



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号4楼
电话：63391088（总机）23151806
传真：63391116 邮编：200002

上海金融法院（2020）沪74执恢18号一案

所涉被执行人天津开发区泛亚太有限公司持有

天津金城银行股份有限公司额度为9000万股、占比为3%的股权价值

司法评估鉴证报告

银信咨报字（2021）沪第030号

正文

上海金融法院：

银信资产评估有限公司接受上海金融法院司法鉴定委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用上市公司比较法进行评估，按照必要的评估程序（除评估清查程序未能履行外），对上海金融法院受理（2020）沪74执恢18号一案涉及拟实施拍卖行为的天津金城银行股份有限公司股份在2020年6月30日市场价值进行了评估。现将评估情况报告如下：

一、委托人、其他报告使用者、被评估单位概况

1. 委托人：上海金融法院
2. 委托人以外的其他评估报告使用者：国家法律、法规规定的其他资产评估鉴证报告使用者
3. 被评估单位：天津金城银行股份有限公司（简称：金城银行）

统一社会信用代码	9112011632857960XM	名称	天津金城银行股份有限公司
类型	股份有限公司	法定代表人	高德高
注册资本	叁拾亿元整	成立日期	2015年04月16日
住所	天津市滨海新区响螺湾迎宾大道旷世国际大厦B座		
营业期限自	2015年04月16日	营业期限至	无固定期限
经营范围	吸收公众存款、主要是法人及其他组织存款；发放短期、中期和长期贷款，主要针对法人及其他组织发放贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收		



银信资产评估有限公司
 地址：上海市九江路69号4楼
 电话：63391088（总机）23151806
 传真：63391116 邮编：200002

付款项及代理保险业务;提供保管箱服务;经银行业监督管理机构批准的其他业务。(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)

上述情况摘自被评估单位提供的《天津金城银行股份有限公司章程》。

评估鉴证基准日，被评估单位股权情况见下表：

股东名称	认缴出资额(元)	出资比例
三六零安全科技股份有限公司	900,000,000.00	30%
天津华北集团有限公司	600,000,000.00	20%
麦购集团有限公司	540,000,000.00	18%
天津市万顺置业有限公司	180,000,000.00	6%
天津众创创生贸易有限公司	180,000,000.00	6%
锦达华夏(天津)有限公司	180,000,000.00	6%
天津鹏程基础工程有限公司	180,000,000.00	6%
天津开发区泛亚太有限公司	150,000,000.00	5%
天津万兆投资发展集团有限公司	30,000,000.00	1%
天津港保税区华平国际物流有限公司	30,000,000.00	1%
天津市龙瑞达机车车辆配件有限公司	15,000,000.00	0.5%
天津四季丰商贸有限公司	15,000,000.00	0.5%
合计	3,000,000,000.00	100%

财务状况表

金额单位：人民币千元

项目名称	2017.12.31	2018.12.31	2019.12.31	2020.6.30
资产总计	18,861,171.00	21,367,820.00	30,700,355.00	26,124,658.20
负债合计	15,615,930.00	17,970,638.00	27,221,891.00	22,590,887.20
净资产	3,245,241.00	3,397,182.00	3,478,464.00	3,533,771.00

经营成果表

金额单位：人民币千元

项目名称	2017.12.31	2018.12.31	2019.12.31	2020.6.30
一、营业收入	609,784.00	565,522.00	736,859.00	306,533.30
利息净收入	496,292.00	494,072.00	685,656.00	253,557.00
利息收入	1,009,733.00	1,005,486.00	1,550,878.00	774,172.90
利息支出	-513,411.00	-511,414.00	-865,222.00	520,615.90
手续费及佣金净收入	60,843.00	52,477.00	8,278.00	-60,324.00
手续费及佣金收入	75,204.00	76,887.00	35,372.00	19,962.20



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号4楼
电话：63391088（总机）23151806
传真：63391116 邮编：200002

手续费及佣金支出	-14,361.00	-24,410.00	-27,094.00	80,286.20
投资收益	14,843.00	6,000.00	0.00	113,021.20
汇兑损益	1,975.00	692.00	896.00	279.20
其他收益	35,831.00	12,281.00	42,029.00	0.00
二、营业支出	-419,192.00	-359,840.00	-508,521.00	211,108.90
税金及附加	-7,724.00	-7,477.00	-8,528.00	4,542.70
业务及管理费	-295,119.00	-287,509.00	-295,542.00	135,126.50
资产减值损失	-114,927.00	-63,675.00	-200,064.00	68,727.30
其他业务成本	-1,422.00	-1,179.00	-4,387.00	2,712.30
三、营业利润	190,592.00	205,682.00	228,338.00	95,424.40
加：营业外收入	14,901.00	712.00	9.00	868.60
减：营业外支出	0.00	1,600.00	-1,596.00	5,004.40
四、利润总额	205,493.00	204,794.00	226,751.00	91,288.60
减：所得税费用	53,095.00	52,779.00	56,576.00	13,233.60
五、净利润	152,398.00	152,015.00	170,175.00	78,055.00

上表中，2017年数据经普华永道中天会计师事务所审计并出具普华永道中天北京审字（2018）第1684号审计报告；2018年数据经德勤华永会计师事务所审计并出具德师报（审）字（19）第P03920号审计报告；2019年数据经德勤华永会计师事务所审计并出具德师津报（审）字（20）第P00069号审计报告；2020年数据经天津金城银行提供的未经审计的财务报表。

二、评估鉴证目的

本次评估目的是对上海金融法院受理的（2020）沪74执恢18号一案所涉及的天津开发区泛亚太有限公司持有的天津金城银行股份有限公司额度为9000万股、占比为3%的股权拟司法拍卖。

上述经济行为系上海金融法院司法鉴定委托，委托司法鉴定函：（2020）沪74委鉴第26号。

三、评估鉴证对象和评估鉴证范围

本次评估鉴证的对象是截至评估基准日，上海金融法院受理的（2020）沪74执恢18号一案所涉及的天津开发区泛亚太有限公司持有的天津金城银行股份有限公司额度为9000万股、占比为3%的股权价值。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号4楼
电 话： 63391088（总机）23151806
传 真： 63391116 邮编：200002

评估范围为：上海金融法院（2020）沪74执恢18号一案所涉被执行人天津开发区泛亚太有限公司持有天津金城银行股份有限公司额度为9000万股、占比为3%的股权。

本次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。
金城银行在评估基准日处于正常经营状态。

四、价值类型及其定义

本报告评估鉴证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、评估鉴证基准日

根据上海金融法院出具的委托司法鉴定函的签发日期，且为更好地反映委估对象的当前价值，有利于会计核算期间，委托人与资产评估机构协商本项目确定本次评估的评估基准日为2020年6月30日。本次评估鉴证取价标准均为评估鉴证基准日有效的取价标准。

六、评估鉴证依据

（一）行为依据

上海金融法院委托鉴定书：（2020）沪74委鉴第26号。

（二）法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2005年中华人民共和国主席令第42号）；
- 2、《企业会计准则》（财会[2006]3号）；
- 3、其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）产权依据

- 1、被评估单位股东名单；
- 2、被评估单位提供的天津金城银行股份有限公司2017、2018、2019年度审计报告。



（四）取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社（1998年）；
- 2、中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率；
- 3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 4、评估基准日市场有关价格信息资料。

七、评估鉴证方法

根据本次评估目的，对于委估资产本次评估采用市场法——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被评估单位处于同一或类似行业的上市公司，其经营相同或相似，通过对比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，在与被评估单位比较分析的基础上通过对比分析的途径，以对比公司作为比较对象来估算被评估单位价值的一种技术方法。

运用上市公司比较法估价通过下列步骤进行：

- 1、搜集上市银行信息，选取和确定比较样本银行；
- 2、分析比较样本银行和金城银行，选取比较指标，确定比较体系；
- 3、通过每个样本银行的股权价值与每项指标计算各指标对应比率乘数；
- 4、对各样本银行的相同类型比率乘数按年进行加和平均，得到各类比率乘数年平均；
- 5、对各类比率乘数的年平均进行平均，确定对应指标行业比率乘数；
- 6、对金城银行每个指标参数乘以对应指标行业比率乘数，得到金城银行市场估值；
- 7、对金城银行估值扣除流动性折扣，确定金城银行的全部股权评估值。

八、评估鉴证假设

（一）被评估单位提供的材料真实、合法、完整假设

本次评估鉴证结论是假设被评估单位所提供的资料都是真实、合法、完整的前提下得出的。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。

（二）持续经营假设



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号4楼
电话：63391088（总机）23151806
传真：63391116 邮编：200002

本次评估假设被评估单位将按原有的主营业务规模和经营方针持续经营。

（三）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可能达成交易价格的估计。

（四）其它假设

本次评估未考虑其它不可抗力对股权价值的影响。

如果以上假设条件发生改变，则本次评估鉴证结论无效。

九、评估鉴证结论

（一）评估鉴证结论：经采用上述评估方法、程序评估，评估基准日 2020 年 6 月 30 日，在不考虑少数股权折价和快速变现处置的前提下，委估天津金城银行股份有限公司每股评估值 1.51 元，被执行人天津开发区泛亚太有限公司持有天津金城银行股份有限公司额度为 9000 万股、占比为 3%的股权价值评估值为人民币 135,900,000.00 元（人民币大写：壹亿叁仟伍佰玖拾万元整）。

（二）评估鉴证结论成立的条件

- 1、本评估鉴证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、本评估鉴证结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估鉴证结论系对评估基准日拟拍卖被评估单位部分股权的公开市场价值；
- 4、本评估鉴证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它不可抗力的影响；
- 5、本报告评估鉴证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、特别事项说明

（一）经承办法院和该案相关当事方同意，评估人员根据金城银行提供的财务相关资料为前提估算评估鉴证结论，评估清查程序无法履行，本评估机构不承担相关责任；本评估报告的结论仅供上海金融法院作为司法拍卖的价值参考，并非实际成交价



格。

（二）本次评估范围由上海金融法院确定，并提供给评估人员。评估人员根据上海金融法院委托司法鉴定函确定评估对象。根据评估目的，委估资产的产权依据非本次评估关注事宜，本次评估以上海金融法院委托函所载标的物内容为准。评估对象如存在权属瑕疵，或在金城银行和该案相关当事方未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本报告出具后不再考虑权属异议的问题。

由于委估资产权属状况特殊，不排除可能存在的法律、经济等未决事项。本次评估对上述事项可能对委估资产评估价值的影响均未作考虑。

（三）2020年10月9日，三六零安全科技股份有限公司发布公告，入股天津金城银行股份有限公司（公告编号2020-046号公告）。

（四）本评估报告出具后，由承办法院按规定进行拍卖前的公示，在公示期内如原告或被告及相关当事人对评估鉴证结论有异议，需及时通知评估机构。如本评估机构确认异议合理，应在拍卖前对评估鉴证结论进行补充说明或调整。如公示期内评估机构未收到异议，本评估机构以此确认本案相关各方同意本评估鉴证结论，特此说明。

（五）本报告评估鉴证结论未考虑委估资产处置时的税费问题，该案相关当事方在使用本报告为评估目的服务时，应当考虑税费问题并按照国家有关规定处理。

十一、评估鉴证报告使用限制说明

（一）评估报告使用说明

1、本报告的使用权归委托人所有。委托人或者经委托人同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估鉴证结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估的前提条件、评估依据、特别事项说明和被评估企业的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对被评估企业提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但评估师并不具备对该等法律事项表达意见的能力，也没有相应的资格。然而，这些法律事项是我们评估的基础，因此，本报告使用人应当关注这些法律事项，如果不能明



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号4楼
电 话： 63391088（总机）23151806
传 真： 63391116 邮编：200002

白或确信我们对相关法律事项所作的披露或认为相关法律事项比较重要，则应当聘请律师等相应专业的人士提供相关的法律服务。

3、除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，未经委托人书面许可或同意，本公司不会将本报告书的全部或部分内容向他人提供或公开。除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，本公司也没有向其他任何第三方解释本评估报告书的义务。

（二）限制说明

- 1、本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、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。
- 4、本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

十二、评估鉴证报告提出日期

本评估报告提出日期为2021年1月25日。

十三、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



鉴定人：高慧丽

鉴定人：黄雄