

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

重庆商社投资有限公司
拟转让重庆重百商业保理有限公司 30% 股权
所涉及的重庆重百商业保理有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

中鼎评估资评报字（2021）第 0012 号

（共一册 第一册）

重庆中鼎资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇二一年三月九日

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： 5050020044202100016

资产评估报告名称： 重庆商社投资有限公司拟转让重庆重百商业保理有限公司30%股权所涉及的重庆重百商业保理有限公司股东全部权益价值

资产评估报告文号： 中鼎评估资评报字（2021）第0012号

资产评估机构名称： 重庆中鼎资产评估土地房地产估价有限责任公司

签字资产评估专业人员： 杨珺(资产评估师)、朱昭云(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
摘 要.....	2
正 文.....	5
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者.....	7
二、评估目的.....	21
三、评估对象和评估范围.....	22
四、价值类型及其定义.....	24
五、评估基准日.....	24
六、评估依据.....	24
七、评估方法.....	27
八、评估程序实施过程和情况.....	28
九、评估假设.....	34
十、评估结论.....	35
十一、特别事项说明.....	36
十二、评估报告使用限制说明.....	40
十三、评估报告日.....	40
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	40
备查文件目录.....	41

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师不承担责任。

三、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、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。

六、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人提供；所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托人和相关当事方的责任。

八、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

九、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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。

十、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。

十一、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，本次评估过程中除披露引用的相关报告和数据外，没有运用其它评估机构或专家的工作成果。

十二、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，评估结论仅在评估报告载明的

有效期内使用，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在的评估机构无关。

十三、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

重庆商社投资有限公司

拟转让重庆重百商业保理有限公司 30%股权

所涉及的重庆重百商业保理有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

摘 要

重庆中鼎资产评估土地房地产估价有限责任公司接受重庆商社投资有限公司委托,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,采用资产基础法和收益法,按照必要的评估程序,对重庆商社投资有限公司拟转让股权所涉及的重庆重百商业保理有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2020 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告主要内容摘要如下:

一、评估目的

本次资产评估的目的,是反映重庆重百商业保理有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值,为重庆商社投资有限公司拟转让股权事宜提供市场价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象是重庆重百商业保理有限公司的股东全部权益。

评估范围为重庆重百商业保理有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债,账面资产总额 203,079,392.03 元、负债 124,558,345.08 元、股东权益 78,521,046.95 元。具体包括流动资产 139,975,888.54 元;非流动资产 63,103,503.49 元;流动负债 124,558,345.08 元。

三、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

四、评估基准日

评估基准日为 2020 年 12 月 31 日。

五、评估方法

本次评估以持续经营和公开市场为前提,结合评估对象的实际情况,综合考虑各种影响因素,采用资产基础法和收益法对重庆重百商业保理有限公司股东全部权益进行评估,本次最终采用资产基础法评估结论。

六、评估结论

重庆重百商业保理有限公司股东全部权益在评估基准日 2020 年 12 月 31 日的市场价值为

人民币柒仟捌佰肆拾壹万捌仟伍佰元整（¥7,841.85万元），评估结果如下：

资产账面价值 20,307.94 万元，评估值 20,297.68 万元，评估减值 10.26 万元，减值率 0.05%。

负债账面价值 12,455.83 万元，评估值 12,455.83 万元，无评估增减值。

所有者权益账面价值 7,852.11 万元，评估值 7,841.85 万元，评估减值 10.26 万元，减值率 0.13%。详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 12 月 31 日

被评估单位：重庆重百商业保理有限公司

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
流动资产	13,997.59	13,997.59	-	-
非流动资产	6,310.35	6,300.09	-10.26	-0.16
固定资产	25.71	32.54	6.83	26.57
无形资产	77.49	60.40	-17.09	-22.05
长期待摊费用	1.65	1.65	-	-
递延所得税资产	122.56	122.56	-	-
其他非流动资产	6,082.94	6,082.94	-	-
资产总计	20,307.94	20,297.68	-10.26	-0.05
流动负债	12,455.83	12,455.83	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	12,455.83	12,455.83	-	-
股东权益	7,852.11	7,841.85	-10.26	-0.13

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

七、特别事项说明

（一）评估报告有效期

报告评估结论仅对载明的经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论使用期限自评估基准日一年内（2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日）有效，当评估基准日后的委估资产状况和外部市场环境出现重大变化，致使评估结论失效或超过一年时则需要重新进行资产评估。

（二）企业申报的表外资产的情况

本次评估企业申报的表外资产系盘盈的 88 项固定资产，为打印机、培训桌、培训椅等办

公类设备，纳入本次评估范围，详见评估明细表。

（三）其他事项说明

1、由于我们未能获取税务机关对重庆重百商业保理有限公司欠税金额的确认，本次评估暂按重庆重百商业保理有限公司申报的金额作为评估值，如上述金额与税务机关最终确认的数额不一致，则评估结果应作相应调整。

2、本报告书正文中的“评估假设”、“特别事项说明”和“评估报告使用限制说明”是对可能影响本评估报告结论的有关事项的披露，本报告的委托人及相关当事方应充分关注，并对可能存在的风险独立判断；

3、本次评估结论中固定资产均不含增值税。

4、本次未考虑评估结论增减值对纳税的影响。

5、重百保理公司账列无形资产系购买的保理业务系统，账面原值 42.74 万元，账面净值为 17.09 万元。据查，该保理业务系统项目合同总价 83 万元，截止评估基准日已支付 50 万元（含税）。据重百保理公司提供的相关说明，该系统的“循环宝”在其线上相关环节未能达到实际业务开展需求，多次上线试运行均未成功，虽软件开发方在重百保理公司要求下进行调整，但仍未能满足保理业务开展和日常管理要求，重百保理公司于 2018 年底提出该系统改造升级计划，综合评估后发现成本较高且效果难以估量，另一方面开发方于 2018 年底告知免费运维期限已到，若无续费将停止运维，故重百保理公司目前已停止使用该系统。鉴于此情况，本次评估将该项无形资产的市场价值评估为 0，但提醒相关方注意，由于重百保理公司与软件开发方就该系统的处理尚存在争议，正在进一步沟通协调，对该软件是否存在赔偿及后续款项是否需要继续支付尚不确定，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

6、本资产评估报告书仅供委托人及相关当事方用于本次评估目的对应的经济行为和送交资产评估行政主管部门审查使用；评估报告书使用权归委托人所有，未经重庆中鼎资产评估土地房地产估价有限责任公司同意，委托人不得将报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上；对委托人不当引用本评估结果于其他经济行为而产生的后果，重庆中鼎资产评估土地房地产估价有限责任公司不承担任何法律责任。

7、依据财政部、税务总局、国家发展改革委联合印发《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部公告 2020 年第 23 号），自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税。鼓励类产业企业是指以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务，且其主营业务收入占企业收入总额

60%以上的企业。故本次评估依据现有的企业所得税优惠政策，评估基准日至2030年12月31日继续按15%预测。因2031年企业所得税优惠政策到期后的相关优惠政策尚未出台，被评估单位是否能享受新的所得税优惠政策存在不确定性，故2031年1月1日以后企业所得税率按照25%预测。

8、本评估报告的评估对象是重百保理公司的股东全部权益价值，故没有考虑由于具有控制权可能产生的溢价、少数股权交易可能产生的折价对评估对象价值的影响。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

重庆中鼎资产评估土地房地产估价有限责任公司

中鼎评估资评报字（2021）第 0012 号



重庆商社投资有限公司

拟转让重庆重百商业保理有限公司 30% 股权

所涉及的重庆重百商业保理有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

重庆商社投资有限公司：

重庆中鼎资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，按照有关法律、法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对重庆商社投资有限公司拟转让股权所涉及的重庆重百商业保理有限公司股东全部权益在 2020 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、被评估单位和其他评估报告使用者

（一）委托人概况

1、基本情况

名称：重庆商社投资有限公司（以下简称商社投资）

类型：有限责任公司(法人独资)

住所：重庆市渝中区邹容支路 6 号 2905#

法定代表人：汪曦航

注册资本：肆仟陆佰贰拾伍万

统一社会信用代码：915001037748653748

成立日期：2005 年 05 月 30 日

营业期限：2005 年 05 月 30 日至永久

经营范围：利用自有资金对公用设施项目投资，高新技术开发，从事企业理财及财务顾问（以上范围法律法规禁止的不得经营，法律法规限制的取得许可后方可经营）；销售建筑材料

及化工产品（不含危险化学品）、钢材、木材、水泥、汽车零部件、摩托车及零部件、电器机械及器材、日用百货、五金、金属材料、电子产品、通信设备（不含接收和发射设备），房地产开发（凭资质证书从事经营）。『以上范围法律、法规、国务院决定禁止经营的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应经审批而未获审批前不得经营』★★

2、企业性质

重庆商社投资有限公司系重庆商社（集团）有限公司全资子公司，是商社集团战略投资、资产经营、资本运作平台。公司主要致力于商业地产、金融、股权基金、企业并购等方面的多元化项目投资，公司先后投资了重庆商社润物现代农业开发有限公司的农业观光旅游开发项目，重庆远威置业有限公司的房地产开发项目，渝中区大坪通用汽车4S店、商社·时代峰汇项目等，公司已累计投资10亿多元。

商社投资公司秉承“忠诚、专业、创新、廉洁”的理念，通过自身建设和品牌发展战略，力争将“商社投资”打造成为重庆市内一流，中西部具有一定影响力、独具特色的专业品牌投资公司。

（二）被评估单位概况

1、工商登记情况

名称：重庆重百商业保理有限公司（以下简称“重百保理”）

类型：有限责任公司

住所：重庆市江北区海尔路319号4-1-37

法定代表人：吴杰

注册资本：伍仟万元整

统一社会信用代码：91500000331685374R

成立日期：2015年03月06日

营业期限：2015年03月06日至永久

2、公司简介

重庆重百商业保理有限公司是经重庆市两江新区管委会、市国资委批准于2015年3月06日成立，由重庆百货大楼股份有限公司（600729.SH）控股、重庆农畜产品交易所股份有限公司和重庆商社投资有限公司共同投资设立的企业，是重庆商业保理行业协会副会长单位。作为类金融机构，公司组建了专业化管理团队，不懈追求专业化营运，力求以细分且丰富的业务模式、定制且流程化的风险管理、优质且高效的服务质量开拓市场，赢得口碑。

公司自成立以来，以为中小企业提供融资解决方案为目标，以创新为引领，以定制化、差异化、流程化为亮点，打造全新金融服务模式，既致力于为大型优质买方企业提供优化财务状况、节省财务成本的一揽子综合化供应链金融服务，又基于这些买方企业的良好信用和持续偿付能力，以 1+N 模式为主线，向上下游客户提供全产业链商业保理服务。

公司立足于母公司的行业优势和丰富经验，优先精耕细作商贸流通行业客户，力求以创新的产品和特色服务做大、做精、做细商贸流通行业保理业务，切实支持实体经济，积极服务于中小企业，持续破解中小企业融资难、融资贵、融资慢的困境。

截止 2020 年 12 月 31 日，各股东资本构成、持股比例情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	重庆百货大楼股份有限公司	2,000	货币	40
2	重庆商社投资有限公司	1,500	货币	30
3	重庆农畜产品交易所股份有限公司	1,500	货币	30
合计		5,000	-	100

主要出资人简介：

重庆百货大楼股份有限公司始建于 1950 年，是重庆市最早的国有商业企业，于 96 年上市成为重庆市唯一一家商业上市公司。目前，公司旗下拥有重百、新世纪百货、商社电器三大著名商业品牌，涉足百货、超市、电器等经营领域，雄踞西部地区百货零售市场首位。公司多次跻身“全国零售 100 强”、“中国连锁 30 强”前列，并先后荣获“全国五一劳动奖状”、“全国百城万店无假货示范店先进单位”和“中国驰名商标”。2013 年，公司荣列财富中国 500 强第 172 位。

重庆商社投资有限公司系商社（集团）有限公司全资子公司，是重庆商社集团对外进行项目投资、资本运作的投融资平台。公司主要致力于商业地产、金融投资、股权投资、企业并购等方面的多元化项目投资，公司已累计实现投资 5 亿多元。

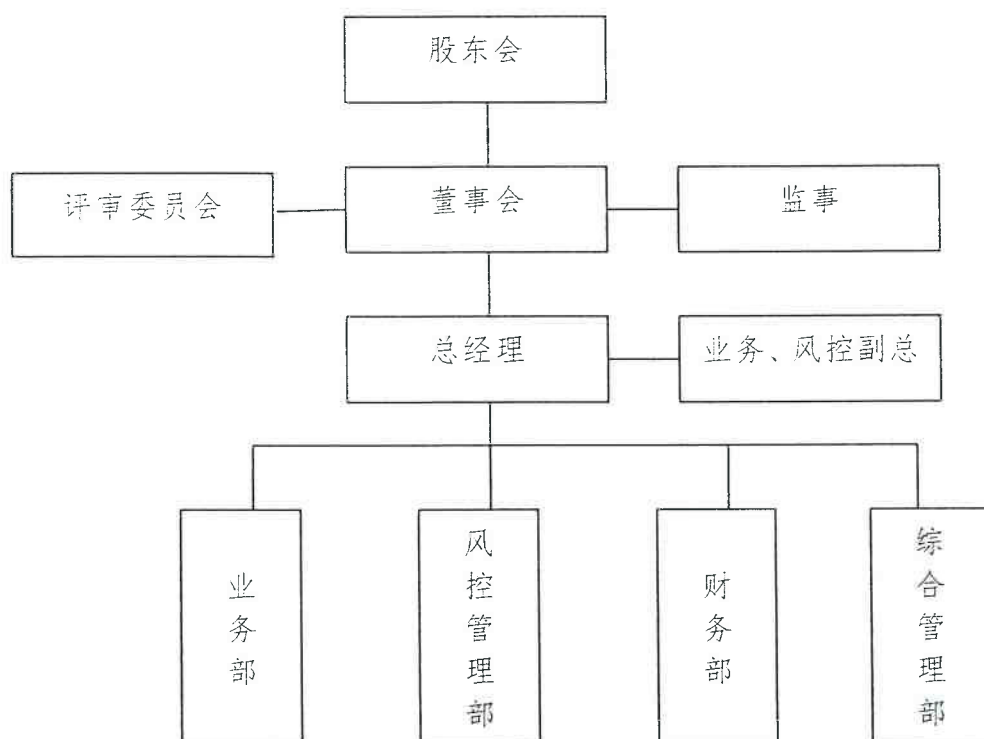
重庆农畜产品交易所股份有限公司是重庆市政府为贯彻落实《国务院关于推进重庆市统筹城乡改革和发展的若干意见》，在国务院支持下，由重庆市多家大型国有企业共同出资组建，并在国家商务部备案的大宗商品远期交易市场。

3、经营范围

商业保理。（不得从事吸收存款、发放贷款等金融活动，禁止专门从事或受托开展催收业务，禁止从事讨债业务）。【法律、法规禁止的，不得从事经营；法律、法规限制的，取得相关审批和许可后，方可经营】。

4、公司组织结构

组织管理架构、部门设置及人员配置：重庆重百商业保理有限公司的股东以出资额为限对公司承担责任，由股东共同制定公司章程。公司实行董事会领导下的总经理负责制。



5、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2020 年 12 月 31 日，重百保理公司账面资产总额 20,307.94 万元、负债 12,455.83 万元、净资产 7,852.11 万元。2015 年至评估基准日的资产、负债及财务状况见下表：

公司资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
资产总额	9,997.73	26,618.44	24,922.20	29,392.47	27,583.99	20,307.94
负债总额	5,266.25	21,575.67	19,427.97	23,076.78	20,410.50	12,455.83
股东全部权益	4,731.51	5,042.77	5,494.23	6,315.69	7,173.48	7,852.11
营业收入	372.03	2,315.21	2,645.85	2,956.36	2,954.65	2,140.72
营业利润	-268.49	320.39	530.56	965.63	1,009.44	800.51
利润总额	-268.49	320.84	531.31	966.63	1,009.44	800.51
净利润	-268.49	311.26	451.46	821.47	857.79	678.62

上述会计报表中，2015 年至 2019 年报表已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分

所审计并分别出具了“天健渝审[2016]343号、[2017]137号、[2018]312号、[2019]169号、[2020]1063号”审计报告，2020年12月31日报表已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所审计并出具了“天健渝审[2021]27号”审计报告。

上述审计报告结论均为标准无保留意见。

6、影响企业生产经营的宏观经济与行业分析

（1）国家经济形势及发展趋势

2020年，面对严峻复杂的国内外环境特别是新冠肺炎疫情严重冲击，在以习近平总书记为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门坚持稳中求进工作总基调，统筹疫情防控和经济社会发展工作，扎实做好“六稳”工作、全面落实“六保”任务，经济运行稳定恢复，就业民生保障有力，经济社会发展主要目标任务完成情况好于预期。

初步核算，全年国内生产总值1015986亿元，按可比价格计算，比上年增长2.3%。分季度看，一季度同比下降6.8%，二季度增长3.2%，三季度增长4.9%，四季度增长6.5%。分产业看，第一产业增加值77754亿元，比上年增长3.0%；第二产业增加值384255亿元，增长2.6%；第三产业增加值553977亿元，增长2.1%。

1) 粮食产量再创新高，生猪生产持续较快恢复

全年全国粮食总产量66949万吨，比上年增长0.9%，增产565万吨。其中，夏粮产量14286万吨，增长0.9%；早稻产量2729万吨，增长3.9%；秋粮产量49934万吨，增长0.7%。分品种看，稻谷产量21186万吨，增长1.1%；小麦产量13425万吨，增长0.5%；玉米产量26067万吨，持平略减；大豆产量1960万吨，增长8.3%。全年猪牛羊禽肉产量7639万吨，比上年下降0.1%。其中，牛肉产量672万吨，增长0.8%；羊肉产量492万吨，增长1.0%；禽肉产量2361万吨，增长5.5%；禽蛋产量3468万吨，增长4.8%；牛奶产量3440万吨，增长7.5%；猪肉产量4113万吨，下降3.3%。2020年末，生猪存栏、能繁殖母猪存栏比上年末分别增长31.0%、35.1%。

2) 工业生产持续发展，高技术制造业和装备制造业较快增长

全年全国规模以上工业增加值比上年增长2.8%。分经济类型看，国有控股企业增加值增长2.2%；股份制企业增长3.0%，外商及港澳台商投资企业增长2.4%；私营企业增长3.7%。分三大门类看，采矿业增加值增长0.5%，制造业增长3.4%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长2.0%。高技术制造业和装备制造业增加值分别比上年增长7.1%、6.6%，增速分别比规模以上工业快4.3、3.8个百分点。从产品产量看，工业机器人、新能源汽车、集成电路、微型计算机设备同比分别增长19.1%、17.3%、16.2%、12.7%。四季度，规模以上工业增加值同比增长

7.1%，比三季度加快 1.3 个百分点。12 月份，规模以上工业增加值同比增长 7.3%，比上月加快 0.3 个百分点，环比增长 1.10%。2020 年，全国工业产能利用率为 74.5%。四季度，全国工业产能利用率为 78.0%，比三季度上升 1.3 个百分点。

1-11 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 57445 亿元，同比增长 2.4%，增速比 1-10 月份加快 1.7 个百分点；其中 11 月份，规模以上工业企业利润总额同比增长 15.5%，连续 6 个月保持两位数增长。

3) 服务业逐步恢复，现代服务业增势良好

全年全国服务业生产指数与上年持平。信息传输、软件和信息技术服务业，金融业增加值分别增长 16.9%、7.0%，增速分别快于第三产业 14.8、4.9 个百分点。四季度，服务业生产指数同比增长 7.7%，比三季度加快 3.4 个百分点。12 月份，服务业生产指数同比增长 7.7%。1-11 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 1.6%，其中，信息传输、软件和信息技术服务业，科学研究和技术服务业营业收入分别增长 13.5%、9.9%，增速分别快于规模以上服务业 11.9、8.3 个百分点。

12 月份，服务业商务活动指数为 54.8%，位于较高景气区间。其中，航空运输、电信广播电视卫星传输服务、货币金融服务、资本市场服务等行业商务活动指数持续位于 60.0% 以上高位景气区间。从市场预期看，服务业业务活动预期指数为 60.1%，连续 6 个月位于高位景气区间。

4) 市场销售较快恢复，消费升级类商品销售增速加快

全年社会消费品零售总额 391981 亿元，比上年下降 3.9%。其中，限额以上单位消费品零售额 143323 亿元，下降 1.9%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 339119 亿元，下降 4.0%；乡村消费品零售额 52862 亿元，下降 3.2%。按消费类型分，餐饮收入 39527 亿元，下降 16.6%；商品零售 352453 亿元，下降 2.3%。消费升级类商品销售增速加快，四季度限额以上单位通讯器材类、化妆品类、金银珠宝类商品零售额同比分别增长 26.0%、21.2%、17.3%，分别比三季度加快 16.0、7.1、5.0 个百分点。四季度，社会消费品零售总额同比增长 4.6%，比三季度加快 3.7 个百分点。12 月份，社会消费品零售总额同比增长 4.6%，环比增长 1.24%。全年全国网上零售额 117601 亿元，比上年增长 10.9%。其中，实物商品网上零售额 97590 亿元，增长 14.8%，占社会消费品零售总额的比重为 24.9%，比上年提高 4.2 个百分点。

5) 固定资产投资稳步回升，高技术产业和社会领域投资增长较快

全年全国固定资产投资（不含农户）518907 亿元，比上年增长 2.9%。分领域看，基础设施

投资增长 0.9%，制造业投资下降 2.2%，房地产开发投资增长 7.0%。全国商品房销售面积 176086 万平方米，增长 2.6%；商品房销售额 173613 亿元，增长 8.7%。三次产业投资增速全部转正，其中第一产业投资增长 19.5%，第二产业投资增长 0.1%，第三产业投资增长 3.6%。民间投资 289264 亿元，增长 1.0%。高技术产业投资增长 10.6%，快于全部投资 7.7 个百分点，其中高技术制造业和高技术服务业投资分别增长 11.5% 和 9.1%。高技术制造业中，医药制造业、计算机及办公设备制造业投资分别增长 28.4%、22.4%；高技术服务业中，电子商务服务业、信息服务业投资分别增长 20.2%、15.2%。社会领域投资增长 11.9%，快于全部投资 9.0 个百分点，其中卫生、教育投资分别增长 29.9% 和 12.3%。12 月份，固定资产投资环比增长 2.32%。

6) 对外贸易实现正增长，贸易结构持续优化

全年货物进出口总额 321557 亿元，比上年增长 1.9%。其中，出口 179326 亿元，增长 4.0%；进口 142231 亿元，下降 0.7%。进出口相抵，顺差为 37096 亿元。机电产品出口增长 6%，占出口总额的 59.4%，比上年提高 1.1 个百分点。一般贸易进出口占进出口总额的比重为 59.9%，比上年提高 0.9 个百分点。民营企业进出口增长 11.1%，占进出口总额的比重为 46.6%，比上年提高 3.9 个百分点。12 月份，货物进出口总额 32005 亿元，同比增长 5.9%。其中，出口 18587 亿元，增长 10.9%；进口 13419 亿元，下降 0.2%。进出口相抵，贸易顺差 5168 亿元。

7) 居民消费价格涨幅回落，工业生产者价格下降

全年居民消费价格上涨 2.5%，低于上年 2.9% 的涨幅，也低于 3.5% 左右的全年预期目标。其中，城市上涨 2.3%，农村上涨 3.0%。分类别看，食品烟酒价格上涨 8.3%，衣着下降 0.2%，居住下降 0.4%，生活用品及服务持平，交通和通信下降 3.5%，教育文化和娱乐上涨 1.3%，医疗保健上涨 1.8%，其他用品和服务上涨 4.3%。在食品烟酒价格中，粮食价格上涨 1.2%，鲜菜价格上涨 7.1%，猪肉价格上涨 49.7%。扣除食品和能源价格的核心 CPI 上涨 0.8%。12 月份，居民消费价格同比上涨 0.2%，环比上涨 0.7%。全年工业生产者出厂价格比上年下降 1.8%，12 月份同比下降 0.4%，环比上涨 1.1%。全年工业生产者购进价格比上年下降 2.3%，12 月份同比持平，环比上涨 1.5%。

8) 就业形势总体稳定，城镇调查失业率回落至上年水平

全年城镇新增就业 1186 万人，明显高于 900 万人以上的预期目标，完成全年目标的 131.8%。12 月份，全国城镇调查失业率为 5.2%，与上年同期持平；其中 25-59 岁人口调查失业率为 4.7%，与上年同期持平。2020 年年均城镇调查失业率为 5.6%，低于 6% 左右的预期目标。12 月份，31 个大城市城镇调查失业率为 5.1%。2020 年末，城镇登记失业率为 4.24%，低于 5.5% 左右的预期

目标。全年农民工总量 28560 万人，比上年减少 517 万人，下降 1.8%。其中，本地农民工 11601 万人，下降 0.4%；外出农民工 16959 万人，下降 2.7%。农民工月均收入水平 4072 元，比上年增长 2.8%。

9) 居民收入增长与经济增长基本同步，城乡居民人均收入比继续缩小

全年全国居民人均可支配收入 32189 元，比上年名义增长 4.7%，扣除价格因素实际增长 2.1%，与经济增长基本同步。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 43834 元，比上年名义增长 3.5%，扣除价格因素实际增长 1.2%；农村居民人均可支配收入 17131 元，比上年名义增长 6.9%，扣除价格因素实际增长 3.8%。城乡居民人均收入比值为 2.56，比上年缩小 0.08。全国居民人均可支配收入中位数 27540 元，比上年名义增长 3.8%。按全国居民五等份收入分组，低收入组人均可支配收入 7869 元，中间偏下收入组人均可支配收入 16443 元，中间收入组人均可支配收入 26249 元，中间偏上收入组人均可支配收入 41172 元，高收入组人均可支配收入 80294 元。

全年全国居民人均消费支出 21210 元，比上年名义下降 1.6%，扣除价格因素实际下降 4.0%。按常住地分，城镇居民人均消费支出 27007 元，名义下降 3.8%；农村居民人均消费支出 13713 元，名义增长 2.9%。

总的来看，2020 年国民经济运行稳定恢复，稳就业保民生成效显著，决战脱贫攻坚取得决定性胜利，“十三五”规划圆满收官，全面建成小康社会胜利在望。同时应看到，疫情变化和外部环境存在诸多不确定性，我国经济恢复基础尚不牢固。下一步，要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的十九届五中全会和中央经济工作会议精神，坚持稳中求进工作总基调，立足新发展阶段，贯彻新发展理念，构建新发展格局，坚定不移深化改革开放创新，巩固拓展疫情防控和经济社会发展成果，扎实做好“六稳”工作、全面落实“六保”任务，科学精准实施宏观政策，努力保持经济运行在合理区间，确保“十四五”开好局、起好步。（摘自国家统计局网站）

(2) 重庆市经济形势及未来发展趋势

2020 年，是“十三五”规划收官之年。这一年，疫情突如其来，汛情历史罕见，世情错综复杂。面对前所未有的挑战，全市上下紧紧围绕习近平总书记对重庆提出的营造良好政治生态，坚持“两点”定位、“两地”“两高”目标，发挥“三个作用”和推动成渝地区双城经济圈建设等重要指示要求，统筹推进疫情防控和经济社会发展，扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务，促进“一区两群”协调发展，全市经济呈现稳定向好态势，高质量发展势头强劲。

根据地区生产总值统一核算结果，全年全市实现地区生产总值 25002.79 亿元，比上年增长 3.9%。其中，第一产业实现增加值 1803.33 亿元，比上年增长 4.7%；第二产业实现增加值 9992.21 亿元，增长 4.9%；第三产业实现增加值 13207.25 亿元，增长 2.9%。

1) 农业生产保持稳定，生猪生产持续恢复

全年全市农林牧渔业总产值 2749.1 亿元，按可比价格计算，比上年增长 5.0%。粮食生产平稳，粮食种植面积 3004.6 万亩，比上年增长 0.2%；粮食产量 1081.4 万吨，增长 0.6%。蔬菜生产持续发力，全年蔬菜产量 2092.6 万吨，比上年增长 4.2%。

全年生猪出栏 1434.5 万头，比上年下降 3.1%，降幅比前三季度收窄 6.6 个百分点；家禽出栏 22872.2 万只，增长 2.0%；羊出栏 449.7 万只，增长 0.1%；牛出栏 55.5 万头，增长 1.1%。年末生猪存栏 1082.9 万头，比上年增长 17.5%；能繁母猪存栏 109.3 万头，增长 23.9%。

2) 工业生产稳定增长，新兴动能拉动有力

全年全市规模以上工业增加值比上年增长 5.8%。分三大门类看，采矿业增加值比上年下降 0.6%，制造业增长 6.4%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 2.1%。八大支柱产业持续复苏，汽车、电子和材料产业对全市工业增长的拉动较大，增加值分别比上年增长 10.1%、13.9%和 7.1%；装备、医药、消费品产业和能源工业分别增长 2.9%、4.5%、0.8%和 0.9%。

全年高技术制造业和战略性新兴产业增加值分别比上年增长 13.3%和 13.5%，增速分别比规模以上工业快 7.5 和 7.7 个百分点。高技术制造业占全市规模以上工业增加值的比重为 19.1%，拉动规模以上工业增长 2.2 个百分点。高技术新产品较快增长，智能手表、3D 打印设备等电子产品产量分别比上年增长 64.6%和 28.3%；集成电路、液晶显示屏、工业机器人等上游高技术产品分别增长 34.9%、28.2%和 24.6%。

3) 服务业稳步恢复，现代服务业发展强劲

全年全市第三产业增加值比上年增长 2.9%，其中金融业增长 3.9%。1—11 月，全市规模以上服务业企业实现营业收入 3783.48 亿元，同比增长 2.3%；实现营业利润 302.41 亿元，增长 8.1%。

新型信息基础设施能力不断提升，全年全市新建开通 5G 基站 3.9 万个，年末累计开通 5G 基站 4.9 万个。信息服务业加快增长，1—11 月，规模以上互联网和相关服务、软件和信息技术服务业营业收入同比分别增长 22.6%和 54.4%。电子商务交易活跃促进快递需求增长，1—11 月，全市快递业务量累计完成 6.50 亿件，同比增长 30.6%；快递业务收入 73.83 亿元，增长 16.6%。

4) 消费市场逐步回暖，网络零售较快增长

全年全市实现社会消费品零售总额 11787.20 亿元，比上年增长 1.3%。按经营地分，城镇消

消费品零售额 10179.99 亿元，比上年增长 1.0%；乡村消费品零售额 1607.21 亿元，增长 3.7%。按消费类型分，商品零售 10266.88 亿元，比上年增长 1.6%；餐饮收入 1520.32 亿元，下降 0.2%。消费升级类商品较快增长，新能源汽车零售额比上年增长 31.7%，快于限额以上批发和零售业单位商品零售额增速 29.7 个百分点，体育娱乐用品类、可穿戴智能设备、智能手机分别增长 19.6%、20.4%和 6.2%。

全年全市限额以上商贸单位通过公共网络实现的零售额比上年增长 45.0%，占限额以上商品零售额的比重提高到 10.8%，对限额以上商品零售额增长的贡献率为 171.8%。

5) 固定资产投资持续回升，社会领域和高技术产业投资增势良好

全年全市固定资产投资比上年增长 3.9%。分领域看，基础设施投资比上年增长 9.6%，工业投资增长 5.8%，房地产开发投资下降 2.0%。保障和改善民生投入加大，社会领域投资比上年增长 8.5%，快于全部投资 4.6 个百分点。其中，教育、卫生、社会工作和居民服务投资分别增长 12.4%、15.5%、40.0%和 59.0%。

新动能投资贡献持续增强，全年高技术产业投资比上年增长 26.6%，快于全部投资 22.7 个百分点；高技术产业占全部投资比重为 8.4%，拉动全部投资增长 1.8 个百分点，增长贡献率达 46.9%。其中，高技术制造业投资比上年增长 23.4%，高技术服务业投资增长 39.8%。以 5G 网络、数据中心建设等为代表的新型基础设施投资增长 66.3%。

6) 房地产供给总体平稳，商品房销售面积实现增长

年末全市商品房施工面积 2.74 亿平方米，比上年下降 2.2%，其中住宅施工面积 1.82 亿平方米，下降 1.2%。

全年全市商品房销售面积 6143.47 万平方米，比上年增长 0.6%，其中住宅销售面积 4814.49 万平方米，下降 6.5%。商品房销售额 5071.34 亿元，比上年下降 1.1%，其中住宅销售额 4293.18 亿元，下降 3.7%。

7) 居民消费价格涨幅回落，工业生产者价格小幅下降

全年全市居民消费价格上涨 2.3%，低于上年 2.7% 的涨幅。分类别看，食品烟酒、教育文化和娱乐、医疗保健、其他用品和服务价格分别比上年上涨 7.9%、1.8%、1.9%和 2.7%；衣着、居住、交通和通信价格分别下降 1.7%、0.5%和 2.7%；生活用品及服务价格与上年持平。食品价格上涨 10.3%，是推动 CPI 上涨的主要因素。其中，猪肉价格上涨 51.6%，鲜菜价格上涨 10.2%，粮食价格下降 2.6%，鲜瓜果价格下降 17.9%。扣除食品和能源价格的核心 CPI 上涨 0.7%。

全年全市工业生产者出厂价格比上年下降 0.9%，工业生产者购进价格下降 0.1%。

8) 居民收入稳定增长，城乡居民人均收入比继续缩小

全年全市居民人均可支配收入 30824 元，比上年增长 6.6%。其中，城镇常住居民人均可支配收入 40006 元，比上年增长 5.4%；农村常住居民人均可支配收入 16361 元，增长 8.1%。城乡居民人均可支配收入比值为 2.45，较上年缩小 0.06。

全体居民人均生活消费支出 21678 元，比上年增长 4.4%。其中，城镇常住居民人均生活消费支出 26464 元，比上年增长 2.6%；农村常住居民人均生活消费支出 14140 元，增长 7.8%。

总体来看，2020 年全市抗疫斗争取得重大战略成果，经济运行逐季恢复、稳定转好，“六稳”“六保”任务落实取得明显成效，决战脱贫攻坚取得决定性胜利，“十三五”规划圆满收官，全面建成小康社会胜利在望。同时，我们也清醒地看到，疫情变化和外部环境存在诸多不确定性，经济稳增长难度依然较大，重庆发展还面临一些困难和挑战。下阶段，我们要全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，坚持稳中求进工作总基调，立足新发展阶段，贯彻新发展理念，构建新发展格局，以推动高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以改革创新为根本动力，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，坚持系统观念，巩固拓展疫情防控和经济社会发展成果，奋力谱写重庆高质量发展新篇章，开启社会主义现代化建设新征程，以优异成绩庆祝建党 100 周年。（摘自重庆市人民政府网站）

(3) 商业保理行业宏观政策及发展状况

1) 宏观政策

自 2012 年下半年商务部在全国部分地区开展商业保理试点以来，经过 8 年的发展，我国商业保理行业已从初创期进入到成长期，取得了巨大的成绩。随着 2018 年商业保理行业监管工作转隶到银保监会，行业发展进入到了一个新时代。2019 年以来，我国商业保理行业发展环境总体向好，保理市场需求旺盛，保理业务继续保持增长。

2019 年，我国保理行业政策法规环境又取得了诸多重要进展，对我国保理行业发展将产生深远影响。

1) 国家发布一系列高规格政策文件支持供应链金融发展 2019 年 7 月 6 日，银保监会发布《关于推动供应链金融服务实体经济的指导意见》（简称），要求银行保险机构应依托供应链核心企业，基于核心企业与上下游链条真实交易，整合物流、信息流、资金流等各类信息，为供应链上下游链条企业结算、现金管理等一揽子综合金融服务。鼓励金融机构运用互、物联网、生物识别、人工智能等技术，与核心企业等合作搭建供应链金融服务平台，创新发展在线金融产品和服务，更好满足企业融资需求。

2019年9月21日，发展改革委、银保监会联合印发《关于深入开展“信易贷”支持中小微企业融资的通知》。从信息归集共享、信用评价体系、“信易贷”产品创新、风险处置机制、地方支持政策、管理考核激励等方面提出具体措施，破解银企信息不对称难题，督促和引导金融机构加大对中小微企业信用贷款的支持力度，缓解中小微企业融资难融资贵问题，提高金融服务实体经济质效。

2019年12月22日，《中共中央、国务院关于营造更好发展环境支持民营企业改革发展的意见》明确提出，鼓励第三方建立供应链综合服务平台。民营企业、中小企业以应收账款申请担保融资的，国家机关、事业单位和大型企业等应付款方应当及时确认债权债务关系。推动抵质押登记流程简便化、标准化、规范化，建立统一的动产和权利担保登记公示系统。加快及时支付款项有关立法，建立拖欠账款问题约束惩戒机制，通过审计监察和信用体系建设，提高政府部门和国有企业的拖欠失信成本，对拖欠民营企业、中小企业款项的责任人严肃问责。

2) 保理立法工作取得重大进展

2019年12月16日，全国人大常委会将“保理合同”作为有名合同列入《中华人民共和国民法典（草案）》合同篇：2019年11月8日，最高法院出台了（法[2019]254号）《全国法院民商事审判工作会议纪要》（简称：《九民纪要》）；2019年11月29日国人民银行发布了《应收账款质押管理办法（2019修订）》。这些法规将给我国保理行业发展带来积极影响。

2019年出台的保理行业相关法规

适用范围	序号	政策名称	发布时间	发布单位	政策内容
全国	1	《全国法院民商事审判工作会议纪要》	2019年11月8日	最高人民法院	重点对公司纠纷、合同纠纷、担保纠纷、金融纠纷、破产纠纷等案件审理中存在的争议问题统一裁判思路。《纪要》涉及金融领域的部分包括金融消费者权益保护、证券、营业信信、财产保险、票据纠纷案件审理5个方面内容，对实践中存在的争议文艺作出明确规定，明确民间票据“贴现”无效，以此为业犯罪涉嫌。
	2	《应收账款质押管理办法（2019修订）》	2019年11月29日	中国人民银行	适应动产融资业务发展的新形式和新要求，对标现代动产担保制度的国际最佳实践，在适用范围、登记协议、登记期限、责任义务等方面作出修订，着力满足市场主体对于建设高效便捷统一的动产担保制度、提升企业融资可获得性的需求。
	3	《中华人民共和国民法典（草案）》	2019年12月16日	全国人民代表大会常	保理合同的内容一般包括业务类型、服务范围、服务期限、基础交易合同情况、应收账款信息、转让价款、服务报酬及其支付方式等条款。保理合同应当采用书面形式。同时规定，应收账款债务人在接到应收账款转让通

			务委员 会	知后,应收账款债权人和债务人无正当理由协商变更或者终止基础交易合同,对保理人产生不利影响的,对保理人不发生效力。
--	--	--	----------	--

2020年5月28日,《中华人民共和国民法典》在十三届全国人民代表大会第三次会议审议通过,其中合同篇保理合同章等相关条款正式成为法律。

3) 银保监会发布首份商业保理行业监管文件

2019年10月18日,银保监会正式下发《关于加强商业保理企业监督管理的通知》(简称205号文)。205号文提出了依法合规经营、加强监督管理、稳妥推进分类处置、严把市场准入关、压实监管责任和优化营商环境六个方面的要求,共25条。其中,受让同一债务人的应收账款,不得超过风险资产总额的50%;受让以其关联企业为债务人的应收账款,不得超过风险资产总额的40%等规定对产业背景的保理公司及相关的ABS业务影响较大。文件要求各地金融监督管理局在2020年6月底前完成现有商业保理公司的清理规范工作。这是自2018年5月接受商业保理公司监管转隶后,银保监会出台的首份行业监管文件。

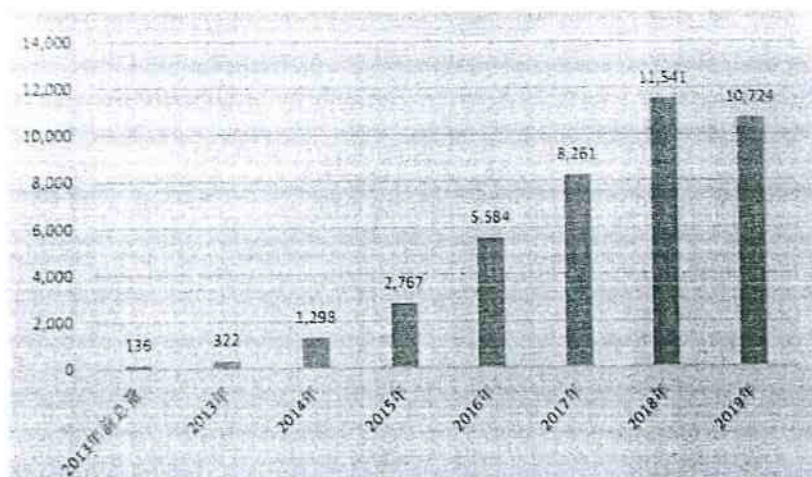
在此之前和之后,各地金融监管部门密集发布商业保理监管法规政策。其中,2019年4月26日,天津市地方金融监督管理局发布《天津市商业保理试点管理办法(试行)》《天津市地方金融监督管理条例》2019年7月1日开始施行;2019年5月24日,金融监督管理局发布《关于进一步促进本市融资租赁公司、商业保理公司、类机构规范健康发展强化事中事后监管的若干意见》;2019年6月18日,广东省发布《关于组织开展商业保理行业专项清理排查的通知》;2019年12月13日,天津市地方金融监督管理局发出《关于开展我市商业保理行业清理规范工作的公告》,2019年12月15日,广东省地方金融监督管理局发布了《关于进一步组织开展商业保理行业清理规范工作的通知》;2019年12月24日,深圳市地方金融监督管理局市下发《关于委托第三方机构开展风险排查的通知》。全国商业保理行业清理排查工作已全面展开。

疫情发生以后,根据新的形势,深圳市地方金融监管局2020年3月20日发布通知,对于各项监管指标良好,积极参与疫情防控的商业保理公司,可适度放宽部分监管要求。同时,企业应按月向市局书面报备偏离监管指标的有关情况。在风险可控、底层投资人可穿透的前提下,经审核同意,商业保理公司可通过前海金融资产交易所融资。(不得对C端、一对一),并明确相关条款2020年6月末废止。2020年4月1日,北京市金融监管局发布通知,跟进深圳相关措施,允许商业保理公司经审核同意后,可通过北京金融资产交易所融资,目前各地金融监管局将加快现有企业清理规范工作。

2) 行业状况及发展前景

① 保理行业企业注册情况

截至 2019 年 12 月 31 日，全国已注册商业保理法人企业及分公司共计 10,724 家（不含已注销企业 1,585 家、已吊销企业 182 家、已转行 2419 家），其中法人企业 10,400 家（不含已注销法人企业 1,397 家、已吊销法人企业 153 家、转行 418 家）、分公司 324 家（不含注销分公司 188 家、已吊销分公司 29 家、转行 1 家）。2019 年底的全国商业保理法人企分公司存量较 2018 年底的 11,541 家（不含已注销企业 436 家、已吊销企业 57 家）减少了 7.08%，是自 2012 年成立商业保理行业试点以来，首次出现下降。



②保理行业业务量情况

2019 年我国大陆商业保理业务量达到 1.38 万亿人民币，据中国服务贸易协会商业保理专业委员会测算，2019 年中国商业保理业务增加了 15%，达到 1.38 万亿元人民币。

③行业发展特点

A. 涉及的行业领域、业务模式和产品种类日渐丰富。

围绕供应链核心企业的上下游，商业保理已经深入到诸如制造业、农业、卫生、保险、社保、商贸流通、物流、建筑工程、旅游、融资租赁等行业。

据调查，90%以上的商业保理公司在采用“1+1”、“1+M”和“N+1”核心企业业务模式，其中很多公司更加青睐于以核心企业作为付款方的“N+1”核心企业业务模式。从保理产品类型看，我国商业保理主要开展的是公开型、有追索权、融资型国内单保理。

B. 与互联网的结合越来越紧密。

随着互联网经济快速发展，商业保理与电子商务等互联网新业态紧密结合，极大丰富了商业保理的市场供给。事实证明，那些经营状况良好，利润可观的保理公司，大多是有线上系统的。

C. 拥有金融和产业背景的大企业不断涌入促进了行业发展。

截至 2016 年 12 月 31 日, 总计 85 家国企、上市公司、全国五百强、世界五百强企业直接投资了 81 家商业保理企业。其中世界五百强企业 1 家、国企 21 家、上市公司 63 家, 上市公司中含全国五百强 13 家。应该说, 保理公司多是集团公司子公司投资的, 虽然没有准确统计, 但间接投资的保理数量应该更多。

D. 反向保理受青睐。

反向保理对中小企业资信资料可获得性的要求并不高, 只要其供应商地位得到买方认可, 它与买方的有效货物买卖合同更容易核实, 风险相对较低。实践证明, 反向保理是较为适合我国当前国情的保理服务模式, 可以使更多中小企业有机会获得保理融资。

E. 商业保理企业间合作开始形成。

近年来, 受风控、资产、资金、人才等方面的限制, 保理公司为弥补各自短板, 相互之间的合作逐渐加强。已有一些国内双保理、合作保理(也有称为联合保理、团保理等)项目成功实施。更有保理企业积极筹备组建财团保理企业, 瞄准商业保理市场。

F. 行业自律组织作用不断加强。

作为全国性行业自律组织, 商业保理专委会围绕打造行业高端交流合作平台的目标, 近年来组织开展了一系列重要活动, 在推进行业发展、加强行业研究、培养保理人才、扩大对外交流、支持会员发展等方面取得切实成效, 也使自身的社会影响力大幅提升, 得到社会的广泛认可。由专委会和各地商业保理协会一起发起的“全国商业保理协会联席会议制度”初步建立, 并在上海成功举办了全国商业保理协会联席会议第一次工作会议。

④ 行业发展问题概况

目前, 全国性的商业保理企业管理办法尚未出台, 个别地方行业监管缺位, 多数地方行业监管存在重准入、轻后续监管的现象, 行业监管协调机制需要加强。

“营改增”全面实施后, 由于没有对商业保理行业进行明确的税目划分, 也没有明确规定如何适用增值税制度, 造成对保理收入性质认定不明确、开票过程中无法满足“三流合一”要求、保理申请人的增值税发票无法抵扣等一系列问题, 结果造成商业保理企业税赋不降反升, 负担加重。

国际业务方面, 由于商业保理企业没有外汇结汇资质, 国际保理业务无法开展。网贷新规对“保理资产+P2P”融资模式产生了较大影响, 商业保理公司新三板挂牌尚未解冻, 商业保理企业融资渠道亟需拓宽。应收账款质押登记公示系统效力有限, 部分地区商业保理企业未被赋予不动产抵押登记抵押权人资格。此外还存在核实应收账款真实性的途径不足、征信困难、人才

短缺和超范围经营等问题。

(四) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人商社投资公司持有重百保理公司 30% 股权，委托人系被评估单位股东。

(五) 资产评估委托合同约定的其他报告使用人

- 1、国有资产监管部门；
- 2、国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

本次资产评估的目的，是反映重庆重百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，为重庆商社投资有限公司拟转让重庆重百商业保理有限公司 30% 股权事宜提供市场价值参考依据。

本次评估经济行为依据为重庆商社投资有限公司第四届第二十六次董事会会议决议，同意重庆商社投资有限公司将所持有重庆重百商业保理有限公司 30% 的股权以协议转让方式转让给重庆百货大楼股份有限公司。

三、评估对象和评估范围

评估对象是重庆重百商业保理有限公司的股东全部权益。

评估范围为重庆重百商业保理有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 203,079,392.03 元、负债 124,558,345.08 元、股东权益 78,521,046.95 元。具体包括流动资产 139,975,888.54 元；非流动资产 63,103,503.49 元；流动负债 124,558,345.08 元。

(一) 纳入评估范围的资产负债情况

重庆重百商业保理有限公司资产负债情况表

评估基准日：2020 年 12 月 31 日

单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	139,975,888.54
货币资金	4,711,086.67
预付账款	18,463.27
其他流动资产	135,246,338.60
二、非流动资产合计	63,103,503.49
固定资产	257,051.38
无形资产	774,914.14
长期待摊费用	16,542.18

递延所得税资产	1,225,620.12
其他非流动资产	60,829,375.67
三、资产总计	203,079,392.03
四、流动负债合计	124,558,345.08
合同负债	1,735,267.21
应付职工薪酬	2,225,328.76
应交税费	625,416.31
其他应付款	119,906,451.52
其他流动负债	65,881.28
五、非流动负债合计	-
六、负债总计	124,558,345.08
七、股东权益	78,521,046.95

上述资产与负债数据已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所审计并出具了“天健渝审[2021]27号”审计报告。

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。

（二）实物资产分布情况及特点

实物资产为固定资产，账面原值为 686,840.13 元，账面净值 257,051.38 元，系公司 2015 年成立后陆续外购的办公设备，为电脑、打印机、复印机、办公家具等，共计 137 台（套），正常使用中，设备维护保养状况良好。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估企业申报的表外资产系盘盈的 88 项固定资产，为打印机、培训桌、培训椅等办公类设备，正常使用中，设备维护保养状况良好，纳入本次评估范围，详见评估明细表。

（四）企业客户资源、营销网络及业务合同等无形资产

重百保理的客户资源主要依托其股东重庆百货公司在区域商业领域的领先地位和行业优势，以上市公司重庆百货公司作为良好的信用基础，强大的销售网络，众多合作的优质供应商资源作为其重百保理的营销网络。

重百保理公司账列无形资产保理业务系统，账面价值 42.74 万元，账面净值为 17.09 万元。据查该保理业务系统项目合同总价 83 万元，截止评估基准日已支付 50 万元（含税）。据重百保理公司提供的相关说明，该系统的“循环宝”在其线上相关环节未能达到实际业务开展需求，多次上线试运行均未成功，虽软件开发方在重百保理公司要求下进行调整，但仍未能满足保理业务开展和日常管理要求，重百保理公司于 2018 年底提出该系统改造升级计划，综合评估后

发现成本较高且效果难以估量，另一方面开发方于 2018 年底告知免费运维期限已到，若无续费将停止运维，故重百保理公司目前已停止使用该系统。

重百保理公司账列无形资产保理业务平台，为重百保理公司于 2019 年 12 月新购软件系统，已调试完毕投入使用，该软件账面价值 80.21 万元，账面净值 60.40 万元。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）。

本次评估报告中 2015 年至 2019 年数据摘自天健会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所“天健渝审[2016]343 号、[2017]137 号、[2018]312 号、[2019]169、[2020]1063 号”审计报告，评估基准日的各项资产及负债账面值摘自天健会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所出具的“天健渝审[2021]27 号”审计报告。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

资产评估的价值类型取决于评估特定的目的、市场条件和评估对象的使用状况。本次资产评估是在持续经营假设前提下，通过充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，评估重百保理公司股东全部权益价值。本次资产评估对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，评估目的系为重庆商社投资有限公司拟转让重庆重百商业保理有限公司 30% 股权提供价值参考，满足市场价值定义的要求，故本次评估选择评估报告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压制的情况下，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

本项目评估的基准日是 2020 年 12 月 31 日。

确定评估基准日所考虑的主要因素如下：

- 1、与委托人的相关经济行为实现日期尽量接近，故委托人在委托合同确定了评估基准日。
- 2、执行资产评估业务过程中所采用的价格均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

本次评估经济行为依据为重庆商社投资有限公司第四届第二十六次董事会会议决议，同意重庆商社投资有限公司将所持有重庆重百商业保理有限公司 30% 的股权以协议转让方式转让

给重庆百货大楼股份有限公司。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 46 号）；
- 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议第六次会议修订）；
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》（主席令第 5 号，2008 年）；
- 4、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令 62 号）；
- 5、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
- 6、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发〔1992〕36 号）；
- 7、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）；
- 8、《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（2005 年 8 月 25 日）；
- 9、《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）；
- 10、《重庆市企业国有资产评估管理暂行办法》（渝国资〔2007〕20 号）。
- 11、《企业国有资产交易监督管理办法》有关问题的通知（渝国资〔2018〕9 号）；
- 12、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会财政部令第 32 号）；
- 13、《重庆市国有资产监督管理委员会关于加强企业国有资产评估管理有关事项的通知》（渝国资〔2018〕373 号）；
- 14、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号，2014 年 7 月财政部令第 76 号进行修改）；
- 15、《企业会计准则—应用指南》（财会〔2006〕18 号）；
- 16、《关于加强商业保理企业监督管理的通知》（银保监办发〔2019〕205 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—无形资产》（中评协〔2017〕37 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—资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

- 6、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 7、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 8、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 9、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- 10、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 12、《金融企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕43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）；
- 15、《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）；
- 16、《资产评估专家指引第12号—收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38号）。

（四）资产权属依据

- 1、重庆重百商业保理有限公司提供的公司章程；
- 2、重庆重百商业保理有限公司提供的重要资产购销合同或凭证；
- 3、重庆重百商业保理有限公司提供的有关资产、负债财务资料；
- 4、其他参考资料。

（五）取价依据

- 1、机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》；
- 2、评估机构收集的设备合同、技术资料等资料；
- 3、同花顺数据 iFinD；
- 4、评估机构收集的与本次评估有关的询价资料及定额标准；
- 5、中国人民银行公布的存贷款利率；
- 6、相关税收法规及税率；
- 7、其他参考资料。

（六）其它参考资料

- 1、重庆重百商业保理有限公司评估基准日审计报告；
- 2、其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

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，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。

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

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种基本方法。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、资产基础法三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

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。使用收益法的前提条件是要能够对被评估单位形成合理的收益预测和收益期确定等。评估人员在充分考虑和分析了重百保理公司的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景和重百保理公司所在行业相关经济要素及发展前景，充分考虑未来各种影响因素后，认为重百保理公司具有持续经营能力，其历史经营状况稳定，未来预期收益能合理预测，获得预期收益所承担的风险可以预测，故本次评估可选用收益法进行评估。

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，合理评估企业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。重庆重百商业保理有限公司的资产负债有完整的账面记录，便于对企业资产负债进行全面的清查核实，真实反映企业的资产负债状况，适宜采用资产基础法评估。

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。商业保理行业为近年来新兴行业，该行业企业成立时间较短，目前证券市场上无与重庆重百商业保理有限公司类似的上市公司，且无相关交易案例，故不宜采用市场法进行评估。

综上，本次评估确定分别采用资产基础法、收益法对重百保理公司的股东全部权益价值进行评估，在此基础上，结合本次评估目的、不同评估方法使用数据的质量和数量，通过综合分析采用定性的方式，以资产基础法的评估结论作为最终评估结论。

（三）具体评估方法介绍

一）资产基础法

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，合理评估企业表内及外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

资产基础法具体模型如下：

股东全部权益评估价值 = Σ 各项资产评估值 - Σ 各项负债评估值

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

（1）货币资金：现金和银行存款。

对于币种为人民币的货币资金，其中现金以盘点倒轧核实后账面值确定为评估值；对银行存款，评估人员收集了银行存款账户的银行对账单并现场查询电子银行，对未开通电子银行的账户进行函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的未达账，以银行对账单余额或银行回函余额确定为评估值。

（2）预付账款

评估人员在获取预付账款明细账、表的基础上，首先查阅了原始付款依据等资料，了解了合同执行情况；对未发现往来单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供服务等情况的款项，以核实后账面值作为评估值。

（3）其他流动资产

系重百保理公司的短期保理款，评估人员通过相关合同及凭证核查无误后，通过重百保理公司提供的其保理款结算对象的相关资料，以及对重百保理公司与其所有的往来款项分析，结合重百保理提供的相关保理款减值计提比例，计算出相关风险损失后以账面值减去风险损失确定其评估值。

2、非流动资产

（1）固定资产

系办公设备类资产，可通过市场调查获取其重置成本，根据本次评估目的和评估人员现场实际勘察情况，对于设备类资产主要采用重置成本法。

其公式为：评估值=重置成本×(1-实体性贬值率-功能性贬值率)×(1-经济性贬值率)

本次评估的设备系办公类设备，其销售价为到货价，销售方负责运输、安装调试等费用，故本次评估以设备的购置价格（不含税）为重置成本。

(1) 实体性贬值率

实体性贬值也称有形损耗贬值。它是指设备由于运行中的磨损和暴露在自然环境中的侵蚀，造成设备实体形态的损耗，引起的贬值。

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况综合确定实体性贬值率。

实体性贬值率=理论贬值率×权重+勘察贬值率×权重

理论贬值率=已使用年限/经济使用年限×100%

评估人员通过对设备进行现场勘查，并向操作人员、设备技术人员询问了解设备的使用情况，根据设备的状况采用打分的方法确定设备的勘查贬值率。

(2) 功能性贬值率

功能性贬值是指新技术的推广和运用，使企业原有资产与社会上普遍推广和运用的资产相比较，技术明显落后、性能降低、其价值相应降低。它包括两个方面，即超额投资成本造成的功能性贬值和超额运营成本造成的功能性贬值。由评估人员通过市场调查分析确定。

(3) 经济性贬值率

所谓经济性贬值，也称为外部损失，是指资产本身的外部影响造成的价值损失。经济性贬值是设备外部因素引起的设备价值贬值，如设备所生产的产品滞销、原材料价格上升、竞争加剧等，其最终表现为设备的利用率下降、收益额减少。

经济贬值率=(1-设备利用率)^{生产指数}

(2) 无形资产

无形资产系保理业务系统、保理业务平台，由于保理业务系统不能满足重百保理公司日常业务使用等原因已被停止使用，故本次评估对其市场价值评估为0。对于保理业务平台，评估人员收集了原始入账凭证、购置合同等资料，核查了软件运行使用情况，并向供应商了解软件预期更新换代状况并询价，经询价得知该软件重置成本与2019年底购置时入账成本无差异，该软件摊销年限与经济使用年限接近，经核实无形资产摊销金额，最终以核查后的账面值确定为评估值。

(3) 长期待摊费用

评估人员在获取长期待摊费用明细账、表的基础上，查阅了合同等资料，并抽查了部分原

始凭证，了解了费用支出情况和摊销政策，对于核实无误的、基准日以后尚存资产或权利的长期待摊费用，在收集了重百保理公司摊销计算表，并核查了受益期和受益额之后，最终以核查后的账面值确定为评估值。

(4) 递延所得税资产

评估人员检查了递延所得税资产确认的会计政策，收集了重百保理公司递延所得税计算表，并复核其余额的正确性，最终以核查后的账面值确定为评估值。

(5) 其他非流动资产

系重百保理公司的长期保理款，评估人员通过相关合同及凭证核查无误后，通过重百保理公司提供的其保理款结算对象的相关资料，以及对重百保理公司与其所有的往来款项分析，结合重百保理提供的相关保理款减值计提比例，计算出相关风险损失后以账面值减去风险损失确定其评估值。

3、负债

检验核实各项负债在评估基准日的实际债务人、负债额，以评估基准日实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

二) 收益法介绍

1、收益法模型如下：

本次收益法评估模型选用股权自由现金流模型。

股东全部权益价值=股权自由现金流量现值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值

(1) 股权自由现金流量现值按以下公式确定：

$$E = \sum_{i=1}^n \frac{FCFE_i}{(1+Re)^i}$$

其中：E：股权自由现金流量现值；

$FCFE_i$ ：预期第i年股权自由现金流量流量；

r：折现率；

n：预测期；

1) 折现率Re计算

折现率，又称期望投资回报率，是基于收益法确定评估价值的重要参数。因此本次评估按国际通行的权益资本成本定价模型（CAPM）确定折现率，计算模型如下：

权益资本折现率 $Re = \text{无风险利率} + \text{股权系统性风险调整系数} \times \text{市场风险溢价} + \text{特定风险报酬率}$

即： $Re = R_f + \beta (R_m - R_f) + \varepsilon$

Re : 股权期望报酬率

R_f : 无风险利率

β : 股权系统性风险调整系数

$R_m - R_f$: 市场风险溢价

ε : 特定风险报酬率

2) 股权自由现金流量FCFE的计算

计算公式为：股权自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 净营运资金变动 + 新取得的有息债务本金 - 有息债务本金偿还额

其中：

资本性支出系指公司在不改变当前经营业务条件下，为保持持续经营所需增加资本性投入，即资产更新及经营规模扩大所需的资本性投资（购置固定资产或其他非流动资产）。

营运资金的追加是指随着公司经营活动的变化，因提供商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金等；同时，在经济活动中，获取他人提供的商业信用，相应可以减少现金的即时支付。计算营运资金的增加需考虑正常经营所需保持的现金、预付账款、其他流动资产等几个因素。

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，包括短期借款、一年内到期的长期借款和长期借款等。

(2) 溢余资产、非经营性资产（负债）价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后股权自由现金流量预测不涉及的资产。

非经营性资产（负债）是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后股权自由现金流量预测不涉及的资产与负债。溢余资产、非经营性资产（负债）价值单独分析。

(四) 评估结论确定的方法

本次评估目的系为重庆商社投资有限公司拟转让股权涉及的重庆重百商业保理有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值参考，评估人员根据确定的评估方法，实施必要的评估程序后形成初步评估结论，在分析初步评估结论的合理性及其所用数据的质量和数量的基础

上，经综合分析后最终确定本次评估报告的评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

（一）评估准备阶段

1、接受资产评估委托，明确评估目的、评估基准日、评估对象及范围，约定委托人及评估机构各自的权利与义务，签订委托合同。

2、开展前期调查工作，了解重百保理公司的基本情况，拟定资产评估工作方案，编制评估综合计划和程序计划。

3、指导企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2021年1月25日，评估项目组人员对评估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，指导企业进行评估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段主要工作如下：

1、听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、指导重百保理公司相关人员清查资产与收集准备资料指导重百保理公司相关的财务与资产管理人员按照评估机构提供的“资产评估申报明细表”及其填写要求、资料清单，细致准确地登记填报，对被评估资产反映性能、状态指标等情况的文件资料进行收集。

3、初步审查企业提供的资产评估申报明细表，通过翻阅有关资料，了解评估具体范围及对象。然后仔细阅读资产评估申报明细表，初步检查有无填项不全、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估申报明细表有无漏项等。

4、根据评估规范要求要求进行资产核实和现场查勘：

（1）检查被评估单位填报的资产及负债评估申报明细表有无错项、漏项、重复；对照资产及负债评估申报明细表，逐类与财务总账进行比对；抽查各类资产或负债中的重点项目，将其与财务明细账记录的数据进行核对；做到账、表一致；

（2）对资产评估申报明细表所列各类实物资产，到现场以重点全查、一般抽查的方式进行数量核实，并与账面记录进行核对，形成详尽的查勘记录，并与资产管理人员和使用人员进行交谈；

（3）对大额、重点应收款项了解业务往来及对方单位信用情况；查阅主要负债的相关协议、合同，了解发生时间、形成过程，偿债情况；

(4) 对被评估单位提供的产权证明文件、资料进行征询、鉴别，查明相关资产产权状况；并对可能影响资产评估的重大事项进行调查。

5、补充、修改和完善资产评估申报明细表根据现场实地勘查结果，进一步完善资产评估申报明细表，以做到“表”“实”相符，并对修改完善部分与企业相关人员沟通达成一致意见并由企业确认后作为评估作价的依据。

6、通过座谈会、走访等方式，听取被评估单位有关人员对企业、重点资产、主要项目历史和现状的介绍，了解企业的经营、管理状况；

7、开展被评估单位外部的调研活动，包括走访市场或查询市场资讯，了解企业所处行业情况；通过网站、专业刊物等媒体，了解国家相关的产业政策、金融政策、行业主管部门或行业组织的市场分析、行业发展意见和行业统计数据；进行电话询问、现场咨询等形式的市场调查，获取价格手册、媒体资讯以外的价格信息。

(三) 资料整理阶段

对收集的评估资料进行分析，判断每一份资料的可靠性、合理性和可用性。经过分析和筛选，汇集所有合理、可靠的资料。根据评估工作需要进行分类，即按流动资产、非流动资产、负债评估等类别，对评估资料进行归纳整理。

(四) 评定估算阶段

对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼，通过分析测算得到评估所需要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后，分别采用一定的评估方法进行评定估算。

(五) 评估汇总阶段

对资产基础法中各类资产及负债的初步评估结果进行复查，必要时对个别资产项目的估算过程和估算结果进行适当修改，在确认单项资产、负债评估结果基本合规合理和资产、负债无重评漏评的情况下，进行汇总，得出成本法（资产基础法）的评估结果。同时，对收益法评定估算的全过程、各项数据的形成、各项参数的选取等进行复查，与被评估单位积极沟通，以进一步完善评估，保证评估结果的相对合理性。然后，对两种方法的评估结果进行充分的分析和比较，在综合考虑不同评估方法和其评估结果的合理性及所使用数据的质量、数量的基础上，确定其中一种方法的评估结果作为评估结论。

(六) 提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告书，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有

关意见后，按评估机构内部资产评估报告复核制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告书。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。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、持续经营假设

持续经营假设是指在可以预见的未来，按当前规模和状态下持续经营下去。重百保理公司《营业执照》获准的经营期限为2015年3月6日至永久，故评估中假设重百保理公司将保持持续性经营，假设重百保理公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、经营方式、经营规模与评估基准日方向保持一致，不进行重大调整。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

（二）特殊假设

1、假设纳入评估范围的资产均属重百保理公司所有，产权清晰，无产权纠纷。

2、对于本评估报告中的被评估资产的法律描述或法律事项，我公司按评估准则要求进行了一般性调查。除在评估报告中已有揭示以外，本次评估假设评估对象权属合法有效，不存在产权及其它重大经济纠纷，无其他不可抗力及不可预测因素对被评估对象产生重大不利影响，不存在任何妨碍交易的限制条件，资产能在公开市场上自由交易。

3、假设所有重要或潜在的可能影响价值评估的因素都已在我们与委托人或被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

4、假设针对评估基准日资产在产权明确，重百保理公司合法拥有、使用、处置资产并享有其收益的权利不受侵犯的情况下，企业持续经营。

5、假设纳入评估范围资产在可预知的法律、经济和技术条件许可范围内，按现行资产用途，处于正常、合理、合法的运营、使用及维护中。

6、假设国家目前的社会经济环境和税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化，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。

7、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。

8、假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务，且公司管理层能稳步推进公司的发展计划，保持经营态势符合管理层预期。

9、假设在未来可预见的时间内，假设重百保理公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，在经营范围、方式与现时方向保持一致，管理团队及员工保持稳定，持续有效地经营和管理公司的业务及资产。

10、假设在未来可预见的时间内，重百保理公司如期实施提供给我们的发展规划，经营政策不作重大调整；在正常情况下预测的收入、成本及费用在未来经营中能如期实现。

11、假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

12、假设重百保理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。

13、假设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。

资产评估假设与评估结论密切相关，因前提、假设不同，被评估资产的情况和企业的经营状况不同，其资产、负债的现行价值、重置成本支出、收益期所能产生的收入水平、需付出的成本、各种税费，所选用的利率、折现率和风险系数等都会不尽相同，并因此得出不同的评估结论。评估师认为，上述评估假设在评估基准日是合理的和必要的，并作为形成评估结论的基础。

若上述假设条件在评估基准日不能成立或日后发生重大改变，将可能导致评估结论无法实现。根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，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）评估结论

1、资产基础法评估结论

重庆重百商业保理有限公司股东全部权益在评估基准日 2020 年 12 月 31 日的市场价值为

人民币柒仟捌佰肆拾壹万捌仟伍佰元整（¥7,841.85万元），评估结果如下：

资产账面价值 20,307.94 万元，评估值 20,297.68 万元，评估减值 10.26 万元，减值率 0.05%。

负债账面价值 12,455.83 万元，评估值 12,455.83 万元，无评估增减值。

所有者权益账面价值 7,852.11 万元，评估值 7,841.85 万元，评估减值 10.26 万元，减值率 0.13%。详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 12 月 31 日

被评估单位：重庆重百商业保理有限公司

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
流动资产	13,997.59	13,997.59	-	-
非流动资产	6,310.35	6,300.09	-10.26	-0.16
固定资产	25.71	32.54	6.83	26.57
无形资产	77.49	60.40	-17.09	-22.05
长期待摊费用	1.65	1.65	-	-
递延所得税资产	122.56	122.56	-	-
其他非流动资产	6,082.94	6,082.94	-	-
资产总计	20,307.94	20,297.68	-10.26	-0.05
流动负债	12,455.83	12,455.83	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	12,455.83	12,455.83	-	-
股东权益	7,852.11	7,841.85	-10.26	-0.13

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

2、收益法评估结论

使用收益法评估出的重庆重百商业保理有限公司在评估基准日2020年12月31日的股东全部权益价值为人民币伍仟贰佰壹拾玖万壹仟玖佰元整（¥5,219.19万元）。

3、评估结论的确定

资产基础法与收益法相比，绝对值相差2,622.66万元，相对值相差33.44%。

根据《资产评估执业准则——企业价值》，对企业价值的评估，可以采用不同的评估方法得出不同的初步评估价值结论；对于采用一种以上的评估方法并形成不同的初步评估价值结论，需在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础

上，形成合理的结论。

资产基础法主要基于对企业申报的各项存量资产、负债在认真核对、分析基础上进行的估算，通过简单加和得到股东权益价值；

收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。

对于采用资产基础法与收益法评估的结果有差异，评估专业人员通过和企业有关人员了解情况，交换意见，确认本次评估结果没有重评、漏评资产现象，不存在低估资产价值现象。收益法的各项经营数据系企业管理层根据企业历史经营状况结合未来发展进行的预测，评估人员通过对企业历史数据分析及收集相关资料，认为企业的预测数据符合实际情况。评估人员考虑到商业保理行业经营状况易受宏观经济环境及经济发展的影响，具有较大的不确定性。资产基础法在逐项评估企业的各项资产负债价值基础上确定企业的股权价值，各项资产负债评估客观真实，能够较好地反映企业股权价值，故以资产基础法结果作为最终评估结论，即确定评估值为人民币柒仟捌佰肆拾壹万捌仟伍佰元整（¥7,841.85万元）。

（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1. 评估价值与的账面价值比较，绝对值相差10.26万元，相对值相差0.13%。

2. 评估结论与账面价值比较变动原因分析

（1）固定资产：增值 6.83 万元，增值原因系盘盈 88 项办公类设备。

（2）无形资产：减值 17.09 万元，减值原因是保理业务系统因无法满足使用需求而停用，评估值为 0。

（三）折价或者溢价情况

本次评估结论未考虑控制权溢价及流动性折价对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况并说明承担引用不当的相关责任

本次评估报告中 2015 年至 2019 年数据摘自天健会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所审计并分别出具了“天健渝审[2016]343 号、[2017]137 号、[2018]312 号、[2019]169 号、[2020]1063 号”审计报告，评估基准日的各项资产及负债账面值摘自天健会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所出具的“天健渝审[2021]27 号”审计报告。除此之外，未引用其他机构报告内容。会计师事务所应对其审计后企业账面财务数据负责，评估公司承担引用不当的相关责任。

（二）因权属资料不全面或者存在瑕疵、评估资料不完整等使评估程序受到限制的情形：无。

(三) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项;

无。

(四) 或有负债(或有资产)的性质、金额及与评估对象的关系;

无。

(五) 被评估单位执行国家相关部门制定的行业监管指标的情况

商业保理企业的监管要求: 受让同一债务人的应收账款, 不得超过风险资产总额的 50%; 受让以其关联企业为债务人的应收账款, 不得超过风险资产总额的 40%; 将逾期 90 天未收回或未实现的保理融资款纳入不良资产管理; 计提的风险准备金, 不得低于融资保理业务期末余额的 1%; 风险资产不得超过净资产的 10 倍。经核实重百保理公司严格执行上述行业监管指标, 所有指标均在正常范围内。

(六) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生重大影响的事项, 包括该期间利率、汇率、金融产品市场价格变化及国家对金融企业监管政策的变化等;

无。

(七) 评估对应的经济行为中, 可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中, 可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

(九) 企业申报的表外资产的情形

本次评估企业申报的表外资产系盘盈的 88 项固定资产, 为打印机、培训桌、培训椅等办公类设备, 纳入本次评估范围, 详见评估明细表。

(十) 其他需要说明的事项

1、本次评估秉持独立、客观、公正原则, 本公司参加评估的人员与委托人及被评估单位之间无任何特殊利害关系, 在评估过程中恪守了职业规范。

2、由于我们未能获取税务机关对重百保理公司欠税金额的确认, 本次评估暂按重百保理公司申报的金额作为评估值, 如上述金额与税务机关最终确认的数额不一致, 则评估结果应作相应调整。

3、本次评估结论中固定资产均不含增值税。

4、本次未考虑评估结论增减值对纳税的影响。

5、重百保理公司账列无形资产系购买的保理业务系统, 账面原值 42.74 万元, 账面净值为

17.09 万元。据查，该保理业务系统项目合同总价 83 万元，截止评估基准日已支付 50 万元（含税）。据重百保理公司提供的相关说明，该系统的“循环宝”在其线上相关环节未能达到实际业务开展需求，多次上线试运行均未成功，虽软件开发方在重百保理公司要求下进行调整，但仍未能满足保理业务开展和日常管理要求，重百保理公司于 2018 年底提出该系统改造升级计划，综合评估后发现成本较高且效果难以估量，另一方面开发方于 2018 年底告知免费运维期限已到，若无续费将停止运维，故重百保理公司目前已停止使用该系统。鉴于此情况，本次评估将该项无形资产的市场价值评估为 0，但提醒相关方注意，由于重百保理公司与软件开发方就该系统的处理尚存在争议，正在进一步沟通协调，对该软件是否存在赔偿及后续款项是否需要继续支付尚不确定，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

6、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

7、采用资产基础法对被评估单位的股东全部权益价值进行评估时，为便于计算被评估股东全部权益价值，我们对被评估单位的各单项资产价值进行了评估。但提醒报告使用者注意，采用资产基础法评估企业价值，只是把企业的各单项资产作为企业整体资产的一个组成部分看待，其价值取决于它对企业价值的贡献程度。因此，各单项资产的评估价值仅作为企业价值的一个组成部分而有效，不能作为各单项资产拆分出售的价值依据。

8、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

9、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，且在评估基准日的经济环境前提下，为本报告所列明的目的而提出的价值意见。

10、依据财政部、税务总局、国家发展改革委联合印发《关于延续西部大开发企业所得税

政策的公告》（财政部公告 2020 年第 23 号），自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税。鼓励类产业企业是指以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务，且其主营业务收入占企业收入总额 60% 以上的企业。故本次评估依据现有的企业所得税优惠政策，评估基准日至 2030 年 12 月 31 日继续按 15% 预测。因 2031 年企业所得税优惠政策到期后的相关优惠政策尚未出台，被评估单位是否能享受新的所得税优惠政策存在不确定性，故 2031 年 1 月 1 日以后企业所得税率按照 25% 预测。

11、本评估报告的评估对象是重百保理公司的股东全部权益价值，故没有考虑由于具有控制权可能产生的溢价、少数股权交易可能产生的折价对评估对象价值的影响。

上述有关事项，可能会对评估值产生影响，评估人员特提请委托人及有关报告使用人注意，在使用本报告结论时，对可能存在的风险独立判断。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用限制

1、使用范围：本资产评估报告书仅供委托人用于本次评估目的对应的经济行为和送交资产评估行政主管部门审查使用；评估报告书的使用权归委托人所有；

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专业人员不承担责任；

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对其评估对象可实现价格的保证。

（二）关于报告的摘抄、引用或披露

未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（三）关于评估报告有效期

报告评估结论仅对载明的经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论使用期限自评估基准日一年内（2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日）有效，当评估基准日后的委托评估资产状况和外部市场环境出现重大变化，致使评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估或超过一年时则需要重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇二一年三月九日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师：

资产评估师：

重庆中鼎资产评估土地房地产估价有限责任公司



二〇二一年三月九日