

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

东华工程科技股份有限公司拟股权转让
涉及的安徽东华商业保理有限责任公司股东全部权益价值
资产评估报告

银信评报字（2021）沪第 0539 号

（共 1 册 第 1 册）

银信资产评估有限公司

2021 年 03 月 08 日

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
正 文.....	4
一、委托人、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.....	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.....	11
八、评估程序实施过程和情况.....	15
九、评估假设.....	16
十、评估结论.....	18
十一、特别事项说明.....	20
十二、资产评估报告使用限制说明.....	21
十三、资产评估报告日.....	22
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	22
附 件.....	23



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

**东华工程科技股份有限公司拟股权转让
涉及的安徽东华商业保理有限责任公司股东全部权益价值
资产评估报告**

银信评报字（2021）沪第 0539 号

摘 要

一、项目名称：东华工程科技股份有限公司拟股权转让涉及的安徽东华商业保理有限责任公司股东全部权益价值资产评估项目

二、委托人：东华工程科技股份有限公司、中化学南方建设投资有限公司

三、其他资产评估报告使用人：

（一）被评估单位股东；

（二）工商行政管理机关；

（三）国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

四、被评估单位：安徽东华商业保理有限责任公司

五、评估目的：股权转让

六、评估对象：被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值

七、评估范围：被评估单位截至评估基准日经审计的全部资产和负债

八、价值类型：市场价值

九、评估基准日：2020年12月31日

十、评估方法：市场法、资产基础法

十一、评估结论：在评估基准日2020年12月31日，在本报告所列假设和限定条件下，采用市场法确定的安徽东华商业保理有限责任公司股东全部权益评估价值为**11,507.93万元**（大写为人民币壹亿壹仟伍佰零柒万玖仟叁佰元整），比审计后账面净资产11,200.30万元，评估增值307.63万元，增值率2.75%。

十二、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对东华工程科技股份有限公司拟股权转让涉及的安徽东华商业保理有限责任公司股东全部权益价值之经济行为有效，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2020年12月31日至2021



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

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，评估报告使用者应重新委托评估。

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，同时提请评估报告使用者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

东华工程科技股份有限公司拟股权转让 涉及的安徽东华商业保理有限责任公司股东全部权益价值 资产评估报告

银信评报字（2021）沪第 0539 号

正文

东华工程科技股份有限公司、中化学南方建设投资有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵单位委托，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，采用市场法和资产基础法，按照必要的评估程序，对安徽东华工程科技股份有限公司拟实施股权转让行为涉及的安徽东华商业保理有限责任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、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

委托人 1 名称：东华工程科技股份有限公司（以下简称“东华科技”）

统一社会信用代码	91340000730032602U	名称	东华工程科技股份有限公司
类型	股份有限公司(国有控股)	法定代表人	吴光美
注册资本	53524.144 万人民币	成立日期	2001 年 07 月 18 日
住所	安徽省合肥市长江西路 669 号高新技术产业开发区内		
营业期限自	2001 年 07 月 18 日	营业期限至	无固定期限
经营范围	化工工程、石油化工工程、建筑工程、市政工程设计、监理及工程总承包，技术开发，技术转让，产品研制、生产、销售；承包境外化工、市政及环境治理工程和境内国际招标工程，以及上述境外工程的勘测、咨询、设计和监理项目；上述境外工程所需的设备、材料出口；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（以上经营范围中未取得专项审批的项目以及国家限定公司经营或禁止进口的商品和技术除外）；期刊、资料出版发行、期刊广告（凭许可证经营）。		

注：摘自国家企业信用信息公示系统。

委托人 2 名称：中化学南方建设投资有限公司（以下简称“南方建投”）

统一社会信用代码	91440101MA5AQ74YXA	名称	中化学南方建设投资有限公司
----------	--------------------	----	---------------

**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

类型	有限责任公司(法人独资)	法定代表人	杨志明
注册资本	154200 万人民币	成立日期	2001 年 07 月 18 日
住所	广州市白云区北太路 1633 号广州民营科技园科盛路 8 号配套服务大楼 5 层 A505-59 房		
营业期限自	2018 年 02 月 09 日	营业期限至	无固定期限
经营范围	以自有资金从事投资活动;企业管理;工程管理服务;对外承包工程;土石方工程施工;体育场地设施工程施工;园林绿化工程施工;金属门窗工程施工;普通机械设备安装服务;建筑工程机械与设备租赁;运输设备租赁服务;机械设备租赁;水污染治理;室内空气污染治理;固体废物治理;土壤污染治理与修复服务;土壤环境污染防治服务;环境卫生公共设施安装服务;环境应急治理服务;地质灾害治理服务;大气污染治理;城市绿化管理;环保咨询服务;隧道施工专用机械销售;建筑工程用机械销售;物业管理;采购代理服务;房屋拆迁服务;非居住房地产租赁;园区管理服务;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;养老服务;安全系统监控服务;建筑材料销售;普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目);水泥制品销售;非金属矿及制品销售;各类工程建设活动;房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包;消防设施工程施工;地质灾害治理工程施工;地质灾害治理工程设计;房地产开发经营;预应力混凝土铁路桥梁简支梁产品生产;特种设备安装改造修理;建筑智能化工程施工;建筑智能化系统设计;建筑物拆除作业(爆破作业除外);城市建筑垃圾处置(清运);建设工程设计;施工专业作业;道路货物运输(不含危险货物)		

注：摘自国家企业信用信息公示系统。

(二) 其他资产评估报告使用人：

- 1、被评估单位股东；
- 2、工商行政管理机关；
- 3、国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

(三) 被评估单位**1、被评估单位概况**

被评估单位名称：安徽东华商业保理有限责任公司（以下简称“东华保理”）

统一社会信用代码	91340100MA2MUBDD34	名称	安徽东华商业保理有限责任公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)	法定代表人	张绘锦
注册资本	壹亿圆整	成立日期	2016 年 04 月 06 日
住所	合肥市高新区天湖路 11 号研发楼 213 室		
营业期限自	2016 年 04 月 06 日	营业期限至	2046 年 04 月 05 日
经营范围	以受让应收账款的方式提供贸易融资(未经金融监管部门批准,不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等经融业务);应收账款的首付结算、管理与催收;销售分户(分类)账管理;与本公司商业保理业务相关的信用风险担保;客户咨询调查与评估;相关咨询服务。(不得从事下列业务:1、发放贷款;2、金融衍生品的交易;3、以公开方式募集资金;4、对被投资企业以外的企业提供担保。)(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：摘自国家企业信用信息公示系统。

2、被评估单位股权结构及历史沿革

安徽东华商业保理有限责任公司系东华工程科技股份有限公司于2016年04月出资10000万元注册成立的全资子公司，注册地址位于合肥市高新区天湖路11号研发楼213室，法定代表人为张绘锦。上述出资已经安徽金广会计师事务所出具的“皖金广验字（2016）003号”验资报告验证。

东华保理设立时的股权结构如下表：

金额单位：万元

股东名称	出资方式	认缴金额	认缴比例（%）	实缴金额	实缴比例（%）
东华工程科技股份有限公司	货币	10,000.00	100.00	10000.00	100.00
合计		10,000.00	100.00	10000.00	100.00

安徽东华商业保理有限责任公司自2016年04月成立至评估基准日2020年12月31日无股权变动情况。

3、被评估单位历史财务资料

被评估单位近年资产负债状况见下表：

金额单位：人民币元

项目	2018.12.31	2019.12.31	2020.12.31
资产合计	105,883,333.03	110,146,245.45	114,123,640.93
负债合计	1,510,717.15	1,099,258.58	2,120,637.04
所有者权益合计	104,372,615.88	109,046,986.87	112,003,003.89

被评估单位近年经营状况见下表：

金额单位：人民币元

项目\年份	2018年	2019年	2020年
一、营业收入	2,928,279.25	5,661,075.64	4,255,352.29
减：营业成本	359,155.42	416,337.89	582,158.67
税金及附加	16,068.02	8,510.58	42,418.18
销售费用			
管理费用	37,744.27	33,196.48	28,105.78
研发费用			
财务费用	-553,685.00	-327,740.66	-678,268.03
资产减值损失	150.39		
信用减值损失		-100.67	138.95
加：其他收益	676.00	854.00	2,540.28
投资收益			
公允价值变动损益			

**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

项目\年份	2018年	2019年	2020年
资产处置收益			
二、营业利润	3,069,522.15	5,531,726.02	4,283,339.02
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额	3,069,522.15	5,531,726.02	4,283,339.02
减：所得税费用	1,016,384.71	857,355.03	1,327,322.00
四、净利润	2,053,137.44	4,674,370.99	2,956,017.02

上表财务数据均摘自经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计后并出具的“容诚审字【2021】230Z0829号”标准无保留意见审计报告。

被评估单位执行《企业会计准则》及相关补充规定，涉及的主要税种及税率如下表所示：

税种	计税依据	税率（%）
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7
教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	3
地方教育附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	2
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25

4、被评估单位经营管理状况概述

东华工程科技股份有限公司分别于2016年03月09日取得安徽省商务厅《安徽省商务厅关于合肥市试点设立安徽东华商业保理有限责任公司有关事项的批复》（皖商办秩〔2016〕163号）；2016年04月06日，取得合肥市商务局对保理公司成立的批文（合商秩〔2016〕51号），同日，正式注册设立安徽东华商业保理有限责任公司。

安徽东华商业保理有限责任公司自成立运营以来，始终致力于服务母公司东华科技上下游供应商以及集团内部有保理需求的子分公司或投资项目，业务对象主要为母公司涉及的供应链上游供应商，并逐步延伸至集团上下游商圈为中国化学、东华科技供应链上游供应商及中国化学、东华科技参股的项目公司提供保理融资相关的服务。东华保理开展的商业保理业务与东华科技主营业务高度契合，致力服务于东华科技化工、环保等行业设计咨询与工程总承包等主营业务的供应链环节，并探索出适合工程行业的保理业务模式。

5、委托人和被评估单位之间的关系



委托人 1 东华科技拟将持有的被评估单位东华保理 100%股权转让给委托人 2 南方建投。

二、评估目的

东华工程科技股份有限公司拟转让所持有的安徽东华商业保理有限责任公司 100% 股权，需对涉及的安徽东华商业保理有限责任公司股东全部权益价值进行评估，为其股权转让行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是东华保理截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是东华保理申报的截至评估基准日 2020 年 12 月 31 日经审计后的全部资产和负债。

财务数据具体为：

流动资产账面金额：	113,986,642.28 元
其中：货币资金账面金额：	61,854,972.45 元
应收账款账面金额：	51,972,700.00 元
应收利息账面金额	73,626.43 元
其他应收款账面金额	5,550.92 元
其他流动资产账面金额	79,792.48 元
非流动资产账面金额：	136,998.65 元
其中：递延所得税资产账面金额：	136,998.65 元
资产合计账面金额：	114,123,640.93 元
流动负债账面金额：	2,120,637.04 元
其中：合同负债账面金额	580,564.57 元
应付职工薪酬账面金额	11,108.38 元
应交税费账面金额	1,367,029.46 元
其他应付款账面金额	161,934.63 元
非流动负债账面金额：	0 元



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

负债合计账面金额：**2,120,637.04 元**

净资产账面金额：**112,003,003.89 元**

上述资产、负债摘自容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具的“容诚审字【2021】230Z0829号”标准无保留意见审计报告。

经核实，纳入评估范围资产均处于正常使用或受控状态，无抵押、担保、或有其他涉诉事项，被评估单位目前的经营场所系股东东华工程科技股份有限公司无偿提供其使用，不在本次评估范围内。

上述列入评估范围的资产和负债与《资产评估委托合同》确定的范围一致，除上述资产和负债外，被评估单位未申报其他账外有形及无形资产。

四、价值类型

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2020年12月31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服务于评估目的。

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

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

《关于东华科技转让安徽东华商业保理有限责任公司100%股权的批复》

（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）；
- 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）；
- 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、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 12、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 13、《资产评估执业准则——利用专家工作及相关的报告》（中评协[2017]35号）；
- 14、《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）。

（四）产权依据

- 1、被评估单位营业执照、国家企业信用信息公示系统；
- 2、验资报告、章程复印件；
- 3、其他有关产权证明资料。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社；
- 2、同花顺 iFinD 金融终端；
- 3、容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“容诚审字【2021】230Z0829号”标准无保留意见审计报告复印件；
- 4、评估基准日市场其他有关价格信息资料；
- 5、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；
- 6、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 7、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 8、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。



七、评估方法

（一）评估方法的介绍

根据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——企业价值》的相关规定，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，对企业各项资产、负债价值逐项清查，逐项评估，最终采用评估总资产价值扣减评估总负债价值，确定评估对象价值的方法。

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。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。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，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法是对企业未来的现金流量及其风险进行预期，然后选择合理的折现率，将未来的现金流量折合成现值以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于股东全部权益价值或具有控制权的股东部分权益价值的评估。

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。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。

（二）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》第三十六条规定：“当企业的每项资产和负债都可以被识别并单独评估时，可以使用考虑使用资产基础法进行评估”。本次评估时，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，企业的各项资产和负债都可以被识别并单独评估，因此本次评估时我们可采用资产基础法进行评估。

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十九条规定：“资产评估专业人员应当结



合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性”。受宏观经济环境及政府对类金融行业监管趋严的影响，在原有业务结构模式基础上，现阶段正在逐步调整业务结构和扩大业务范围，以保证在监管过渡期的平稳发展，未来主营业务收入及收益率均存在很大的不确定性，对被评估单位未来经营收益和经营风险均难以合理估测，因此，本次评估不宜采用收益法。

根据《资产评估执业准则——企业价值》第二十九条规定：“资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性”。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，由于安徽东华商业保理有限责任公司属于保理行业，国内 A 股市场中没有专营保理业务的上市公司，而金融类上市公司业务更加广泛，与被评估单位的可比性较弱，不宜采用上市公司比较法。通过查询各产权交易所、同花顺、Wind 资讯等交易信息平台，能够收集到较多关于非上市保理类公司的交易案例，且通过其官网、产权交易所、同花顺等可靠途径可以获取可比公司规模、经营状况、资产状况和财务状况等相关的信息，故本次评估时我们亦可采用市场法进行评估。

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。

（三）具体评估方法的介绍

1、资产基础法

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

货币资金主要按账面核实法进行评估，本次被评估单位货币资金为银行存款，银行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核对，确定评估值。

（2）应收款项的评估

应收款项包括应收票据及应收账款和其他应收款。评估人员对应收款项的核查实施了替代程序，查验了相关的入账凭证、销售合同、增值税发票等，判断会计记录的准确性、账面债权金额的存在性、真实性，分析应收款项的可收回性，并在此基础上确定评估值。

（3）其他流动资产的评估

其他流动资产的评估主要按账面核实法进行评估，其他流动资产主要为被评估单位待抵扣的进项税，本次按核实后的账面值确定评估值。



(4) 递延所得税资产的评估

递延所得税资产在清查核实的基础上，根据被评估单位应收账款及其他应收款坏账和资产减值准备的计提情况，经综合分析后确定评估值。

(5) 负债的评估

负债的评估采用审核、验证、核实方法，对相关债务进行清查核实，以评估基准日被评估单位实际需要承担的债务金额进行评估。

2、市场法

(1) 市场法简介

市场法也称比较法、市场比较法，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。市场法中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。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

(2) 评估方法的选择

由于东华保理属于保理行业，国内 A 股市场中没有专营保理业务的上市公司，而金融类上市公司业务范围更加广泛，与被评估单位的可比性较弱，不宜采用上市公司比较法。

通过查询各产权交易所、CVsource、同花顺、Wind 资讯等交易信息平台，能够收集到较多关于保理类非上市公司的交易案例，且通过其官网、产权交易所、CVsource、同花顺等可靠途径可以获取可比公司规模、经营状况、资产状况和财务状况等相关的信息，因此，本次采用交易案例比较法进行评估。

(3) 交易案例比较法评估的技术思路

①交易案例的选取

首先，根据被评估对象所处行业、经营业务和产品等因素，选取近期同行业市场交易案例；其次，通过分析交易案例信息获取的详细程度、案例的可比性、交易进展等因素确定最终的可比交易案例。从公开市场信息收集交易案例的交易对象、交易时间、股权交易比例、交易背景、交易条件等信息；并对交易标的企业的具体情况进行详细的分析，包括经营业务、企业规模、会计政策、营运能力等方面，通过与被评估单位进行分析比较，选取合适的交易案例。



②价值比率的选取和计算

根据被评估对象和可比交易标的的业务特点、资产结构等因素，选择合适的价值比率。常用的价值比率有市盈率（PE）、市净率（PB）、市销率（PS），由于安徽东华商业保理有限责任公司为保理公司，其对资本的依赖程度较高，本次评估选用市净率（PB）。

P/B （市净率）=股权价值/股东全部权益账面价值

从交易条件、交易方式、股权比例、交易时间、营运能力等方面对价值比率进行必要的调整和修正。

③评定估算

按修正后的价值比率乘以被评估单位相应参数计算确定评估值。

根据交易案例比较法的评估思路，结合评估对象的特点、评估目的以及资料收集等具体情况，本次评估采用的评估模型及计算式如下：

股权全部权益价值评估值=调整后价值比率×被评估单位相应参数

八、评估程序实施过程和情况

本公司选派资产评估人员，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、出具评估报告书，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、评估对象和评估范围、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）编制资产评估计划

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。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估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）财务经营状况分析

分析被评估单位的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其商业模式、获利能力及发展趋势，分析被评估单位的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。

（七）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。

（八）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资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

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：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，企业目前及未来的经营管理班子尽职尽责，不



会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项，并继续保持现有的经营管理模式持续经营下去。

（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、被评估单位所占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取得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。

（四）采用市场法的假设

1、一般性假设

假设产权交易市场是一个公平、公正、公开的有效市场，交易价格已充分反映了市场参与者对标的企业的经营业绩、预期收益等影响交易价格的基本因素和风险因素的预期。

2、特殊假设

（1）假设东华保理现有和未来的经营者是负责的，且其公司管理层有能力担当其职务，稳步推进公司的发展计划，保持良好的经营态势；

（2）假设东华保理的技术队伍及其高级管理人员保持相对稳定，不会发生重大的核心专业人员流失问题；

（3）假设评估依据的东华保理和同行业可比公司的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整，不存在基准日附近未公开的对其价值产生重大影响的事件发生；

（4）假设东华保理完全遵守有关的法律和法规进行生产经营；

（5）无其他不可抗力和不可预见因素造成的重大不利影响。

3、针对本项目的特别假设

根据资产评估准则的要求，资产评估机构和评估专业人员认定这些前提、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，将不承担由于前提、假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

（五）限制性假设

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。

十、评估结论

（一）评估结论

1、资产基础法评估结果

在评估基准日2020年12月31日，安徽东华商业保理有限责任公司经审计后总资产账面值11,412.36万元，总负债账面值212.06万元，净资产账面值11,200.30万元。在本报告所列假设和限定条件下，采用资产基础法评估后的总资产价值11,412.36万元，总负债212.06万元，净资产11,200.30万元，评估无增值。

资产评估结果汇总表

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	11,398.66	11,398.66	-	-
2 其中：货币资金	6,185.50	6,185.50	-	-
3 应收账款	5,197.27	5,197.27	-	-
4 应收利息	7.36	7.36	-	-
5 其他应收款	0.56	0.56	-	-
6 其他流动资产	7.98	7.98	-	-
7 非流动资产	13.70	13.70	-	-
8 其中：递延所得税资产	13.70	13.70	-	-
9 资产总计	11,412.36	11,412.36	-	-
10 流动负债	212.06	212.06	-	-
11 其中：合同负债	58.06	58.06	-	-
12 应付职工薪酬	1.11	1.11	-	-
13 应交税费	136.70	136.70	-	-
14 其他应付款	16.19	16.19	-	-
15 非流动负债	-	-	-	-
16 负债合计	212.06	212.06	-	-
17 净资产（所有者权益）	11,200.30	11,200.30	-	-

评估结论的详细情况见评估明细表。



2、市场法评估结果

在评估基准日 2020 年 12 月 31 日，在本报告所列假设和限定条件下，采用市场法确定的安徽东华商业保理有限责任公司股东全部权益评估价值为 11,507.93 万元，比审计后账面净资产 11,200.30 万元，评估增值 307.63 万元，增值率 2.75%。

3、两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

安徽东华商业保理有限责任公司股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为 11,200.30 万元，市场法的评估结果为 11,507.93 万元，两者相差 307.63 万元，差异率为 2.75%。

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。市场法采用交易案例比较法进行价值评估，反映了企业股东权益在资本市场上的价值。本次评估时，由于评估目的是股东转让被评估单位的股权，企业更注重股权在资本市场上的价值，因此我们认为选取市场法的评估结果更为合理，故选取市场法的评估结果作为本次评估的最终评估结论。

因此，本次评估最终采用市场法评估结果 **11,507.93 万元**（大写为人民币**壹亿壹仟伍佰零柒万玖仟叁佰元整**）作为安徽东华商业保理有限责任公司股东全部权益的评估值。

（二）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、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）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

本次评估是在审计的基础上进行的，评估基准日财务数据引用了容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“容诚审字【2021】230Z0829 号”无保留意见审计报告，本



公司承担引用数据正确的法律责任，但不承担审计的法律责任。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无

(三) 评估程序受到限制的情形

无

(四) 评估资料不完整的情形

无

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无

(六) 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

无

(七) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

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) 其他需要说明的事项

1、评估对象涉及的资产清单由委托人及被评估单位申报并经其确认；本报告以被评估单位提供的资料真实、合法、完整为前提，其资料的真实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。

2、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。

3、纳入本次评估范围的资产可能存在影响市场价值评估的瑕疵事项，在委托人及被评估单位未作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。

4、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5、截止本报告出具日，全国仍处于新冠肺炎的防控阶段，国内各企业仍受新冠肺



肺炎疫情的影响无法有效复产，由于无法合理估计新冠肺炎疫情未来发展情况及持续时间，因此管理层及我们无法合理估计新冠肺炎疫情对委估企业基准日之后的经济影响，故本次评估我们未考虑新冠肺炎疫情对评估结论的影响。

6、本评估结果对与企业价值的评估增值可能存在的相关联的税赋未作考虑。

7、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。

资产评估报告应当说明对特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，并提示资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明

1、若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案，本资产评估报告应在完成核准和备案手续后方可正式使用。

2、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。

3、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。

4、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评估对象可实现价格的保证。

（三）评估结论的使用有效期

本评估结论仅对东华工程科技股份有限公司拟股权转让涉及的安徽东华商业保理有限责任公司股东全部权益价值之经济行为有效，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 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出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 03 月 08 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：余楚兴

资产评估师：罗 岗

2021 年 03 月 08 日