

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海中泰多经国际贸易有限责任公司拟转让
中泰众诚信（上海）经贸股份有限公司股权
涉及中泰众诚信（上海）经贸股份有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

天兴评报字（2020）第 0536 号

（共 3 册，第 1 册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二〇年五月八日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020141202000370

资产评估报告名称： 上海中泰多经国际贸易有限责任公司拟转让 中泰众诚信（上海）经贸股份有限公司股权 涉及中泰众诚信（上海）经贸股份有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

资产评估报告文号： 天兴评报字（2020）第0536号

资产评估机构名称： 北京天健兴业资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 刘温（资产评估师）、郭佳（资产评估师）

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

目录

| | |
|-------------------------------------|----|
| 声明 | 1 |
| 资产评估报告摘要 | 2 |
| 资产评估报告正文 | 4 |
| 一、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况 .. | 4 |
| 二、评估目的 | 7 |
| 三、评估对象和评估范围 | 7 |
| 四、价值类型 | 8 |
| 五、评估基准日 | 8 |
| 六、评估依据 | 8 |
| 七、评估方法 | 10 |
| 八、评估程序实施过程和情况 | 14 |
| 九、评估假设 | 16 |
| 十、评估结论 | 17 |
| 十一、特别事项说明 | 19 |
| 十二、资产评估报告的使用限制说明 | 19 |
| 十三、资产评估报告日 | 20 |
| 资产评估报告附件 | 22 |

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违反前述规定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。

四、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。

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。

**上海中泰多经国际贸易有限责任公司拟转让
中泰众诚信（上海）经贸股份有限公司股权
涉及中泰众诚信（上海）经贸股份有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告摘要**

天兴评报字（2020）第 0536 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受上海中泰多经国际贸易有限责任公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、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，对上海中泰多经国际贸易有限责任公司拟转让中泰众诚信（上海）经贸股份有限公司股权项目，涉及中泰众诚信（上海）经贸股份有限公司的股东全部权益在 2020 年 3 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、评估目的：上海中泰多经国际贸易有限责任公司拟转让持有的中泰众诚信（上海）经贸股份有限公司股权，本次评估目的是对中泰众诚信（上海）经贸股份有限公司股东全部权益进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，作为上海中泰多经国际贸易有限责任公司转让持有的中泰众诚信（上海）经贸股份有限公司股权的价值参考依据。

二、评估对象：评估对象为中泰众诚信（上海）经贸股份有限公司股东全部权益价值。

三、评估范围：评估范围为中泰众诚信（上海）经贸股份有限公司于评估基准日纳入评估范围的全部资产及负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2020 年 3 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法和收益法。

七、评估结论：

本次评估，评估人员采用资产基础法和收益法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取资产基础法评估结果作为评估结论。

| 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 | 1,183.27 | 1,183.27 | - | - |

北京天健兴业资产评估有限公司

| 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 |
| 2 | 非流动资产 | - | - | - | |
| 3 | 其中：长期股权投资 | - | - | - | |
| 4 | 投资性房地产 | - | - | - | |
| 5 | 固定资产 | - | - | - | |
| 6 | 在建工程 | - | - | - | |
| 7 | 无形资产 | - | - | - | |
| 8 | 无形资产—土地使用权 | - | - | - | |
| 9 | 其他 | - | - | - | |
| 10 | 资产总计 | 1,183.27 | 1,183.27 | | - |
| 11 | 流动负债 | 145.50 | 145.50 | | - |
| 12 | 非流动负债 | - | - | | |
| 13 | 负债总计 | 145.50 | 145.50 | | - |
| 14 | 净资产（所有者权益） | 1,037.77 | 1,037.77 | | - |

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2020 年 3 月 31 日起，至 2021 年 3 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

**上海中泰多经国际贸易有限责任公司拟转让
中泰众诚信（上海）经贸股份有限公司股权
涉及中泰众诚信（上海）经贸股份有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告正文**

天兴评报字（2020）第 0536 号

上海中泰多经国际贸易有限责任公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对上海中泰多经国际贸易有限责任公司拟转让中泰众诚信（上海）经贸股份有限公司股权而涉及中泰众诚信（上海）经贸股份有限公司的股东全部权益在 2020 年 3 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、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人概况

企业名称：上海中泰多经国际贸易有限责任公司（简称“上海多经”）

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：杨江红

注册资本：100000 万元人民币

营业期限：2013 年 01 月 06 日 至 2033 年 01 月 05 日

登记状态：开业

经营范围：金属材料、建筑材料、机电产品、塑料制品、陶瓷制品、化工产品（除危险品外）、食用农产品（不含生猪产品）、食品添加剂、机械设备、电气设备、钢材、五金交电、电子产品、通讯器材、家用电器、仪器仪表、设备及配件、计算机软硬件及配件、汽车配件、棉花、棉浆粕、棉短绒、化肥、木片、包装材料、燃料油、玻璃制品、碳素制品、焊材、润滑油、装潢材料、家具、办公设备、文体用品、百货、日用品、化妆品、煤炭、橡胶制品、有色金属、针纺织

品、纺织原料、矿产品的销售，仓储服务（除危险品），计算机领域内的技术咨询、技术服务、从事货物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. 基本信息

企业名称：中泰众诚信（上海）经贸股份有限公司

统一社会信用代码：91310000MA1FL5J014

注册地址：上海市闵行区申虹路 666 弄 3 号 105-1 室

法定代表人：孙玉祥

注册资本：3000 万元人民币

企业类型：股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)

营业期限：2018 年 06 月 19 日至 2038 年 06 月 18 日

经营范围：金属材料、纺织原料、针纺织品、矿产品（除专项）、化工产品（除危险品外）、冶金炉料、焦炭、煤炭、钢材、燃料油、建筑材料、机电产品、塑料制品、陶瓷制品、食用农产品、机械设备、电气设备、钢材、五金交电、电子产品、通讯器材、家用电器、仪器仪表、设备及配件、计算机软硬件及配件、汽车配件、化肥、木片、包装材料、玻璃制品、润滑油、装潢材料、家具、办公设备、文体用品、百货、日用品、化妆品、橡胶制品、有色金属的销售，仓储服务（除危险品），计算机领域内的技术咨询、技术服务，从事货物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】

2. 历史沿革及股权结构

众诚信经贸成立于 2018 年 6 月 19 日，注册资本 3000 万元，实缴资本 1000 万元。其中，上海中泰多经国际贸易有限责任公司以货币方式认缴出资 1,530.00 万元；上海祥疆商务咨询合伙企业认缴出资 1,470.00 万元。

截至评估基准日 2020 年 3 月 31 日，众诚信经贸的股权结构如下表所示：

金额单位：万元

| 序号 | 股东名称 | 持股比例 | 注册资本 | 实缴资本 |
|----|------------------|------|----------|--------|
| 1 | 上海中泰多经国际贸易有限责任公司 | 70% | 1,530.00 | 700.00 |

| | | | | |
|---|--------------|------|----------|----------|
| 2 | 上海祥疆商务咨询合伙企业 | 30% | 1,470.00 | 300.00 |
| 3 | 合计 | 100% | 3,000.00 | 1,000.00 |

3. 公司业务概况

以大宗商品交易业务为核心，立足大宗商品的研究、交易与销售，凭借对市场的精准把握和业务模式的不断创新积极开拓市场，旨在低风险、稳定复利式增长。主要以能化产品为主，业务类型以抓住市场价格波动，快速库存流转以达到既不错过市场交易机会，又能不断优化库存配置的目标。通过对市场信息的精准把握，在科学稳健的交易模型下，长期深入一线实地调研，将最真实的市场行情作为交易抉择的基本依据，确保每笔交易精准、高效。

4. 财务状况表及经营成果

财务状况表

金额单位：万元

| 序号 | 项目 | 2019年12月31日 | 2020年3月31日 |
|----|-------------------|-----------------|-----------------|
| 1 | 流动资产 | 3,623.77 | 1,183.27 |
| 2 | 非流动资产 | | |
| 3 | 其中：长期股权投资 | - | - |
| 4 | 投资性房地产 | - | - |
| 5 | 固定资产 | - | - |
| 6 | 在建工程 | - | - |
| 7 | 无形资产 | - | - |
| 8 | 长期待摊费用 | - | - |
| 9 | 递延所得税资产 | 2.75 | - |
| 10 | 其他资产 | - | - |
| 11 | 资产总计 | 3,626.52 | 1,183.27 |
| 12 | 流动负债 | 2,569.21 | 145.50 |
| 13 | 非流动负债 | 2.75 | - |
| 14 | 负债总计 | 2,569.21 | 145.50 |
| 15 | 净资产（所有者权益） | 1,057.31 | 1,037.77 |

经营成果表

金额单位：万元

| 项目 | | 2019年 | 2020年1-3月 |
|----|----------|-----------|-----------|
| 一、 | 营业收入 | 11,001.69 | 1,024.78 |
| 减： | 营业成本 | 11,592.24 | 1,000.66 |
| | 营业税金及附加 | 9.29 | 1.74 |
| | 销售费用 | 25.53 | 1.82 |
| | 管理费用 | 0.09 | 0.03 |
| | 研发费用 | - | - |
| | 财务费用 | 52.05 | 3.10 |
| | 资产减值损失 | - | - |
| 加： | 公允价值变动收益 | -55.08 | 55.08 |

| 项目 | | 2019 年 | 2020 年 1-3 月 |
|----|-------|--------|--------------|
| | 投资收益 | 793.73 | 274.79 |
| | 备用行 | - | - |
| 二、 | 营业利润 | 61.14 | 347.30 |
| 加: | 营业外收入 | 0.05 | - |
| 减: | 营业外支出 | - | - |
| 三、 | 利润总额 | 61.19 | 347.30 |
| 减: | 所得税费用 | 3.87 | 26.98 |
| 四、 | 净利润 | 57.32 | 320.32 |

注：2019 年至评估基准日财务数据，已经立信会计师事务所审计，分别出具信会师报字[2020]第 ZG10256 号无保留意见审计报告、信会师报字[2020]第 ZG29907 号无保留意见审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

（四）委托人和被评估单位的关系

本评估项目的委托人为上海中泰多经国际贸易有限责任公司，被评估单位为中泰众诚信（上海）经贸股份有限公司，委托人为被评估单位控股股东。

二、评估目的

上海中泰多经国际贸易有限责任公司拟转让持有的中泰众诚信（上海）经贸股份有限公司股权，本次评估目的是对中泰众诚信（上海）经贸股份有限公司股东全部权益进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，作为上海中泰多经国际贸易有限责任公司转让持有的中泰众诚信（上海）经贸股份有限公司股权的价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为中泰众诚信（上海）经贸股份有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为众诚信经贸于评估基准日纳入评估范围的全部资产及负债，其中总资产账面价值 1,183.27 万元，负债账面价值 145.50 万元，净资产账面价值 1,037.77 万元。账面价值已经立信会计师事务所审计并出具了信会师报字[2020]第 ZG29907 号无保留意见审计报告。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：万元

| 项目 | | 账面价值 |
|----|-------------------|-----------------|
| | | A |
| 1 | 流动资产 | 1,183.27 |
| 2 | 非流动资产 | - |
| 3 | 其中：长期股权投资 | - |
| 4 | 投资性房地产 | - |
| 5 | 固定资产 | - |
| 6 | 在建工程 | - |
| 7 | 无形资产 | - |
| 8 | 无形资产—土地使用权 | - |
| 9 | 其他 | - |
| 10 | 资产总计 | 1,183.27 |
| 11 | 流动负债 | 145.50 |
| 12 | 非流动负债 | - |
| 13 | 负债总计 | 145.50 |
| 14 | 净资产（所有者权益） | 1,037.77 |

1. 委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，评估基准日财务数据已经立信会计师事务所审计并出具了信会师报字[2020]第 ZG29907 号无保留意见审计报告。

2. 企业申报的表外资产的情况

无。

四、价值类型

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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

评估基准日是 2020 年 3 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

《上海中泰多经 2020 年度第七次会议纪要》（2020 年 3 月 27 日）

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（根据 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第四次修正，主席令第 42 号）；
3. 《中华人民共和国证券法》（主席令第 37 号）；
4. 《中华人民共和国物权法》（主席令第 62 号）；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第 63 号）；
6. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号）；
7. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；
8. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》财税[2018]32 号；
9. 《财政部、税务总局、海关总署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）；
10. 其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
7. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；
11. 《评估机构内部治理指引》（中评协[2010]121 号）；

12. 《资产评估专家指引第 10 号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》（中评协〔2020〕6 号）；

13. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 产权证明依据；
3. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
2. 评估人员实地勘查、调查、收集的估价有关资料；
3. 企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；
4. 企业提供的未来年度经营计划、盈利预测等资料；
5. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
6. 与此次资产评估有关的其他资料。
7. 被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
8. 国家有关部门发布的统计资料资料，以及我公司收集的有关资料等。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，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。

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。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。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

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。

（二）评估方法的选择

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，因此本次评估适用资产基础法。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

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。由于与本项目被评估单位属于同一行业的上市公司，在业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估企业相差较大，且评估基准日附近中国同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不适用市场法。

综上所述，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

一）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方

法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

被评估单位流动资产包括货币资金、预付款项及其他流动资产；负债包括应付账款、应交税费、应付股利和其他应付款。

(1) 货币资金包括库存现金、银行存款和其他货币资金，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证、其他货币资金凭证等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 预付款项：根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

(3) 其他流动资产

其他流动资产为企业待抵扣增值税。

评估人员在核实无误的基础上，通过了解企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等核实企业的纳税申报表，通过查阅查阅的缴税凭单确认申报数的正确性和真实性。经核实，企业税款且金额与申报数相符。故以核实后账面值作为评估值。

(4) 负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

二) 收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

1. 计算模型

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C_1 + C_2 + E' \quad \text{公式二}$$

上式中：

E ：股东全部权益价值；

V ：企业整体价值；

D ：付息债务评估价值；

P ：经营性资产评估价值；

C_1 ：溢余资产评估价值；

C_2 ：非经营性资产评估价值；

E' ：（未在现金流中考虑的）长期股权投资评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n [R_t \times (1+r)^{-t}] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中：

R_t ：明确预测期的第 t 期的企业自由现金流

t ：明确预测期期数 1, 2, 3, ..., n ；

r ：折现率；

R_{n+1} ：永续期企业自由现金流；

g ：永续期的增长率，本次评估 $g = 0$ ；

n ：明确预测期第末年。

2. 模型中关键参数的确定

1) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 × (1 - 税率 T) - 资本性支出 - 营运资金变动。

2) 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2020 年 4 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段 2026 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

3) 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

4) 付息债务评估价值的确定

付息债务包括企业的长短期借款，按其市场价值确定。

5) 溢余资产及非经营性资产(负债)评估价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2020 年 4 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人

就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

(3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

(4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2020 年 4 月 8 日—4 月 15 日。

2. 现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

(2) 企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查各单位及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势。

通过收集相关信息，对被评估单位各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析 and 预测。

该阶段的工作时间为 2020 年 4 月 16 日—4 月 20 日。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

(1) 评估结果的确定

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料开始评定估算工作。

(2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

(3) 工作底稿的整理归档

上述三四两阶段工作时间为 2020 年 4 月 21 日—5 月 8 日。

九、评估假设

(一) 一般假设：

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

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（二）收益法评估假设：

1. 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；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

5. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。

7. 假设企业预测年度现金流为均匀流入。

8. 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。

9. 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。

评估人员根据运用资产基础法和收益法对企业进行评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估结果会发生较大的变化。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结论

在评估基准日持续经营假设前提下，经资产基础法评估，中泰众诚信（上海）经贸股份有限公司总资产账面价值为 1,183.27 万元，评估价值为 1,183.27 万元，无增减值；总负债账面价值为 145.50 万元，评估价值为 145.50 万元，无增减值；净资产账面价值为 1,037.77 万元，评估价值为 1,037.77 万元，无增减值。

评估汇总情况详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

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 | 1,183.27 | 1,183.27 | - | - |
| 2 非流动资产 | - | - | - | - |
| 3 其中：长期股权投资 | - | - | - | - |
| 4 投资性房地产 | - | - | - | - |
| 5 固定资产 | - | - | - | - |
| 6 在建工程 | - | - | - | - |
| 7 无形资产 | - | - | - | - |
| 8 无形资产—土地使用权 | - | - | - | - |
| 9 其他 | - | - | - | - |
| 10 资产总计 | 1,183.27 | 1,183.27 | - | - |
| 11 流动负债 | 145.50 | 145.50 | - | - |
| 12 非流动负债 | - | - | - | - |
| 13 负债总计 | 145.50 | 145.50 | - | - |
| 14 净资产（所有者权益） | 1,037.77 | 1,037.77 | - | - |

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

（二）收益法评估结果

在评估基准日持续经营假设前提下，采用收益法评估后的中泰众诚信（上海）经贸股份有限公司股东全部权益价值为 1,108.08 万元，评估增值 70.32 万元，增值率为 6.78%。

（三）评估结果的最终确定

资产基础法是对企业账面资产和负债的现行市场价值进行评估，是以企业要素资产的再建为出发点，确定企业的价值。收益法是从收益角度衡量公司价值，通过预测评估对象的未来收益的途径来预测经营期内的净现金流，再进行折现后确定出企业的价值，是以企业的预期收益能力为导向，把评估对象的预期产出能力和获利能力作为评估标的来估测评估对象价值的一种方法。

本项目被评估单位于 2019 年 4 月份开始开展业务，一是距离评估基准日成立时间较短且未形成成熟有效的管理体系、销售体系和市场占有率，二是企业主营大宗贸易，其会随市场有较大变化，市场化业务可替代，未来盈利能力具有较大的不确定性；三是截止评估基准日，企业期货收益（投资收益）对企业净利润贡献较大，但由于期货浮动盈亏变化较快，因此本次评估不予预测。

而资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，结合本次评估

情况，被评估单位详细提供了其资产负债相关资料、评估师也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，我们对被评估单位资产及负债进行全面的清查和评估，因此相对而言，资产基础法评估结果较为可靠，因此本次评估以资产基础法的评估结果 1,037.77 万元作为最终评估结论。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

(一) 本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

(二) 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公允价值，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) 本次评估结论未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结论的影响。

(四) 在资产评估结论有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

(五) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项：

2020 年 1 月新型冠状病毒肺炎疫情在全国爆发，对肺炎疫情的防控工作正在全国范围内持续进行，由于疫情预计将在未来一段时间内对全国各省市和行业的企业经营以及整体经济运行造成一定影响，从而可能在一定程度上影响本项目被评估单位的资产质量和收益水平，影响程度将取决于疫情防控的情况、持续时间以及各项调整政策的实施。以上事项对评估结果的影响具有较大不确定性，提醒评估报告使用者予以关注。

十二、资产评估报告的使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

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

不承担责任；

（三）除委托人、资产评估委托合同中委托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评估对象可实现价格的保证。

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

（六）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2020 年 3 月 31 日至 2021 年 3 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2020 年 5 月 8 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民

资产评估师：郭佳



郭佳

资产评估师：刘温



刘温

二〇二〇年五月八日