房地产测绘有限公司 测绘人: 林志伟, 吴杉 制图人: 周波 比例尺: 1: 400

测绘日期: 2013年1月2日

不动产权证书



根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构(章)

2025 年 10 月 22 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 42006122734

权利人	武汉市江岸区华创小额贷款有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	东西湖区 107 国道东、南十支沟南信息交易中心栋 0 单元 1 层 B1-051 室	
不动产单元号	420112405004GB000006F000600009	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用途	商务金融用地/商业服务	
面积	土地使用权面积 37433.25 平方米/房屋建筑面积 31.42 平方米	
使用期限	国有建设用地使用权至 2052 年 06 月 10 日止	
权利其他状况	土地 : 独用土地面积: / 专有土地面积: 28381.13 平方米 分摊土地面积: 16.92 平方米 房屋 : 专有建筑面积: 24.00 平方米 分摊建筑面积: 7.42 平方米 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数: 3/1	

查询该不动产证书状态和不动产抵押状态，可通过以下途径：

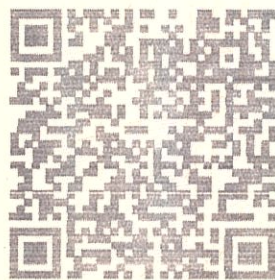
- 1、 扫描本栏左下角二维码；
- 2、 登录武汉市不动产登记网；
- 3、 登录武汉市不动产登记部门的微信公众号；
- 4、 各政务中心窗口不动产自助查询机；
- 5、 各政务中心不动产登记窗口。



附 图 页

查询该不动产附图情况，可遇过以下途径：

- 1、扫描本栏下方二维码；
- 2、登录武汉市不动产登记网；
- 3、登录武汉市不动产登记部门的微信公众号；
- 4、各政务中心窗口不动产自助查询机；
- 5、各政务中心不动产登记窗口。



权属瑕疵申明

截止评估基准日，恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8幢的24户房产产权持有人为湖北施南古城旅游开发有限公司和恩施国际名品城投资开发有限公司，我司武汉市江岸区华创小额贷款有限公司承诺这24户房产为武汉市江岸区华创小额贷款有限公司所有，若因该房产产生的纠纷由我司武汉市江岸区华创小额贷款有限公司承担。具体明细如下：

序号	权证编号	证载权利人	房屋名称	建筑结构	建筑面积 (M ²)
1	鄂(2018)武汉市武昌不动产权第0005942号	武汉市江岸区华创小额贷款有限公司	武昌区徐家棚街和平大道750号绿地国际金融城A04地块B2栋8层1室	钢混结构	63.8
2	鄂(2018)武汉市武昌不动产权第0005941号	武汉市江岸区华创小额贷款有限公司	武昌区徐家棚街和平大道750号绿地国际金融城A04地块B2栋8层18室	钢混结构	59.05
3	鄂(2018)武汉市武昌不动产权第0005940号	武汉市江岸区华创小额贷款有限公司	武昌区徐家棚街和平大道750号绿地国际金融城A04地块B2栋8层20室	钢混结构	59.05
4	鄂(2018)武汉市武昌不动产权第0005885号	武汉市江岸区华创小额贷款有限公司	武昌区徐家棚街和平大道750号绿地国际金融城A04地块B2栋8层21室	钢混结构	49.38
5	鄂(2018)武汉市武昌不动产权第0005944号	武汉市江岸区华创小额贷款有限公司	武昌区徐家棚街和平大道750号绿地国际金融城A04地块B2栋8层22室	钢混结构	61.45
6	鄂(2019)恩施市不动产权第0044566号	湖北施南古城旅游开发有限公司、恩施国际名品城投资开发有限公司	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8幢0801号	钢混结构	47.26
7	鄂(2019)恩施市不动产权第0044567号	湖北施南古城旅游开发有限公司、恩施国际名品城投资开发有限公司	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8幢0802号	钢混结构	43.03
8	鄂(2019)恩施市不动产权第0044568号	湖北施南古城旅游开发有限公司、恩施国际名品城投资开发有限公司	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8幢0803号	钢混结构	43.03
9	鄂(2019)恩施市不动产权第0044569号	湖北施南古城旅游开发有限公司、恩施国际名品城投资开发有限公司	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8幢0804号	钢混结构	43.03
10	鄂(2019)恩施市不动产权第0044746号	湖北施南古城旅游开发有限公司、恩施国际名品城投资开发有限公司	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8幢0805号	钢混结构	43.03

序号	权证编号	证载权利人	房屋名称	建筑结构	建筑面积 (M ²)
11	鄂(2019)恩施市不动产权第0044747号	湖北施南古城旅游开发有限公司、恩施国际名品城投资开发有限公司	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8幢0806号	钢混结构	43.03
12	鄂(2019)恩施市不动产权第0044748号	湖北施南古城旅游开发有限公司、恩施国际名品城投资开发有限公司	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8幢0807号	钢混结构	43.03
13	鄂(2019)恩施市不动产权第0044749号	湖北施南古城旅游开发有限公司、恩施国际名品城投资开发有限公司	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8幢0808号	钢混结构	43.03
14	鄂(2019)恩施市不动产权第0044750号	湖北施南古城旅游开发有限公司、恩施国际名品城投资开发有限公司	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8幢0809号	钢混结构	43.03
15	鄂(2019)恩施市不动产权第0044751号	湖北施南古城旅游开发有限公司、恩施国际名品城投资开发有限公司	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8幢0810号	钢混结构	43.03
16	鄂(2019)恩施市不动产权第0044752号	湖北施南古城旅游开发有限公司、恩施国际名品城投资开发有限公司	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8幢0811号	钢混结构	43.03
17	鄂(2019)恩施市不动产权第0044753号	湖北施南古城旅游开发有限公司、恩施国际名品城投资开发有限公司	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8幢0812号	钢混结构	43.03
18	鄂(2019)恩施市不动产权第0044754号	湖北施南古城旅游开发有限公司、恩施国际名品城投资开发有限公司	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8幢0813号	钢混结构	43.03
19	鄂(2019)恩施市不动产权第0044755号	湖北施南古城旅游开发有限公司、恩施国际名品城投资开发有限公司	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8幢0814号	钢混结构	117.78
20	鄂(2019)恩施市不动产权第0044756号	湖北施南古城旅游开发有限公司、恩施国际名品城投资开发有限公司	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8幢0815号	钢混结构	52.32
21	鄂(2019)恩施市不动产权第0044757号	湖北施南古城旅游开发有限公司、恩施国际名品城投资开发有限公司	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8幢0816号	钢混结构	116.14
22	鄂(2019)恩施市不动产权第0044758号	湖北施南古城旅游开发有限公司、恩施国际名品城投资开发有限公司	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8幢0817号	钢混结构	43.03
23	鄂(2019)恩施市不动产权第0044759号	湖北施南古城旅游开发有限公司、恩施国际名品城投资开发有限公司	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8幢0818号	钢混结构	43.03

序号	权证编号	证载权利人	房屋名称	建筑结构	建筑面积 (M ²)
24	鄂(2019)恩施市不动产权第0044760号	湖北施南古城旅游开发有限公司、恩施国际名品城投资开发有限公司	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8幢0819号	钢混结构	43.03
25	鄂(2019)恩施市不动产权第0044761号	湖北施南古城旅游开发有限公司、恩施国际名品城投资开发有限公司	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8幢0820号	钢混结构	43.03
26	鄂(2019)恩施市不动产权第0044762号	湖北施南古城旅游开发有限公司、恩施国际名品城投资开发有限公司	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8幢0821号	钢混结构	43.01
27	鄂(2019)恩施市不动产权第0044763号	湖北施南古城旅游开发有限公司、恩施国际名品城投资开发有限公司	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8幢0822号	钢混结构	43.01
28	鄂(2019)恩施市不动产权第0044764号	湖北施南古城旅游开发有限公司、恩施国际名品城投资开发有限公司	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8幢0823号	钢混结构	43.03
29	鄂(2019)恩施市不动产权第0044765号	湖北施南古城旅游开发有限公司、恩施国际名品城投资开发有限公司	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村(国际名品城)8幢0824号	钢混结构	43.03

武汉市江岸区华创小额贷款有限公司

2026年8月15日



资产评估委托人承诺函

中通诚资产评估有限公司：

因中百控股集团股份有限公司拟股权转让，特委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为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评估，为其提供价值参考依据。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
3. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 所提供的生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

法定代表人签字：



中百控股集团股份有限公司

2026年8月30日



被评估单位承诺函

中通诚资产评估有限公司：

因中百控股集团股份有限公司拟股权转让，特委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为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评估，为其提供价值参考依据。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
3. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 所提供的生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

法定代表人签字：



武汉市江岸区华创小额贷款有限公司

2026年8月30日

资产评估师承诺函

中百控股集团股份有限公司：

受贵公司委托，我们对中百控股集团股份有限公司拟股权转让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在2026年05月31日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格；
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
- 三、对评估对象及其涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



2026年9月4日

北京市财政局

2018-0006 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、中通诚资产评估有限公司
- 2、北京普丰资产评估有限公司
- 3、北京德昊资产评估事务所有限责任公司
- 4、北京恒介资产评估有限公司
- 5、北京中评恒信资产评估有限责任公司
- 6、北京金诚立信资产评估有限公司



7、北京京隆资产评估事务所（普通合伙）

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。





营业执照

(副本) (4-4)

统一社会信用代码

91110105100014442W



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息



名称 中通诚资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 刘公勤
经营范围

注册资本 400万元

成立日期 2000年04月20日

营业期限 2000年04月20日至 2050年04月19日

住所 北京市朝阳区胜古北里27号楼一层

各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



登记机关

2019年04月08日



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：42000173

会员姓名：鲁国平

证件号码：420103*****3

所在机构：中通诚资产评估有限公司湖北分公司

年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

鲁国平



(有效期至 2027-04-30 日止)



中国资产评估协会 见习执业会员证书

会员编号：42260004

会员姓名：刘杏

证件号码：420984*****1

所在机构：中通诚资产评估有限公司湖北分公司

年检情况：2026 年新登记

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

刘杏



(有效期至 2027-04-30 日止)

资产评估委托合同

LETTER OF ENGAGEMENT



中通诚资产评估有限公司

CHINA TONGCHENG ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

中通诚资产评估有限公司

资产评估委托合同

中通合同字【2026】

号

本资产评估委托合同由下列各方达成并订立：

委托人：中百控股集团股份有限公司

注册地址：武汉市江汉区新华路 630 号

联系人：陈洪

联系方式：83327546

受托人：中通诚资产评估有限公司

注册地址：北京市朝阳区樱花西街胜古北里 27 号楼一层

联系人：鲁国平

联系方式：13907180366

鉴于：

本委托合同确认中百控股集团股份有限公司（以下简称委托人）委托中通诚资产评估有限公司（简称受托人）就其所委托的资产进行评估，并将有关事项约定如下：

一、评估基本事项

（一）评估目的

本次评估目的是反映武汉市江岸区华创小额贷款有限公司在评估基准日全部股东权益价值，为其股东中百控股集团股份有限公司股权转让之经济行为提供价值参考依据。

(二)评估对象和评估范围

评估对象为武汉市江岸区华创小额贷款有限公司股东全部权益价值。

评估范围系截至 2025 年 12 月 31 日武汉市江岸区华创小额贷款有限公司的全部资产及负债。

(三)评估基准日

2025 年 12 月 31 日

(四)评估报告使用范围

本资产评估报告使用范围，包括

1.资产评估报告使用人

委托人及被评估单位，即：委托人中百控股集团股份有限公司、被评估单位武汉市江岸区华创小额贷款有限公司。

本报告仅供资产评估委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

2.资产评估报告用途：为中百控股集团股份有限公司拟股权转让之经济行为，提供价值参考依据。

3.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。

委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定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。

4.评估结论的使用有效期：自 2025 年 12 月 31 日至 2026 年 12 月 30 日。

5.资产评估报告的摘抄、引用或者披露：

未经委托人书面许可，资产评估机构、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。

未征得中通诚资产评估有限公司书面同意，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、双方的权利和义务

(一)受托人的权利和义务

1. 遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告。

2. 受托人对委托人及其他相关当事人提供的评估资料负有保密责任。未经资料提供者同意，受托人不得将该资料提供给任何第三方。

3. 受托人委派具有丰富经验的资产评估师承办该项业务，以确保工作进度和质量；委托人有权对受托人、资产评估专业人员可能涉及与委托人利害关系的人提出回避。

4. 根据委托人经济行为工作时间表的要求，受托人需要按约定期限，在进场后企业提供全部资料后 10 天内提交评估初稿。在委托人及被评估单位提供全部出具资料评估报告的资料后 3 天内提交正式报告叁份，报告书以（邮寄）等方式提交约定的报告使用人。

5. 受托人报告提交期限受委托人、其他相关当事人提供的工作条件和配合、资料提供等事项的制约，同时还受作为资产评估报告出具

前提的其他中介机构报告出具时间,以及资产评估程序、评估工作量、工作难度等因素的影响。若上述事项无法满足资产评估要求,则报告出具期限需要相应顺延。

6.委托人和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的,资产评估机构有权拒绝履行资产评估委托合同。

(二)委托人的权利和义务

1.委托人对评估工作的进展具有充分知情权和建议权;在资产评估过程中,有根据工作进度和成效提出更换或调整资产评估团队成员的权利。

2.委托人及相关当事人应当为资产评估机构、资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助(包括但不限于协助相关当事人如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料);委托人应当根据资产评估业务需要,负责资产评估机构、资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

3.依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性,恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任;委托人或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料(包括但不限于开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料)的真实性、完整性、合法性进行确认,确认方式包括签名、盖章或者法律允许的其他方式。如委托人或其他相关当事人对委托评估的资产不具有法律权属或法律权属不清、存在

瑕疵,委托人和其他相关当事人应向受托人提供相应承诺函或说明函予以充分说明。

4.作为资产评估程序的一部分,委托人及其他相关当事人应提供一份资产评估的委托承诺书,对有关资产、负债、权益方面的资产评估要求作出必要的说明。

三、资产评估服务费金额及支付方式

(一)本项资产评估服务费总额为(人民币)肆万元整(含税价,小写:40,000.00元),其中包含受托人开展资产评估业务所需的差旅费。受托人依法应承担的纳税义务由其自行承担。除本合同规定约定的费用外,委托人无需支付受托人其他费用或款项。

(二)在符合备案要求的资产评估报告书出具后的3个工作日内,乙方为委托人开具40,000.00元增值税率为6%的增值税专用发票,委托人通过银行转账方式支付评估服务费40,000.00元至受托人书面指定帐户。

(三)因非受托方责任而提前终止资产评估业务或解除资产评估委托合同,且受托方已向委托方提交评估报告初稿的,付款人应当按照上述评估服务费总额的百分之陆拾(60%)支付相应的评估服务费。

四、资产评估委托合同的变更

资产评估委托合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确,或者在合同履行中约定内容发生变化的,资产评估机构可以要求与委托人订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同,或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。

五、违约责任和争议解决

(一)因委托人或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限,受托人无法履行资产评估委托合同,受托人可以单方解除资产评估委托合同,由委托人按照已经开展资产评估业务的时间、进度,或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

(二)签约各方因不可抗力无法履行本业务资产评估委托合同的,根据不可抗力的影响,部分或者全部免除责任,法律另有规定的除外。

(三)委托人与受托人在本资产评估委托合同履行过程中产生争议的应由双方友好协商解决,如不能协商一致,应提交武汉仲裁委员会进行仲裁,按申请仲裁时该会实施的仲裁规则进行仲裁,仲裁地点在武汉。该裁决是终局的,对双方均有约束力。

六、本合同一式肆份,经双方法定代表人或授权代表签字、双方盖章后生效,委托人和受托人各贰份,其他未尽事宜,由双方方协商解决。

(以下无正文,为签字盖章页)

(本页无正文，为签字盖章页)

委托人：中百控股集团股份有限公司



法定代表人（或授权代表）签字：



受托人：中通诚资产评估有限公司



盖章

法定代表人（或授权代表）签字：

鲁周中

开户行：招商银行北京分行北三环支行

账号：862281221810001

订立日期：2026年7月31日

订立地点：武汉

资产评估服务合同之补充协议

委托人：中百控股集团股份有限公司

注册地址：武汉市江汉区新华路 630 号

联系人：陈洪

联系方式：83327546

受托人：中通诚资产评估有限公司

注册地址：北京市朝阳区樱花西街胜古北里 27 号楼一层

联系人：鲁国平

联系方式：13907180366

甲方与乙方于 2026 年 7 月 31 日签订《资产评估委托合同》（合同编号：中通合同字【2026】52128 号），以下简称原协议，根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规，本着平等互利和诚实信用的原则，经双方协商，特签订本补充协议：

一、双方一致同意将《原协议》中约定的内容做如下变更：

1. 评估基准日由原合同约定的 2025 年 12 月 31 日变更为 2026 年 5 月 31 日；

2. 原合同约定：评估范围系截至 2025 年 12 月 31 日武汉市江岸区华创小额贷款有限公司的全部资产及负债。变更为评估范围系截至 2026 年 5 月 31 日武汉市江岸区华创小额贷款有限公司的全部资产及负债。

3. 原合同约定：评估结论的使用有效期：自 2025 年 12 月 31 日至 2026 年 12 月 30 日。变更为自 2026 年 5 月 31 日至 2027 年 5 月 30 日

4. 原合同约定：本项资产评估服务费总额为（人民币）肆万元整（含税价，小写：40,000.00 元）。变更为本项资产评估服务费总额为（人民币）伍万捌千元整（含税价，小写：58,000.00 元）。

二、本协议生效后，即成为原协议不可分割的组成部分，与原协议具有同等的法律效力。除本协议中明确所作修改的条款之外，原协议的其余部分应完全继

续有效。本协议与原协议有相互冲突时，以本协议为准。

三、本合同一式肆份，双方盖章之日起生效，均具有同等法律效力，甲方与乙方各执贰份。

委托人：中百控股集团股份有限公司



盖章

法定代表人（或授权代表）签字



受托人：中通诚资产评估有限公司



盖章

法定代表人（或授权代表）签字：_____

开户行：招商银行北京分行北三环支行

账号：862281221810001

订立日期：2026年9月2日

订立地点：武汉

武汉市江岸区华创小额贷款有限公司

资产基础法评估明细表

评估基准日：2026年05月31日

被评估单位：武汉市江岸区华创小额贷款有限公司

资产评估结果汇总表

评估基准日：2026年05月31日

表1

被评估单位：武汉市江岸区华创小额贷款有限公司

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	8,008.07		8,008.07		-		0.00%
2 非流动资产	10,031.81		9,744.25		-287.56		-2.87%
3 其中：发放贷款及垫资	8,928.05		8,928.05		-		0.00%
4 可供出售金融资产	0.00		-		-		
5 持有至到期投资	0.00		-		-		
6 长期应收款	0.00		-		-		
7 长期股权投资	0.00		-		-		
8 债权投资	0.00		-		-		
9 其他债权投资	0.00		-		-		
10 其他权益工具投资	0.00		-		-		
11 其他非流动金融资产	0.00		-		-		
12 投资性房地产	812.35		514.62		-297.73		-36.65%
13 固定资产	138.80		146.39		7.59		5.47%
14 在建工程	0.00		-		-		
15 工程物资	0.00		-		-		
16 固定资产清理	0.00		-		-		
17 生产性生物资产	0.00		-		-		
18 油气资产	0.00		-		-		
19 无形资产	29.24		31.82		2.58		8.81%
20 使用权资产	0.00		-		-		
21 开发支出	0.00		-		-		
22 商誉	0.00		-		-		
23 长期待摊费用	0.00		-		-		
24 递延所得税资产	123.37		123.37		-		0.00%
25 其他非流动资产	0.00		-		-		
26 资产总计	18,039.88		17,752.32		-287.56		-1.59%
27 流动负债	121.94		121.94		-		0.00%
28 非流动负债	0.00		-		-		
29 负债总计	121.94		121.94		-		0.00%
30 净资产（所有者权益）	17,917.94		17,630.38		-287.56		-1.60%

资产评估机构：中通诚资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2026年05月31日

表2

被评估单位：武汉市江岸区华创小额贷款有限公司					金额单位：人民币元	
序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率	
1	一、流动资产合计	80,080,671.66	80,080,671.66	-	0.00%	
2	货币资金	80,042,656.31	80,042,656.31	-	0.00%	
3	交易性金融资产	-	-	-		
4	衍生金融资产	-	-	-		
5	应收票据	-	-	-		
6	应收账款	-	-	-		
7	应收款项融资	-	-	-		
8	合同资产	-	-	-		
9	预付款项	-	-	-		
10	应收利息	-	-	-		
11	应收股利(应收利润)	-	-	-		
12	其他应收款	38,015.35	38,015.35	-	0.00%	
13	存货	-	-	-		
14	一年内到期的非流动资产	-	-	-		
15	其他流动资产	-	-	-		
16	持有待售资产	-	-	-		
17	二、非流动资产合计	100,318,126.03	97,442,505.63	-2,875,620.40	-2.87%	
18	发放委托贷款及垫款	89,280,477.48	89,280,477.48	-	0.00%	
19	可供出售金融资产	-	-	-		
20	持有至到期投资	-	-	-		
21	长期应收款	-	-	-		
22	长期股权投资	-	-	-		
23	债权投资	-	-	-		
24	其他债权投资	-	-	-		
25	其他权益工具投资	-	-	-		
26	其他非流动金融资产	-	-	-		
27	投资性房地产	8,123,463.64	5,146,200.00	-2,977,263.64	-36.65%	
28	固定资产	1,388,027.76	1,463,920.00	75,892.24	5.47%	
29	在建工程	-	-	-		
30	工程物资	-	-	-		
31	固定资产清理	-	-	-		
32	生产性生物资产	-	-	-		
33	油气资产	-	-	-		
34	无形资产	292,443.82	318,194.82	25,751.00	8.81%	
35	使用权资产	-	-	-		

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2026年05月31日

表2

被评估单位：武汉市江岸区华创小额贷款有限公司

科目名称					金额单位：人民币元		
序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率		
36	开发支出	-	-	-			
37	商誉	-	-	-			
38	长期待摊费用	-	-	-			
39	递延所得税资产	1,233,713.33	1,233,713.33	-	0.00%		
40	其他非流动资产	-	-	-			
41	三、资产总计	180,398,797.69	177,523,177.29	-2,875,620.40	-1.59%		
42	四、流动负债合计	1,219,414.53	1,219,414.53	-	0.00%		
43	短期借款	-	-	-			
44	交易性金融负债	-	-	-			
45	衍生金融负债	-	-	-			
46	应付票据	-	-	-			
47	持有待售负债	-	-	-			
48	合同负债	-	-	-			
49	应付账款	-	-	-			
50	预收款项	-	-	-			
51	应付职工薪酬	-	-	-			
52	应交税费	419,051.89	419,051.89	-	0.00%		
53	应付利息	-	-	-			
54	应付股利(应付利润)	-	-	-			
55	递延收益-流动负债	-	-	-			
56	其他应付款	800,362.64	800,362.64	-	0.00%		
57	一年内到期的非流动负债	-	-	-			
58	其他流动负债	-	-	-			
59	五、非流动负债合计	-	-	-			
60	长期借款	-	-	-			
61	应付债券	-	-	-			
62	长期应付款	-	-	-			
63	长期应付职工薪酬	-	-	-			
64	租赁负债	-	-	-			
65	递延收益-非流动负债	-	-	-			
66	专项应付款	-	-	-			
67	预计负债	-	-	-			
68	递延所得税负债	-	-	-			
69	其他非流动负债	-	-	-			
70	六、负债总计	1,219,414.53	1,219,414.53	-	0.00%		
71	七、净资产	179,179,383.16	176,303,762.76	-2,875,620.40	-1.60%		

资产评估机构：中通诚资产评估有限公司

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2026年05月31日

表4

被评估单位：武汉市江岸区华创小额贷款有限公司				金额单位：人民币元	
编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
4-1	发放委托贷款及垫款	89,280,477.48	89,280,477.48	0.00	0.00%
4-2	可供出售金融资产	-	-	0.00	
4-3	持有至到期投资	-	-	0.00	
4-4	长期应收款	-	-	0.00	
4-5	长期股权投资	-	-	0.00	
4-6	债权投资	-	-	0.00	
4-7	其他债权投资	-	-	0.00	
4-8	其他权益工具投资	-	-	0.00	
4-9	其他非流动金融资产投资	-	-	0.00	
4-10	投资性房地产	8,123,463.64	5,146,200.00	-2,977,263.64	-36.65%
4-11	固定资产	1,388,027.76	1,463,920.00	75,892.24	5.47%
4-12	在建工程	-	-	0.00	
4-13	工程物资	-	-	0.00	
4-14	固定资产清理	-	-	0.00	
4-15	生产性生物资产	-	-	0.00	
4-16	油气资产	-	-	0.00	
4-17	无形资产	292,443.82	318,194.82	25,751.00	8.81%
4-18	使用权资产	-	-	0.00	
4-19	开发支出	-	-	0.00	
4-20	商誉	-	-	0.00	
4-21	长期待摊费用	-	-	0.00	
4-22	递延所得税资产	1,233,713.33	1,233,713.33	0.00	0.00%
4-23	其他非流动资产	-	-	0.00	
合计		100,318,126.03	97,442,505.63	-2,875,620.40	-2.87%

被评估单位填表人：龚子雄
填表日期：2026年09月01日

评估人员：鲁国平 刘杏

发放委托贷款及垫款评估明细表

评估基准日：2026年05月31日

表3-11

被评估单位：武汉市江岸区华创小额贷款有限公司										金额单位：人民币元		
序号	欠款单位(人)名称(结算对象)	发生日期	到期日	年利率	账面原值	计提减值准备	账面价值	评估价值	增减值	增值率	备注	
1	武汉市硚口区裕合食品厂	2017/1/22	2017/4/21	14%	181,235.60	181,235.60	0.00	0.00	-			
2	武汉诺美桐贸易有限公司	2020/9/28	2021/3/27	14%	77,000.00	38,500.00	38,500.00	38,500.00	-	0.00%		
3	武汉九龙富宝贸易有限公司	2022/1/7	2022/3/28	12%	2,500,000.00	1,250,000.00	1,250,000.00	1,250,000.00	-	0.00%		
4	武汉仲儒科技有限公司	2022/4/6	2022/10/5	10%	700,000.00	350,000.00	350,000.00	350,000.00	-	0.00%		
5	王帅	2022/6/1	2027/5/26	15%	686,334.09	6,863.34	679,470.75	679,470.75	-	0.00%		
6	武汉市云雾茶叶有限公司	2022/6/23	2022/11/22	14%	250,000.00	125,000.00	125,000.00	125,000.00	-	0.00%		
7	武汉爱乐买贸易有限公司	2022/7/6	2023/12/31	12%	580,000.00	203,000.00	377,000.00	377,000.00	-	0.00%		
8	孙棕昊	2022/11/1	2024/3/24	15%	3,273,763.54	32,737.64	3,241,025.90	3,241,025.90	-	0.00%		
9	武汉宏福达冷链配送有限公司	2022/11/16	2023/3/16	13%	782,140.00	273,749.00	508,391.00	508,391.00	-	0.00%		
10	武汉云创众拓网络科技有限公司	2023/3/14	2024/9/25	11%	3,608,307.37	1,082,492.21	2,525,815.16	2,525,815.16	-	0.00%		
11	武汉市泰源物流有限公司	2023/3/29	2023/9/29	12%	627,000.00	188,100.00	438,900.00	438,900.00	-	0.00%		
12	武汉丰凯金珠化工科技有限公司	2023/3/30	2023/6/30	14%	1,470,702.91	150,000.00	1,320,702.91	1,320,702.91	-	0.00%		
13	王怀杰	2023/4/20	2024/4/20	12%	2,350,000.00	117,500.00	2,232,500.00	2,232,500.00	-	0.00%		
14	胡服	2023/5/25	2024/5/24	12%	298,661.00	14,933.05	283,727.95	283,727.95	-	0.00%		
15	夏飞	2023/5/29	2024/5/29	12%	550,000.00	55,000.00	495,000.00	495,000.00	-	0.00%		
16	李虎	2023/6/6	2024/6/5	12%	260,000.00	13,000.00	247,000.00	247,000.00	-	0.00%		
17	叶志齐	2023/6/7	2024/6/6	13%	857,376.00	42,868.80	814,507.20	814,507.20	-	0.00%		
18	张铁琳	2023/6/20	2024/6/19	12%	2,000,000.00	100,000.00	1,900,000.00	1,900,000.00	-	0.00%		
19	徐兆阳	2023/6/27	2024/6/26	12%	567,420.46	28,371.02	539,049.44	539,049.44	-	0.00%		
20	湖北圣棠医药投资管理有限公司	2023/6/28	2023/12/27	12%	4,983,677.96	49,836.78	4,933,841.18	4,933,841.18	-	0.00%		
21	吴迪	2023/7/13	2024/7/12	12%	1,800,000.00	90,000.00	1,710,000.00	1,710,000.00	-	0.00%		
22	杨先国	2023/7/13	2025/5/12	12%	1,322,282.00	66,114.10	1,256,167.90	1,256,167.90	-	0.00%		
23	何小勇	2023/7/27	2024/7/26	12%	2,266,584.00	113,329.20	2,153,254.80	2,153,254.80	-	0.00%		
24	张乐	2023/12/20	2024/12/19	12%	100,000.00	10,000.00	90,000.00	90,000.00	-	0.00%		
25	吴磊	2024/6/7	2025/6/6	12%	185,001.33	2,200.01	182,801.32	182,801.32	-	0.00%		
26	武汉昂尚酒店管理有限公司	2024/6/26	2025/3/26	11%	250,000.00		250,000.00	250,000.00	-	0.00%		
27	武汉国创东高新能源科技发展有限公司	2024/9/27	2027/9/27	17%	619,931.00		619,931.00	619,931.00	-	0.00%		
28	武汉市利源厚浦商贸有限公司	2024/10/21	2025/4/21	11%	1,608,980.78	16,089.81	1,592,890.97	1,592,890.97	-	0.00%		
29	湖北省八峰生物科技股份有限公司	2025/9/28	2026/3/28	10%	500,000.00		500,000.00	500,000.00	-	0.00%		
30	武汉金振源新能源科技有限公司	2024/12/19	2028/12/19	7%	2,960,000.00		2,960,000.00	2,960,000.00	-	0.00%		
31	十堰一俊贸易有限公司	2024/12/2	2025/6/1	11%	1,500,000.00	75,000.00	1,425,000.00	1,425,000.00	-	0.00%		
32	武汉加贝商贸有限公司	2025/7/16	2026/1/16	11%	1,000,000.00		1,000,000.00	1,000,000.00	-	0.00%		
33	武汉蔡甸区麦山自来水有限公司	2025/6/24	2026/6/24	7%	17,000,000.00		17,000,000.00	17,000,000.00	-	0.00%		

发放委托贷款及垫款评估明细表

评估基准日：2026年05月31日

表3-11

被评估单位：武汉市江岸区华创小额贷款有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位(人)名称(结算对象)	发生日期	到期日	年利率	账面原值	计提减值准备	账面价值	评估价值	增减值	增值率	备注
34	武汉市参山经济发展有限公司	2025/6/30	2026/6/30	7%	9,800,000.00		9,800,000.00	9,800,000.00	-	0.00%	
35	武汉市蔡甸智成资产经营有限公司	2025/6/30	2026/6/30	7%	17,000,000.00		17,000,000.00	17,000,000.00	-	0.00%	
36	湖北中检测有限公司	2026/2/11	2027/2/11		9,440,000.00		9,440,000.00	9,440,000.00	-	0.00%	
									-		
									-		
									-		
									-		
									-		
									-		
									-		
									-		
									-		
合计					93,956,398.04	4,675,920.56	89,280,477.48	89,280,477.48	-	0.00%	

被评估单位填表人：龚子雄
填表日期：2026年09月01日

评估人员：鲁国平 刘杏

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2026年05月31日

表4-10-6

被评估单位：武汉市江岸区华创小额贷款有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率	备注
									原值	净值	原值	成新率%		
1	00000013	曙光服务器I420-G10	I420-G10		台	1.00	2015/09/30	2015/09/30	29,000.00	0.00	15,000.00	15.00	2,250.00	
2	00000016	笔记本电脑	thinkpad X1 carbon i5 8250kg256g蓝色笔记本	联想	台	1.00	2018/08/28	2018/08/28	9,708.74	0.00	1,800.00	15.00	270.00	
3	00000017	笔记本电脑	联想v330-14 i5 8520 128 500G	联想	台	1.00	2018/08/29	2018/08/29	4,805.83	0.00	1,800.00	15.00	270.00	
4	00000018	台式电脑	联想 T4900D i3 7100 128 500G台式机 19.5显示器	联想	台	1.00	2018/08/29	2018/08/29	3,864.08	0.00	1,800.00	15.00	270.00	
5	00000019	沁园管线式净水器CS5-3	CS5-3		台	1.00	2018/09/30	2018/09/30	3,010.34	0.00	2,400.00	15.00	360.00	
6	00000020	三星冰箱RS62K6000SK/SC	RS62K6000SK/SC	三星	台	1.00	2018/09/30	2018/09/30	4,913.79	0.00	100.00		100.00	处置
7	00000022	蒸饭车			个	1.00	2018/12/30	2018/12/30	2,672.41	106.90	374.00		374.00	249.86%处置
8	00000023	消毒柜			个	1.00	2018/12/30	2018/12/30	3,017.24	120.69	285.00		285.00	136.14%处置
9	00000025	班台			个	2.00	2019/04/30	2019/04/30	9,708.74	388.35	8,200.00	29.00	2,378.00	512.33%处置
10	00000026	沙发			套	1.00	2019/04/30	2019/04/30	4,660.19	186.41	300.00		300.00	60.94%处置
11	00000030	移动通信设备-手持机	C5000-ZW		台	1.00	2019/09/30	2019/09/30	4,424.78	132.74	2,700.00	15.00	405.00	205.11%
12	00000033	台式电脑	联想i5 8400 8G 4800GSSD	联想	台	1.00	2019/11/29	2019/11/29	3,543.69	0.00	1,800.00	15.00	270.00	
13	00000033	台式电脑	联想i5 8400 8G 4800GSSD	联想	台	1.00	2019/11/29	2019/11/29	3,543.69	0.00	50.00		50.00	处置
14	00000034	台式电脑	联想i5 8400 8G 4800GSSD	联想	台	2.00	2019/11/29	2019/11/29	7,087.38	0.00	3,600.00	15.00	540.00	
15	00000035	台式电脑	联想i5 8400 8G 4800GSSD	联想	台	9.00	2019/11/29	2019/11/29	31,893.21	0.00	16,200.00	15.00	2,430.00	
16	00000036	台式电脑	联想i5 8400 8G 4800GSSD	联想	台	6.00	2019/11/29	2019/11/29	21,262.14	0.00	10,800.00	15.00	1,620.00	
17	00000039	华为笔记本电脑	mate book13	华为	台	1.00	2020/07/29	2020/07/29	4,757.28	0.00	3,500.00	15.00	525.00	
18	00000041	精密空调	海信HF-76LW	海信	台	1.00	2020/09/29	2020/09/29	21,224.85	0.00	15,200.00	43.00	6,536.00	
19	00000069	电子计算机*浪潮		联想	台	1.00	2025/12/30	2025/12/30	5,970.35	5,472.80	5,900.00	99.00	5,841.00	6.73%
20	00000070	电子计算机*浪潮		联想	台	1.00	2025/12/30	2025/12/30	5,970.35	5,472.80	5,900.00	99.00	5,841.00	6.73%
21	00000071	电子计算机*浪潮		联想	台	1.00	2025/12/30	2025/12/30	5,970.35	5,472.80	5,900.00	99.00	5,841.00	6.73%
22	00000072	电子计算机*浪潮		联想	台	1.00	2025/12/30	2025/12/30	5,970.35	5,472.80	5,900.00	99.00	5,841.00	6.73%
23	00000073	电子计算机*浪潮		联想	台	1.00	2025/12/30	2025/12/30	5,970.35	5,472.80	5,900.00	99.00	5,841.00	6.73%
24	00000074	电子计算机*浪潮		联想	台	1.00	2025/12/30	2025/12/30	5,970.35	5,472.80	5,900.00	99.00	5,841.00	6.73%
25	00000075	电子计算机*浪潮		联想	台	1.00	2025/12/30	2025/12/30	5,970.38	5,472.82	5,900.00	99.00	5,841.00	6.73%
								</						

评估人员：鲁国平 刘杏

被评估单位填表人： 龚子雄

填表日期: 2026年09月01日

其他应付款评估明细表

评估基准日：2026年05月31日

表5-14

被评估单位：武汉市江岸区华创小额贷款有限公司				金额单位：人民币元		
序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	股利	2025/12/24	根据2024年股东会决议分红	100,000.00	100,000.00	
2	湖北汪水堂健康食品有限公司	2022/6/1	保证金	306.67	306.67	
3	湖北湘商源照明发展有限公司	2013/5/1	清收回款暂挂	6,500.00	6,500.00	
4	武汉彤陶陶瓷业有限公司	2022/6/1	保证金	8,820.18	8,820.18	
5	武汉金枫商贸有限公司	2022/5/1	保证金	0.03	0.03	
6	武汉金三笑贸易有限公司	2022/6/1	保证金	66.66	66.66	
7	武汉金沙河科贸有限责任公司	2022/5/1	保证金	0.02	0.02	
8	武汉市百福珠宝首饰有限公司	2015/1/1	外部往来	1,000.00	1,000.00	
9	武汉市华夏糖酒副食品有限公司	2022/5/1	保证金	1,000.00	1,000.00	
10	武汉市汇丰食品有限公司	2022/5/1	保证金	14,850.00	14,850.00	
11	武汉市加祥贸易有限公司	2022/6/1	保证金	0.02	0.02	
12	武汉市利源厚浦商贸有限公司	2022/5/1	保证金	0.02	0.02	
13	武汉市云雾茶叶有限公司	2022/6/1	保证金	2,520.00	2,520.00	
14	武汉信嘉源商贸发展有限公司	2019/12/1	保证金	881.67	881.67	
15	武汉中核钢结构有限公司	2013/6/1	清收回款暂挂	9,000.00	9,000.00	
16	武汉金博诺服饰有限公司	2013/12/1	外部往来	26,400.00	26,400.00	
17	袁建刚	2015/2/1	外部往来	1,000.00	1,000.00	
18	湖北华宇建筑实业有限公司	2014/12/1	外部往来	25,000.01	25,000.01	
19	武汉国创新盛商业管理有限公司	2018年以前	内部往来	189,053.00	189,053.00	
20	武汉鲜天下电子商务有限公司	2018/8/1	保证金	25,064.00	25,064.00	
21	潘东海	2021/9/1	其他暂收款项	1,001.61	1,001.61	
22	十堰市驰鹏贸易有限公司	2022/6/1	保证金	1,063.35	1,063.35	
23	十堰一柱贸易有限公司	2019/8/1	保证金	568.33	568.33	
24	武汉金农汇水产品有限公司	2019/10/1	保证金	5.00	5.00	
25	湖北杰浩食品有限公司	2021/8/1	保证金	505.00	505.00	
26	湖北省八峰生物科技股份有限公司	2022/4/1	保证金	22,620.01	22,620.01	
27	武汉加贝商贸有限公司	2022/4/1	保证金	27,316.67	27,316.67	
28	十堰一俊贸易有限公司	2022/4/1	保证金	3,825.01	3,825.01	
29	十堰海能和贸易有限公司	2022/6/1	保证金	796.66	796.66	
30	恩施市昌渔清江水产养殖专业合作社	2019/10/1	保证金	0.67	0.67	
31	湖北省易世达食品有限公司	2022/1/1	保证金	150.01	150.01	
32	湖北喜来汇贸易有限公司	2021/3/1	保证金	2,200.00	2,200.00	
33	武汉桑梓商贸有限公司	2022/6/1	保证金	828.35	828.35	
34	武汉宏福达冷链配送有限公司	2022/6/1	保证金	0.01	0.01	
35	武汉聚福福商贸有限公司	2022/5/1	保证金	1,155.00	1,155.00	

武汉市江岸区华创小额贷款有限公司

市场法评估明细表

评估基准日：2026年05月31日

被评估单位：武汉市江岸区华创小额贷款有限公司

资产评估结果汇总表（市场法）

被评估单位：武汉市江岸区华创小额贷款有限公司

评估基准日：2026年05月31日

金额单位：人民币万元

项 目	序号	账面值	评估值	评估增减值	增减值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	1	8,008.07			
非流动资产	2	10,031.81			
其中：发放贷款及垫资	3	8,928.05			
持有至到期投资	4				
长期应收款	5	-			
长期股权投资	6				
债权投资	7				
其他债权投资	8				
其他权益工具投资	9				
其他非流动金融资产	10				
投资性房地产	11	812.35			
固定资产	12	138.80			
在建工程	13	-			
工程物资	14				
固定资产清理	15				
生产性生物资产	16	-			
油气资产	17				
无形资产	18	29.24			
使用权资产	19	-			
开发支出	20				
商誉	21				
长期待摊费用	22	-			
递延所得税资产	23	123.37			
其他非流动资产	24				
资产总计	25	18,039.88			
流动负债	26	121.94			
非流动负债	27	-			
负债总计	28	121.94			
净资产（所有者权益）	29	17,917.94			
其中：归属于母公司所有者权益	30	17,917.94	15,960.18	-1,957.76	-10.93%
少数股东权益	31	-			