

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江苏交通控股集团财务有限公司拟增资扩股所涉及的
其股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

信资评报字（2019）第 80021 号



上海立信资产评估有限公司

二〇一九年七月二十二日

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者	5
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义	14
五、评估基准日	14
六、评估依据	14
七、评估方法	18
八、评估程序实施过程和情况	27
九、评估假设	29
十、评估结论	29
十一、特别事项说明	33
十二、资产评估报告使用限制说明	34
十三、资产评估报告日	35
附件	37

声明

本声明系信资评报字（2019）第 80021 号资产评估报告不可分割的部分。

我们接受委托，遵循国家有关资产评估的法律法规，恪守资产评估准则，按照公认的资产评估方法，对江苏交通控股集团财务有限公司股东全部权益价值进行了评估。我们谨就本项评估声明如下：

（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，本资产评估机构及其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本资产评估报告的使用人。

（四）本资产评估机构及其资产评估专业人员提示本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）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。

（六）本资产评估机构及其资产评估专业人员按委托人指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产和负债的详细清单由被评估单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

（七）本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象在过去、现时和将来都没有利益关系；与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

（八）本资产评估机构及其资产评估专业人员执行本项资产评估业务的目的是对

委估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们敬请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

（九）本资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

（十）本资产评估机构及其资产评估专业人员对实物资产的勘察按常规仅限于其外观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

（十一）本资产评估机构及其资产评估专业人员对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们敬请资产评估报告使用人应当密切关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

（十二）本资产评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

江苏交通控股集团财务有限公司拟增资扩股所涉及的 其股东全部权益价值评估项目

资产评估报告摘要

信资评报字（2019）第 80021 号

以下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。

上海立信资产评估有限公司接受江苏交通控股集团财务有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对江苏交通控股集团财务有限公司股东全部权益在评估基准日2019年3月31日的市场价值进行了评估。现将评估情况报告如下：

评估对象：江苏交通控股集团财务有限公司股东全部权益价值

评估范围：江苏交通控股集团财务有限公司申报的全部资产和负债，根据江苏交通控股集团财务有限公司2019年3月31日的资产负债表，总资产账面值1,757,410.04万元，总负债账面值1,612,386.61万元，净资产账面值为145,023.43万元。

评估基准日：2019年3月31日

评估目的：增资扩股

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、市场法，最终选取市场法的结果。

评估结论：经评估，江苏交通控股集团财务有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值为151,700.00万元，大写人民币壹拾伍亿壹仟柒佰万元整，评估增值6,676.57万元，增值率4.60%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年3月31日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	1,203,877.09			
非流动资产	553,532.95			
其中：发放贷款和垫款	516,858.07			
持有至到期投资	19,978.67			

投资性房地产	5,612.71			
固定资产	8,990.54			
无形资产	28.63			
长期待摊费用	265.58			
递延所得税资产	1,798.73			
资产总计	1,757,410.04			
流动负债	1,612,386.61			
非流动负债	0.00			
负债总计	1,612,386.61			
净资产(所有者权益)	145,023.43	151,700.00	6,676.57	4.60

对评估结论产生影响的重大假设前提和特别事项:

1、评估人员在评估过程中未发现抵押、担保、或有负债、未决诉讼事项,也未发现评估基准日到报告出具日存在影响评估结论的期后重大事项。

2、评估基准日后,评估报告有效期内,若资产数量发生变化,评估报告的使用者应根据原评估方法对资产额进行相应调整,若资产价值类型或价格标准发生变化,并对资产评估值产生明显影响时,委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

3、本次评估依赖评估对象在未来经营期内的经营规划,如企业实际经营状况与经营规划发生偏差,且管理层未采取相应补救措施弥补偏差,则评估结论会发生变化,特别提请报告使用者注意。

4. 2019年3月30日江苏润扬大桥发展有限责任公司与江苏交通控股有限公司签订了股权转让协议,江苏润扬大桥发展有限责任公司将其持有的10%股权转让给江苏交通控股有限公司。截止评估报告日,尚未完成法定变更手续。

本资产评估报告仅为评估报告中描述的经济行为,提供价值参考依据,评估结论的使用有效期为一年,即自2019年3月31日至2020年3月30日有效。

为了正确使用评估结论,请报告使用者密切关注本报告中的“资产评估报告声明”、“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”及其对评估结论的影响。

江苏交通控股集团财务有限公司拟增资扩股所涉及的 其股东全部权益价值评估项目

资产评估报告正文

信资评报字（2019）第 80021 号

江苏交通控股集团财务有限公司：

上海立信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，按照必要的评估程序，对江苏交通控股集团财务有限公司拟增资扩股所涉及的其股东全部权益在 2019 年 3 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托人与被评估单位均为江苏交通控股集团财务有限公司。

（一）委托人及被评估单位概况

1、基本概况

企业名称：江苏交通控股集团财务有限公司（以下简称“交通控股财务公司”）

企业类型：有限责任公司

住所：南京市建邺区庐山路 242 号金融城 2 号楼 29-31 层

法定代表人：陈凤艳

注册资本：100000.00 万人民币

统一社会信用代码：91320000588434220N

营业期限：2011 年 12 月 27 日至无固定期限

经营范围：经营以下本外币业务：对成员单位办理财务和融资顾问、信用鉴证及相关的咨询、代理业务；协助成员单位实现交易款项的收付；办理成员单位之间的委托贷款；对成员单位办理票据承兑与贴现；办理成员单位之间的内部转帐结算及相应的结算、清算方案设计；吸收成员单位的存款；对成员单位办理贷款及融资租赁；从事同业拆借；办理成员单位之间的委托投资；承销成员单位企业债券；有价证券投资（股票二级市场投资除外）；对金融机构的股权投资。（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）

2. 企业性质及历史沿革

（1）企业性质

江苏交通控股集团财务有限公司企业性质为有限责任公司。

（2）历史沿革

江苏交通控股集团财务有限公司是经中国银行业监督管理委员会批准成立的一家非银行金融机构，由江苏交通控股有限公司、江苏京沪高速公路有限公司、江苏润扬大桥发展有限责任公司于2011年12月共同组建，注册资金100000.00万元人民币，初始股东出资情况如下：

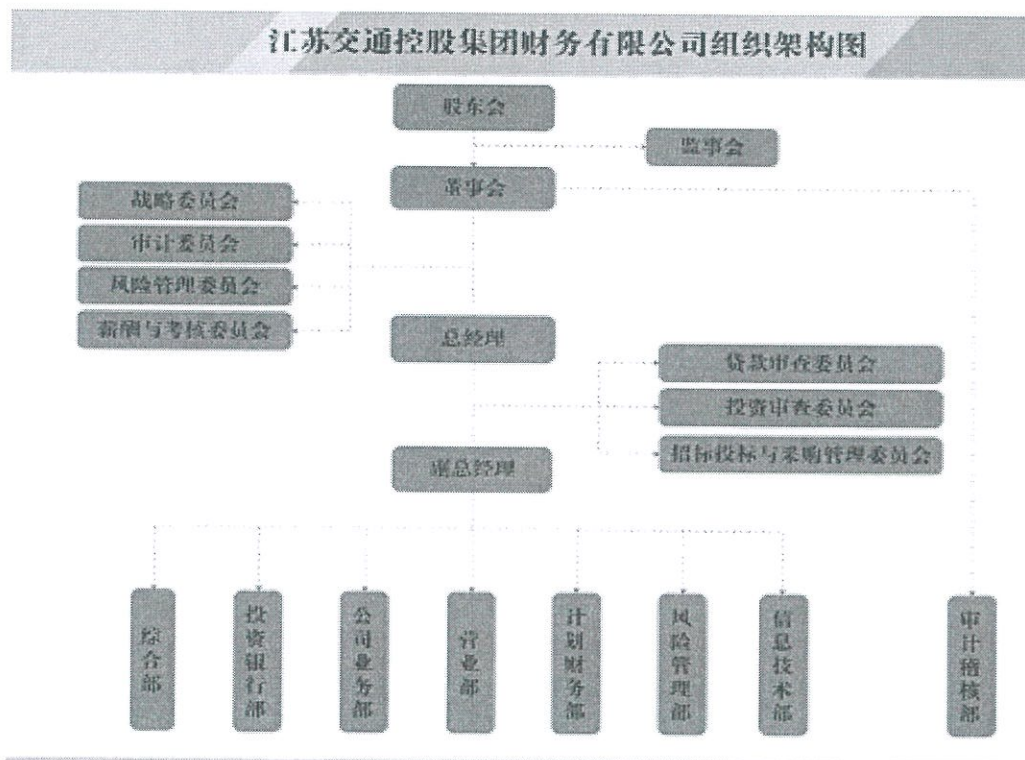
序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	江苏交通控股有限公司	80,000.00	80
2	江苏京沪高速公路有限公司	10,000.00	10
3	江苏润扬大桥发展有限责任公司	10,000.00	10
	合计	100,000.00	100

截至评估基准日，法定股权结构未发生变化。江苏交通控股集团财务有限公司最终控制方为江苏交通控股有限公司。

2019年3月30日江苏润扬大桥发展有限责任公司与江苏交通控股有限公司签订了股权转让协议，江苏润扬大桥发展有限责任公司将其持有的10%股权转让给江苏交通控股有限公司。但截止评估报告日，未完成法定变更手续。

3. 公司经营管理结构

交通控股财务公司成立以来，逐步完善治理机构，董事会为股东会的执行机构，对股东会负责。董事会根据监管部门规定和实际需要成立战略委员会、审计委员会、风险管理委员会、考核委员会。交通控股财务公司组织结构如下图所示：



4.法定许可经营范围、实际主要经营范围

交通控股财务公司法定经营范围：对成员单位办理财务和融资顾问、信用鉴证及相关的咨询、代理业务；协助成员单位实现交易款项的收付；办理成员单位之间的委托贷款；对成员单位办理票据承兑与贴现；办理成员单位之间的内部转帐结算及相应的结算、清算方案设计；吸收成员单位的存款；对成员单位办理贷款及融资租赁；从事同业拆借；办理成员单位之间的委托投资；承销成员单位企业债券；有价证券投资（股票二级市场投资除外）；对金融机构的股权投资。

交通控股财务公司实际主要经营范围主要有：（1）存款业务，是指交通控股财务公司吸收集团成员单位各类存款，包括：单位活期存款、单位协定存款、单位通知存款、单位定期存款等业务；（2）信贷业务，是指交

通控股财务公司办理集团成员单位的各类信贷业务，为集团成员单位提供资金支持，包括：流动资金贷款、固定资产贷款、银团贷款、融资租赁等业务。（3）结算业务，是指交通控股财务公司办理集团成员单位资金的归集、下拨业务，包括：资金集中管理、对外支付结算、通行费转账方案、内部转账结算等业务。（4）投行业务，指交通控股财务公司为集团成员单位提供的金融顾问服务，包括财务顾问咨询、债券承销、保险代理等业务。（5）投资业务，指交通控股财务公司为获取预期收益投入经济要素，以形成资产的经济活动，包括：有价证券投资和金融股权投资等业务。（6）同业业务，是指以金融同业客户为服务与合作对象，以同业资金融通为核心的各项业务，包括：同业授信、同业拆借、信贷资产转让、商业汇票转贴现等业务。

5.资产、负债结构和经营状况

公司近三年和评估基准日的资产、负债结构和净资产如下：

金额单位：人民币万元

年份 项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年3月31日
总资产	752,288.73	1,042,957.85	1,332,477.84	1,757,410.04
负债	622,644.16	907,251.41	1,186,204.33	1,612,386.61
净资产	129,644.57	135,706.45	146,273.51	145,023.43

公司近三年和评估基准日的经营状况如下：

金额单位：人民币万元

年份 项目	2016年度	2017年度	2018年度	2019年3月
一、营业收入	26,445.39	27,716.27	38,039.13	7,674.07
减：营业成本	11,697.90	9,310.57	14,510.13	2,710.22
税金及附加	373.52	286.19	298.61	78.46
业务及管理费	1,789.01	2,345.96	2,297.50	498.87
资产减值损失	2,295.70	2,670.97	1,769.16	-411.63
加：公允价值变动收益	-72.80	0.00	554.98	201.75
投资收益	794.76	1,468.96	841.80	0.00
资产处置收益	0.00	3.50	0.00	0.00
其他收益	0.00	0.00	2.21	0.00
二、营业利润	11,011.22	14,575.05	20,562.73	4,999.89
加：营业外收入	6.15	2.56	0.56	0.00
减：营业外支出	1.86	6.48	3.12	0.00

三、利润总额	11,015.50	14,571.13	20,560.18	4,999.89
减：所得税费	2,776.20	3,509.25	4,993.11	1,249.97
四、净利润	8,239.30	11,061.88	15,567.06	3,749.92

注：2016年12月31日财务数据摘自中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“中兴华审字（2017）第020034号”年度审计报告；2017年12月31日财务数据摘自天衡会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“天衡审字（2018）00191号”年度审计报告；2018年12月31日财务数据摘自天衡会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“天衡审字（2019）00222号”年度审计报告；2019年3月31日财务数据摘自德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“德师报（审）字（19）第S00372号”年度审计报告。

6.企业经营场所情况介绍

江苏交通控股集团财务有限公司现在经营场所位于建邺区庐山路242号金融城2号楼30层，房屋为自有。

7.会计政策和主要税率

执行《企业会计准则—基本准则》。主要税项及税率见下表列示：

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额	6%
城市建设维护税	应交流转税	7%
教育费附加	应交流转税	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%

（二）委托人与被评估单位的关系

本次评估的委托人及被评估单位皆为江苏交通控股集团财务有限公司。根据《财政部关于金融企业国有资产评估监督管理有关问题的通知》（财金[2011]59号），江苏交通控股有限公司按照公司管理权限出具《授权委托书》，授权江苏交通控股集团财务有限公司以评估委托人的身份委托中介机构对此次经济行为进行评估。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

除与该经济行为相关的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，无其他评估报告使用者。

二、评估目的

根据江苏交通控股有限公司《2019年第八次董事会决议》，为更好地满足江苏交通控股集团财务有限公司经营发展和风险管理需要，同意以增资扩股形式引入江苏宁沪高速公路股份有限公司作为新股东。

根据本次增资扩股经济行为的需要，对江苏交通控股集团财务有限公司股东全部权益进行评估，为该增资扩股经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本次评估对象为江苏交通控股集团财务有限公司股东全部权益。

评估范围为江苏交通控股集团财务有限公司申报的全部资产和负债，具体为：

1. 评估对象和范围

企业申报的表内资产及负债对应的会计报表经德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)审计，其具体类型和账面金额如下：

科目名称	账面价值(万元)
一、流动资产合计	1,203,877.09
现金及存放中央银行款项	71,425.83
存放同业款项	1,025,198.09
拆出资金	70,000.00
交易性金融资产	35,756.73
应收利息	1,264.16
其他应收款	232.27
二、非流动资产合计	553,532.95
发放贷款和垫款	516,858.07
持有至到期投资	19,978.67
投资性房地产	5,612.71
固定资产	8,990.54
无形资产	28.63
长期待摊费用	265.58
递延所得税资产	1,798.73
三、资产总计	1,757,410.04
四、流动负债合计	1,612,386.61
吸收存款	1,604,940.24
应付职工薪酬	23.08
应交税费	1,817.72

应付利息	394.52
应付股利	5,000.00
其他应付款	211.05
五、非流动负债合计	0.00
六、负债合计	1,612,386.61
七、净资产（所有者权益）合计	145,023.43

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，且已经德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并于 2019 年 7 月 19 日出具了“德师报(审)字(19)第 S00372 号”无保留意见的审计报告。

（二）企业申报的表外资产的类型、数量

截至基准日 2019 年 3 月 31 日，交通控股财务公司的表外项目主要为代理业务资产和代理业务负债，其中代理业务资产为委托贷款资金 958,800.00 万元，代理业务负债为受托贷款资金 958,800.00 万元。

（三）评估范围中的主要资产情况

纳入评估范围内的资产主要是存放中央银行款项、存放同业款项、拆出资金、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、发放贷款和垫款、持有至到期投资、投资性房地产、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他资产等。

1.存放中央银行款项

存放中央银行款项账面值 71,425.83 万元，为存放中央银行法定存款准备金及超额存款准备金。

2.存放同业款项

存放同业款项账面值 1,025,198.09 万元，为存放同业的活期存款和定期存款，分别存放在 10 个银行 12 个银行账户，全部为人民币账户。

3.拆出资金

拆出资金账面值 70,000.00 万元，为拆出给江苏金融租赁有限公司和上海银行股份有限公司的资金。

4.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产账面值 35,756.73

万元，均为证券投资基金，包括4支基金。

5.发放贷款和垫款

发放贷款及垫款账面净值 516,858.07 万元。发放贷款及垫款主要客户为江苏交通控股有限公司的内部成员单位，主要为江苏交通控股有限公司、江苏连徐高速公路有限公司、苏交控新能源科技丰县有限公司及江苏云杉清洁能源投资控股有限公司等共 121 户单位。

6.持有至到期投资

持有至到期投资账面值为 19,978.67 万元，为上海银行股份有限公司同业存单，持有至到期投资在持有期间应当按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。

7.投资性房地产

委估投资性房地产账面原值 6,117.84 万元，账面价值 5,612.71 万元，建筑面积 3,081.26 平方米，为位于南京市建邺区庐山路 242 号 2 号楼 2701 室及 2801 室办公用房。

8.固定资产

被评估单位固定资产账面原值 10,358.27 万元，账面净值 8,990.54 万元，其中：

委估的房屋建筑物账面原值 9,715.09 万元，账面净值 8,904.43 万元，共 4 项，总建筑面积 4,621.89 平方米，主要包括位于南京市建邺区庐山路 242 号 2 号楼 2901 室至 3101 室办公用房以及位于建邺区庐山路 242 号 2 号楼的 25 个地面自走式车位。

委估的设备类资产账面原值 643.18 万元，账面净值 86.11 万元，主要为车辆和电子设备。其中：车辆账面原值 90.73 万元，账面净值 27.54 万元，车辆为办公所用的汽车；电子设备账面原值 552.45 万元，账面净值 58.57 万元，主要为班台、办公桌椅、屏风、沙发、电脑、空调、冰箱、打印机、净化器、网路系统设备及服务器等，均正常使用。

9.无形资产

无形资产账面原值 246.18 万元，账面价值 28.63 万元，主要为数据库软件、内网服务器及防火墙、天威诚信 CA 证书、九恒星软件、征信系统、数字档案管理系统、OA 办公软件、金山 WPS2016 专业版办公软件等 14 项外购软件，其中天威诚信 CA 证书和九恒星软件闲置未使用，其余 12 项软件正常使用。

10.长期待摊费用

长期待摊费用原始发生额为 296.00 万元，账面值为 265.58 万元，为企业购买的 37 个地下停车位使用权，为机械车位。

11.递延所得税资产

递延所得税资产账面价值 1,798.73 万元，为贷款损失准备及交易性金融资产公允价值变动形成的递延税的差异。

12.其他资产

其他资产账面价值 1,496.43 万元，为应收利息和其他应收款。其中应收利息账面值 1,264.16 万元，主要为应收发放贷款及垫款利息、存放中央银行款项利息、存放同业款项利息及拆除资金利息等。其他应收款账面值为 232.27 万元，为应收江苏通行宝智慧交通科技有限公司的租金、南京金融街第一太平戴维斯物业服务有限公司的餐费及中国联合网络通信有限公司南京市分公司、中国移动通信集团江苏有限公司、中国电信股份有限公司南京分公司的通讯服务费等。

(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

本次评估引用德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)2019年7月19日出具的“德师报(审)字(19)第S00372号”无保留意见的审计报告。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，江苏交通控股集团财务有限公司承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债，上述委托评估对象和范

围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓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。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2019 年 3 月 31 日；

确定评估基准日的理由为：

月末会计报表完整准确，便于资产清查；

尽可能接近评估目的的实现日期。

经与委托人充分沟通并最终由委托人选取上述日期为本次评估的评估基准日。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

六、评估依据

(一) 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》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人

民代表大会常务委员会第六次会议修订)；

3. 《中华人民共和国银行业监督管理法》(中华人民共和国主席令第五十八号，2003年12月27日通过，2006年10月31日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十四次会议修改)；

4. 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；

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. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令12号)；

7. 《国有资产评估管理办法》(1991年国务院91号令)；

8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号)；

9. 《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)；

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. 《国有资产评估管理办法施行细则》(原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号)；

12. 财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》；

13. 《企业集团财务公司管理办法》(银监会(2004年第5号)，中国银行业监督管理委员会第二十三次主席会议通过)；

14. 《金融企业国有资产评估监督管理暂行办法》(财政部令第47号，2007年10月12日)；

15. 《金融企业国有资产转让管理办法》(财政部令第54号，2009年3月17日)；

16. 《关于金融企业国有资产评估监督管理有关问题的通知》(财金

[2011]59号, 2011年6月16日);

17. 财政部关于进一步加强国有金融企业股权管理工作有关问题的通知(财金[2016]36号);

18. 《金融企业准备金计提管理办法》(财金[2012]20号);

19. 《金融企业财务规则》(财政部令第42号);

20. 银发[2001]416号《贷款风险分类指导原则》;

21. 《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通过);

22. 其他有关法规和规定。

(二) 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. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号);

9. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);

10. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);

11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);

12. 《金融企业国有资产评估报告指南》(中评协(2017)43号);

13. 《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);

16. 《资产评估专家指引第1号—金融企业评估中应关注的金融监管

指标》（中评协[2015]62号）；

17.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。

（三）行为依据

- 1.江苏交通控股有限公司《2019年第八次董事会决议》；
- 2.委托人与上海立信资产评估有限公司签订的《资产评估委托合同》。

（四）权属依据

- 1.企业法人营业执照；
- 2.金融许可证；
- 3.企业出资证明(章程、验资报告等)；
- 4.与企业资产的取得、使用等有关的合同、发票、会计凭证、会计报表及其它资料；
- 5.不动产权证、机动车行驶证；
- 6.贷款协议、基金投资协议；
- 7.其他产权证明文件等。

（五）取价依据

- 1.《资产评估常用方法与参数手册》中国科学技术出版社；
- 2.中国人民银行公布的存贷款利率、长期国债利率、汇率等；
- 3.国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；
- 4.公司提供的部分合同、协议等；
- 5.评估人员现场勘察记录；
- 6.《巨潮资讯网》公布的上市公司公告；
- 7.IFIND 资讯金融终端；
- 8.与被评估企业所在行业有关的国家宏观、区域市场等统计分析资料；
- 9.评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法有三种，即市场法、收益法和资产基础法。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

资产基础法，先前被称作为单项资产加总法、成本法等，最近被称为资产基础法。这一方法的本质是以企业的资产负债表为基础，对委估企业所有可辨认的资产和负债逐一按其公允价值评估后代数累加求得总值，并认为累加得出的总值就是企业整体的市场价值。正确运用资产基础法评估企业价值的关键首先在于对每一可辨认的资产和负债以其对企业整体价值的贡献给出合理的评估值。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为市场法、资产基础法。评估方法选择理由如下：

本次被评估单位为集团财务公司，其存贷款业务不具备市场化特征，均依托于集团内部，业务模式与银行业上市公司有较大差异，因此不适用上市公司比较法。集团财务公司是以对企业集团资金进行集中管理和提高企业集团资金使用效率为目的，为企业集团成员提供财务管理服务的非银行金融机构。国内有许多大型企业设立了集团财务公司，其业务模式相似，资产市场可以找到类似的股权交易、企业并购案例，具备选取可比公司进行比较的条件，故本次评估项目适宜采用交易案例比较法进行评估。

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性,以及评估现场所收集到的企业经营资料,经分析被评估单位实质上作为江苏交通控股有限公司的资金池和财务内控部门,与一般金融机构不同,并不以盈利为首要目的,被评估单位的盈利水平是由江苏交通控股有限公司根据整体战略规划统一控制调配,未来收益水平不易预测,故本次评估项目不适宜采用收益法。

交通控股财务公司有完整的会计记录信息,纳入评估范围内的各项资产及负债权属清晰,相关资料较为齐备,能够合理评估各项资产、负债的价值,适宜采用资产基础法进行评估。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定,结合委估资产的具体情况,分别采用资产基础法和市场法对委估资产的价值进行评估。

◆ 资产基础法有关各科目评估方法的简介

1. 存放中央银行款项

评估人员对存放中央银行款项与央行对账单、余额调节表进行核对,并对存放中央银行账户进行函证后,确认账表相符、账实相符,按核实后的账面值作为评估值。

2. 存放同业款项

存放同业款项为交通控股财务公司存放于中国工商银行城南支行、国家开发银行江苏省分行及中信银行王府支行等同业机构的活期、定期存款。评估人员对所有银行存款账户进行了函证,以证明银行存款的真实存在,同时核对询证函金额与评估申报表金额保持一致。评估人员核对了存放同业款项的对账单,确认账表相符、账实相符,按核实后的账面值作为评估值。

3. 拆出资金

拆出资金为交通控股财务公司拆借给江苏金融租赁有限公司和上海银行股份有限公司的资金。评估人员对所有拆出资金进行了函证,以证明拆出资金的真实存在,并核对了拆出资金的对账单,确认账表相符、账实

相符，按核实后的账面值作为评估值。

4. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产均为证券投资基金，评估人员查看了并收集了公司证券投资基金资金账户的记录，并请开户的证券公司提供了客户的基金账户对账单，核实以上基金产品的持有份额，评估人员核对了截至到评估基准日未结算的基金收益。

评估人员根据该资产在评估基准日公开市场上的交易价格为基础，乘以实际数量，计算确定评估值。

5. 发放贷款和垫款

发放贷款和垫款主要为交通控股财务公司向交通控股集团各成员单位发放的短期贷款和中长期贷款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证、贷款合同等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等。

交通控股财务公司以风险程度为信用风险特征，对具有相同或类似信用风险特征的金融资产构成一个组合，参照财政部财金（2012）20号文件“财政部关于印发《金融企业准备金计提管理办法》的通知”并结合预计损失率情况确定以下损失准备计提的比例：

资产风险分类	计提比例（%）
正常	
关注	2
次级	25
可疑	50
损失	100

按上述方法提取贷款损失准备后，如贷款拨备率低于 2.5%或拨备覆盖率低于 150%，根据《商业银行贷款损失准备管理办法》（银监会令 2011 第 4 号）规定，分 5 年提取贷款损失准备余额与 2.5%贷款拨备率、150%拨备覆盖率两项标准较高者的差额。从 2012 年度开始分 5 年，将贷款拨备率提到 2.5%，2016 年起按贷款余额的 2.5%提取贷款损失准备。

经核查，交通控股财务公司发放贷款和垫款均属于正常类，预计贷款

评估风险损失占贷款总额的 2.5%，以核实无误的账面原值合计减去评估预计的风险损失后的金额确定评估值。贷款损失准备按评估有关规定评估为零。

6. 持有至到期投资

持有至到期投资为上海银行股份有限公司同业存单。评估人员核对交通控股财务公司认购的同业存单，核实其认购价格，认购数量、实际利率、缴纳款项及应收的投资收益，并进行函证，以此确定持有至到期投资的真实性和准确性，核实结果无误。本次评估按核实后的账面值确定评估值。

7. 投资性房地产

委估投资性房地产位于南京市建邺区庐山路 242 号 2 号楼 2701 室及 2801 室，评估人员深入细致地分析了估价对象的实际情况、特点和被评估单位提供的有关资料，对于评估对象，采用市场法进行评估。

市场法是将委估资产与在基准日时点近期有过交易的类似资产进行比较，对这些类似资产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的市场合理价值。

计算公式为：委估资产比较售价 = 交易实例资产价格 × 市场状况修正系数 × 交易情况修正系数 × 区域状况修正系数 × 实物状况修正系数 × 权益状况修正系数

8. 固定资产

(1) 房屋建筑物类

委估房屋建筑物共 4 项，总建筑面积 4,621.89 平方米，主要包括位于南京市建邺区庐山路 242 号 2 号楼 2901 室至 3101 室办公用房以及位于建邺区庐山路 242 号 2 号楼的地面 25 个自走式车位。评估人员深入细致地分析了估价对象的实际情况、特点和被评估单位提供的有关资料，对于评估对象，采用市场法进行评估。

市场法是将委估资产与在基准日时点近期有过交易的类似资产进行

比较，对这些类似资产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象合理的市场价值。

计算公式为：委估资产比较售价 = 交易实例资产价格 × 市场状况修正系数 × 交易情况修正系数 × 区域状况修正系数 × 实物状况修正系数 × 权益状况修正系数

(2) 设备类

纳入本次评估范围正常使用的电子设备和车辆的评估以现行市场购置价为基础，其评估方法主要采用成本法。即是以基准日的现行价格重建同等功效设备的全部成本乘以成新率得出设备的评估价值。

计算公式如下：

评估值 = 重置全价 × 成新率

根据现场核查情况，对购置日期较早的车辆，使用时间较长的电子设备，根据基准日查询到的不含税二手价格确定其评估值；对其余正常使用的设备，按重置成本法确定其评估值。

① 重置全价的确定

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造与评估对象完全或基本相同的设备所花费的全部费用，一般包括设备购置价、运杂费、安装调试费。

根据“财税〔2016〕36号财政部国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》”和“江苏省住建厅建办标〔2016〕4号《关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》”文件，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项税额中抵扣。被评估单位符合抵扣要求，本次评估范围内的设备重置全价为不含税价。按设备类别的不同按如下方法计算重置全价：

◆对于电子设备：

重置全价=设备现行购置价+运杂费+安装调试费-可抵扣进项税

A.设备现行购置价

设备主要通过向原生产厂家询价、网络等渠道收集的报价资料及参考近期同类设备的合同价格确定。

B.运杂费

根据《资产评估常用数据及参数手册》，按不同类型的设备和地区取运杂费率计取。

运杂费=设备购置价×运杂费率

C.安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

安装调试费=设备购置价×安装调试费率

对于已淘汰的电子设备，直接按市场不含税二手价作为评估净值。

◆对于车辆：

按基准日市场不含税价格，加上车辆购置税和其它合理的费用(如牌照费)来确定其重置全价，即：

车辆重置全价=含税购置价+车辆购置税+办证费-可抵扣进项税

对于购置时间较早的车辆，其评估方法采用市场法，即选择相近出厂年代同型号的不含税二手车价格。

② 成新率的确定

根据设备类型的不同，分别用如下方法确定成新率：

◆设备成新率

一般设备及电子设备依据各设备的已使用年限及尚可使用年限法确定理论成新率，主要设备通过现场勘察了解设备的原始质量，负荷利用，时间利用，维护保养，修理改造，故障情况，环境情况等，在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终合理确定设备的综合成

新率。

综合成新率=理论成新率×调整系数K

其中：理论成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）
×100%

调整系数 $K=K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7$

原始质量K1

负荷利用K2

时间利用K3

维护保养K4

修理改造K5

故障情况K6

环境情况K7

◆车辆成新率

根据商务部，发展改革委、公安部、环境保护部联合发布《机动车强制报废标准规定》，自2013年5月1日起施行。本次评估车辆成新率根据可使用经济年限和行驶里程分别计算成新率，最终按孰低法确定车辆综合成新率。

③评估值的确定

将重置全价和成新率相乘，得出评估值。

即：评估值=重置全价×综合成新率

9.无形资产

本次委托评估的其他无形资产为外购软件。对外购的软件采用市场法评估，以现行市场售价确定评估值。

10.长期待摊费用

长期待摊费用账面值为企业购买的 37 个地下停车位使用权，为机械车位。纳入本次评估范围正常使用的机械车位评估以现行市场购置价为基

础，其评估方法主要采用成本法，即是以基准日的现行价格重建同等功效机械车位的全部成本乘以尚存收益月数除以预计摊销月数得出机械车位的评估价值。

11.递延所得税资产

递延所得税资产系时间性差异的所得税影响额。对递延所得税资产，评估人员检查递延所得税资产发生的原因、金额，预计转销年限和本期转销额是否合理正确，检查是否以未来期间很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。对递延所得税资产根据评估目的实现后是否拥有抵税权利，确定递延所得税资产评估值。

12.其他资产

其他资产为应收利息和其他应收款。

应收利息主要为存放中央银行款项、存放同业款项、发放贷款和垫款、应收款项类投资应计提的利息。评估人员核对了账务信息，并对利息单进行了抽查，同时对企业应收利息台账进行了核实，确认账实相符，以核实后账面价值确定评估值。

其他应收款为应收江苏通行宝智慧交通科技有限公司的租金、南京金融街第一太平戴维斯物业服务有限公司的餐费及中国联合网络通信有限公司南京市分公司、中国移动通信集团江苏有限公司、中国电信股份有限公司南京分公司的通讯服务费等，评估人员通过核查账簿、原始凭证，在进行业务内容和账龄分析的基础上，了解了其发生时间、欠款形成原因及单位清欠等情况，按核实后账面值确认评估值。

13.负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债

项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

◆ 市场法

(一) 市场法简介

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。

市场法实质是利用活跃交易市场上已成交的类似案例的交易信息或合理的报价数据，通过对比分析的途径确定委估企业或股权价值的一种评估技术。

市场法的理论基础是在市场公开、交易活跃情况下，相同或相似资产的价值也是相同或相似。

企业相同或相似的概念：

功效相同：经营产品或提供法服务相同或相似；

能力相当：经营业绩和规模相当；

发展趋势相似：未来成长性相同或相似。

由于现实中的绝对相同企业是不存在的，因此在评估操作中都是相对相同的“可比对象”。

根据可比对象选择的不同，市场法可以分为：

上市公司比较法（Guideline Public Company Method or GPC）：以与被评估企业相同或相似的上市公司作为可比对象（可比公司）来估算目标企业价值的评估方法。

交易案例比较法（Merger & Acquisition Transaction Method or M&A）：以与被评估企业相同或相似企业的并购或收购交易案例作为对比对象来估算目标企业价值的评估方法。

本次被评估单位为集团财务公司，其存贷款业务不具备市场化特征，均依托于集团内部，业务模式与银行业上市公司有较大差异，因此不适用上市公司比较法。

集团财务公司是以对企业集团资金进行集中管理和提高企业集团资金使用效率为目的，为企业集团成员提供财务管理服务的非银行金融机构。国内有许多大型企业设立了集团财务公司，其业务模式相似，资产市场可以找到类似的股权交易、企业并购案例，具备选取可比公司进行比较的条件，故本次评估项目适宜采用交易案例比较法对交通控股财务公司的股权价值进行评估。

（二）交易案例比较法评估思路

根据近几年的交易案例，对 2017 年到评估基准日期间交易成功的案例进行如下筛选：

1、分析被评估单位的基本状况，主要包括其所在的行业、经营范围、规模和财务和发展能力等。

2、确定上市公司收购成功的同行业交易案例。

3、分析、比较被评估单位和可比案例的主要财务和经营指标，主要包括交易时间、交易条款、资产规模、盈利能力和发展能力等多方面指标。

4、对可比案例选择适当的价值比率（PB），并采用适当的方法对其进行修正、调整，进而估算被评估单位的价值比率。

八、评估程序实施过程和情况

我们按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

1. 接受委托，签订资产评估委托合同

委托人于2019年6月上旬正式确定上海立信资产评估有限公司为本项目的评估机构，之后我公司与委托人即评估单位等就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托人协商拟定了相应的评估计划并正式签订了资产评估委托合同。

2. 前期准备，组织培训材料拟定相关计划

公司安排适合的项目人员组成项目小组，项目小组在项目经理带领下初步制定资产评估工作计划，并完成前期准备工作。

- (1) 准备培训材料及拟定评估方案；
- (2) 组建评估队伍及拟定工作组织方案；
- (3) 根据需要开展项目团队培训。

3. 收集资料，由被评估单位提供委估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后，由被评估单位提出了委估资产的全部清单和有关的会计凭证。我们对企业负责人进行访谈，听取了被评估单位有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围及对象，确定评估基准日，进一步修改评估方案和计划。

4. 对委估资产进行清查核实

2019年6月10日本公司评估人员随同被评估单位相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实。

期间按企业提供的资产清查评估明细表，根据填报的内容，对实物资产状况进行察看、记录、核对，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况。

固定资产核实编号、规格，查阅委估资产的合同、发票等产权证明文件。

5. 评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

6. 编制和提交评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，评估报告经公司内部三级审核后，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，将评估结果与委托人（被评估单位）进行必要沟通。

根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告书。

九、评估假设

(一) 一般假设

1. 交易假设

对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制)，本公司按评估准则要求进行一般性的调查。除在评估报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为被评估单位及可正常在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，无其他负担性限制的。

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

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做出理智的判断。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

本次评估假设被评估单位的经营业务未来不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，并在经营范围、方式上与现时方向保持一致。

(二) 特殊假设

1. 宏观经济环境相对稳定假设。任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观经济环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期；

2. 委估对象的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履

行其职责。并假设能保持现有的管理、业务团队的相对稳定，或变化后的管理、业务团队对公司经营管理无重大影响；

3. 委估对象所在的行业保持稳定发展态势，所遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

4. 可比交易案例的相关数据真实可靠；

5. 未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜；

6. 委估对象在评估日期后不改变业务类型及经营模式，且仍持续经营；

7. 委估对象提供的历年财务资料是可靠的；

8. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

评估人员根据运用市场法对企业进行评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而可能推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

实施资产评估准则规定的评估程序和评估方法后，在持续经营和公开市场假设前提下，江苏交通控股集团财务有限公司股东全部权益价值在评估基准日的评估结果如下：

（一）资产基础法评估结论

江苏交通控股集团财务有限公司经审计后的总资产价值 1,757,410.04 万元，总负债 1,612,386.61 万元，股东全部权益 145,023.43 万元(账面值业经德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并于 2019 年 7 月 19 日出具“德师报(审)字(19)第 S00372 号”审计报告)。评估后的总资产价值 1,763,536.76 万元，总负债 1,612,576.04 万元，股东全部权益为 150,960.72

万元，股东全部权益增值 5,937.29 万元。

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 3 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	1,203,877.09	1,203,877.05	-0.04	-0.00
非流动资产	553,532.95	559,659.71	6,126.76	1.11
其中：发放贷款和垫款	516,858.07	516,858.07	0.00	0.00
持有至到期投资	19,978.67	19,978.67	0.00	0.00
投资性房地产	5,612.71	7,802.22	2,189.51	39.01
固定资产	8,990.54	12,447.95	3,457.41	38.46
无形资产	28.63	235.70	207.07	723.26
长期待摊费用	265.58	349.18	83.60	31.48
递延所得税资产	1,798.73	1,987.92	189.19	10.52
资产总计	1,757,410.04	1,763,536.76	6,126.72	0.35
流动负债	1,612,386.61	1,612,386.86	0.25	0.00
非流动负债	0.00	189.18	189.18	
负债总计	1,612,386.61	1,612,576.04	189.43	0.01
净资产（所有者权益）	145,023.43	150,960.72	5,937.29	4.09

采用资产基础法评估，江苏交通控股集团财务有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值为 150,960.72 万元，大写人民币壹拾伍亿零玖佰陆拾万零柒仟贰佰元整。

（二）市场法评估结论

经市场法评估，江苏交通控股集团财务有限公司在评估基准日 2019 年 3 月 31 日的股东全部权益价值评估值为人民币 151,700.00 万元，增值额 6,676.57 万元，增值率 4.60%。

市场法资产评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 3 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	1,203,877.09			
非流动资产	553,532.95			
其中：发放贷款和垫款	516,858.07			
持有至到期投资	19,978.67			
投资性房地产	5,612.71			
固定资产	8,990.54			
无形资产	28.63			
长期待摊费用	265.58			

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
递延所得税资产	1,798.73			
资产总计	1,757,410.04			
流动负债	1,612,386.61			
非流动负债	0.00			
负债总计	1,612,386.61			
净资产(所有者权益)	145,023.43	151,700.00	6,676.57	4.60

采用收益法评估，江苏交通控股集团财务有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值为 151,700.00 万元，大写人民币壹拾伍亿壹仟柒佰万元整。

(三) 评估结果分析及最终评估结论的选取

1、评估结果的差异分析

本次评估采用市场法得出的江苏交通控股集团财务有限公司股东全部权益价值为 151,700.00 万元，资产基础法测算得出的江苏交通控股集团财务有限公司股东全部权益价值 150,960.72 万元，两者差异 739.28 万元，差异率 0.49%。

2、评估结果的确定

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，从资产构建角度客观地反映企业净资产的价值，但是考虑到企业集团财务公司的特殊性质，一方面具有集团内归集及贷出资金的特许经营许可，另一方面其受托管理的资产及受托发放的贷款多为表外资产，资产基础法对财务公司的特许经营许可的价值和表外资产价值的衡量存在一定的局限。市场法是采用交易案例法进行价值评估，取 P/B 作为价值乘数，通过与可比企业进行对比、分析、调整后测算企业价值，是企业在评估基准日所表现的市场价值的反映。市场法是以现实公开市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，是从企业经营情况及整体市场的表现来评定企业的价值，数据直接取材于公开市场，估值结果具有说服力强的特点。根据被评估单位所处行业和经营特点，市场法评估价值更能比较客观、全面的反映目前企业的股

东全部权益价值。

通过以上分析并结合本次评估目的，我们选用市场法作为本次评估的最终结果。江苏交通控股集团财务有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值为 151,700.00 万元，大写人民币壹拾伍亿壹仟柒佰万元整，评估增值 6,676.57 万元，增值率 4.60%。

十一、特别事项说明

1. 评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。由于所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，资产的交割日与评估基准日相差不大时，交易价格不会受到实质性的影响。

2. 本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产的市场价值，没有考虑业已存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也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对资产价值的影响。

3. 当上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结果将会失效。

4. 本报告仅为委托人用于本报告载明的股权转让服务。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。

5. 企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时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。

6. 本评估公司未对委托人或被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，恕不对上述资料的真实性负责。

7. 本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求被评估单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

8. 2019年3月30日江苏润扬大桥发展有限责任公司与江苏交通控股有限公司签订了股权转让协议，江苏润扬大桥发展有限责任公司将其持有的10%股权转让给江苏交通控股有限公司。但截止评估报告日，未完成法定变更手续。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2. 资产评估报告的使用范围：

委托人；

其他国家法律法规规定的资产评估报告使用对象。

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专业人员不承担责任。

4. 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。

5. 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评估对象可实现价格的保证。

6. 本评估结论自评估基准日起壹年内使用有效, 本资产评估报告结论的使用有效期自评估基准日 2019 年 3 月 31 日至 2020 年 3 月 30 日止。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 7 月 22 日。

(本页系信资评报字(2019)第80021号的报告签署页)



上海立信资产评估有限公司

法定代表人：杨伟曦

资产评估师：王超群



资产评估师：侍志华



2019年7月22日

联系地址：上海市浦东沈家弄路738号8楼

邮政编码：200135

电话：总机 86-21-68877288

传真：86-21-68877020

公司电子邮箱：lixin@lixin.cn

公司网址：www.lixin.cn