

三六零安全科技股份有限公司拟收购
天津金城银行股份有限公司股权项目
涉及天津金城银行股份有限公司股东全部权益

资产评估报告

沃克森评报字（2020）第0628号

（共一册 第一册）

沃克森(北京)国际资产评估有限公司

二〇二〇年五月十日

目 录

资产评估报告·声明	1
资产评估报告·摘要	3
资产评估报告·正文	5
一、 委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	5
二、 评估目的	11
三、 评估对象和评估范围	11
四、 价值类型	13
五、 评估基准日	13
六、 评估依据	14
七、 评估方法	15
八、 评估程序实施过程和情况	21
九、 评估假设	23
十、 评估结论	24
十一、 特别事项说明	26
十二、 评估报告使用限制说明	29
十三、 评估报告日	30
资产评估报告·附件	32

资产评估报告·声明

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

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

三、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。

四、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评估对象可实现价格的保证。

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

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、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。

七、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。

八、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。

九、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。

三六零安全科技股份有限公司拟收购
天津金城银行股份有限公司股权项目
涉及天津金城银行股份有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告·摘要

沃克森评报字(2020)第 0628 号

三六零安全科技股份有限公司：

沃克森(北京)国际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，采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对三六零安全科技股份有限公司拟收购天津金城银行股份有限公司 30%股权项目经济行为涉及的天津金城银行股份有限公司股东全部权益在 2019 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的

三六零安全科技股份有限公司拟收购天津金城银行股份有限公司 30%股权，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及天津金城银行股份有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象与评估范围

本次资产评估对象为三六零安全科技股份有限公司拟收购天津金城银行股份有限公司 30%股权涉及的天津金城银行股份有限公司股东全部权益价值；评估范围为经济行为之目的所涉及的天津金城银行股份有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。

天津金城银行股份有限公司评估基准日财务报表经过德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)审计，出具了德师津报（审）字（20）第 P00069 号审计报告。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2019 年 12 月 31 日。

五、评估方法

市场法、收益法。

六、评估结论及其使用有效期

截至评估基准日 2019 年 12 月 31 日，天津金城银行股份有限公司纳入评估范围内的所有者权益账面价值为 347,846.43 万元，本次评估以市场法评估结果作为最终评估结论：在持续经营前提下，天津金城银行股份有限公司股东全部权益价值为 406,645.89 万元，增值额为 58,799.46 万元，增值率为 16.90%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

评估报告使用有效期为一年，自评估基准日 2019 年 12 月 31 日起至 2020 年 12 月 30 日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

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。

三六零安全科技股份有限公司拟收购
天津金城银行股份有限公司股权项目
涉及天津金城银行股份有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告·正文

沃克森评报字(2020)第 0628 号

三六零安全科技股份有限公司：

沃克森(北京)国际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，采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对三六零安全科技股份有限公司拟收购天津金城银行股份有限公司 30%股权项目经济行为涉及的天津金城银行股份有限公司股东全部权益在 2019 年 12 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、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

(一)委托人

公司名称：三六零安全科技股份有限公司

统一社会信用代码：91120116MA06TG6453

法定住所：天津华苑产业区海泰西路 18 号北 2-501 工业孵化-1

法定代表人：周鸿祎

注册资本：676,405.5167 万人民币

成立日期：1992 年 6 月 20 日

经营范围：互联网及软件相关技术咨询、技术转让、技术推广服务；研发、销售：计算机软硬件及辅助设备；从事互联网文化活动；互联网信息服务；云计算和大数据服务；网络安全服务；设计、制作、推广、代理、发布国内各类广告；

会议、会展服务；电梯、自动扶梯、自动人行道、停车设备及配件、电气机械和器材的生产、销售及相关产品的安装、改造和维修，立体停车场的建设；电梯技术咨询服务；实业投资；自营和代理上述商品及技术的进出口业务。（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）。

（二）被评估单位概况

1、公司登记事项

名称：天津金城银行股份有限公司

统一社会信用代码：9112011632857960XM

法定住所：天津市滨海新区响螺湾迎宾大道旷世国际大厦 B 座

法定代表人：高德高

注册资本：300,000.00 万人民币

成立日期：2015 年 4 月 16 日

经营范围：吸收公众存款、主要是法人及其他组织存款；发放短期、中期和长期贷款，主要针对法人及其他组织发放贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务；经银行业监督管理机构批准的其他业务。（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）。

2、历史沿革

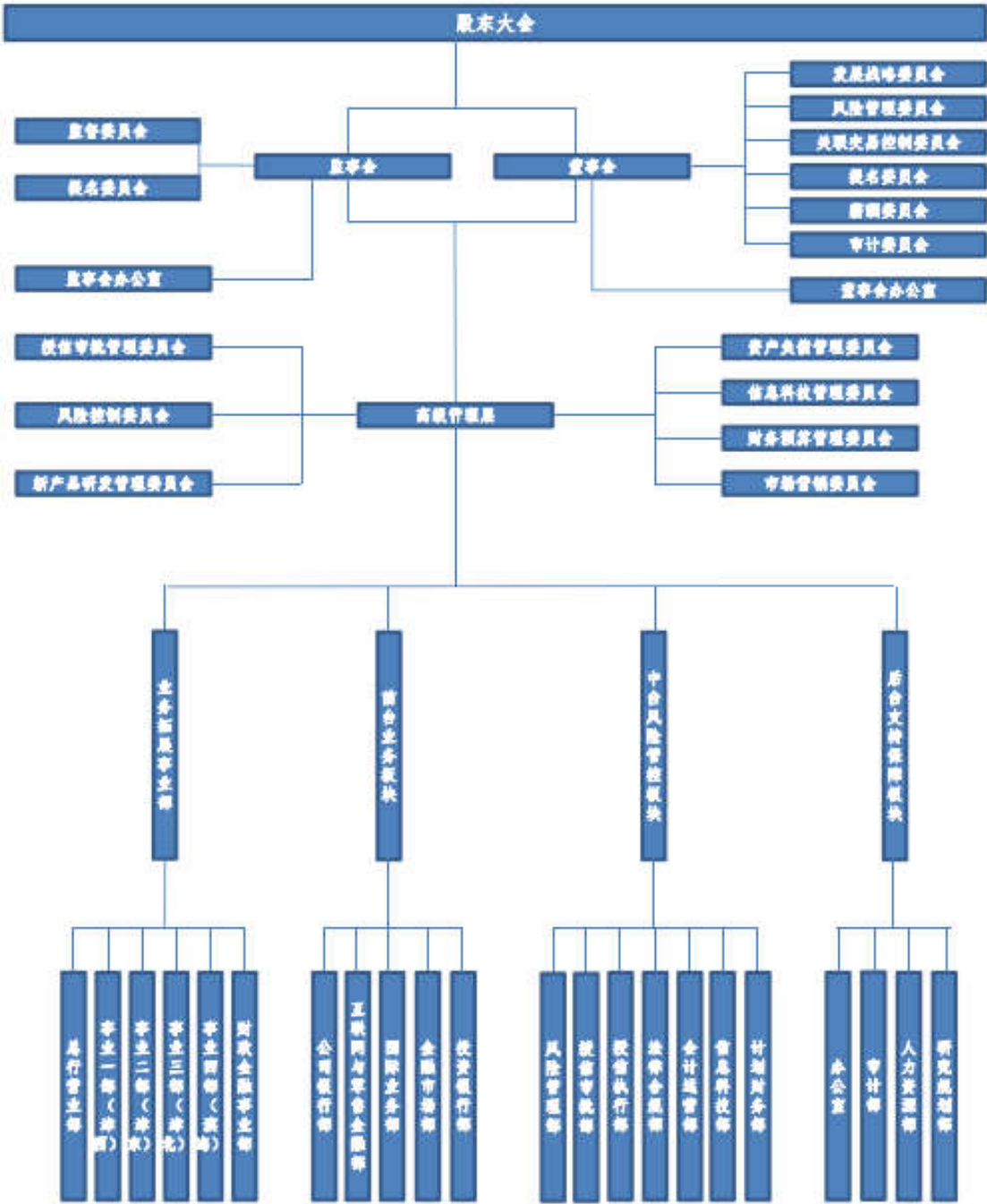
天津金城银行于 2014 年 7 月 25 日，获银监会批准。于 2015 年 4 月 27 日挂牌营业，总行设于天津自贸试验区滨海新区中心商务片区。天津金城银行是由中国银监会获准筹建的全国首批五家民营银行试点之一，同时也是天津首家民营银行。注册资本人民币 30.0 亿元。

评估基准日，天津金城银行股份有限公司各股东的持股情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例%
1	天津华北集团有限公司	60,000.00	20.0%
2	麦购集团有限公司	54,000.00	18.0%
3	天津德泰供应链管理有限公司	18,000.00	6.0%
4	天津市万顺置业有限公司	18,000.00	6.0%
5	天津众合创生贸易有限公司	18,000.00	6.0%
6	天津协合新能源发展有限公司	18,000.00	6.0%
7	天津美锦资产管理有限公司	18,000.00	6.0%
8	天津天利纵横贸易有限公司	18,000.00	6.0%
9	晟鑫（天津）资产管理有	18,000.00	6.0%
10	锦达华夏（天津）有限公司	18,000.00	6.0%
11	天津鹏程基础工程有限公司	18,000.00	6.0%
12	天津开发区泛亚太有限公司	15,000.00	5.0%
13	天津万兆投资发展集团有限公司	3,000.00	1.0%
14	天津港保税区华平国际物流有限公司	3,000.00	1.0%
15	天津市鑫华商厦有限公司	1,500.00	0.5%
16	华天汇金国际贸易（天津）有限公司	1,500.00	0.5%
	合计	300,000.00	100

3、经营管理结构



4、财务状况

被评估单位前三年及评估基准日的资产状况如下表所示：

近三年及评估基准日的资产状况表

金额单位：人民币万元

项目	2017 年	2018 年	2019 年 12 月 31 日
1 资产			
2 现金及银行存款	57.50	62.10	76.63
3 存放中央银行款项	416,052.90	346,671.20	577,494.28
4 存放同业款项	108,938.30	69,275.90	42,444.68
5 贵金属	-	-	-
6 拆出资金	102,382.10	415,267.40	423,364.30
7 交易性金融资产	-	-	14,640.70
8 衍生金融资产	-	-	5,099.92
9 买入返售金融资产	-	-	-
10 应收利息	-	-	14,196.17
11 其他应收款	-	-	10,670.12
12 发放贷款和垫款	746,299.90	995,214.10	1,450,331.19
13 可供出售金融资产	25,009.80	23,482.30	26,276.00
14 持有至到期投资	-	-	314,133.38
15 应收款项类投资	464,579.10	266,159.50	166,869.24
16 长期股权投资	-	-	-
17 投资性房地产	-	-	-
18 固定资产	2,553.90	2,200.80	1,677.61
19 在建工程	691.30	750.00	715.35
20 固定资产清理	-	-	-
21 无形资产	3,173.30	3,263.30	3,723.22
22 长期待摊费用	-	-	502.52
23 抵债资产	-	-	-
24 递延所得税资产	7,145.50	7,859.90	7,802.05
25 其他资产	9,233.50	6,575.50	10,018.31
26 资产合计	1,886,117.10	2,136,782.00	3,070,035.66
27 负债			-
28 向中央银行借款			11,141.78
29 同业及其他金融机构存放款项	521,026.70	480,146.70	239,503.41
30 拆入资金	9,147.90	-	30,000.00
31 交易性金融负债	-	-	-
32 衍生金融负债	-	-	-
33 卖出回购金融资产款	-	-	-
34 存入保证金	-	-	-
35 吸收存款	916,187.60	1,227,277.00	2,357,933.20
36 应付职工薪酬	10,195.50	9,576.80	11,878.11
37 应交税费	4,991.80	3,723.10	4,506.24

三六零安全科技股份有限公司拟收购天津金城银行股份有限公司股权项目
涉及天津金城银行股份有限公司股东全部权益·资产评估报告

项目	2017 年	2018 年	2019 年 12 月 31 日
38 应付利息	-	-	30,221.07
39 其他应付款	-	-	949.25
40 预计负债	-	-	-
41 应付债券	84,537.40	13,163.40	4,808.42
42 递延所得税负债	-	-	-
43 其他负债	15,506.10	63,176.80	31,247.76
44 负债合计	1,561,593.00	1,797,063.80	2,722,189.23
45 净资产(所有者权益)	324,524.10	339,718.20	347,846.43

近三年及评估基准日的经营状况表

金额单位：人民币万元

项目	2017 年	2018 年	2019 年 12 月 31 日
一、营业收入	60,978.40	56,552.20	73,685.94
其中：利息净收入	49,629.20	49,407.20	68,565.61
手续费及佣金净收入	6,084.30	5,247.70	827.86
投资收益	1,484.30	600.00	-
汇兑损益	197.50	69.20	89.62
其他收益	3,583.10	1,228.10	4,202.86
减：营业支出	41,919.20	35,984.00	50,852.15
其中：税金及附加	772.40	747.70	852.81
业务及管理费	29,511.90	28,750.90	29,554.19
资产减值损失	11,492.70	6,367.50	20,006.44
其他业务成本	142.20	117.90	438.70
二、营业利润（亏损以负号填列）	19,059.20	20,568.20	22,833.79
加：营业外收入	1,490.10	71.20	0.90
减：营业外支出	-	160.00	159.55
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
三、利润总额（亏损以负号填列）	20,549.30	20,479.40	22,675.14
减：所得税	5,309.50	5,277.90	5,657.60
四、净利润（亏损以负号填列）	15,239.80	15,201.50	17,017.54

注：以上 2017 年财务数据已经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了普华永道中天北京审字【2018】1684 号标准无保留的审计报告；2018 年及基准日财务数据已经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了德师津报（审）字（20）第 P00069 号标准无保留的审计报告。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人三六零安全科技股份有限公司拟收购被评估单位天津金城银行股份有限公司股权。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、评估目的

三六零安全科技股份有限公司拟收购天津金城银行股份有限公司 30%股权，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及天津金城银行股份有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次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，本次经济行为涉及的财务数据业已经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

(一) 评估对象

本次资产评估对象为三六零安全科技股份有限公司拟收购天津金城银行股份有限公司 30%股权涉及的天津金城银行股份有限公司股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的天津金城银行股份有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。天津金城银行股份有限公司评估基准日财务报表经过德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)审计，出具了德师津报(审)字(20)第 P00069 号审计报告。

截止评估基准日 2019 年 12 月 31 日，天津金城银行股份有限公司纳入评估范围的所有者权益账面价值为 347,846.43 万元，评估范围内各类资产及负债的账面价值见下表：

三六零安全科技股份有限公司拟收购天津金城银行股份有限公司股权项目
涉及天津金城银行股份有限公司股东全部权益·资产评估报告

金额单位：人民币万元

项目		账面价值
1	资产	
2	现金及银行存款	76.63
3	存放中央银行款项	577,494.28
4	存放同业款项	42,444.68
5	贵金属	-
6	拆出资金	423,364.30
7	交易性金融资产	14,640.70
8	衍生金融资产	5,099.92
9	买入返售金融资产	-
10	应收利息	14,196.17
11	其他应收款	10,670.12
12	发放贷款和垫款	1,450,331.19
13	可供出售金额资产	26,276.00
14	持有至到期投资	314,133.38
15	应收款项类投资	166,869.24
16	长期股权投资	-
17	投资性房地产	-
18	固定资产	1,677.61
19	在建工程	715.35
20	固定资产清理	-
21	无形资产	3,723.22
22	长期待摊费用	502.52
23	抵债资产	-
24	递延所得税资产	7,802.05
25	其他资产	10,018.31
26	资产合计	3,070,035.66
27	负债	
28	向中央银行借款	11,141.78
29	同业及其他金融机构存放款项	239,503.41
30	拆入资金	30,000.00
31	交易性金融负债	-
32	衍生金融负债	-
33	卖出回购金融资产款	-
34	存入保证金	-
35	吸收存款	2,357,933.20
36	应付职工薪酬	11,878.11
37	应交税费	4,506.24
38	应付利息	30,221.07

项目		账面价值
39	其他应付款	949.25
40	预计负债	-
41	应付债券	4,808.42
42	递延所得税负债	-
43	其他负债	31,247.76
44	负债合计	2,722,189.23
45	净资产(所有者权益)	347,846.43

注：上表财务数据经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了德师津报（审）字（20）第 P00069 号标准无保留的审计报告。

(三) 企业申报表外资产的类型、数量

被评估单位未申报表外资产。

(四) 引用其他机构报告

1、本资产评估报告引用了德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

(五) 其他需要说明的问题

无。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值是指自愿买方与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

本项目资产评估基准日是 2019 年 12 月 31 日。

本次资产评估基准日的确定是考虑委托人相关经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等因素后，与委托人协商后确定。

资产评估是对评估对象在某一时点的价值做出的专业判断，选择会计期末作为评估基准日，能够更加全面反映评估对象的整体情况，同时本着有利于保证评

估结论有效服务于评估目的、准确划定评估范围、高效清查核实资产、合理选取评估作价依据的原则，选择与委托人经济行为实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

(一) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第12届全国人民代表大会常务委员会第21次会议通过)；
- 2、《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第13届全国人民代表大会常务委员会第6次会议通过)；
- 3、《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第10届全国人民代表大会第5次会议通过)；
- 4、《中华人民共和国企业所得税法》(2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议《关于修改〈中华人民共和国企业所得税法〉的决定》修正)；
- 5、《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部第86号令)；
- 6、其他与资产评估有关的法律法规。

(二) 准则依据

- 1、《资产评估基本准则》(2017年8月23日，财资〔2017〕43号)；
- 2、《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号)；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号)；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号)；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号)；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号)；
- 7、《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38号)；

- 8、《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37号);
- 9、《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39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);

(三) 权属依据

- 1、机动车行驶证;
- 2、其他有关产权证明。

(四) 取价依据

- 1、企业提供的资料
 - (1) 企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告;
 - (2) 企业提供的资产清单和资产评估申报表;
 - (3) 企业提供的历史年度经营资料;
 - (4) 企业提供的对历史年度经营业绩支持的资料。
- 2、国家有关部门发布的资料
 - (1) 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号);
- 3、资产评估机构收集的资料
 - (1) 评估专业人员现场勘查记录资料;
 - (2) 评估专业人员自行搜集的与评估相关资料;
 - (3) 与本次评估相关的其他资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

- 1、评估方法选择的依据
 - (1) 《资产评估基本准则》第十六条,“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目

的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

(2)《资产评估执业准则——企业价值》第十七条，“执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法(资产基础法)三种基本方法的适用性，选择评估方法。”

(3)《资产评估执业准则——企业价值》第十八条，“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。”

2、评估方法适用条件

(1)收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

(2)市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

市场法常用的两种具体方法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。

(3)资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑资产基础法的适用性。

3、评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

(1)收益法适用性分析：

考虑到天津金城银行股份有限公司成立已逾四年，历史年度经营稳健，未来预期收益可以预测并可以用货币衡量、获得未来预期收益所承担的风险可以衡量，因此，本项目选用收益法对评估对象进行评估。

(2)市场法适用性分析：

考虑我国资本市场存在的与天津金城银行股份有限公司可比的同行业上市公司满足数量条件、同时同行业市场交易案例较多、且披露信息充足，因此，本项目适用于市场法。

(3)资产基础法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法对评估对象进行评估。

考虑到天津金城银行作为全国第一批民营银行，且稳健经营逾四年，资产基础法难以反映管理团队、品牌、经营许可等对银行整体价值的贡献。因此，本项目不适用于资产基础法。

综上，本次评估我们选取收益法、市场法对评估对象进行评估。

(二) 评估方法具体操作思路

1、收益法评估操作思路

我们采用现金流量折现法对被评估单位评估基准日的主营业务价值进行估算，具体方法选用股权自由现金流折现模型。以未来若干年度内的股权自由现金

流量作为基础，采用适当折现率折现后加总计算得出被评估单位的主营业务价值。

在得出被评估单位主营业务价值的基础上，加上非经营性、溢余资产的价值，减去非经营性、溢余负债的价值，得出被评估单位企业权益价值。

在收益模型中，需要进一步解释的事项如下：

(1) 股权自由现金流量的计算

预测期股权自由现金流量=净利润+折旧摊销-资本性支出-权益增加额

(2) 被评估单位主营业务价值的计算

被评估单位主营业务价值计算公式如下：

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

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

Fi：评估基准日后第i年预期的股权自由现金流量；

Fn：预测期末年预期的股权自由现金流量；

r：折现率(此处为权益资本成本,CAPM)；

n：预测期；

i：预测期第i年；

g：永续期增长率。

其中，折现率（权益资本成本，CAPM）计算公式如下：

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：

$$Ke = Rf + MRP \times \beta + Rc$$

其中：Rf：无风险报酬率；

MRP：市场风险溢价；

β：权益的系统风险系数；

Rc：企业特有风险调整系数。

(3) 非经营性、溢余资产的范围

被评估单位评估基准日的资产划分为两类，一类为经营性资产，第二类为非

经营性资产。经营性资产是被评估单位经营相关的资产，其进一步划分为有效资产和无效资产，有效资产是企业生产经营正在使用或者未来将使用的资产，无效资产又称为溢余资产，指为经营目的所持有，但在评估基准日未使用或者可以预测的未来不会使用的资产。溢余资产和非经营性资产定义具体如下：

溢余资产指企业持有目的为经营性需要、但于企业特定时期，与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产。通过对被评估单位的资产配置状况与企业收益状况进行分析，并进一步对企业经营状况进行了解，判断被评估单位是否存在溢余资产。

非经营性资产指企业持有目的为非经营性所需、与企业生产经营活动无直接关系的资产，如供股东自己居住的房产、供股东自用的汽车、工业制造企业短期股票债券投资、与企业主营业务无关的关联公司往来款项等。

溢余资产价值和非经营性资产价值的估算以资产特点为基础，采用不同的评估方法确定其价值。

(4) 非经营性、溢余负债的范围

在本模型中，非经营性、溢余负债的范围包括溢余负债、非经营性负债等，相应的非经营性、溢余负债的价值等于溢余负债与非经营性负债的价值之和。

(5) 股东全部权益的市场价值计算

股东全部权益的市场价值计算公式为：

股东全部权益的市场价值=企业主营业务权益价值+非经营性、溢余资产价值-非经营性、溢余负债价值

2、市场法评估操作思路

本次评估采用市场法中的上市公司比较法对金城银行的股权价值进行评估。具体评估思路及步骤如下：

(1) 选择与金城银行处于同一行业的上市公司。这些上市公司与被评估公司的业务结构、经营模式、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素综合考虑，相近或相似。

(2) 获取可比公司财务报表数据并进行分析、调整。包括会计核算方法差

异、剔除非经常性项目的影响、剔除溢余资产和非经营性资产、负债的影响。

(3) 选择并计算各可比公司的价值比率。

价值比率是指资产价值与其经营收益能力指标、资产价值或其他特定非财务指标之间的一个“比率倍数”。全投资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。

1) 盈利基础价值比率

盈利基础价值比率是在资产价值和盈利类指标之间建立的价值比率，可进一步分为全投资价值比率和股权价值比率。

$$EV/EBIT = (\text{股权价值} + \text{债权价值}) / \text{息税前利润}$$

$$EV/EBITDA = (\text{股权价值} + \text{债权价值}) / \text{息税折旧及摊销前利润}$$

$$EV/NOIAT = (\text{股权价值} + \text{债权价值}) / \text{无负债现金流}$$

$$\text{注: } NOIAT = EBIT \times (1 - T) + \text{折旧} / \text{摊销}$$

$$P/E (\text{市盈率}) = \text{股权价值} / \text{税后利润}$$

2) 收入基础价值比率

收入基础价值比率是在资产价值与销售收入之间建立的价值比率，包括全投资价值比率和股权投资价值比率。

$$\text{销售收入价值比率} = (\text{股权价值} + \text{债权价值}) / \text{销售收入}$$

$$P/S (\text{市销率}) = \text{股权价值} / \text{销售收入}$$

3) 资产基础价值比率

资产基础价值比率是在资产价值与资产类指标之间建立的价值比率，包括全投资价值比率和股权投资价值比率。一般包括：

$$\text{总资产价值比率} = (\text{股权价值} + \text{债权价值}) / \text{总资产价值}$$

$$\text{固定资产价值比率} = (\text{股权价值} + \text{债权价值}) / \text{固定资产价值}$$

$$P/B (\text{市净率}) = \text{股权价值} / \text{账面净资产}$$

(4) 调整、修正各可比公司的价值比率。

由于可比企业与被评估企业在成长性和风险等方面会存在差异，因此需要对差异进行调整。

(5) 以从可比公司价值比率中选择出的价值比率及被评估资产的相关参数，计算得出一个初步评估结果。

(6) 进行相关折价/溢价调整。主要为流动性折扣及控股权溢价调整。

采用上市公司比较法评估企业股权价值时，由于可比对象都是上市公司，并且交易的市场价格采用的是证券交易市场上成交的流通股交易价格，这个价格应该属于具有流动性的、代表小股东权益的价格。但被评估企业的股权一般都是非上市公司，其股权交易在竞争定价以及交易活跃程度等方面受到制约，不能与股票市场上的股票交易一样具有系统的市场交易及定价机制，与可比对象存在着流动性的差异，而这个流动性差异对企业本身的价值是有影响的，即这类股权的交易价值与股票市场上交易的股票相比存在一个缺乏流动性的交易价值贬值，需要进行流动性折价调整。

(7) 正常营运资金需求量与实际拥有量差异调整。

采用盈利类和收入类价值比率估算企业价值时，实际上隐含了被评估企业应该具有的最低营运资金水平。因此，当企业不具有最低营运资金水平时，需要进行相应调整。

(8) 在采用各种价值比率估算得出的结论中选择一个最为合理的作为最终评估结论。

(9) 加回非经营性资产、溢余资产净值。

八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

(一) 明确业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及需要批准经济行为的审批情况、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和

协助等重要事项进行商讨，予以明确。

(二) 订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估业务委托合同，以约定资产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

(三) 编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况，编制评估工作计划，包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

(四) 进行评估现场调查

1、指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2、根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

(五) 收集整理评估资料

评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

(六) 评定估算形成结论

1、根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法；

2、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，形成合理评估结论。

(七) 编制和提交评估报告

- 1、评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；
- 2、根据资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；
- 3、在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整；
- 4、资产评估机构及其评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。

(一) 基本假设

1、交易假设。

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设。

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续使用假设。

资产持续使用假设是指资产评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相

应确定评估方法、参数和依据。

4、企业持续经营的假设。

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

(二) 一般假设

1、假设评估基准日后，被评估单位及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2、假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

3、假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

(三) 特定假设

1、本次评估不考虑评估基准日后被评估单位发生的对外股权投资项目对其价值的影响；

2、本次评估假设被评估单位在基准日后，在经营策略、资本结构及规模等方面保持现有水平稳定。即各项主营业务保持现有业务定位及经营策略不变，不发生重大外部融资，资产负债结构、资本结构总体保持稳定，被评估单位不良贷款率，资本充足率，存贷比等指标均维持基准日水平。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一) 收益法评估结论

评估专业人员通过调查、研究、分析企业资产经营情况的现状及其提供的各项历史指标，结合企业的现状，考虑国家宏观经济政策的影响和企业所处的内外

部环境状况，分析相关经营风险，会同企业管理人员和财务、技术人员，在评估假设成立的前提下合理预测未来年度的预测收益、折现率、收益期等指标，计算股东全部权益的评估价值为人民币 393,158.29 万元。

（二）市场法评估结论

采用市场法计算股东全部权益的评估价值为人民币 406,645.89 万元。

（三）评估结论

我们采用了市场法和收益法两种方法同时进行了评估。采用市场法形成的评估值为 406,645.89 万元，采用收益法形成的评估值为 393,158.29 万元，两种评估方法的评估结果有所差异。两种方法评估结果差异的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同：市场法是参照市场上已经发生的、与被评估对象相同或类似资产的交易价格确定重估资产价值，反映的是企业现有资产的公允价值；收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。对于银行类公司股权来说，由于其受资本市场因素的影响更为直接和敏感，市场法结果客观上更能反映被评估单位股权的市场价值。结合本次评估目的，故采用市场法结果作为最终的评估结论。

综上，评估专业人员认为市场法评估结论更能够比较完整、合理的体现天津金城银行股份有限公司蕴含的股东全部权益的市场价值，因此本次评估以市场法的初步评估结论作为最终评估结论。即：截至评估基准日 2019 年 12 月 31 日，天津金城银行有限责任公司纳入评估范围内的所有者权益账面值为 347,846.43 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益的评估价值为 406,645.89 万元，增值额为 58,799.46 万元，增值率为 16.90%。

（四）评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2019 年 12 月 31 日起至 2020 年 12 月 30 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至

经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；

（2）当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；

（3）评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、 特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

1、本评估结论中，评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。

2、由委托方和被评估单位提供的有关资料是编制本报告的基础。本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测或不利因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托方和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

3、报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

4、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市

场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

5、本评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

6、本次评估未考虑控股权及少数股权等因素产生的溢价或折价。

7、评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当被评估单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

8、鉴于新型冠状病毒肺炎疫情于 2020 年 1 月底爆发，截止报告出具日，该疫情尚未结束，其对被评估单位的影响暂无法准确预估，本次评估未考虑本次疫情对评估结论的影响。

9、评估基准日存在的法律、经济等未决事项：

编号	原告	被告	起诉时间	涉及金额（元）	目前进展情况
1	天津金城银行股份有限公司	天津中际装备制造有限公司、天津二十冶钢结构制造有限公司	2017/6/14	25,774,235.95	执行终结
2	天津金城银行股份有限公司	天津市好收成商贸有限公司、苑双庆	2019/1/28	11,437,283.39	执行中
3	天津金城银行股份有限公司	天津市好收成商贸有限公司、苑双庆	2019/1/28	1,042,008.60	执行中
4	天津金城银行股份有限公司	天津宏海企业管理集团有限公司、王立海、胡洪玲	2019/3/7	1,514,231.19	一审判决公告中
5	天津金城银行股份有限公司	天津市政公路设备工程有限公司、天津城建集团有限公司	2019/4/25	19,933,306.56	判决已生效
6	天津金城银行股份有限公司	天津纳尔夫纸品包装有限公司、陈少平、许玩云	2019/5/14	1,812,811.82	一审判决公告中
7	天津金城银行股份有限公司	北京康邦兴业科技发展有限公司、北京德祥新盛科技有限公司、傅爱侠、常福增	2019/5/9	531,656.58	执行中
8	天津金城银行股份有限公司	北京康邦兴业科技发展有限公司、北京德祥新盛科技有限公司、傅爱侠、常福增	2019/5/9	293,351.62	执行中
9	天津金城银行股份有限公司	北京康邦兴业科技发展有限公司、北京德祥新盛科技有限公司、傅爱侠、常福增	2019/5/9	326,129.05	执行中

三六零安全科技股份有限公司拟收购天津金城银行股份有限公司股权项目
涉及天津金城银行股份有限公司股东全部权益·资产评估报告

编号	原告	被告	起诉时间	涉及金额（元）	目前进展情况
10	天津金城银行股份有限公司	北京康邦兴业科技发展有限公司、北京德祥新盛科技有限公司、傅爱侠、常福增	2019/5/9	571,058.81	执行中
11	天津金城银行股份有限公司	天津市尔峰金属结构有限公司、陶红英、张芳	2019/3/7	907,702.39	一审判决公告中
12	天津金城银行股份有限公司	天津希冶商贸有限公司、王小霞、刘健、杨程程	2019/6/12	510,373.33	执行中
13	天津金城银行股份有限公司	天津希冶商贸有限公司、王小霞、刘健、杨程程	2019/6/12	506,168.11	执行中
14	天津金城银行股份有限公司	清泉电子（天津）有限公司、李锦淑	2019/6/19	511,962.37	执行中
15	天津金城银行股份有限公司	天津美尚建设工程有限公司、孙刚	2019/6/25	585,388.88	执行终结
16	天津金城银行股份有限公司	天津亿兆伟业科技集团有限公司、卢裔、李琳	2019/6/25	184,393.77	执行中
17	天津金城银行股份有限公司	天津亿兆伟业科技集团有限公司、卢裔、李琳	2019/6/25	204,122.65	执行中
18	天津金城银行股份有限公司	天津市鼎中汽车贸易有限公司、天津英立德供应链服务有限公司、宫兆靓、李苓琳	2019/6/18	88,261,290.62	一审待判决
19	陈坚	天津金城银行股份有限公司	/	/	已终结
20	疏勒县农村信用合作联社	天津金城银行股份有限公司	/	276,365,000.00	一审待判决
21	朔州农村商业银行股份有限公司	天津金城银行股份有限公司	/	104,262,500.00	一审待开庭
22	灵丘县农村信用合作联社	天津金城银行股份有限公司	/	101,500,000	一审待开庭
23	天津金城银行股份有限公司	天津港保税区东方五洲石油化工有限公司、陈翔、张凤萍	2019/10/28	2,023,771.61	执行中
24	天津金城银行股份有限公司	浙江瑞远电气有限公司、浙江瑞远智能机器人股份有限公司、诸暨市瑞远银亚置业有限公司、吴蝶、何铿	2019/11/15	57,772,185.47	一审待开庭
25	天津金城银行股份有限公司	浙江诸暨银来机械有限公司、浙江瑞远智能机器人股份有限公司、诸暨市瑞远银亚置业有限公司、吴蝶、何铿	2019/11/15	57,772,185.47	一审待开庭
	合计			754,603,118.24	

截至评估基准日，被评估单位天津金城银行股份有限公司涉及的法律诉讼一共 25 项，涉及金额一共 754,603,118.24 元，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

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

编号	提供担保单位	担保金额	担保合同号	担保责任	债权银行	担保开始日期	担保终止日期
1	安信信托股份有限公司	50,000,000.00	AXXT(2019)GY[003]-TJWN-DBH01	连带责任保证担保	天津金城银行股份有限公司	2019.04.09	2022.04.09
2	安信信托股份有限公司	250,000,000.00	AXXT(2019)GY[005]-HYWN-DBH01	连带责任保证担保	天津金城银行股份有限公司	2019.11.28	2022.11.28
3	安信信托股份有限公司	200,000,000.00	AXXT(2019)GY[004]-FNSH-DBH01	连带责任保证担保	天津金城银行股份有限公司	2019.11.29	2022.11.29
	合计	500,000,000.00					

截至评估基准日，被评估单位天津金城银行股份有限公司接受担保一共 3 项，担保金额共 500,000,00.00 元，除此之外，无其他对外担保及抵押、质押情事项。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响，现进行披露。

十二、 评估报告使用限制说明

1、 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

2、 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的， 资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3、 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。

4、 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评估对象可实现价格的保证。

十三、 评估报告日

本评估报告日为 2020 年 5 月 10 日。

（此页以下无正文）

【评估报告签字盖章页 | 此页无正文】

资产评估师签名：



资产评估师签名：



沃克森(北京)国际资产评估有限公司



二〇二〇年五月十日