

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**西宁德祥商贸有限公司拟转让股权事宜
涉及的天津瑞茂通商业保理有限公司股东全部权益价值
资产评估报告**

银信评报字（2022）沪第 0423 号

银信资产评估有限公司

2022 年 05 月 17 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131020026202200946
合同编号:	HT2022-0528
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	银信评报字(2022)沪第0423号
报告名称:	西宁德祥商贸有限公司拟转让股权事宜涉及的天津瑞茂通商业保理有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	519,992,003.59元
评估机构名称:	银信资产评估有限公司
签名人员:	王守成 (资产评估师) 会员编号: 41080029 徐小北 (资产评估师) 会员编号: 11190284
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

生成日期: 2022年05月18日

目录

声 明	1
摘 要	2
正 文	4
一、委托人暨被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程和情况	12
九、评估假设	13
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	16
十二、评估报告使用限制说明	17
十三、评估报告日	18
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	18
附 件	19



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，其他任何机构和個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。

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。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

西宁德祥商贸有限公司拟转让股权事宜
涉及的天津瑞茂通商业保理有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

银信评报字（2022）沪第 0423 号

摘 要

一、项目名称：西宁德祥商贸有限公司拟转让天津瑞茂通商业保理有限公司股权所涉及的天津瑞茂通商业保理有限公司股东全部权益价值评估项目

二、委托人：天津瑞茂通商业保理有限公司

三、其他评估报告使用人：股权变更相关的当事方

四、被评估单位：天津瑞茂通商业保理有限公司

五、评估目的：西宁德祥商贸有限公司拟转让天津瑞茂通商业保理有限公司股权，需对天津瑞茂通商业保理有限公司股东全部权益价值进行评估，并提供价值参考意见

六、经济行为：股权转让

七、评估对象：天津瑞茂通截至评估基准日的股东全部权益价值

八、评估范围：天津瑞茂通截至评估基准日所拥有的全部资产和负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2021年12月31日

十一、评估方法：资产基础法、市场法

十二、评估结论：截止评估基准日，天津瑞茂通商业保理有限公司股东全部权益的市场价值评估值为 51,999.20 万元，较账面所有者权益 51,990.68 万元，评估增值 8.52 万元，增值率 0.02%。

十三、评估报告有效期：

本评估结论仅对西宁德祥商贸有限公司拟转让天津瑞茂通商业保理有限公司股权之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2021 年 12 月 31 日起至 2022 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出现重大变化，致使原评估结论失效时，评



估报告使用人应重新委托评估。

十四、特别事项说明

（一）本评估报告仅为本次评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

（二）由于评估目的实施日与评估基准日不同，企业所有者权益在此期间会发生变化，从而对评估价值产生影响。我们建议报告使用人以不同的时点，以企业所有者权益与基准日的差额对评估结果进行调整。

（三）企业存在的可能影响评估的瑕疵事项，在委托人（被评估单位）未做特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（四）资产评估专业人员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；资产评估专业人员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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

（五）评估报告由本评估机构出具，本评估机构和评估人员与委估方和委估资产无任何特殊利害关系，评估结论遵循独立、客观、公正的原则得出，并受评估人员职业水平和能力的影响。

（六）2022年2月23日，被评估单位注册资本及实收资本由4.00亿元变更为5,000.00万元，本次评估未考虑基准日后注册资本及实收资本变更对本次经济行为及评估结论的影响，提请评估报告使用者关注相关事项。

以上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解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用人关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

西宁德祥商贸有限公司拟转让股权事宜 涉及的天津瑞茂通商业保理有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

银信评报字（2022）沪第 0423 号

正文

天津瑞茂通商业保理有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、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，采用资产基础法和市场法评估，按照必要的评估程序，对西宁德祥商贸有限公司拟转让股权涉及的天津瑞茂通商业保理有限公司股东全部权益价值在 2021 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、委托人暨被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人暨被评估单位

1、委托人暨被评估单位概况

企业名称：天津瑞茂通商业保理有限公司（以下简称：天津瑞茂通）

统一社会信用代码	911201160668837150	名称	天津瑞茂通商业保理有限公司
类型	有限责任公司（法人独资）	法定代表人	李群立
注册资本	40000 万元人民币	成立日期	2013-05-08
住所	天津自贸区（中心商务区）响螺湾迎宾大道旷世国际大厦 2-831		
营业期限自	2013-05-08	营业期限至	2043-05-07
经营范围	以受让应收账款的方式提供贸易融资；应收账款的收付结算、管理与催收；销售分户（分类）账管理；与本公司业务相关的非商业性坏账担保；客户资信调查与评估；相关咨询服务。（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）		

注：摘自“天眼查”。被评估单位天津瑞茂通 2022 年 2 月 23 日注册资本变更为 5000.00 万元人民币。

2、被评估单位股权结构

截至评估基准日，天津瑞茂通商业保理有限公司股东及持股信息如下表：

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

投资者名称	币种	认缴资本 (人民币万元)	投资比例	实收资本 (人民币万元)	占投资比例
西宁德祥商贸有限公司	人民币	40,000.00	100.00%	40,000.00	100.00%
合计	人民币	40,000.00	100.00%	40,000.00	100.00%

上述信息由企业提供。

3、被评估单位历史财务资料

天津瑞茂通基准日及近年资产负债情况见下表：

金额单位：人民币元

项目/报表日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年12月31日
总资产	621,276,347.34	551,260,679.65	546,127,869.38
负债	23,540,553.59	42,050,508.03	26,221,052.54
所有者权益	597,735,793.75	509,210,171.62	519,906,816.84

天津瑞茂通近年经营状况见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	2019年	2020年	2021年
营业收入	93,159,777.99	62,987,505.46	55,308,344.00
减：营业成本	20,738,938.30	8,517,537.00	10,860,442.40
税金及附加	36,381.64	459,141.28	429,075.54
销售费用			
管理费用	39,621,888.74	21,027,583.06	28,311,356.01
研发费用			
财务费用	-3,477.33	-6,160.42	292,830.17
加：其他收益	30,066,668.53	10,033,252.70	770,562.51
投资收益			
公允价值变动损益			
信用减值损失		598,097.81	6,100.27
资产减值损失	-2,392,086.87		
资产处置损失			
营业利润	65,224,802.04	43,620,755.05	16,191,302.66
加：营业外收入			1,800.00
减：营业外支出	2,056.03	6.30	
利润总额	65,222,746.01	43,620,748.75	16,193,102.66
减：所得税费用	16,921,237.84	11,146,370.88	5,496,457.44
净利润	48,301,508.17	32,474,377.87	10,696,645.22

上表 2019、2020、2021 年度财务数据摘自被评估单位经审计的会计报表，审计单位为中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)，其中 2019 年为众环审字[2020]270139 号标准无保留意见审计报告；2020 年为众环审字[2021]2710199 号标准无保留意见审



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

审计报告：2021年为众环审字[2022]2711076号标准无保留意见审计报告。

主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	按应税收入6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按应缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按应缴纳的流转税的3%。
地方教育附加	按应缴纳的流转税的2%。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。

(二) 资产评估报告使用人：

委托人及股权转让的相关当事方。

二、评估目的

西宁德祥商贸有限公司拟转让天津瑞茂通商业保理有限公司股权，需对天津瑞茂通商业保理有限公司股东全部权益价值进行评估，并提供价值参考意见。本次经济行为已经天津瑞茂通商业保理有限公司股东决议通过。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象是天津瑞茂通截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是天津瑞茂通截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。

天津瑞茂通基准日财务数据如下：

流动资产账面金额：	544,021,359.54 元；
非流动资产账面金额：	2,106,509.84 元；
资产合计账面金额：	546,127,869.38 元；
流动负债账面金额：	26,221,052.54 元；
负债合计账面金额：	26,221,052.54 元；
所有者权益账面金额：	519,906,816.84 元。

上述资产、负债数据摘自被评估单位审计报告。

被评估单位经营注册地址为天津自贸区（中心商务区）响螺湾迎宾大道旷世国际大厦 2-831，经营办公场所北京市西城区宣武门外大街 6、8、10、12、16、18 号 10 楼 1125-1136、1143A-1148 单元为被评估单位租赁所得，租赁期限为 2 年，自 2020 年 5 月 15 日至 2022 年 5 月 14 日止。租赁面积 1978.58 平方米，月租金人民币 510,473.64



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

元，该租金中不包括电费、电话费、网络使用费、电话网络开通费及日常维护费、停车费、物业管理费及其他有偿服务之费用。评估基准日相关租金已全部支付。

委估资产均处于正常使用或受控状态，未发现存在担保、抵押、质押、诉讼等其他权利状态。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论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。

五、评估基准日

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为2021年12月31日。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 经济行为文件

《天津瑞茂通商业保理有限公司股东决定》。

(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日中华人民共和国主席令第四十六号）；

2、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日中华人民共和国主席令第十五号）；

3、《资产评估行业财政监督管理办法》（2019年财政部令第97号）；

4、《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日中华人民共和国主席令第二十三号）；

5、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2019年4月23日国务院令第七一四号）；

6、《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）；



7、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日中华人民共和国主席令 第四十五号）；

8、《企业会计准则——基本准则》（2006年2月15日财政部令第33号）、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》（2014年7月23日中华人民共和国财政部令第76号）；

9、《企业会计准则第21号——租赁》（2018年12月7日财会〔2018〕35号）；

10、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

1、财政部《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——利用专家工作及报告》（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、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

13、《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2020〕39号）；

14、财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

（四）产权依据

1、被评估单位企业法人营业执照及工商公示信息；

2、其他有关产权证明。

（五）取价依据

1、《资产评估常用数据手册》；

2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；



3、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；

4、委托评估的各类资产和负债评估申报明细表；

5、被评估单位提供的其他与评估有关的资料；

6、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

进行股东全部权益价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法：

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表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

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。

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。

（一）评估方法的选择

本次评估目的是为西宁德祥股权转让提供价值参考，评估对象是天津瑞茂通的股东全部权益价值。

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

根据我们对被评估单位经营现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，被评估单位在未来时期盈利能力无法可靠预测，由于被评估单位存在上述情况，故本次不宜采用收益法。

市场法的基本前提是标的资产及可比公司需要有一个充分公开且活跃的交易市场，被评估单位从事商业保理相关业务，能够在公开市场上找到类似的可比上市公司，因此被评估单位适用市场法进行评估。

通过以上分析，本次评估采用资产基础法和市场法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值



得到股东全部权益价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

1、货币资金的评估

货币资金均为银行存款。银行本币存款采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单、银行函证核对，确定评估值。

2、应收票据的评估

纳入评估范围的应收票据全部为银行承兑汇票。对于应收票据，评估人员核对了账面记录，查阅了应收票据登记簿，并对票据进行了盘点核对，检查了相应合同等原始记录。经核实确认无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

3、其他应收款的评估

其他应收款的评估采用替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

4、其他流动资产

其他流动资产的评估，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。

5、设备类固定资产的评估

①车辆采用市场法评估。车辆评估计算公式如下：车辆评估价值=交易案例成交价×行驶里程调整修正系数×车辆状况修正系数×交易日期修正系数×交易情况修正系数

②电子设备采用重置成本法进行评估。重置成本法是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。评估计算公式如下：

评估公式为：评估值=重置全价×综合成新率

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，参照二手设备市场价格确定评估值。

6、使用权资产的评估

纳入本次评估的使用权资产是租赁使用权，评估人员在查阅有关租赁合同及其他相关合同或协议，按企业确认的摊销期限对使用权资产的期末余额进行复核，以核实



后账面余额确认评估值。

7、递延所得税资产的评估

递延所得税资产核算内容为可抵扣暂时性差异，评估人员核实了被评估单位递延所得税资产相关核定办法，对可抵扣暂时性差异形成的递延所得税资产以核实后的账面价值确定评估价值。

8、负债的评估

负债按实际需要承担的债务进行评估。

（三）市场法评估介绍

目前我国资本市场上有与天津瑞茂通商业保理有限公司处于同一行业、开展相同业务的上市公司，各家上市公司的运营、盈利模式与天津瑞茂通商业保理有限公司相似，相关上市公司财务数据可以收集，适宜采用上市公司比较法评估。

具体方法介绍如下：

A、上市公司比较法

上市公司比较法是指通过对资本市场上与天津瑞茂通商业保理有限公司经营相同业务的上市公司的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与天津瑞茂通商业保理有限公司比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

1. 搜集上市公司信息，选取和确定比较样本公司；
2. 结合天津瑞茂通商业保理有限公司经营特点，确定可比价值比率，通过可比上市公司的股权市场价值、全投资资本市场价值与相关指标计算各指标对应价值比率；
3. 对各上市公司的价值比率进行分析，剔除离散程度较大的价值比率，取样本平均数作为天津瑞茂通商业保理有限公司对应的价值比率；
4. 对天津瑞茂通商业保理有限公司每个指标参数乘以对应的价值比率，得到评估对象未扣除流动性折扣的评估值；
5. 扣除流动性折扣，确定天津瑞茂通商业保理有限公司股权价值。

在本次评估过程中，我们以已上市的开展商业保理业务的企业作为可比企业，计算价值比率时采用的是在证券交易市场上成交的流通股交易价格，因此通过上市公司价值比率计算出的股权价值为流通股股权价值。但天津瑞茂通商业保理有限公司为非上市公司，其股权缺少流动性，故应考虑流动性折扣。非流通股股东在取得限售流通股股票后，按规定一般需持有一定的时间后才能上市流通，因一定时间的限制流通导致



股票价值的折损即为缺少流通性折扣。我们通过采用下述 Black-Scholes 期权定价模型来计算看跌期权的价值，从而估算缺少流通性折扣。

$$P = X \times e^{-rT} \times N(-d_2) - S \times N(-d_1)$$

式中：P：卖期权价值

X：为期权执行价，也就是限制期满后的可以卖出的价格；

S：现实股权价格，即基准日交易均价；

r：连续复利计算的无风险收益率（采用周复利收益率）；

T：期权限制时间（采用按周计算）；

N（）：标准正态密度函数；

d1, d2：Black-Scholes 模型的两个参数；

其中：

$$d_1 = \frac{\ln\left(\frac{S}{X}\right) + \left(r + \frac{\sigma^2}{2}\right) \times T}{\sigma \times \sqrt{T}}$$

$$d_2 = d_1 - \sigma \times \sqrt{T}$$

σ：股票波动率（采用按周计算）。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人（被评估单位）、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。



（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）评定估算及内部复核

整理被评估单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对被评估单位财务经营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解和使用资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交委托人。

（八）整理归集评估档案

出具评估报告后，按照资产评估基本准则和资产评估执业准则规范整理归集评估档案。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。



3、企业持续经营假设：假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

4、资产持续使用假设：假设被评估单位及其涉及的资产将按其评估基准日的用途和使用方式持续使用。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估单位所在地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定；

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清；

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜；

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

（一）评估结论

1、资产基础法评估结论



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

截至评估基准日，纳入评估范围的天津瑞茂通商业保理有限公司总资产 54,612.79 万元，总负债 2,622.11 万元，所有者权益 51,990.68 万元。

天津瑞茂通采用资产基础法评估后的总资产 54,621.30 万元，总负债 2,622.11 万元，所有者权益 51,999.20 万元，较所有者权益增值 8.52 万元，增值率 0.02%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 12 月 31 日

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	54,402.14	54,402.14	-	-
2 非流动资产	210.65	219.17	8.52	4.04
3 其中：固定资产	23.91	32.42	8.52	35.63
4 其他	186.74	186.74	-	-
5 资产总计	54,612.79	54,621.31	8.52	0.02
6 流动负债	2,622.11	2,622.11	-	-
7 非流动负债	-	-	-	-
8 负债总计	2,622.11	2,622.11	-	-
9 所有者权益	51,990.68	51,999.20	8.52	0.02

评估结论详细情况见资产评估明细表。

2、市场法评估结论

经采用市场法评估，被评估单位天津瑞茂通商业保理有限公司股东全部权益价值评估值为 51,500.00 万元（大写：人民币伍亿壹仟伍佰万元整），较所有者权益减值 490.68 万元，减值率 0.94%。

（二）评估结果的选取

经采用两种方法评估，资产基础法评估结果高于市场法，资产基础法的评估值为 51,999.20 万元，市场法的评估值为 51,500.00 万元，两者差异 499.20 万元，以资产基础法为基础计算差异率为 0.96%。

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。是从企业外部的角度，利用在正常公平交易的条件下公开市场案例来衡量企业价值，其价值经过市场检验，容易被交易各方所接受，但是市场法需要选择可比公司，对比分析被评估公司与可比公司的财务数据等各种差异进行调整，因被评估单位非上市公司，其规



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

模与所在行业的上市公司存在差异，另外近期股市波动较大，运用市场法评估具有很大不确定性。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作为最终评估结论。即天津瑞茂通商业保理有限公司股东全部权益价值为 **51,999.20 万元**（大写：人民币伍亿壹仟玖佰玖拾玖万贰仟元整）。

（三）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的影响；
- 4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

（一）本评估报告仅为本次评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

（二）由于评估目的实施日与评估基准日不同，企业所有者权益在此期间会发生变化，从而对评估价值产生影响。我们建议报告使用人以不同的时点，以企业所有者权益与基准日的差额对评估结果进行调整。

（三）企业存在的可能影响评估的瑕疵事项，在委托人（被评估单位）未做特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（四）资产评估专业人员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；资产评估专业人员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，



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

（五）评估报告由本评估机构出具，本评估机构和评估人员与委估方和委估资产无任何特殊利害关系，评估结论遵循独立、客观、公正的原则得出，并受评估人员职业水平和能力的影响。

（六）2022年2月23日，被评估单位注册资本及实收资本由4.00亿元变更为5,000.00万元，本次评估未考虑基准日后注册资本及实收资本变更对本次经济行为及评估结论的影响，提请评估报告使用者关注相关事项。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用说明

- 1、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。
- 2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。
- 3、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

- 1、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。
- 2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。
- 3、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



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其可实现价格的保证。

（三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即2021年12月31日至2022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出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用人应重新委托评估公司进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为2022年05月17日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

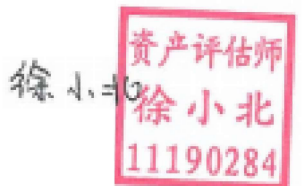
银信资产评估有限公司



资产评估师：王守成



资产评估师：徐小北



2022年05月17日