

中国农业银行股份有限公司许昌分行
拟不良债权减免涉及的
许昌燎原电器有限公司债权资产
价值评估报告

豫九鼎评报字[2018]第 Z0701 号

一、绪言

河南九鼎资产评估有限公司受中国农业银行股份有限公司许昌分行（以下简称：许昌农行）的委托，根据有关法律法规和国家关于资产评估以及金融不良资产评估指导意见的有关规定，本着独立、公正、科学、客观的原则，按照公认的资产评估方法，履行必要的评估程序，就银行拟不良债权减免之经济行为涉及的许昌燎原电器有限公司债权资产进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的债权资产实施了实地勘察、市场调查与取证，对委托评估的债权资产在评估基准日 2018 年 3 月 21 日的清算价值提供分析参考意见。现报告如下：

二、委托方、债务人及债务责任关联方概况

（一）委托方概况

公司名称：中国农业银行股份有限公司许昌分行

营业场所：许昌市文峰东巷 3 号

（二）债务人概况

公司名称：许昌燎原电器有限公司

住 所：许昌市学巷街中段

法定代表人：徐慧敏

注册资本：1300 万元

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期：1996 年 12 月 20 日

营业期限：2008 年 01 月 11 日至***

经营范围：电子电器、通讯器材、仪器仪表、五金交电、家用电器、针织百货、汽车配件、工艺制品的销售；电器维修；房屋租赁业务；家电以旧换新回收业务；制冷设备的安装与维修。

许昌燎原电器有限公司注册资金 1300 万元，股东 3 个，截止评估基准日股权结构如下：（单位：万元）。

股东明细	股东名称	出资金额	股权占比
1	徐慧敏	1040 万元	80%
2	张红超	130 万元	10%
3	刘洪东	130 万元	10%
合计		1300 万元	100%

（三）债务责任关联方

债务保证人企业及个人：

（1）许昌开源房地产开发有限公司

（2）自然人徐慧敏

（四）委托方、债务人和债务责任关联方的关系

委托方、债务人及债务责任关联方为债权债务关系。

（五）报告使用者

本评估报告的使用者为中国农业银行股份有限公司许昌分行。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

三、债权情况

许昌燎原电器有限公司 1998 年与许昌县支行（建安支行）发生信贷关系，首笔贷款发放时间为 1998 年 12 月 1 日，贷款金额 200 万元。燎原公司最后一次用信时间为 2014 年 11 月 25 日，贷款金额 1000 万元，贷款用途为购家电。首笔不良贷款出现时间为 2015 年 12 月 31 日。

截止评估基准日，燎原公司共偿还本金 307.52 万元，中国农业银行股份有限公司许昌县支行（建安支行）对许昌燎原电器有限公司目前债权明细情况如下表：

单位：人民币元

经营机构	客户名称	本金余额	利息金额	合计金额
许昌县支行（建安支行）	许昌燎原电器有限公司	6,924,828.52	1,896,292.78	8,821,121.30

许昌燎原电器有限公司债权资产价值评估报告

合计		6,924,828.52	1,896,292.78	8,821,121.30
----	--	--------------	--------------	--------------

待估债权抵押、担保情况如下：

单位：人民币万元

序号	借款期限	贷款金额	本金余额	欠息	保证担保	抵押担保
1	2014/11/25 -2015/11/24	1000	692.48	189.63	许昌燎原电器有限公司 法人代表徐惠敏	许昌开源房地产开发有限公司 司商用房、土地抵押
合计		1000	692.48	189.63		

(1) 抵押房产及土地

抵押房产坐落于许昌市许继大道与五一路交叉口东南角，该房产共四层，为混合结构，抵押的是该栋房产一楼的楼梯部分和二、三、四层南端部分房产，建筑面积 2894.37 m²，房产证号为“房权证许字第 0901005352”号，用途为商业服务，房屋建成年份为 2005 年。

该宗房产占用的土地已取得土地使用权证，证载使用者为许昌开源房地产开发有限公司，用途为商业用地，使用权类型为出让，使用权面积 1465 m²，使用期限 50 年(2003 年 12 月 12 日—2053 年 12 月 11 日)，土地证号为“许市国用(2008)字第 005000130 号”。发放贷款前该抵押的房产已由许昌开源房地产开发有限公司出租给许昌蓝海岸酒店经营管理有限公司经营使用。

抵押物目前仍由许昌蓝海岸酒店经营管理有限公司租赁，用于洗浴、住宿，租赁期自 2010 年 9 月 6 日开始计算，租赁期限 10 年，年租金 150 万元，按年支付，2018 年已支付。

(2) 保证担保

担保人徐惠敏，1954 年出生，1997-2007 年任燎原电器总经理，2007 年至今任燎原电器法人代表、总经理。截止基准日，徐惠敏无个人贷款，作为法人代表、股东为企业在农行贷款提供保证担保，无不良记录。

四、债权价值评估目的

本次评估分析通过对企业现有资产进行评估分析，对其偿还委托方债权的能力进行量化，为委托方对债务人债权减免息行为提供价值参考意见。

五、价值类型及定义

根据本次评估目的，本项目采用的价值类型是清算价值。该种价值类型不属于市场价值类型。

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压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

清算价值是指在评估对象处于快速成交、变现等非正常日市场条件下的价值估计值。

资产评估师执行资产评估业务，当评估对象面临快速成交、变现或者评估对象具有潜在快速成交、变现等情况时，资产评估师通常应当选择清算价值作为评估结论的价值类型。

六、债权价值评估范围和对象

本次债权价值评估范围为中国农业银行股份有限公司许昌分行拟减免的中国农业银行股份有限公司许昌分行许昌县支行持有的许昌燎原电器有限公司人民币 882.11 元的债权资产，其中本金余额人民币 692.48 万元，利息余额人民币 189.63 万元。本次债权资产价值评估的范围包括对抵（质）押优先债权受偿金额、一般债权通过其他有效资产受偿金额、保证人代偿债权金额、其他来源受偿金额等债权的分析。

1、待估债权抵押情况

抵押物包含房产及土地：抵押房产坐落于许昌市许继大道与五一路交叉口东南角，该房产共四层，为混合结构，抵押的是该栋房产的一楼楼梯部分和二、三、四层南端部分房产，建筑面积 2894.37 m²，房产证号为“房权证许字第 0901005352”号，用途为商业服务。该宗房产占用土地已取得土地使用权证，证载使用者为许昌开源房地产开发有限公司，用途为商业用地，使用权类型为出让，使用权面积 1465 m²，使用期限 50 年，终止日期 2053 年 12 月 11 日，土地使用权证号为“许市国用（2008）字第 005000130 号”。发放贷款前该抵押的房产已由许昌开源房地产开发有限公司出租给许昌蓝海岸酒店经营管理有限公司经营使用。

抵押物目前仍有许昌蓝海岸酒店经营管理有限公司租赁，用于洗浴、住宿，租赁期自 2010 年 9 月 6 日开始计算，租赁期限 10 年，年租金 150 万元，按年支付，2018 年已支付。

2、保证情况

许昌燎原在许昌县支行贷款共 1 笔，金额 1000 万元，全部由徐慧敏提供连带责任保证担保，保证担保合法、有效。

担保人徐惠敏，1954 年出生，1997-2007 年任燎原电器总经理，2007 年至今任燎原电器法人代表、总经理。截止基准日，徐惠敏无个人贷款，作为法人代表、股东为企业在农行贷款提供保证担保，无不良记录。

3、关联公司情况

经查询国家企业信用信息公示系统，燎原电器下设四家分公司。经调查，情况如下：

序号	分公司名称
1	许昌燎原电器有限公司家电批发中心
2	许昌燎原电器有限公司家电商场
3	许昌燎原电器有限公司售后服务中心
4	许昌燎原电器有限公司电器广场

(1) 许昌燎原电器有限公司家电批发中心成立日期 1996 年 12 月 27 日，工商注册号 411000300005066，负责人：徐惠敏，注册资本：无，组织机构代码证：无，纳税人识别号：无，经营状态：注销，企业类型：有限责任公司分公司，行业：批发业，注册地址：许昌市建设路 294 号。经向燎原公司工作人员咨询和现场调查，该地址目前为雅马哈摩托车销售店，房产非债务关联人所有。

(2) 许昌燎原电器有限公司家电商场：成立日期 1998 年 9 月 3 日，工商注册号 4110002600024，负责人：王永建，注册资本：无，组织机构代码证：无，纳税人识别号：无，经营状态：吊销，吊销时间：2007 年 4 月 30 日，企业类型：有限责任公司分公司，行业：零售业，注册地址：许昌市建设路 108 号。经向燎原公司工作人员调查和现场调查，该地址原为许昌春秋剧院门面房，燎原公司租赁该门面房用于经营，现该剧院已拆，改建为许昌古城。

(3) 许昌燎原电器有限公司售后服务中心：成立日期 1996 年 12 月 26 日，工商注册号 411000300005058，负责人：孙国庆，注册资本：无，组织机构代码证：无，纳税人识别号：无，经营状态：存续，企业类型：有限责任公司分公司，行业：机动车、电子产品和日用品修理业，注册地址：许昌市兴华路 6 号。经现场调查，许昌燎原电器有限公司售后服务中心正在经营，场地为租赁许昌山花实业有限公司位于许昌市兴华路东侧 6 号院的 6 间仓库和 5 间房屋，其中 6 间仓库为许昌山花实业有限公司的原粮食仓库，现燎原公司作为仓库使用。5 间房屋为 1 层砖混平房。现为燎原公司售后服务中场地。燎原公司与许昌山花实业公司签订

的租赁合同期限一年，自 2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日止，年租金 7.8 万元。2018 年租赁合同还未签订。

(4) 许昌燎原电器有限公司电器广场：成立日期 2002 年 3 月 6 日，工商注册号 411000300005074，负责人：李高乐，注册资本：无，组织机构代码证：无，纳税人识别号：无，经营状态：存续，企业类型：有限责任公司分公司，行业：零售业，注册地址：许昌市南关大街北段。经现场调查，许昌燎原电器有限公司电器广场正在经营，场地为许昌燎原电器有限公司名下房产。

债权价值分析对象为与上述债权有关的债务企业、债务责任关联方的全部资产和相关负债，及其或有资产和或有负债。

七、债权价值评估基准日

1、债权价值评估基准日确定为：2018 年 3 月 21 日。

2、债权价值评估基准日由委托方根据该项目经济行为的性质与评估机构商量后确定，如此确定的理由是使债权价值评估基准日与经济行为实现的日期尽可能接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

八、债权价值评估原则

在本次债权价值评估中我们严格遵循客观性、独立性、公正性、科学性的工作原则。在实际操作中，我们还运用了系统性原则和重要性原则，对中国农业银行股份有限公司许昌分行的债权减免息提供评估分析参考意见。

九、债权价值评估依据

(一) 经济行为依据

委托单位与本公司签订的《资产评估委托合同》。

(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、中华人民共和国主席令第 42 号《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日）；