

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

深圳华美商业保理有限公司拟增资扩股
涉及的该公司股东全部权益市场价值

资产评估报告

开元评报字[2021]674号

共1册，第1册



开元资产评估有限公司

CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二零二一年八月二十一日

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： 1143020011202100630

资产评估报告名称： 深圳华菱商业保理有限公司拟增资扩股涉及的该
公司股东全部权益市场价值资产评估报告

资产评估报告文号： 开元评报字[2021]674号

资产评估机构名称： 开元资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 付秀明(资产评估师)、肖毅(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 -----	2
资产评估报告摘要 -----	4
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 人概况 -----	7
二、评估目的 -----	9
三、评估对象和评估范围 -----	9
四、价值类型及其定义 -----	11
五、评估基准日 -----	11
六、评估依据 -----	12
七、评估方法 -----	14
八、评估程序实施过程 and 情况 -----	19
九、评估假设 -----	21
十、评估结论 -----	22
十一、特别事项说明 -----	22
十二、资产评估报告使用限制说明 -----	25
十三、评估报告日 -----	26
评 估 报 告 附 件 -----	28

声 明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国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的。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围依法使用资产评估报告；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，本资产评估机构及签字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国家法律、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和使用评估结论，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、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关注并考虑资产评估报告中载明的假设前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，依法合理使用评估结论。

六、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产、负债清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、本资产评估机构及执行本项目的资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产、负债进行了必要的现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行了查验，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。特提请委托人及相关当事人完善产权手续以满足本资产评估报告经济行为

的要求。

十、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。

深圳华菱商业保理有限公司拟增资扩股
涉及的该公司股东全部权益市场价值

资产评估报告摘要

开元评报字[2021]674 号

深圳华菱商业保理有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司（以下或简称“委托人”、“华菱保理”）的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对深圳华菱商业保理有限公司拟增资扩股涉及的该公司股东全部权益于评估基准日2021年6月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

一、评估目的

因深圳华菱商业保理有限公司拟增资扩股，本次评估是为深圳华菱商业保理有限公司提供该经济行为涉及的该公司股东全部权益于评估基准日的市场价值参考依据。

二、评估对象和范围

本次评估的对象为深圳华菱商业保理有限公司于评估基准日的股东全部权益价值；

本次评估的范围为深圳华菱商业保理有限公司于评估基准日的全部资产及负债。

三、价值类型

本资产评估报告选择市场价值作为评估结论的价值类型。

四、评估基准日

本次评估的基准日为 2021 年 6 月 30 日。

五、评估方法

本次评估采用资产基础法、收益法，选取资产基础法结果作为最终的评估结论。

六、评估结论及其有效使用期

截至评估基准日 2021 年 6 月 30 日，被评估单位申报评估并经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审定的资产总额账面价值为 205,344.34 万元、负债总额账面价值为 179,745.96 万元、所有者权益账面价值为 25,598.38 万元。

经采用资产基础法评估，深圳华菱商业保理有限公司资产总额评估值为 205,465.09 万元，负债总额评估值为 179,745.96 万元，股东全部权益评估值为 25,719.13

万元，较所有者权益账面价值评估增值额为 120.75 万元，增值率为 0.47%。

经采用收益法评估，评估值为 23,642.00 万元，较所有者权益账面价值评估增值额为-1,956.38 万元，增值率为-7.64%。

本次评估选取资产基础法评估结果作为最终评估结论，即：深圳华菱商业保理有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论为 **25,719.13 万元**（大写为人民币贰亿伍仟柒佰壹拾玖万壹仟叁佰元整）。

按现行规定，本资产评估报告及其评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其评估结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项（期后重大事项）及其对评估结果的影响。

七、特别事项说明

（一）引用其他机构出具的报告结论的情况

委托人就本次经济行为聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位 2021 年 6 月财务报表进行了审计，出具天健湘审字[2021]1268 号（无保留意见）《审计报告》。本次评估是在审计的基础上进行的，并利用了上述《审计报告》相关信息及数据。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

（三）未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

本项目不存在未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形。

（四）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（五）重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

（六）重大期后事项

无。

（七）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

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

1. 2020 年 9 月 21 日深圳华菱商业保理有限公司与浙商银行股份有限公司签订了《应收款保兑协议》。具体清单如下：

序号	应收款编号	到期日	签发人	承兑人	保兑人	应收款金额
1	YSZK20200921165464	2021-8-19	深圳华菱商业保理有限公司	深圳华菱商业保理有限公司	浙商银行股份有限公司	40,000,000.00
2	YSZK20200921165465	2021-8-19	深圳华菱商业保理有限公司	深圳华菱商业保理有限公司	浙商银行股份有限公司	60,000,000.00
合计						100,000,000.00

2. 2021 年 4 月 22 日深圳华菱商业保理有限公司与中国进出口银行湖南省分行签订了合同编号为（2021）进出银（湘信合）字第 075 号《流动资产贷款合同》。合同规定借款金额 20,000.00 万元，借款期限 24 个月，自 2021 年 4 月 22 日起至 2023 年 4 月 20 日止。

（九）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。

（十）其他事项说明

无。

本次评估对于上述特别事项除已说明的情况外未考虑其对评估结论的影响，特提请报告使用者注意。

八、评估报告日

本评估报告的评估报告日为 2021 年 8 月 11 日。

以上内容摘自评估报告书正文，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。

深圳华菱商业保理有限公司拟增资扩股 涉及的该公司股东全部权益市场价值 资产评估报告

开元评报字[2021]674 号

深圳华菱商业保理有限公司：

开元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相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对深圳华菱商业保理有限公司拟增资扩股涉及的该公司股东全部权益于评估基准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概况

（一）委托人、被评估单位概况

本次评估的委托人暨被评估单位为深圳华菱商业保理有限公司。其概况如下：

1. 委托人暨被评估单位基本情况

（1）主要登记事项

被评估单位于评估基准日的《营业执照》载明的主要登记事项如下：

统一社会信用代码：91440300349602979L

名称：深圳华菱商业保理有限公司

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室

法定代表人：杨新良

注册资本：50000.00 万元人民币

成立日期：2015 年 07 月 15 日

营业期限：2015 年 07 月 15 日起至 5000 年 01 月 01 日

经营范围：一般经营项目是：保付代理（非银行融资类）；供应链管理；物流方案设计；受托资产管理、投资管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理等业务）；经济信息咨询；投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资咨询、投资顾问（以上均不含限制项目）；国内贸易、经营进出口业务（不含专营、专卖、专控商品）。

（以上各项涉及法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）

（2）历史沿革和主要股东及持股比例

I. 设立

2015年7月15日，湖南华菱钢铁股份有限公司出资设立深圳华菱商业保理有限公司，注册资本为5亿元。

设立时股东结构如下：

股东名称	出资方式	出资金额（万元）	出资比例（%）
湖南华菱钢铁股份有限公司	货币	50,000.00	100.00
合计		50,000.00	100.00

II. 第一次股权转让

2017年2月10日，深圳华菱商业保理有限公司召开股东会，同意湖南华菱钢铁股份有限公司将其持有深圳华菱商业保理有限公司100%股权转让给湖南华菱钢铁集团有限责任公司。2017年3月2日，华菱保理就股东变更事宜签署了章程修正案。

此次变更后，公司股权结构如下：

股东名称	出资方式	出资金额（万元）	出资比例（%）
湖南华菱钢铁集团有限责任公司	货币	50,000.00	100.00
合计		50,000.00	100.00

III. 第二次股权转让

2017年8月15日，深圳华菱商业保理有限公司召开股东会，同意湖南华菱钢铁集团有限责任公司将其持有深圳华菱商业保理有限公司100%股权转让给湖南华菱钢铁股份有限公司。2017年8月21日，华菱保理就股东变更事宜签署了章程修正案。

此次变更后，公司股权结构如下：

股东名称	出资方式	出资金额（万元）	出资比例（%）
湖南华菱钢铁股份有限公司	货币	50,000.00	100.00
合计		50,000.00	100.00

2. 被评估单位主要经营资产

被评估单位主要经营性实物资产包括办公用电子设备及保理业务软件等。

3. 被评估单位执行的主要会计政策

（1）会计期间：会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

（2）记账本位币：采用人民币为记账本位币。

（3）记账基础和计价原则：被评估单位会计核算以权责发生制为记账基础。在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或现金等价物的金额或者所付出的对价

的公允价值计量。

(4) 税项

主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	6%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

5. 被评估单位资产、财务、负债状况和经营业绩

被评估单位经审计的资产、负债状况和经营业绩表：

金额单位：人民币万元

项 目	2018-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2021-6-30
总资产	99,597.40	111,239.07	179,708.99	205,344.34
总负债	75,879.50	86,368.47	154,380.11	179,745.96
归母所有者权益	23,717.89	24,870.60	25,328.87	25,598.38
项 目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-6 月
营业收入	8,199.75	8,914.13	12,009.06	9,192.62
净利润	1,800.94	2,053.18	1,484.86	1,019.50
审计意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见

2021 年 6 月财务数据经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见审计报告。

6. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人暨被评估单位。

(二) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

根据本资产评估机构与委托人签署的《资产评估委托合同》的约定，本资产评估报告的其他使用人为与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位（或个人），具体为被评估单位、被评估单位的股东、国家法律法规规定的评估报告使用者（国有资产监督管理部门）等。

二、评估目的

因深圳华菱商业保理有限公司拟增资扩股，本次评估是为深圳华菱商业保理有限公司提供该经济行为涉及的该公司股东全部权益于评估基准日的市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 委托评估的评估对象和评估范围

本次委托评估的对象为深圳华菱商业保理有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

本次委托评估的范围为深圳华菱商业保理有限公司于评估基准日拥有的全部资产和负债。具体情况如下：

截至评估基准日 2021 年 6 月 30 日，被评估单位申报评估并经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审定的资产总额账面价值为 205,344.34 万元、负债总额账面价值为 179,745.96 万元、所有者权益账面价值为 25,598.38 万元。

评估基准日经审计的资产负债表内容如下：

单位：万元

科目	账面价值	内容
一、流动资产合计	205,215.41	
货币资金	15,927.57	银行存款、其他货币资金
应收账款	177,636.04	应收货款
其他应收款	11,651.80	预付业务咨询费
二、非流动资产合计	128.93	
固定资产	8.41	电子设备
无形资产	120.52	财务软件
三、资产总计	205,344.34	
四、流动负债合计	179,745.96	
短期借款	29,969.25	银行短期贷款
应付票据	80,000.00	商业承兑汇票
应付职工薪酬	235.18	应付的人员工资、各项社保等
应交税费	298.39	应付增值税、印花税、个人所得税、企业所得税等
其他应付款	69,243.14	往来款、代扣员工款项
五、非流动负债合计	0.00	
六、负债总计	179,745.96	
七、所有者权益	25,598.38	

评估范围内的各类资产和负债于评估基准日的账面值及评估基准日会计报表业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具的天健湘审字[2021]1268 号无保留意见《审计报告》。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等

1. 账面记录的无形资产

华菱保理账面记录的无形资产是 2 项软件使用权。软件使用权是保理业务信息系统，其原始入账价值为 1,716,313.24 元、账面（摊余）价值为 1,205,192.85 元。

2. 账面未记录的无形资产

无。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

无。

（四）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）

委托人就本次经济行为聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位 2021 年 6 月财务报表进行了审计，出具了天健湘审字[2021]1268 号（无保留意见）《审计报告》。本次评估是在审计的基础上进行的，并利用了上述《审计报告》相关信息及数据。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型及其选取

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。

在资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义

本资产评估报告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

本项目评估基准日是 2021 年 6 月 30 日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

在与资产评估机构及资产评估师进行充分沟通的基础上，委托人于确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

（一）评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

（二）评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为计划实施日期接近的会计报告日，使资产评估专业人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体情况，并尽可能避免因利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用率等方面的变化对评估结论的影响，以利于资产评估 ([人员进行系统的现场调查、收集评估资料、评定估算等评估程序的履行。

（三）评估基准日尽可能与资产评估专业人员实际实施现场调查的日期接近，使资产评估专业人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和企业整体于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

六、评估依据

（一）经济行为依据

湖南华菱钢铁集团有限责任公司召开的《集团公司办公会议纪要》。

（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第46号，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.《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
- 3.《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年中华人民共和国主席令第5号）；
- 4.《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第12号）；
- 5.《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第32号）；
- 6.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资发产权[2006]274号）；
- 7.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资发产权（2009）941号）；
- 8.《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资发产权[2013]64号）；
- 9.《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修正）；
- 10.《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
- 11.《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 12.《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；
- 13.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；
- 14.《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会第109号令发布，2019年10

月18日证监会第159号令第二次修改)；

15.《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第538号)；

16.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号，经财政部、国家税务总局令第65号修订)；

17.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号)；

18.《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2018〕32号)；

19.《财政部 税务总局关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》(财政部 税务总局公告2021年第13号)；

20.《财政部 税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》(财政部 税务总局公告2021年第6号)；

21. 其他与资产评估相关的法律、法规。

(三) 评估准则依据

1.《资产评估基本准则》(财政部财资〔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——利用专家工作及相关报告》(中评协〔2017〕35号)；

8.《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35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——无形资产》(中评协〔2017〕37号)；

11.《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号)；

12.《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号)；

13.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)；

14.《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；

15.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)。

(四) 资产权属依据

1. 被评估单位的出资合同、公司章程、验资报告、出资证明、营业执照等(复印

件)；

- 2.被评估单位的业务经营许可证等（复印件）；
- 3.被评估单位重要资产的购置发票、合同和相关资料等（复印件）；
- 4.其他相关权属依据。

（五）取价依据

- 1.被评估单位会计报表及审计报告等财务会计、经营方面的资料；
- 2.委托人和被评估单位提供的历史与现行资产价格资料；
- 3.资产评估专业人员通过市场调查及向生产企业咨询所收集的有关询价资料和参数资料；
- 4.被评估单位提供的历史收益统计表；
- 5.机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》；
- 6.其他。

七、评估方法

（一）评估基本方法简介

企业价值评估基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法三种。

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。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，该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法，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两种。

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。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。

3.资产基础法

企业价值评估中成本法称为资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，逐项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。

（二）评估方法的选取

资产评估专业人员执行资产价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关因素，审慎分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

1.评估方法的适用性分析

（1）收益法

①收益法应用的前提条件：

I.评估对象的未来收益可以预期并用货币计量；

II.收益所对应的风险能够度量；

III.收益期限能够确定或者合理预期。

②收益法的适用性分析

I.被评估单位的历史经营情况

从被评估单位近年的经营情况来看，企业运转正常，其收入规模逐年增加，盈利能力稳步提升。

从整体上看，被评估单位的资产基本为经营性资产，其产权明晰，资产状态良好。被评估单位未来收益能产生充足的现金流量，保证各项资产不断更新、补偿，并保持其整体获利能力，使持续经营假设成为可能。

II.被评估单位的未来收益可预测情况

被评估单位经审计的会计报表数据表明：近年的营业收入、营业利润、净利润、净现金流量等财务指标趋好，评估对象的未来获利能力从实际运行情况来看可以合理预测。评估对象的整体获利能力所带来的预期收益能够用货币计量。

III.评估资料的收集和获取情况

委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料能满足收益法评估对评估资料充分性的要求。

IV.与被评估单位获取未来收益相关的风险预测情况

被评估单位的风险主要有经营风险、财务风险、政策风险及其他风险。资产评估专业人员经分析后认为上述风险能够进行定性判断或能粗略量化，进而为折现率的估算提供基础。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用收益法。

（2）市场法

①市场法应用的前提条件：

I.评估对象或者可比参照物具有公开的市场，以及相对活跃的交易；

II.可比参照物的交易信息及交易标的必要信息是可以获得的。

②市场法的适用性分析

评估人员根据中国上市公司网和WIND资讯网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料发现：在与被评估单位处于同一细分行业的上市公司中，根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据，未搜集到足够数量的满足可比条件的上市公司；通过对公开市场能够查询到的交易案例的筛选发现，也无法搜集到足够数量的满足“标的公司可比、交易目的、交易时间、交易情况等均可比”的交易案例。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在理论上和实务上不适宜采用市场法。

（3）资产基础法

①资产基础法应用的前提条件：

I.评估对象以持续使用为前提；

II.评估对象具有与其重置成本相适应的，即当前或者预期的获利能力；

III.能够合理地计算评估对象的重置成本以及需要考虑的相关贬值。

②资产基础法的适用性分析

I.从被评估资产数量的可确定性方面判断

被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

II.从被评估资产重置价格的可获取性方面判断

委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从其设备的生产厂家、其他供货商的相关网站等多渠道获取。

III.从被评估资产的成新率可估算性方面判断

评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用资产基础法。

2.本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其

他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件，结合前述评估方法的适用性分析等综合判断，本次评估采用收益法和资产基础法进行评估。

（三）收益法思路及重要评估参数的确定

1.运用收益法进行评估的思路

（1）收益法的具体模型及估算公式

根据本次评估调查情况及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业提供的经审计的财务报表为依据估算其股东全部权益价值，既首先按照收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上评估基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，得到股东全部权益价值。此次评估选取现金流量折现法中的股权自由现金流折现模型进行评估。结合商业保理的业务特点和经营模式，估值模型具体如下：

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

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。

其基本估算公式如下：

$$P = \sum [FCFE_i / (1+r)^i] + FCFE_1 / (r-g) / (1+r)^n$$

式中：

P：股东全部权益价值；

FCFE_i：明确预测期的第i期权益现金流；

FCFE₁：明确预测期后一年的权益现金流；

r：权益资本成本；

g：永续期增长率；

i：预测期内评估基准日当年后的第i年；

n：预测期结束的年期。

（2）收益法重要评估参数的确定

①收益期限

国家法律以及被评估单位的章程规定：企业经营期限届满前可申请延期，故被评估单位的经营期限可假设为在每次届满前均依法延期而推证为尽可能长；从企业价值评估角度分析，被评估单位经营正常，且不存在必然终止的条件。故本次评估设定被评估单

位的未来收益期限为永续年。

根据被评估单位的经营模式、所处发展阶段及趋势、行业周期性等情况，本次评估假设企业是持续经营的，因此将被评估单位的未来收益预测分为以下两个阶段，第一阶段为2021年7月1日至2026年12月31日，共5年1期，此阶段为被评估单位的不稳定详细预测时期；第二阶段为2027年1月1日至永续年限，在此阶段，被评估单位为按照稳定的永续增长来预测。

②折现率的选取和测算

折现率亦称期望投资回报率，是采用收益法评估所使用的重要参数。本次评估所采用的折现率的估算，是在考虑评估基准日的利率水平、市场投资回报率、公司特有风险收益率（包括规模超额收益率）和被评估单位的其他风险因素的基础上运用资本资产定价模型（Capital Asset Pricing Model或CAPM）综合估算其权益资本成本，并以此作为折现率。其估算过程及公式如下：

权益资本成本按资本资产定价模型的估算公式如下：

$$\begin{aligned}\text{CAPM 或 } Re &= R_f + \beta (R_m - R_f) + R_c \\ &= R_f + \beta \times ERP + R_c\end{aligned}$$

上式中：Re：权益资本成本；

Rf：无风险收益率；

β ：Beta 系数；

Rm：资本市场平均收益率；

ERP：即市场风险溢价（ $R_m - R_f$ ）；

Rc：特有风险收益率。

（四）资产基础法评估中各主要资产（负债）的具体评估方法

资产基础法是在分别合理估算评估对象所包含的各项资产和负债价值的基础上估算评估对象价值的评估方法。其基本公式如下：

股东全部权益价值 = 各项资产评估值之和 - 各项负债评估值之和

各类主要资产及负债的评估方法如下：

1.设备类固定资产

所有设备均采用重置成本法进行评估，其估算公式为：

评估净值 = 评估原值 × 成新率

（1）评估原值的估算：

由于电子设备大部分单体价值小，且通常包安装调试，且被评估单位属于一般纳税人，可抵扣购进设备的进项税额，故电子设备的评估原值按基准日的不含税市场购置价

估算。

（2）成新率的估算：

在确定设备成新率时，根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济寿命、技术寿命确定使用年限。

对于价值小的设备，如电脑、单体空调、电子办公等设备，主要以年限法为主，综合考虑设备的使用维护和外观现状，估算成新率。其估算公式如下：

$$\text{成新率} = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

2.无形资产-其他无形资产

资产评估专业人员根据被评估单位提供的相关资料，核查了无形资产的购置合同、发票、付款凭证等资料，经清查核实，其账务记录真实、准确，采用成本法进行评估。

成本法是指通过计算评估对象的更新重置成本或者复原重置成本，并扣除其实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，确定其价值的评估方法。

评估公式：资产评估价值=资产的重置成本—资产实体性贬值—资产功能性贬值—资产经济性贬值

3. 其他资产和负债

（1）货币资金

按审计确定并经核实的账面价值作为评估值。

（2）应收账款、其他应收款

通过核实原始凭证、发函询证或实施替代程序，了解应收款项的发生时间，核实账面余额，并进行账龄分析和可收回性判断，以预计可收回的金额作为评估值，对有确凿证据表明无法收回的评估为零；坏账准备评估为零。

（3）负债

在清查核实的基础上，以审计核实后账面值估算其评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估专业人员了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助被评估单位进行资产清查工作；随后评估小组进驻被评估单位，对评估对象及其所包含的资产、负债实施现场调查，收集并分析评估所需的全部资料，选择评估方法并确定评估模型，进而估算评估对象的价值。自接受评估项目委托起至出具评估报告分为以下五个评估工作阶段：

（一）评估项目洽谈及接受委托阶段

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与

委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

（二）现场调查和收集资料阶段

该阶段的主要工作内容是：提交《资产评估须提供资料清单》；指导被评估单位清查资产、准备评估资料；收集并验证评估资料；尽职调查访谈、现场核查资产与验证评估资料、市场调查及收集市场信息和相关资料等。

1. 提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人和被评估单位积极进行评估资料准备工作。

2. 指导被评估单位清查资产、准备评估资料

与委托人和被评估单位相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

3. 收集并验证委托人、被评估单位提供的资料

对委托人和被评估单位提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

4. 现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面（或抽样）核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

5. 尽职调查访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和被评估单位提供的资料，与被评估单位治理层、管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项以及被评估单位及其所在行业的历史情况与未来发展趋势等方面的理解达成共识。

（三）评定估算阶段

该阶段的主要工作内容是：

1. 选择评估方法及评估模型

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定选择的评估方法、具体评估模型。

2. 评定估算

根据选择的评估方法及具体模型，合理确定评估模型所需评估参数，测算评估对象的初步评估结果，形成资产评估明细表和资产评估说明以及相关评估工作底稿。

（四）汇总评定阶段

对初步的评估结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确

定初步的汇总评估结果，并起草初步资产评估报告并连同资产评估明细表、资产评估说明和评估工作底稿提交本资产评估机构内部审核。

（五）出具评估报告

经本资产评估机构内部审核通过后的资产评估报告，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，并对沟通情况进行独立分析，按本公司质量控制制度和程序，并决定是否对资产评估报告进行调整，在对需要调整的内容修改完善资产评估报告后，由本资产评估机构出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估专业人员在充分分析被评估单位的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状与发展前景对被评估单位价值影响等方面的基础上，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

（一）前提条件假设

1. 公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，资产评估专业人员根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行评估。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

3. 持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时假定委估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频率、环境等情况继续使用，或者在所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）一般条件假设

1. 假设国家和地方（被评估单位经营业务所涉及地区）现行的有关法律法规、行业

政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设被评估单位经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位的持续经营形成重大不利影响。

（三）特殊条件假设

1. 假设被评估单位在现有的管理方式（模式）和管理水平的基础上，其业务范围（经营范围）、经营方式、产品结构、决策程序等与目前基本保持一致，且其业务的未来发展趋势与所在行业于评估基准日的发展趋势基本保持一致。

2. 假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

3. 假设委托人及被评估单位提供的资料（基础资料、财务资料、运营资料、预测资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

4. 假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

5. 资产评估专业人员对评估对象的现场勘察仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

6. 本次评估报告的结论是以市场供需水平基本保持稳定的前提下得出的。

7. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为均匀流入，现金流出为均匀流出。

8. 假设被评估单位营业执照与经营资质到期后可以正常续期。

（四）上述评估假设对评估结论的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对被评估单位的收入、成本、费用乃至其营运产生的难以量化的影响，上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，签署本资产评估报告的资产评估专业人员及其所在的资产评估机构不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

十、评估结论

截至评估基准日 2021 年 6 月 30 日，被评估单位申报评估并经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审定的资产总额账面价值为 205,344.34 万元、负债总额账面值为

179,745.96 万元、所有者权益账面值为 25,598.38 万元。

（一）资产基础法评估结果

经采用资产基础法评估，深圳华菱商业保理有限公司资产总额评估值为 205,465.09 万元，负债总额评估值为 179,745.96 万元，股东全部权益评估值为 25,719.13 万元，较所有者权益账面价值评估增值额为 120.75 万元，增值率为 0.47%。

资产基础法评估汇总表

计量单位：人民币万元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	205,215.42	205,215.42	0.00	0.00
2	非流动资产	128.93	249.68	120.75	93.66
3	固定资产	8.41	12.37	3.96	47.09
4	无形资产	120.52	237.31	116.79	96.91
5	资产总计	205,344.34	205,465.09	120.75	0.06
6	流动负债	179,745.96	179,745.96	0.00	0.00
7	非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
8	负债合计	179,745.96	179,745.96	0.00	0.00
9	所有者权益	25,598.38	25,719.13	120.75	0.47

（二）收益法评估结果

经采用收益法评估，评估值为 23,642.00 万元，较所有者权益账面价值评估增值额为-1,956.38 万元，增值率为-7.64%。

（三）评估结果分析及最终评估结论

上述两种评估方法的评估结果相差 2,077.14 万元。从理论上讲，采用各种评估方法所得评估结果均能合理反映评估对象于评估基准日的市场价值。资产基础法是从在评估基准日模拟重置的角度估算企业价值的一种基本方法，能比较直观地反映被评估单位各类资产价值的大小。收益法是从企业未来盈利能力的角度衡量被评估单位股东权益价值的大小。考虑到商业保理行业经营情况易受宏观和区域经济环境和经济发展状况的影响，具有一定的不确定性，且目前被评估单位主要客户基本来源于关联方，其经营受关联方的影响较大，而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，能够较好的反映企业的股权价值。

经上述分析后我们认为：资产基础法的评估结果较为全面合理且更切合本次评估的评估目的，本次评估选取资产基础法评估结果作为最终评估结论，即：深圳华菱商业保理有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论为 **25,719.13 万元**（大写为人民币贰亿伍仟柒佰壹拾玖万壹仟叁佰元整）。该结果未考虑股权流动性对

评估结果的影响。报告使用者应当理解，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具的报告结论的情况

委托人就本次经济行为聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位 2021 年 6 月财务报表进行了审计，出具天健湘审字[2021]1268 号（无保留意见）《审计报告》。本次评估是在审计的基础上进行的，并利用了上述《审计报告》相关信息及数据。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

（三）未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

本项目不存在未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形。

（四）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（五）重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

（六）重大期后事项

无。

（七）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

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

1. 2020 年 9 月 21 日深圳华菱商业保理有限公司与浙商银行股份有限公司签订了《应收款保兑协议》。具体清单如下：

序号	应收款编号	到期日	签发人	承兑人	保兑人	应收款金额
1	YSZK20200921165464	2021-8-19	深圳华菱商业保理有限公司	深圳华菱商业保理有限公司	浙商银行股份有限公司	40,000,000.00
2	YSZK20200921165465	2021-8-19	深圳华菱商业保理有限公司	深圳华菱商业保理有限公司	浙商银行股份有限公司	60,000,000.00
合计						100,000,000.00

2. 2021年4月22日深圳华菱商业保理有限公司与中国进出口银行湖南省分行签订了合同编号为（2021）进出银（湘信合）字第075号《流动资产借款合同》。合同规定借款金额20,000.00万元，借款期限24个月，自2021年4月22日起至2023年4月20日止。

（九）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。

（十）其他事项说明
无。

本次评估对于上述特别事项除已说明的情况外未考虑其对评估结论的影响，特提请报告使用者注意。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告需经国有资产监督管理部门或者被评估企业有关主管部门核准或备案后方可正式使用。

（二）本资产评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是在本次评估假设和限制条件前提下，为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，该评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等情况的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力因素的影响。当评估假设和限制条件发生变化时，评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些情况变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

（三）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，资产评估机构及其签名资产评估专业人员不承担责任。

（四）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。

（五）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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。

（六）若未征得本资产评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本资产评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、

法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（七）评估结论的有效使用期

按现行规定，本资产评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 8 月 21 日。

(本页为深圳华菱商业保理有限公司拟增资扩股所涉及的该公司股东全部权益市场价值资产评估报告签字页，无正文)



资产评估师: 付志明
43110013

资产评估师: 肖毅
11120067

资产评估报告附件

1. 与评估目的相对应的经济行为文件
2. 被评估单位专项审计报告
3. 委托人及被评估单位的法人营业执照复印件
4. 委托人及被评估单位承诺函
5. 签名资产评估师承诺函
6. 资产评估机构资格证明文件或备案文件复印件
7. 资产评估机构法人营业执照副本复印件
8. 签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件
9. 资产评估委托合同复印件