本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

# 北京华联商厦股份有限公司拟转让股权项目所涉及的华联（北京）商业保理有限公司股东全部权益价值资产评估报告

中企华评报字(2020)第 1679 号

（共一册，第一册）

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二〇年十一月二十四日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 目　录

**声　明** ..... 1

**资产评估报告摘要** ..... 2

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 ..... 4

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、　评估程序实施过程和情况 ..... 16

九、　评估假设 ..... 18

十、　评估结论 ..... 19

十一、　特别事项说明 ..... 21

十二、　资产评估报告使用限制说明 ..... 21

十三、　资产评估报告日 ..... 23

**资产评估报告附件** ..... 24



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 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。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 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。

北京华联商厦股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、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，按照必要的评估程序，对华联（北京）商业保理有限公司的股东全部权益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：北京华联商厦股份有限公司拟转让华联（北京）商业保理有限公司股权，为此需对华联（北京）商业保理有限公司的股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供参考依据。

评估对象：华联（北京）商业保理有限公司的股东全部权益。

评估范围：华联（北京）商业保理有限公司的全部资产及负债。

评估基准日：2020 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资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

华联（北京）商业保理有限公司评估基准日总资产账面价值为 30,506.93 万元，评估价值为 30,521.18 万元，增值额为 14.25 万元，增值率为 0.05 %；

总负债账面价值为 2,115.84 万元，评估价值为 2,115.84 万元，增值额为 0.00 万元，增值率为 0.00 %；

净资产账面价值为 28,391.09 万元，净资产评估价值为 28,405.34 万元，增值额为 14.25 万元，增值率为 0.05 %。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

**资产基础法评估结果汇总表**

评估基准日：2020 年 09 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 | 30,500.90 | 30,503.63 | 2.73 | 0.01 |
| 非流动资产 | 2 | 6.03 | 17.55 | 11.52 | 191.04 |
| 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 | 2.19 | 10.14 | 7.95 | 363.01 |
| 在建工程 | 6 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 油气资产 | 7 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 无形资产 | 8 | 3.84 | 7.41 | 3.57 | 92.97 |
| 其中：土地使用权 | 9 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 其他非流动资产 | 10 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| **资产总计** | 11 | 30,506.93 | 30,521.18 | 14.25 | 0.05 |
| 流动负债 | 12 | 2,115.84 | 2,115.84 | 0.00 | 0.00 |
| 非流动负债 | 13 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| **负债总计** | 14 | 2,115.84 | 2,115.84 | 0.00 | 0.00 |
| **净资产** | 15 | 28,391.09 | 28,405.34 | 14.25 | 0.05 |

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，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 北京华联商厦股份有限公司拟转让股权项目所涉及的华联（北京）商业保理有限公司股东全部权益价值资产评估报告正文

北京华联商厦股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、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、收益法，按照必要的评估程序，对北京华联商厦股份有限公司拟收购股权项目所涉及的华联（北京）商业保理有限公司股东全部权益在2020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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为北京华联商厦股份有限公司，被评估单位为华联（北京）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包括与经济行为相关的企业、上级国有资产监管部门、政府审批部门及行业协会等。

(一) 委托人简介

1.公司简介

公司名称：北京华联商厦股份有限公司（以下简称“华联股份”）

住　　所：北京市通州区永乐经济技术开发区永开路1号

经营场所：北京市大兴区青云店镇祥云路北四条208号创新中心2号楼

法定代表人：李翠芳

注册资本：273735.1947万元人民币

企业类型：股份有限公司



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

经营范围：销售烟、音像制品、包装食品、副食品；零售、邮购公开发行的国内版书刊（限分支机构经营）；美容美发；电子游艺；餐饮（限分支机构经营）；销售百货、针纺织品、工艺美术品、珠宝首饰、银饰品、花卉、家具、日用杂品、土产品、五金交电化工（不含危险化学品）、电子计算机软硬件及外部设备、传真机、移动电话、寻呼机及配件、饮食炊事机械、制冷空调设备、劳保用品、金属材料、机械电器设备、汽车（不含九座以下乘用车）及配件、化工轻工材料、建筑材料、民用建材；仓储、洗衣、劳务服务；摄影、彩扩、打字服务；承办展览展示活动；企业管理、信息咨询（中介除外）；组织文化交流活动（演出除外）；连锁店经营管理；家居装饰；出租商业设施；日用品修理；技术开发、咨询、服务、培训；资产经营；零售内销黄金饰品（限分支机构经营）、汽车配件、自行车、电动车、摩托车及配件、健身器材设施、粮食（限零售）、饲料（限分支机构经营）、复印、健身服务、经营场地出租；项目投资；投资管理。（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；不得从事本区产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2.华联股份主营业务情况

公司业务主要涉及购物中心运营管理业务、影院运营管理业务和商业保理业务。公司核心主业为购物中心的运营管理，深厚的零售行业背景为公司购物中心运营管理业务的发展提供了优势条件。经过多年发展，公司在购物中心运营管理行业内已拥有较高的品牌知名度和一定的市场影响力；基于国内电影行业的蓬勃发展，在“平台+内容”发展思路的指导下，公司在依托公司购物中心资源优势、管理团队运营能力的基础上从事影院运营管理业务，为公司持续、稳定推进主营业务发展奠定了良好的基础。影院运营管理的主要业务收入来自于电影票房收入、卖品收入以及广告收入；公司通过整合供应商、经销商等资源，为上下游的合作伙伴提供有特色的供应链金融服务。主要从事贸易融资、应收账款管理、商业保理相关咨询服务等保理相关业务。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司投资设立保理公司的目的是完善公司主营业务相关产业配置，以保理服务业务支持、推进公司主营业务发展，提升公司盈利能力。

(二) 被评估单位简介

1.公司简介

公司名称：华联（北京）商业保理有限公司（以下简称“华联保理”）

企业类型：其他有限责任公司

住　　所：北京市顺义区临空经济核心区融慧园6号楼4-81

法定代表人：崔燕萍

注册资本：20000万元

成立日期：2017年01月16日

营业期限：2017年01月16日至2047年01月15日

经营范围：为企业提供贸易融资、销售分账户管理、客户资信调查与评估、应收账款管理、信用风险担保。（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。）

2.华联保理历史沿革

华联（北京）商业保理有限公司于2017年1月16日注册成立。取得了北京市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》（注册号为110113022846713）。华联股份为了专注于供应链金融，通过整合供应商、经销商等资源，为上下游的合作伙伴提供有特色的金融服务。北京华联商厦股份有限公司与北京华联综合超市股份有限公司共同出资设立华联（北京）商业保理有限公司，公司注册资本为人民币20,000.00万元。截至评估基准日，被评估单位股权结构未变动，股东及出资情况如下：

| 序号 | 股东名称 | 实缴出资额（万元） | 持股比例 (%) | 出资方式 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 北京华联商厦股份有限公司 | 10,200 | 51 | 货币 |
| 2 | 北京华联综合超市股份有限公司 | 9,800 | 49 | 货币 |
| | 合计 | 20,000 | 100 | |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3.华联保理主营业务情况

公司通过整合供应商、经销商等资源，为上下游的合作伙伴提供有特色的供应链金融服务。主要从事贸易融资、应收账款管理、商业保理相关咨询服务等保理相关业务。

4.近一年一期的资产、财务和经营状况

华联保理近一年一期的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

| 项目 | 2019 年 12 月 31 日 | 2020 年 9 月 30 日 |
|---|---|---|
| 流动资产合计 | 35,551.48 | 30,500.90 |
| 长期股权投资 | | |
| 固定资产 | 7.54 | 2.19 |
| 在建工程 | - | - |
| 无形资产 | 5.08 | 3.84 |
| 长期待摊费用 | | |
| 递延所得税资产 | | |
| 非流动资产合计 | 12.62 | 6.03 |
| **资产总计** | 35,564.10 | 30,506.93 |
| 流动负债合计 | 8,377.95 | 2,115.84 |
| 非流动负债合计 | | |
| **负债合计** | 8,377.95 | 2,115.84 |
| **所有者权益** | 27,186.15 | 28,391.09 |

华联保理近一年一期的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

| 项　　目 | 2019 年度 | 2020 年 1-9 月 |
|---|---|---|
| **一、营业收入** | 5,099.79 | 1,504.04 |
| 减：营业成本 | 835.21 | 67.16 |
| 营业税金及附加 | 34.60 | 8.98 |
| 销售费用 | - | - |
| 管理费用 | 398.18 | 146.11 |
| 研发费用 | - | - |
| 财务费用 | -36.21 | -191.40 |
| 信用减值损失 | 41.14 | -111.46 |
| 加：公允价值变动损益 | | |
| 投资收益 | 27.97 | - |
| 其他收益 | - | 53.54 |
| **二、营业利润** | 3,854.84 | 1,638.18 |
| 加：营业外收入 | - | - |
| 减：营业外支出 | - | - |
| **三、利润总额** | 3,854.84 | 1,638.18 |
| 减：所得税费用 | 842.69 | 433.25 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 项　　目 | 2019 年度 | 2020 年 1-9 月 |
|---|---|---|
| 四、净利润 | 3,012.15 | 1,204.94 |

华联保理评估基准日、2019 年度的会计报表均经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了无保留意见审计报告。

5.委托人与被评估单位之间的关系

委托方北京华联商厦股份有限公司为被评估单位华联（北京）商业保理有限公司的股东。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、与经济行为相关的企业、上级国有资产监管部门、政府审批部门及行业协会和国家法律、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

北京华联商厦股份有限公司拟转让华联（北京）商业保理有限公司股权，为此需对华联（北京）商业保理有限公司的股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是华联（北京）商业保理有限公司的股东全部权益。

(二) 评估范围

评估范围是华联（北京）商业保理有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、无形资产等，负债主要是流动负债。评估基准日，华联保理账面总资产为 30,506.93 万元，总负债为 2,115.84 万元，净资产为 28,391.09 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、负债账面价值已经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了无保留意见审计报告。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

## 四、价值类型

根据评估目的，确定评估对象的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。

选择市场价值类型是由于本次评估的评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求。

## 五、评估基准日

本报告评估基准日是2020年9月30日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

(一)根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为评估目的服务。

(二)选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映委估资产的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

## 六、评估依据

(一)经济行为依据

1.北京华联商厦股份有限公司股东会第八次会议（2019年董办9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.《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号发布，财政部令第97号修改）；



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4.《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)；

5.《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)；

6.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 378 号，国务院令第 588 号修订)；

7.《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）；

8.《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)；

9.《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）；

10.《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）；

11.《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）；

12.《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》（财政部令第 76 号）；

13.《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 65 号）；

14.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36 号）；

15.《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税第[2018]32 号）；

16.《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委财政部令 2016 第 32 号)；

17.《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)

(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）；



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；

11.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；

12.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；

13.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号)；

14.《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；

(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.《机电产品报价手册》（2020 年）；

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.被评估单位已签订的相关业务合同；

6.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

7.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.致同会计师事务所(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。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

## 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、资料收集等情况，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、资产基础法。评估方法选择理由如下：

被评估单位各项资产及负债权属清晰，相关资产、负债资料较为齐全，能够通过采用相应方法评定估算各项资产、负债的价值；华联保理未来收益可以合理预期，本次适宜选取收益法、资产基础法评估。

(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。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

股权自由现金流折现模型的描述具体如下：

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：

$$P=\frac{F_0}{(1+r)^{m/24}}+\sum_{i=1}^{n}\frac{F_i}{(1+r)^{(i-0.5+m/12)}}+\frac{F_t\times(1+g)}{(r-g)\times(1+r)^{(n-1.5+m/12)}}$$

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(加权平均资本成本,WACC)；

n：预测期；

m：基准日至当年年底月数；

i：预测期第 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：

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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其中：$r_f$：无风险收益率；

$M_{rp}$：市场风险溢价；

$\beta_L$：权益的系统风险系数；

$r_c$：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2020年至2025年为不稳定详细预测期， 2025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。

2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。被评估单位评估基准日无付息债务。

(二) 资产基础法

1. 流动资产

(1)货币资金，包括银行存款、其他货币资金，通过核实银行对账单、定期存单等，以核实后的价值确定评估值。

(2)交易性金融资产，评估人员根据企业总账、明细账进行了核实，同时查阅了该金融资产交易的相关凭证及资料，核对了该理财产品的投资种类及成本等，经核实，该理财产品为非保本投资项目。本次评估对于交易性金融资产以核实无误后的账面价值作为评估值。

(3)应收账款、其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔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、



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(4)应收利息，评估人员核对了被评估单位对外债权投资的权属文件、投资数量、投资金额，以及利息支付的相关规定和被评估单位计提利息的记账凭证等。应收利息以核实无误后的账面价值作为评估值。

2．机器设备

根据评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用成本法进行评估。

(1)成本法

电子设备主要为办公、电子设备，本次采用成本法评估。

评估值=重置全价×综合成新率

1)重置成本的确定

根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置成本。

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场不含税价格确定其重置成本。

2)综合成新率的确定

电子设备主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

3．无形资产

根据其他无形资产的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用市场法进行评估，本次评估范围内的其他无形资产主要为企业外购软件。对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值。对于目



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值。

4．负债

负债主要是流动负债，包括短期借款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债等。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，以企业实际应承担的负债确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2020年10月25日至2020年11月15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

2020年10月25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、义务等达成一致，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了培训，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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

评估人员于2020年10月25日至2020年10月30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“资产评估明细表”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地填报，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明细表

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“资产评估明细表”，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“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”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明细表

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“资产评估明细表”，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车辆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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、生产经营管理状况；

(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) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 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，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 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：



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(一) 一般假设

1.假设评估基准日后被评估单位持续经营；

2.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

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；

6.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

7.假设评估基准日后无不可抗力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.假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势。

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

华联（北京）商业保理有限公司评估基准日总资产账面价值为30,506.93万元；总负债账面价值为2,115.84万元；净资产账面价值为



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

28,391.09 万元。收益法评估后的股东全部权益价值为 24,611.77 万元，减值额为-3,779.32 万元，增值率为-13.31%。

(二) 资产基础法评估结果

华联（北京）商业保理有限公司评估基准日总资产账面价值为 30,506.93 万元，评估价值为 30,521.18 万元，增值额为 14.25 万元，增值率为 0.05 %；

总负债账面价值为 2,115.84 万元，评估价值为 2,115.84 万元，增值额为 0.00 万元，增值率为 0.00 %；

净资产账面价值为 28,391.09 万元，净资产评估价值为 28,405.34 万元，增值额为 14.25 万元，增值率为 0.05 %。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

**资产基础法评估结果汇总表**

评估基准日：2020 年 09 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 | 30,500.90 | 30,503.63 | 2.73 | 0.01 |
| 非流动资产 | 2 | 6.03 | 17.55 | 11.52 | 191.04 |
| 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 | 2.19 | 10.14 | 7.95 | 363.01 |
| 在建工程 | 6 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 油气资产 | 7 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 无形资产 | 8 | 3.84 | 7.41 | 3.57 | 92.97 |
| 其中：土地使用权 | 9 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 其他非流动资产 | 10 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| **资产总计** | 11 | 30,506.93 | 30,521.18 | 14.25 | 0.05 |
| 流动负债 | 12 | 2,115.84 | 2,115.84 | 0.00 | 0.00 |
| 非流动负债 | 13 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| **负债总计** | 14 | 2,115.84 | 2,115.84 | 0.00 | 0.00 |
| **净资产** | 15 | 28,391.09 | 28,405.34 | 14.25 | 0.05 |

(三) 评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 24,611.77 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 28,405.34 万元，两者相差 3,793.57 万元，差异率为 13.36%。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

差异原因主要为两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值，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。

被评估企业目前所处的市场经营环境及发展空间受经营策略影响，公司主营业务主要集中在 内部，导致预测期收益较一般，综合上述因素考虑，收益法评估结果无法完全反映本次评估对象的真实价值，而相比之下，资产基础法评估结果能更合理的反映该企业的价值。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：华联（北京）商业保理有限公司的股东全部权益价值评估结果为28,405.34万元。

## 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专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(二)本次评估利用了致同会计师事务所(特殊普通合伙)出具的历史年度审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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评估对象可实现价格的保证；

(五)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，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。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

## 十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2020 年 11 月 24 日。

法定代表人：

资产评估师：　　资产评估师：

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二〇年十一月二十四日



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 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交回评估协会的说明；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券期货相关业务评估资格证书复印件；

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、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn