

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

天津市宏通商业保理有限公司拟增资扩股所涉及的该
公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

中企华评报字(2018)第 4477 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一八年十一月二十三日



目 录

声 明.....	2
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	5
一、 委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	5
二、 评估目的.....	8
三、 评估对象和评估范围.....	8
四、 价值类型.....	9
五、 评估基准日.....	9
六、 评估依据.....	9
七、 评估方法.....	12
八、 评估程序实施过程 and 情况.....	16
九、 评估假设.....	19
十、 评估结论.....	20
十一、 特别事项说明.....	21
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	22
十三、 资产评估报告日.....	23
资产评估报告附件.....	24

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

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已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。

六、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。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分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。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受天津市宏通商业保理有限公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对天津市宏通商业保理有限公司的股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：天津市宏通商业保理有限公司拟增资扩股，需要对所涉及的天津市宏通商业保理有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：天津市宏通商业保理有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：评估对象涉及的资产及负债的内容，包括流动资产、长期应收款、固定资产和递延所得税资产、流动负债以及长期应付款。

评估基准日：2018年9月30日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

天津市宏通商业保理有限公司总资产账面值为 290,109.77 万元，总负债账面值为 234,724.38 万元，净资产账面值为 55,385.39 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 62,250.43 万元，增值额为 6,865.04 万元，增值率为 12.40%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2018 年 9 月 30 日起一年有效。

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

天津市宏通商业保理有限公司拟增资扩股 所涉及的该公司股东全部权益价值

资产评估报告正文

天津市宏通商业保理有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对天津市宏通商业保理有限公司拟增资扩股所涉及的该公司股东全部权益在2018年9月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人及被评估单位均为天津市宏通商业保理有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人：无。

(一) 委托人及被评估单位

1. 公司简况

企业名称：天津市宏通商业保理有限公司(以下简称：“宏通保理”)

法定住所：天津自贸试验区（中心商务区）响螺湾旷世国际大厦1栋-1504B-32

法定代表人：王庆明

注册资本：50000 万元

企业性质：有限责任公司

统一社会信用代码：91120118MA05L25Q6U

成立日期：2016年9月19日

主要经营范围：以受让应收账款的方式提供贸易融资；应收账款的收付结算、管理与催收；销售分户（分类）账管理；客户资信调

查与评估；相关咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2. 公司股权结构

至评估基准日，宏通保理注册资本为 50,000 万元人民币，公司股权结构如下：

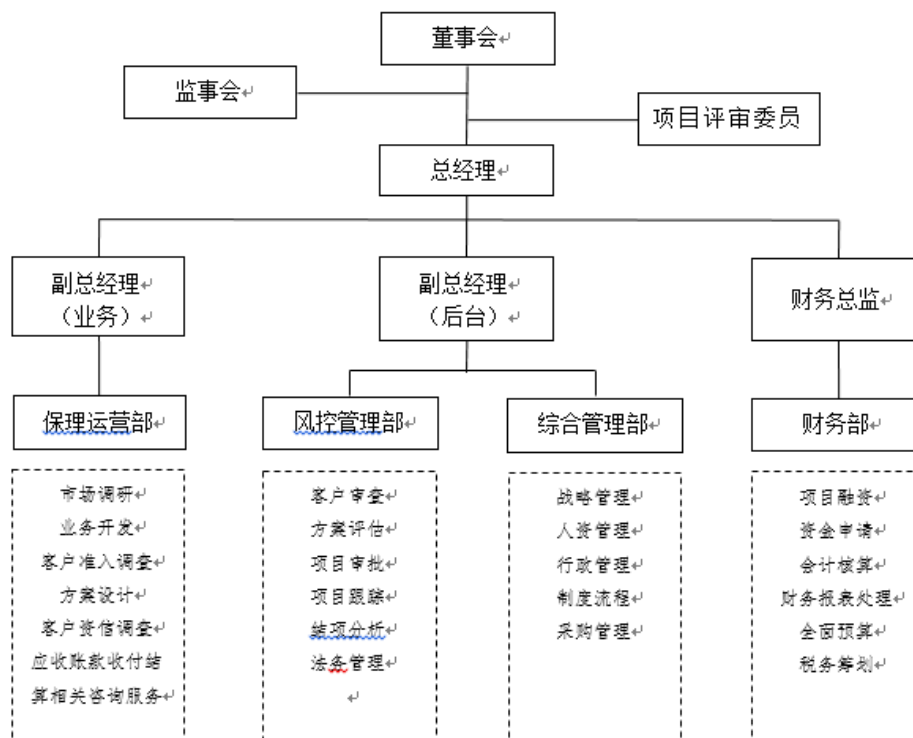
股东名称	出资额（万元）	出资比例%
东莞发展控股股份有限公司	47500	95%
广东宏川集团有限公司	2500	5%
合计	50000	100.00%

3. 公司历史沿革及管理结构

宏通保理成立于 2016 年 9 月 19 日，注册地为天津自贸试验区（中心商务区）响螺湾旷世国际大厦 1 栋-1504B-32，位于天津市滨海新区中心商务区七大经济功能区之一，主要以行政中心、商业中心、金融中心为主体的聚集发展区域。注册资本达五亿元人民币，实缴到位五亿元人民币，由东莞发展控股股份有限公司（占股比例 95%）与广东宏川集团有限公司（占股比例 5%）共同出资成立。控股股东东莞控股（股票代码 000828.SZ）是广东省东莞市国有控股上市公司，主业为高速公路运营、经营融资租赁业务，而宏通保理是东莞控股在金融控股平台中从事商业保理业务的专业公司。

宏通保理公司依托东莞控股和宏川集团大力发展供应链金融，推动公司保理业务的市场化与规范化，作为一种全新的融资方式，宏通保理为中小企业提供综合融资解决方案，改善中小企业融资渠道单一、融资困难等现状为中小企业提供专业化保理服务。

评估基准日时点，宏通保理的公司治理结构如下图所示：



4.近三年的财务和经营状况

被评估单位财务状况

评估基准日及近一期的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年9月30日
流动资产	1,921.15	30,724.70	39,352.53
非流动资产	206,138.37	256,432.34	250,757.24
资产总计	208,059.52	287,157.04	290,109.77
流动负债	893.31	1,367.73	1,724.38
非流动负债	156,500.00	231,000.00	233,000.00
负债合计	157,393.31	232,367.73	234,724.38
净资产(所有者权益)	50,666.22	54,789.31	55,385.39

评估基准日及近一期的经营业绩如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2016年9-12月	2017年度	2018年1-9月
一、营业收入	2,202.29	16,604.51	15,272.20
减：营业成本	238.38	9,940.86	8,661.25
营业税金及附加	38.74	130.05	121.61
销售费用	-	-	-
管理费用	37.45	171.25	86.17
财务费用	-38.14	-303.09	-99.41
资产减值损失	1,037.53	367.55	39.57
加：其他	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
二、营业利润	888.33	6,297.89	6,463.01
加：营业外收入	-	-	-

项目	2016年9-12月	2017年度	2018年1-9月
减：营业外支出	-	0.03	-
三、利润总额	888.33	6,297.86	6,463.01
减：所得税费用	222.12	1,575.17	1,616.52
四、净利润	666.22	4,722.69	4,846.50

上表中 2016 年至评估基准日的会计报表已经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留审计意见。

5.委托人与被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位为同一公司。

(二) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告无评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人，仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

天津市宏通商业保理有限公司拟增资扩股，需要对所涉及的天津市宏通商业保理有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据评估目的，评估对象是天津市宏通商业保理有限公司的股东全部权益。

(二) 评估范围

评估范围为评估对象涉及的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、长期应收款、固定资产、递延所得税资产等，总资产账面值为 290,109.77 万元；负债包括流动负债、长期应付款，总负债账面值为 234,724.38 万元；净资产账面值为 55,385.39 万元。

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值业经兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留审计意见。

四、价值类型

本次价值类型为市场价值。本资产评估报告是为委托人拟实施增资扩股计划所服务的，该经济行为是交易双方在公开市场上自愿的交易行为。根据经济行为与评估目的，确定价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，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。

五、评估基准日

本报告评估基准日是 2018 年 9 月 30 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1.天津市宏通商业保理有限公司关于拟增资扩股的会议纪要。

(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.《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正)；

3. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
4. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号);
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号);
6. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税【2016】第36号);
7. 《关于调整增值税税率的通知》(财税第[2018]32号);
8. 《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第五次会议通过);
9. 《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588号修订);
10. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
11. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36号);
12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号);
13. 《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);
14. 《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);
15. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号);
16. 《金融企业国有资产评估监督管理暂行办法》(财政部令第47号);
17. 《关于金融企业国有资产评估监督管理有关问题的通知》(财金[2011]59号);
18. 财政部《金融工具确认和计量暂行规定(试行)》(财会〔2005〕14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[2017]31号);
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2017]32号);
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2017]34号);
7. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2017]36号);
8. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
9. 《知识产权资产评估指南》(中评协〔2017〕44号);
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
11. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
13. 《资产评估专家指引第3号——金融企业收益法评估模型与参数确定》。

(四)权属依据

- 1.其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.评估基准日银行存贷款基准利率;
- 2.中国电子产品网、中关村在线,太平洋电脑等;
- 3.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 4.企业有关部门提供的未来年度经营计划;
- 5.企业提供的目前及未来年度市场预测资料;
- 6.企业与相关单位签订的保理合同;
- 7.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 8.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 2.兴华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;
- 3.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为：收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下：

(一) 收益法

被评估企业管理层能够提供公司经营状况与收益状况的历史数据和未来年度的预测数据，评估人员进行了必要的分析、判断和调整，认为相关预测基本合理。评估人员综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资回报率等资本市场相关信息和被评估单位、所在行业的特定风险等因素，认为能够合理确定折现率。因此，本次评估适宜采用收益法进行。

收益法是指通过估算被评估企业未来预期收益并根据适当的折现率将其折现成现值，借以确定被评估企业价值的一种资产评估方法。由于现金流量更能真实准确地反映企业运营收益，因此在评估实务中较为通行采用现金流量作为收益口径来估算企业价值。

本评估报告选用现金流量折现法中的股权自由现金流折现模型。股权自由现金流折现模型的具体描述如下：

股东全部权益价值=权益现金流现值合计+权益等价物价值

权益现金流=净利润-权益增加额

净利润=利息净收入+非利息收入-营业成本-营业税金及附加-销售费用及管理费用-财务费用-所得税费用

权益增加额=期末所有者权益-期初所有者权益。

权益增加额的计算中，考虑了杠杆倍数等监管指标对资本规模的要求等因素对被评估单位股利支付的相关影响来确定权益增加额。

对于权益现金流的预测中，被评估单位表内的所有资产和负债均作为预测年度产生权益现金流的基础因素考虑，因而本次评估不考虑非经营性资产负债。

经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

具体计算公式如下：

$$P = \frac{F_0}{(1+r)^{m/12}} + \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{(i-0.5+m/12)}} + \frac{F_t}{(r-g) \times (1+r)^{(n-0.5+m/12)}}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

Fi：评估基准日当年后第i年预期的企业自由现金流量；

Ft：永续期期的企业自由现金流量；

F0：评估基准日至当年年底的企业自由现金流量；

r：折现率(权益资本成本，ke)；

n：预测期；

m：基准日至当年年底月数；

i：预测期内评估基准日当年后的第i年；

g：永续期增长率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + Mrp \times \beta_L + r_c$$

其中：rf：无风险收益率；

Mrp：市场风险溢价；

βL：权益的系统风险系数；

rc：企业特定风险调整系数。

收益期和预测期的确定

1.收益期的确定

本次预测采用持续经营假设，即假设企业将无限期经营，将预测的时间分为明确的预测期和永续期。

2.预测期的确定

根据企业盈利能力的稳定状况，将预测期分为两个阶段——不稳定的详细预测期和稳定的永续预测期。

根据保理业务的经营特点，视 2018 年至 2023 年为不稳定详细预测期，2024 年及以后按稳定永续增长预测，最终综合两阶段估值情况得到被评估单位的股权价值。

(二) 资产基础法

1. 流动资产

(1)货币资金，包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2)其他应收款，评估人员通过核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，了解了其发生时间、欠款形成原因等情况。其他应收款项的评估，在核实无误的基础上，根据款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为预计风险损失扣除后计算评估值。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3)一年内到期的非流动资产，核实内容为一年内到期的长期应收款。评估人员查阅了企业提供的有关合同、凭证和账簿，并向被评估单位财务负责人了解了一年内的非流动资产形成的原因和对方信誉情况，同时对金额较大的款项寄发了询证函，对一年内到期的非流动资产进行了相应的核实工作。经核实发现，列入评估范围的一年内的非流动资产账面值真实、合理，欠款单位信誉良

好，一年内到期的非流动资产所形成的资产或权益预期能够流入被评估单位，故在核实后确认其账面值为评估值。

(4)其他流动资产，核实内容为保理合同期限在一年以内的应收保理款。评估人员查阅了企业提供的有关合同、凭证和账簿，并向被评估单位财务负责人了解了其他流动资产形成的原因和对方信誉情况，同时对金额较大的款项寄发了询证函，对其他流动资产进行了相应的核实工作。

经核实发现，列入评估范围的其他流动资产账面值真实、合理，欠款单位信誉良好，其他流动资产所形成的资产或权益预期能够流入被评估单位，故在核实后确认其账面值为评估值。

2.长期应收款，核实内容为一年以上的长期应收保理款。评估人员通过核查账簿、原始凭证及合同，在进行经济内容和账龄分析的基础上，了解了其发生时间、欠款形成原因等情况，同时对金额较大的款项寄发了询证函。长期应收款项的评估，在核实无误的基础上，根据款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为预计风险损失扣除后计算评估值。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

3.机器设备

机器设备类资产主要为电子设备，主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

(1)重置全价的确定

对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，设备重置全价应该扣除相应的增值税。宏通保理为一般纳税人，故本次评估的电子设备重置价为不含税价。

电子设备重置全价确定

对电子设备，查询市场的售价来确定重置全价。对于购置时间长，难以查询新购置价格的电子类设备，按市场法评估，主要以二手价确定评估值。

(2)综合成新率的确定

对于小型电子设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限
×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

4.递延所得税资产，对于递延所得税资产，评估人员核对了原始凭证和相关账簿，了解企业会计政策与税务规定抵扣政策的差异，查看企业明细账、总账、报表数、纳税申报数是否相符；核实所得税的计算依据，取得纳税凭证，核对是否相符。经核实，该科目核算的金额符合企业会计制度及税法相关规定，评估时根据对应科目的评估处理情况计算确认递延所得税资产。递延所得税资产以核实后的结果作为评估值。

5.负债

负债包括流动负债及长期应付款，其中流动负债包括：预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以核实无误后的账面值作为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2018年11月9日至2018年11月23日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一)接受委托

2018年11月9日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 拟定评估方案

2. 组建评估团队

3. 实施项目培训

(1) 对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2) 对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于2018年11月9日至2018年11月13日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、

错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的各项资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2.尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、经营管理状况；

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7)其他相关信息资料。

(四) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目

负责人对各类资产评估初步结论进行汇总,撰写并形成资产评估报告草稿。

(五) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通,根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一) 一般假设

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.针对评估基准日资产的实际状况,假设企业持续经营;

3.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化;

4.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化;

5.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的,且有能力担当其职务,并能按计划推进其经营发展;

6.除非另有说明,假设公司完全遵守所有有关的法律法规;

7.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致;

2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上,经营范围、方式与目前保持一致;

3.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入,现金流出为平均流出;

4.被评估单位完全能够实现并维持预期的资本约束预期水平；

5.被评估单位的坏账率水平与预测期设定的一致，预测期内无大规模坏账集中爆发的情况，或抵押物处置收益能够完全弥补坏账损失。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构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) 收益法评估结果

天津市宏通商业保理有限公司总资产账面值为 290,109.77 万元，总负债账面值为 234,724.38 万元，净资产账面值为 55,385.39 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 62,250.43 万元，增值额为 6,865.04 万元，增值率为 12.40%。

(二) 资产基础法评估结果

天津市宏通商业保理有限公司评估基准日总资产账面值 290,109.77 万元，评估值 290,110.05 万元，评估增值 0.28 万元，增值率 0.00%；总负债账面值 234,724.38 万元，评估值 234,724.38 万元，无增减值；净资产账面值 55,385.39 万元，评估值 55,385.67 万元，评估增值 0.28 万元，增值率 0.00%。

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 9 月 30 日

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	39,352.53	39,352.53	0.00	0.00
非流动资产	2	250,757.24	250,757.52	0.28	0.00
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	13.18	13.46	0.28	2.12
无形资产	6	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权	7	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	8	250,744.06	250,744.06	0.00	0.00
资产总计	9	290,109.77	290,110.05	0.28	0.00
流动负债	10	1,724.38	1,724.38	0.00	0.00
非流动负债	11	233,000.00	233,000.00	0.00	0.00
负债总计	12	234,724.38	234,724.38	0.00	0.00
净资产	13	55,385.39	55,385.67	0.28	0.00

(三)评估结论的差异分析及最终结论的选取

收益法评估后的股东全部权益价值为 62,250.43 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 55,385.67 万元，两者相差 6,864.76 万元，差异率为 12.39%。

收益法是在对企业未来收益预测的基础上计算评估价值的方法，不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，也考虑了企业行业竞争力、客户资源、公司的管理水平、人力资源、要素协同作用等因素对股东全部权益价值的影响。

鉴于本次评估的目的，交易双方更看重的是被评估企业未来的经营状况和获利能力，收益法更适用于本次评估目的，因此选用收益法评估结果。

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：天津市宏通商业保理有限公司的股东全部权益价值评估结果为 62,250.43 万元。

本评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价，没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

本评估报告没有考虑通货膨胀对未来收益预测的影响。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一)被评估单位评估基准日会计报表均经兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见。

被审计单位名称	报告名称	报告号	出具日期
天津市宏通商业保理有限公司	2018 专项审计报告	(2018)京会兴审字第 03020142 号	2018 年 11 月 8 日

(二)根据《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性，资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供

任何保证，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、行政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；

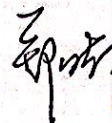
(五)资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，本资产评估报告经资产评估师签名、加盖评估机构公章，并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用；

(六)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

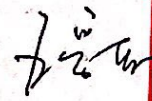
十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2018 年 11 月 23 日。

资产评估师：郑晓芳



资产评估师：王爱柳



北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一八年十一月十三日



资产评估报告附件

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；

附件二、被评估单位专项审计报告；

附件三、委托人和被评估单位法人营业执照；

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函；

附件六、签名资产评估师的承诺函；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件及资产评估资格证书交回说明；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件十、签名资产评估师职业资格证书复印件。