

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**南京金旅融资租赁有限公司拟进行增资扩股  
涉及的该公司股东全部权益价值  
资产评估报告**

苏中资评报字(2020)第 3049 号  
(共 1 册, 第 1 册)

江苏中企华中天资产评估有限公司  
二〇二〇年八月三十一日

## 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： 3232020077202000278

资产评估报告名称： 南京金旅融资租赁有限公司拟进行增资扩股涉及的  
的该公司股东全部权益价值资产评估报告

资产评估报告文号： 苏中资评报字(2020)第3049号

资产评估机构名称： 江苏中企华中天资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 于景刚(资产评估师)、尤春艳(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 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告正文 .....	8
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人 .....	8
二、 评估目的 .....	10
三、 评估对象和评估范围 .....	10
四、 价值类型 .....	11
五、 评估基准日 .....	11
六、 评估依据 .....	11
七、 评估方法 .....	13
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 .....	24
十二、 资产评估报告使用限制说明 .....	27
十三、 资产评估报告日 .....	28
资产评估报告附件 .....	30

## 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、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、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，资产评估机构及其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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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、根据《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对资产评估对象的权属提供任何保证，对资产评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师的执业范围。

六、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，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。

八、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。

## 资产评估报告摘要

### 重要提示

本摘要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理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

### 南京金旅融资租赁有限公司：

江苏中企华中天资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，就南京金旅融资租赁有限公司拟进行增资扩股事宜，对涉及的该公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

1、评估目的：确定南京金旅融资租赁有限公司股东全部权益的市场价值，为南京金旅融资租赁有限公司拟进行增资扩股提供价值参考意见。

2、评估对象：南京金旅融资租赁有限公司股东全部权益价值。评估范围：南京金旅融资租赁有限公司的全部资产及负债。

3、评估基准日：2020年7月31日

4、价值类型：市场价值

5、评估方法：资产基础法、收益法

6、评估结论：

#### (1)资产基础法评估结果

在评估基准日2020年7月31日，南京金旅融资租赁有限公司经审计后的总资产账面价值为152,588.90万元，评估价值为147,835.64万元，资产评估值比账面值增值-4,753.26万元，增值率为-3.12%；负债账面价值为130,041.41万元，评估价值为123,976.62万元，负债评估值比账面值增值-6,064.79万元，增值率为-11.27%；股东全部权益账面价值为22,547.49万元，评估价值为23,859.02万元，股东全部权益评估值比账面值增值1,311.53万元，增值率为5.82%。评估结论详细情况见资产评估结论汇总表及评估明细表。

被评估单位：南京金旅融资租赁有限公司

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	72,887.04	13,142.26	-59,744.78	-81.97%
2	非流动资产	79,701.86	134,693.38	54,991.52	69.00%
3	其中：长期应收款	79,641.12	134,632.11	54,990.99	69.05%
4	固定资产	60.74	61.27	0.53	0.87%
5	资产总计	152,588.90	147,835.64	-4,753.26	-3.12%

6	流动负债	76,208.04	76,208.04		
7	非流动负债	53,833.37	47,768.58	-6,064.79	-11.27%
8	负债合计	130,041.41	123,976.62	-6,064.79	-4.66%
9	净资产(所有者权益)	22,547.49	23,859.02	1,311.53	5.82%

小数点后保留两位小数

各增减值原因为：

- 1.货币资金增值原因为其他货币资金-定期存单计入相应利息。
- 2.其他应收款减值原因为费用性支出按零值评估。
- 3.一年内到期的非流动资产减值原因为并入长期应收款评估，评估为零。
- 4.长期应收款增值原因为采用收益法评估，考虑了在投项目的投资收益。
- 5.固定资产增值实为设备类资产增值，设备类资产评估净值增值的原因是设备经济使用年限大于会计折旧年限。
- 6.长期应付款减值原因为其中保证金并入长期应收款评估。

### (2)收益法评估结果

在评估基准日2020年7月31日，南京金旅融资租赁有限公司经审计后的总资产价值152,588.90万元，总负债130,041.41万元，净资产22,547.49万元。采用收益法评估的股东全部权益价值为24,600.00万元，增值额为2,052.51万元，增值率为9.10%。

### (3)评估结论的选取

被评估单位股东全部权益通过采用收益法和资产基础法评估后的评估值分别为24,600.00万元和23,859.02万元，差异额740.98万元，差异率为3.01%。

差异原因主要是两种评估方法考虑的角度不同：

资产基础法是从现时成本角度出发，以被评估单位账面记录的资产、负债为出发点，将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值作为被评估单位股东全部权益的评估价值。

收益法是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力(获利能力)的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

被评估单位属于类金融行业，其经营业务为融资租赁业务，未来经营受宏观经济、货币政策等因素的影响较大，未来年度新增融资租赁项目存在不确定性，且未来新增项目的收益率水平也存在较大不确定性。因此收益法评估所采用参数、依据的质量和可靠性不如资产基础法，况且本次资产基础法评估时对于已实施的融资租赁项目考虑了适当的投资收益，能够较全面地体现评估基准日公司资产的价值。此外，被评估单位资金来源于国有股东借款及国有股东提供担保的银行借款，没有股东的资金和融资支持，被评估单位很难独立经营。

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：南京金旅融资租赁有限公司的股东全部权益价值评估结果为**23,859.02万元**(大写人民币贰亿叁仟捌佰伍拾玖万零贰佰元整)。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

### 7、特别事项说明：

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估专业人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

1.本次评估利用了公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）于2020年8月18日出具的苏公W[2020]A1206号审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

2.被评估单位与中国农业银行股份有限公司南京江北新区分行签订了合同编号为32100420200004657号的《权利质押合同》，被评估单位将存单号为10-163000651的存单出质给中国农业银行股份有限公司南京江北新区分行，为被评估单位国内信用证开证合同32040120200001066的履行提供质押担保，存单金额为5000万元人民币，存款到期日为2020年11月22日。本次评估上述质押涉及借款按核实后账面值作为评估值，其他货币资金按5000万本金及应计提利息之和作为评估值。

3.被评估单位作为被担保方的担保情况如下：

担保方名称	贷款银行	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保方式	担保是否已经履行完毕
南京市国有资产经营有限责任公司	江苏紫金农村商业银行股份有限公司城中支行	1,600.00	2018/12/24	2021/12/20	保证	否
南京旅游集团有限责任公司	江苏紫金农村商业银行股份有限公司城中支行	1,800.00	2019/1/8	2021/12/9	保证	否
南京市国有资产经营有限责任公司	江苏紫金农村商业银行股份有限公司城中支行	350.00	2019/1/8	2021/12/28	保证	否
南京旅游集团有限责任公司	江苏紫金农村商业银行股份有限公司城中支行	3,500.00	2020/05/20	2023/5/12	保证	否
南京旅游集团有限责任公司	江苏紫金农村商业银行股份有限公司城中支行	6,300.00	2020/05/22	2023/4/20	保证	否

担保方名称	贷款银行	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保方式	担保是否已经履行完毕
南京旅游集团有限责任公司	江苏紫金农村商业银行股份有限公司城中支行	5,400.00	2020/06/12	2023/04/14	保证	否
南京旅游集团有限责任公司	江苏紫金农村商业银行股份有限公司城中支行	3,000.00	2020/06/28	2023/06/21	保证	否
南京旅游集团有限责任公司	中国农业银行股份有限公司南京江北新区分行	9,100.00	2019/3/25	2022/3/10	保证	否
南京旅游集团有限责任公司	中国农业银行股份有限公司南京江北新区分行	5,620.00	2019/4/10	2022/4/9	保证并质押[注1]	否
南京旅游集团有限责任公司	中国农业银行股份有限公司南京江北新区分行	5,000.00	2020/05/25	2023/05/18	保证	否
南京旅游集团有限责任公司	宁波银行股份有限公司南京分行	6,600.00	2019/11/21	2022/11/21	保证	否
南京旅游集团有限责任公司	宁波银行股份有限公司南京分行	6,800.00	2020/03/18	2023/03/18	保证	否
南京旅游集团有限责任公司	宁波银行股份有限公司南京分行	2,000.00	2020/06/24	2023/06/23	保证	否
南京旅游集团有限责任公司、南京扬子国资投资集团有限责任公司	交通银行股份有限公司江苏省分行	6,000.00	2019/12/2	2022/8/12	保证	否
南京旅游集团有限责任公司、南京扬子国资投资集团有限责任公司	交通银行股份有限公司江苏省分行	6,000.00	2019/12/20	2022/8/12	保证	否
南京旅游集团有限责任公司	光大银行股份有限公司南京分行	4,345.11	2020/01/21	2022/05/28	保证并保理[注2]	否
南京扬子国资投资集团有限责任公司	北京银行股份有限公司南京分行	6,857.00	2020/04/13	2023/04/10	保证	否
合计		80,272.11				



[注 1]: 该项借款除由南京旅游集团有限责任公司提供保证担保, 被评估单位还以长兴宏达水利建设发展有限公司融资租赁合同项下的应收账款 9,163.60 万元提供质押担保。

[注 2]: 该项借款除由南京旅游集团有限责任公司提供保证担保, 被评估单位还以海门市通江水业有限公司融资租赁合同项下的应收账款 6,437.20 万元转让给保理光大银行股份有限公司南京分行, 签订国内保理合同, 附有追索权。

至评估基准日, 除上述已披露质押、担保事项外, 被评估单位承诺无抵(质)押、对外担保、保证及其或有负债(或有资产)等情况。通过核实, 我们也未发现公司基准日存在抵(质)押、担保、保证及其或有负债(或有资产)等事项。

4.2018 年 9 月 12 日, 被评估单位(乙方)与南京江北新区产业技术研创园管理办公室(甲方)和南京市江北新区管理委员会财政局(丙方)共同签订宁产研办投协字[2018]50 号《投资协议》及宁产研办投写字[2018]50—1 号《补充协议》, 约定:

#### (1) 落地奖励

乙方于 2019 年 12 月 31 日前, 实收资本累计 5000 万元(含)至 1 亿元(不含), 给予奖励累计 100 万元; 实收资本 1 亿元(含)至 1.5 亿元(不含), 给予奖励累计 200 万元; 实收资本 1.5 亿元(含)至 2 亿元(不含), 给予奖励累计 300 万元; 实收资本 2 亿元(含), 给予奖励累计 400 万元。年内账面已收取该项奖励 300.00 万元。

#### (2) 发展扶持政策

自协议签订之日起, 乙方前五年内可申请企业发展专项资金扶持。前两年扶持金额比例为企业当年实际纳税总额(增值税、企业所得税)园区实得财力的 80%, 第三年至第五年扶持金额比例为企业当年实际纳税总额(增值税、企业所得税)园区实得财力的 50%。

#### (3) 办公用房租赁补贴

甲方给予乙方约 840 平方米办公用房前两年租金 100% 的补贴, 第三年至第五年租金 50% 的补贴。上述期限内, 每年度依上述约定, 乙方凭甲方其指定第三方开具的发票向甲方申请补贴。

2019 年 11 月 30 日, 与南京力合创展科技服务有限公司签订《房屋租赁合同》, 租金 919,360.00 元, 租期自 2019 年 11 月 1 日至 2020 年 10 月 31 日止。公司实际是自 2018 年起租用, 房屋租赁合同每年签订一次, 2018 年度租金为 871,780.00 元。合计 1,791,140.00 元, 公司尚未申请补贴。

与上述协议相关的补贴, 未来是否能获得及获得的时间, 均存在较大不确定性, 此外, 未来年度新增融资租赁项目及其收益率水平不确定性导致补贴收入难以准确预测, 因此本次评估时, 未考虑上述补贴条款对评估结果的影响。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

## 南京金旅融资租赁有限公司拟进行增资扩股

### 涉及的该公司股东全部权益价值

#### 资产评估报告正文

苏中资评报字(2020)第 3049 号

#### 南京金旅融资租赁有限公司:

江苏中企华中天资产评估有限公司接受贵公司的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观、公正的原则,采用资产基础法和收益法,按照必要的评估程序,就南京金旅融资租赁有限公司拟进行增资扩股事宜涉及的该公司股东全部权益在评估基准日 2020 年 7 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资产评估报告使用人

本次评估的委托人和被评估单位均为南京金旅融资租赁有限公司,资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

##### (一) 被评估单位(委托人)简介

###### 1. 概况

名称:南京金旅融资租赁有限公司(或简称“金旅租赁”)

统一社会信用代码:91320100MA1WP35N2P

类型:有限责任公司(中外合资)

住所:南京市江北新区研创园团结路 99 号孵鹰大厦 771 室

法定代表人:王磊

注册资本:20000 万人民币

成立日期:2018 年 06 月 11 日

经营范围:融资租赁业务;租赁业务;向国内外购买租赁财产;租赁财产的残值处理及维修;租赁交易咨询和担保;兼营与融资租赁业务相关的商业保理业务。(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)

###### 2. 历史沿革

南京金旅融资租赁有限公司成立于 2018 年 06 月 11 日,系由南京市国有资产经营有限责任公司、南京扬子国资投资集团有限责任公司以及腾邦国际票务香港有限公司以货币方式出资设立的中外合资经营工资,公司设立时全体股东认缴注册资本 20000 万元,认缴出资比例如下:

股东名称	出资额(万元)	出资比例
南京市国有资产经营有限责任公司	9000.00	45.00%
南京扬子国资投资集团有限责任公司	5000.00	25.00%
腾邦国际票务香港有限公司	6000.00	30.00%
合计	20000.00	100.00%

2018年10月,根据股权转让协议,腾邦国际票务香港有限公司将持有的金旅租赁30%股权(尚未实缴出资)以0元转让给香港新达国际投资有限公司,本次转让后,公司的股东出资比例如下:

股东名称	认缴金额(万元)	认缴比例	实缴金额(万元)	实缴比例
南京市国有资产经营有限责任公司	9000.00	45.00%	2250.00	64.29%
南京扬子国资投资集团有限责任公司	5000.00	25.00%	1250.00	35.71%
香港新达国际投资有限公司	6000.00	30.00%	0.00	0.00%
合计	20000.00	100.00%	3500.00	100.00%

截至评估基准日2020年7月31日,注册资本均已陆续缴足,公司的股权结构如下:

股东名称	认缴金额(万元)	认缴比例	实缴金额(万元)	实缴比例
南京市国有资产经营有限责任公司	9000.00	45.00%	9000.00	45.00%
南京扬子国资投资集团有限责任公司	5000.00	25.00%	5000.00	25.00%
香港新达国际投资有限公司	6000.00	30.00%	6000.00	30.00%
合计	20000.00	100.00%	20000.00	100.00%

### 3. 公司资产、财务、经营状况

被评估单位近两年一期财务状况如下:

金额单位:人民币万元

项目	2018/12/31	2019/12/31	2020/7/31
流动资产	11,870.12	52,810.99	72,887.04
长期应收款	7,657.83	51,785.59	79,641.12
固定资产	8.15	29.60	60.74
资产总计	19,536.11	104,626.18	152,588.90
流动负债	1,898.11	47,185.08	76,208.04
非流动负债	2,000.00	37,062.00	53,833.37
负债合计	3,898.11	84,247.08	130,041.41
净资产(所有者权益)	15,638.00	20,379.10	22,547.49

被评估单位近两年一期经营状况如下:

金额单位:人民币万元

项目	2018年	2019年	2020年1-7月
营业收入	449.49	5,613.16	6,612.55
营业利润	154.38	2,629.45	2,831.45
利润总额	154.38	2,929.45	2,831.45
净利润	133.91	2,194.83	2,106.98

上表中2018年财务数据由被评估单位申报,未经审计;2019年、2020年1-7月财务数据已经公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了无保留意见的审计报告。

#### 4. 公司主营业务概况

南京金旅融资租赁有限公司是经南京市商务局批准的国有控股的中外合资融资租赁企业，公司聚焦旅游产业，同时兼顾其他国家重点发展产业提供金融支持。

公司严格遵守各项法律法规，将“合规经营，风险可控”作为公司长期稳健发展的基石，不断完善公司法人治理结构，建立了比较健全的内控制度。公司打造了一支专业化、高素质的职业人才团队，依循集团整体业务布局，支持国家战略发展，积极探索金融创新业务，为旅游行业以及其他国家重点发展行业提供金融支持。

#### 5. 委托人与被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位为同一单位。

##### (二) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、 评估目的

确定南京金旅融资租赁有限公司股东全部权益的市场价值，为南京金旅融资租赁有限公司拟进行增资扩股提供价值参考意见。南京金旅融资租赁有限公司增资扩股事项由南京金旅融资租赁有限公司第二届第三十二次董事会决议通过，并经南京旅游集团有限责任公司第一届第二十一一次董事会决议通过。

## 三、 评估对象和评估范围

### (一) 评估对象

评估对象为南京金旅融资租赁有限公司的股东全部权益价值。

### (二) 评估范围

评估范围为南京金旅融资租赁有限公司的全部资产及负债，具体内容如下(金额单位为万元):

项目	账面价值
流动资产	72,887.04
非流动资产	79,701.86
其中：长期应收款	79,641.12
固定资产	60.74
<b>资产总计</b>	<b>152,588.90</b>
流动负债	76,208.04
非流动负债	53,833.37
<b>负债合计</b>	<b>130,041.41</b>

净资产（所有者权益）	22,547.49
------------	-----------

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了标准无保留意见。

评估范围内主要资产的情况如下：

#### 1、主要资产概况

(1)流动资产：为货币资金、预付账款、其他应收款、一年内到期的非流动资产及其他流动资产。

(2)长期应收款：为每个融资租赁项目的应收租赁款扣除未实现融资收益后的项目本金。

(3)固定资产为设备类资产，具体为车辆和电子设备。公司的电子设备主要有电脑、高清交互一体机及家具等。经现场核实设备大多为2018年及以后购置并投入使用，其设备维护保养尚可，总体成色良好。

#### 2、企业申报的账面记录和未记录的无形资产情况

企业未申报账面记录和未记录的无形资产。

#### 3、企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报表外资产。

#### 4、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

本次评估报告未引用其他机构报告内容。

### 四、 价值类型

根据评估目的、市场条件及被评估对象的自身特点，本次评估对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，确定评估对象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

本报告评估基准日是2020年7月31日。

该基准日是委托人根据其拟实施经济行为的计划安排而确定的。

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

- 1、《南京金旅融资租赁有限公司第二届第三十二次董事会决议》；
- 2、《南京旅游集团有限责任公司第一届第二十一一次董事会决议》。

(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，2019年1月2日财政部令第97号修订）；
- 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通过修正）；
- 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》（国务院令第378号，国务院令第709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实施细则〉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、《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）；
- 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50号，国务院令第691号修订）；
- 14、《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）；
- 15、《中国银保监会关于印发融资租赁公司监督管理暂行办法的通知》（银保监发〔2020〕22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—资产评估方法》(中评协[2019]35号);
- 8、《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号);
- 9、《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
- 10、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- 12、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

#### (四)权属依据

- 1、机动车行驶证;
- 2、其他有关产权证明。

#### (五)取价依据

- 1、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 2、企业提供的融资租赁合同;
- 3、《资产评估常用资料与参数手册(第二版)》;
- 4、同花顺数据库;
- 5、企业有关部门提供的未来年度经营计划;
- 6、企业与相关单位签订的房屋租赁合同;
- 7、资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 8、与此次资产评估有关的其他资料。

#### (六)其他参考依据

- 1、被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 2、公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告。

## 七、 评估方法

收益法,是指将评估对象预期收益资本化或者折现,确定其价值的评估方法。

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,确定其价值的评估方法。

资产基础法,是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值,确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定,执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性,选择评估方法。对于适合采用不同评估方



法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为资产基础法和收益法。评估方法选择理由如下：

本次评估不考虑采用市场法，主要是因为南京金旅融资租赁有限公司的股权与上市公司流通股比较起来相对封闭，无法获得可比且有效的市场参照对象；同时，在非上市类公司中，由于其市场公开资料较为缺乏，亦无法获得可比且有效的市场参照对象，故本次评估无法采用市场法。

南京金旅融资租赁有限公司主要从事融资租赁业务，经过几年发展，持续实现盈利。考虑南京金旅融资租赁有限公司所在行业的特征、经营环境以及企业自身的持续经营能力、获利能力、资产质量，其收益具有连续可预测性，因此具备了采用收益法评估的条件。

南京金旅融资租赁有限公司各项资产负债的内容权属较清晰，已经过清查盘点并整理成册，与账面记录能够核对，对各项资产负债的物理状况、权属状况等可以勘察辨别，符合采用资产基础法评估的基本条件。

综上所述，根据本次评估目的并结合委估资产特点和收益情况分析，我们认为南京金旅融资租赁有限公司具备了采用资产基础法和收益法进行评估的基本条件，故本次评估对南京金旅融资租赁有限公司股东全部权益采用资产基础法和收益法进行评估。

### （一）资产基础法

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，通过分别合理评估企业表内及表外各项资产、负债的价值，通过资产减负债从而确定评估对象价值的一种评估方法。

#### 1. 流动资产

流动资产区分不同项目，分别采用相应的方法进行评估。

##### （1）货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。

对于现金，评估基准日库存现金，全部为人民币现金。资产评估专业人员采用倒推方法验证评估基准日的库存现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，以核实无误后的账面价值作为评估值。

对于银行存款，资产评估专业人员获取了银行存款的银行对账单并核对，无未达账项的调整事项。经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。本次评估，对于人民币存款以核实无误后的账面价值作为评估值；对于外币存款以核实无误后的外币账面价值乘评估基准日人民币汇率中间价作为评估值。

对于其他货币资金，具体是定期存单，资产评估专业人员取得了其他货币资金存单复印件，核对账户名称、余额及用途。其他货币资金以核实无误后的账面价值加存款日至评估基准日之存款利息作为评估值。

(2)预付账款，资产评估专业人员查阅相关材料采购合同或供货协议，了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况。评估时根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值来确定评估值。预付账款均为确定能收回相应货物形成资产或权利，以核实无误后的账面价值确定评估值。

(3)其他应收款，清查时，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与评估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄，查验是否有未达账项。对于其他应收款，在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。其他应收款均为有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值。

(4)一年内到期的非流动资产，资产评估专业人员了解分析一年内到期非流动资产的形成依据和明细过程，收集有关合同、协议、决议等重要资料，并抽查有关会计凭证，做好相应清查核实记录。经核实，一年内到期的非流动资产核算内容为融资租赁项目于一年内到期的部分，即一年内到期的长期应收款重分类至本科目。本次评估时，对一年内到期的非流动资产并入长期应收款进行评估。

(5)其他流动资产，资产评估专业人员核对明细账与总账、报表余额相符，抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。其他流动资产按核实后账面值确定评估值。

## 2. 设备类资产评估

根据企业提供的设备明细清单进行核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

根据评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，采用成本法进行评估。

成本法：指用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的委估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值，从而确定委估对象价值的方法，具体计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

### (1)重置全价的确定

#### ①电子设备

A.凡能查询评估基准日市场购买价的国产设备以国内市场购置价加运杂费和安装调试费等费用然后扣除可抵扣的增值税确定其重置全价，供货商免费送货

上门的设备其运杂费率为零;不需要安装调试或供货价中已经包含安装调试费的设备,其安装调试费率为零。

B.对无现行价格可询的设备,依据其性能、特点及技术参数在与类似的物品比较的基础上进行修正,用类比法确定重置全价。

重置全价=设备购置价+安装费+运杂费-可抵扣增值税

#### ②运输设备

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料,确定运输车辆的现行含税购价,在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等,同时根据“财税[2016]36号”文件规定购置车辆增值税可以抵扣政策,确定其重置全价,计算公式如下:

重置全价=含税购置价+车辆购置税+新车上户手续费

#### (2)综合成新率的确定

##### ①电子设备:

对于电子设备,采用年限法和现场勘察法确定综合成新率,年限法通过已使用年限和经济使用年限(经济寿命)计算年限成新率。现场勘察法通过现场勘察设备运行状况,维护保养情况和所处环境等确定勘察成新率。

电子设备均为使用正常的设备,现场勘察成新率等同于年限法成新率不作调整。成新率的计算公式如下:

综合成新率=年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

##### ②运输设备

运输设备的成新率,参照商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年12号《机动车强制报废标准规定》,以里程成新率、年限成新率两种方法根据孰低原则确定成新率,然后结合现场勘察情况进行调整,如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大的,则不调整。现场勘察法是通过现场勘察车辆外观、车架总成、电器系统、发动机总成、转向及制动系统等确定勘察成新率。

运输设备成新率的计算公式如下:

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)÷规定行驶里程×100%

综合成新率=Min(年限成新率,里程成新率)×40%+勘察成新率×60%

#### (3)评估净值的确定

评估净值=重置全价×综合成新率

### 3. 长期应收款评估

#### 1) 概况

本次申报评估的长期应收款为每个融资租赁项目的应收租赁款扣除未实现融资收益后的项目本金。清查时,了解分析长期应收款的形成依据和明细过程,

收集有关合同、协议、决议等重要资料，核实收入与合同约定的收款是否相符，实施函证或替代测试等程序步骤，并抽查有关会计凭证，做好相应清查核实记录。

## 2) 评估方法

本次评估时，将一年内到期的非流动资产及长期应付款-保证金并入长期应收款一起进行评估。由于本次申报评估的长期应收款为融资租赁项目，融资租赁合同已约定了整个项目未来每期的收款金额及收款时间点，且历史年度每个项目按合同约定实际收款，故本次对长期应收款的每个融资租赁项目均采用收益法进行评估。

收益法是从收益的角度，估算被评估资产未来预期收益，并用特定的折现系数估算出资产价值的一种方法。计算公式如下：

$$V_{\text{总}} = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

$i=1、2、3\dots N$ ， $i$ 为整数。

$V$ ：长期应收款评估价值

$A_i$ ：未来第  $i$  期的预期收益

$R$ ：折现率

### ① 收益及收益期预测期间的确定

对于每个融资租赁项目，融资租赁合同均约定了收款期及每期的收款现金流，故本次评估时，根据至评估基准日尚未收取的每一期租赁应收款，扣减当期租赁应收款中应确认为利息收入款项对应的增值税及附加税，确定预期收益，对于每个融资租赁项目最后一期租赁应收款，在合同约定现金流的基础上抵减已收取的保证金。根据融资租赁合同约定的收款期确定折现期。

### ② 折现率的选取

折现率是将未来年期的预期收益换算成现值的比率，用于预期收益还原。本次评估时，综合考虑借款平均利率水平、经营风险因素等确定折现率。

### ③ 长期应收款价值的计算公式

委估长期应收款资产价值 =  $\Sigma$ (委估长期应收款每期收益额  $\times$  各期折现系数)

## 4. 负债评估

本次申报评估的负债包括流动负债和非流动负债。流动负债内容包括短期借款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款及一年内到期的非流动负债。非流动负债为长期借款及长期应付款。对这些负债，本次评估中根据被评估单位实际应承担的负债金额确定评估值。现分别说明如下：

(1)短期借款:资产评估专业人员收集了短期借款合同和借据,核对借款发生日期、到期日、利率和借款金额。经核实,企业会计处理正确,以核实后的账面值确定评估值。

(2)应付职工薪酬:核查时,资产评估专业人员结合企业的特点,按照国家及公司有关工资及福利等的政策,采用一般公允的程序和方法,对其计提和支出情况进行了检查。以检查、核定的数额,确定应付职工薪酬的评估值。

(3)应交税费:资产评估专业人员核查时,按照国家的税收法律、法规的规定,对各项税金的核算、计提和交纳情况进行了检查。以查核的数额,确定所估税费的评估值。

(4)其他应付款:包括关联方借款、计提的应付利息及其他应付的款项。

对于关联方借款,资产评估专业人员对查阅了借款合同,核对了借款金额、借款期限和借款利率。经核实,企业会计处理正确,以核实后的账面值确定评估值。

对于计提的应付利息,资产评估专业人员根据借款合同和借据,核对借款发生日期、到期日、利率和借款金额。测算相应借款期限内的应付利息确定评估值。

对于其他应付的款项,收集大额应付款发生的合同、协议等重要资料,核查应付款项的真实性,在此基础上确定其评估值。

(5)一年内到期的非流动负债:具体是于一年内到期的长期借款,资产评估专业人员对查阅了借款合同,核对了借款金额、借款期限和借款利率。经核实,企业会计处理正确,以核实后的账面值确定评估值。

(6)长期借款:资产评估专业人员对查阅了借款合同,核对了借款金额、借款期限和借款利率。经核实,企业会计处理正确,以核实后的账面值确定评估值。

(7)长期应付款:是收取的融资租赁项目的保证金及手续费。资产评估专业人员获长期应付款申报表,与明细账、总账、报表进行核对无误,并与长期应收款及相关融资租赁合同进行核对,并抽查有关会计凭证,做好相应清查记录。经清查核实,企业会计处理正确。

对于保证金,于融资租赁项目到期时直接在最后一期应收融资租赁款中抵减,于租赁项目到期前,均不会支付。本次评估时,对长期应付款的保证金均评估为零,同时,在对应的长期应收款收益法估值时,最后一期现金流量中抵减了对应的保证金金额。

对于手续费,根据融资租赁合同约定将于2021年年初确认为手续费收入,故本次对手续费按确认收入时需缴纳的增值税及附加税作为评估值。

## (二) 收益法

本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。结合融资租赁公司的业务特点和经营模式,具体公式如下:

股东全部权益价值=权益现金流现值合计+非经营性资产及负债价值+溢余资产价值。

### 1. 权益现金流现值

权益现金流现值计算如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_{n+1}}{r-g}$$

其中：P：评估基准日的权益现金流现值合计；

Fi：评估基准日后第i年预期的权益自由现金流量；

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

F<sub>n+1</sub>：预测期末年预期的权益现金流量；

r：折现率(此处为权益资本成本，CAPM)；

n：预测期；

i：预测期第i年；

g：永续期增长率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

其中：r<sub>f</sub>：无风险利率；

MRP：市场风险溢价；

β：权益的系统风险系数；

r<sub>c</sub>：企业特定风险调整系数。

### 2. 溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后股权自由现金流量预测不涉及的资产。

### 3. 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。

## 八、 评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于2020年8月1日至2020年8月31日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### (一)接受委托

2020年8月1日，我公司与委托人就评估目的、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、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

## (二)前期准备

### 1、拟定评估方案

### 2、组建评估团队

## (三)现场调查

资产评估专业人员于2020年8月1日至2020年8月5日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

### 1、资产核实

#### (1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

#### (2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

#### (3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

#### (4)补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

#### (5)查验产权证明文件资料

资产评估专业人员对纳入评估范围的固定资产等资产的产权证明文件资料进行查验，权属资料完善、清晰。

### 2、尽职调查

资产评估专业人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

- (2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况;
- (3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息;
- (4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况;
- (5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素;
- (6)被评估单位所在行业的发展状况与前景;
- (7)其他相关信息资料。

#### (四)资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托人等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

#### (五)评定估算

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总,撰写并形成初步资产评估报告。

#### (六)内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成资产评估报告初稿后提交签字人进行审核,并形成初步资产评估报告,最终由公司审核部完成三级独立审核。

#### (七)出具正式资产评估报告

项目负责人在内部审核完成后,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,根据反馈意见进行独立分析并合理修改后出具正式资产评估报告。

## 九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下:

### (一) 一般假设

#### 1、交易假设

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

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作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

### 3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

## (二) 特殊假设

1、假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

3、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

4、假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

6、被评估单位及相关责任方提供的有关本次评估资料是真实的、完整、合法、有效的；

7、未来的收益预测中所采用的会计政策与被评估单位以往各年及撰写本报告时所采用的会计政策在所有重大方面基本一致；

8、假设被评估单位能持续从关联方取得各种融资支持。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、 评估结论

### (一)资产基础法评估结果

在评估基准日 2020 年 7 月 31 日，南京金旅融资租赁有限公司经审计后的总资产账面价值为 152,588.90 万元，评估价值为 147,835.64 万元，资产评估值比账面值增值-4,753.26 万元，增值率为-3.12%；负债账面价值为 130,041.41 万元，评估价值为 123,976.62 万元，负债评估值比账面值增值-6,064.79 万元，增值率为-11.27%；股东全部权益账面价值为 22,547.49 万元，评估价值为 23,859.02 万元，股东全部权益评估值比账面值增值 1,311.53 万元，增值率为 5.82%。评估结论详细情况见资产评估结论汇总表及评估明细表。

被评估单位：南京金旅融资租赁有限公司

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	72,887.04	13,142.26	-59,744.78	-81.97%
2 非流动资产	79,701.86	134,693.38	54,991.52	69.00%
3 其中：长期应收款	79,641.12	134,632.11	54,990.99	69.05%
4 固定资产	60.74	61.27	0.53	0.87%
5 资产总计	152,588.90	147,835.64	-4,753.26	-3.12%
6 流动负债	76,208.04	76,208.04		
7 非流动负债	53,833.37	47,768.58	-6,064.79	-11.27%
8 负债合计	130,041.41	123,976.62	-6,064.79	-4.66%
9 净资产（所有者权益）	22,547.49	23,859.02	1,311.53	5.82%

小数点后保留两位小数

各增减值原因为：

- 1.货币资金增值原因为其他货币资金-定期存单计入相应利息。
- 2.其他应收款减值原因为费用性支出按零值评估。
- 3.一年内到期的非流动资产减值原因为并入长期应收款评估，评估为零。
- 4.长期应收款增值原因为采用收益法评估，考虑了在投项目的投资收益。
- 5.固定资产增值实为设备类资产增值，设备类资产评估净值增值的原因是设备经济使用年限大于会计折旧年限。
- 6.长期应付款减值原因为其中保证金并入长期应收款评估。

### (二)收益法评估结果

在评估基准日 2020 年 7 月 31 日，南京金旅融资租赁有限公司经审计后的总资产价值 152,588.90 万元，总负债 130,041.41 万元，净资产 22,547.49 万元。采用收益法评估的股东全部权益价值为 24,600.00 万元，增值额为 2,052.51 万元，增值率为 9.10%。

### (三)评估结论的选取

被评估单位股东全部权益通过采用收益法和资产基础法评估后的评估值分别为 24,600.00 万元和 23,859.02 万元，差异额 740.98 万元，差异率为 3.01%。

差异原因主要是两种评估方法考虑的角度不同：

资产基础法是从现时成本角度出发，以被评估单位账面记录的资产、负债为出发点，将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值作为被评估单位股东全部权益的评估价值。

收益法是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力(获利能力)的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

被评估单位属于类金融行业，其经营业务为融资租赁业务，未来经营受宏观经济、货币政策等因素的影响较大，未来年度新增融资租赁项目存在不确定性，且未来新增项目的收益率水平也存在较大不确定性。因此收益法评估所采用参

数、依据的质量和可靠性不如资产基础法，况且本次资产基础法评估时对于已实施的融资租赁项目考虑了适当的投资收益，能够较全面地体现评估基准日公司资产的价值。此外，被评估单位资金来源于国有股东借款及国有股东提供担保的银行借款，没有股东的资金和融资支持，被评估单位很难独立经营。

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：南京金旅融资租赁有限公司的股东全部权益价值评估结果为**23,859.02万元**(大写人民币贰亿叁仟捌佰伍拾玖万零贰佰元整)。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

### 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估专业人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本次评估利用了公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)于2020年8月18日出具的苏公W[2020]A1206号审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(二)被评估单位与中国农业银行股份有限公司南京江北新区分行签订了合同编号为32100420200004657号的《权利质押合同》，被评估单位将存单号为10-163000651的存单出质给中国银行股份有限公司南京江北新区分行，为被评估单位国内信用证开证合同32040120200001066的履行提供质押担保，存单金额为5000万元人民币，存款到期日为2020年11月22日。本次评估上述质押涉及借款按核实后账面值作为评估值，其他货币资金按5000万本金及应计提利息之和作为评估值。

(三)被评估单位作为被担保方的担保情况如下：

担保方名称	贷款银行	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保方式	担保是否已经履行完毕
南京市国有资产经营有限责任公司	江苏紫金农村商业银行股份有限公司城中支行	1,600.00	2018/12/24	2021/12/20	保证	否
南京旅游集团有限责任公司	江苏紫金农村商业银行股份有限公司城中支行	1,800.00	2019/1/8	2021/12/9	保证	否
南京市国有资产经营有限责任公司	江苏紫金农村商业银行股份有限公司城中支行	350.00	2019/1/8	2021/12/28	保证	否

担保方名称	贷款银行	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保方式	担保是否已经履行完毕
南京旅游集团有限责任公司	江苏紫金农村商业银行股份有限公司城中支行	3,500.00	2020/05/20	2023/5/12	保证	否
南京旅游集团有限责任公司	江苏紫金农村商业银行股份有限公司城中支行	6,300.00	2020/05/22	2023/4/20	保证	否
南京旅游集团有限责任公司	江苏紫金农村商业银行股份有限公司城中支行	5,400.00	2020/06/12	2023/04/14	保证	否
南京旅游集团有限责任公司	江苏紫金农村商业银行股份有限公司城中支行	3,000.00	2020/06/28	2023/06/21	保证	否
南京旅游集团有限责任公司	中国农业银行股份有限公司南京江北新区分行	9,100.00	2019/3/25	2022/3/10	保证	否
南京旅游集团有限责任公司	中国农业银行股份有限公司南京江北新区分行	5,620.00	2019/4/10	2022/4/9	保证并质押[注1]	否
南京旅游集团有限责任公司	中国农业银行股份有限公司南京江北新区分行	5,000.00	2020/05/25	2023/05/18	保证	否
南京旅游集团有限责任公司	宁波银行股份有限公司南京分行	6,600.00	2019/11/21	2022/11/21	保证	否
南京旅游集团有限责任公司	宁波银行股份有限公司南京分行	6,800.00	2020/03/18	2023/03/18	保证	否
南京旅游集团有限责任公司	宁波银行股份有限公司南京分行	2,000.00	2020/06/24	2023/06/23	保证	否
南京旅游集团有限责任公司、南京扬子国资投资集团有限责任公司	交通银行股份有限公司江苏省分行	6,000.00	2019/12/2	2022/8/12	保证	否
南京旅游集团有限责任公司、南京扬子国资投资集团有限责任公司	交通银行股份有限公司江苏省分行	6,000.00	2019/12/20	2022/8/12	保证	否
南京旅游集团有限责任公司	光大银行股份有限公司南京分行	4,345.11	2020/01/21	2022/05/28	保证并保理[注2]	否

担保方名称	贷款银行	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保方式	担保是否已经履行完毕
南京扬子国投资集团有限责任公司	北京银行股份有限公司南京分行	6,857.00	2020/04/13	2023/04/10	保证	否
合计		80,272.11				

[注 1]: 该项借款除由南京旅游集团有限责任公司提供保证担保, 被评估单位还以长兴宏达水利建设发展有限公司融资租赁合同项下的应收账款 9,163.60 万元提供质押担保。

[注 2]: 该项借款除由南京旅游集团有限责任公司提供保证担保, 被评估单位还以海门市通江水业有限公司融资租赁合同项下的应收账款 6,437.20 万元转让给保理光大银行股份有限公司南京分行, 签订国内保理合同, 附有追索权。

至评估基准日, 除上述已披露质押、担保事项外, 被评估单位承诺无抵(质)押、对外担保、保证及其或有负债(或有资产)等情况。通过核实, 我们未发现公司基准日存在抵(质)押、担保、保证及其或有负债(或有资产)等事项。

(四)2018年9月12日, 被评估单位(乙方)与南京江北新区产业技术研创园管理办公室(甲方)和南京市江北新区管理委员会财政局(丙方)共同签订宁产研办投协字[2018]50号《投资协议》及宁产研办投写字[2018]50—1号《补充协议》, 约定:

#### (1) 落地奖励

乙方于2019年12月31日前, 实收资本累计5000万元(含)至1亿元(不含), 给予奖励累计100万元; 实收资本1亿元(含)至1.5亿元(不含), 给予奖励累计200万元; 实收资本1.5亿元(含)至2亿元(不含), 给予奖励累计300万元; 实收资本2亿元(含), 给予奖励累计400万元。年内账面已收取该项奖励300.00万元。

#### (2) 发展扶持政策

自协议签订之日起, 乙方前五年内可申请企业发展专项资金扶持。前两年扶持金额比例为企业当年实际纳税总额(增值税、企业所得税)园区实得财力的80%, 第三年至第五年扶持金额比例为企业当年实际纳税总额(增值税、企业所得税)园区实得财力的50%。

#### (3) 办公用房租赁补贴

甲方给予乙方约840平方米办公用房前两年租金100%的补贴, 第三年至第五年租金50%的补贴。上述期限内, 每年度依上述约定, 乙方凭甲方其指定第三方开具的发票向甲方申请补贴。

2019年11月30日，与南京力合创展科技服务有限公司签订《房屋租赁合同》，租金919,360.00元，租期自2019年11月1日至2020年10月31日止。公司实际是自2018年起租用，房屋租赁合同每年签订一次，2018年度租金为871,780.00元。合计1,791,140.00元，公司尚未申请补贴。

与上述协议相关的补贴，未来是否能获得及获得的时间，均存在较大不确定性，此外，未来年度新增融资租赁项目及其收益率水平不确定性导致补贴收入难以准确预测，因此本次评估时，未考虑上述补贴条款对评估结果的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### (一)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：南京金旅融资租赁有限公司和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二)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；

(三)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；

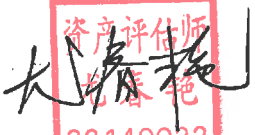
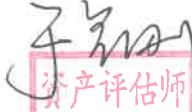
(四)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证；

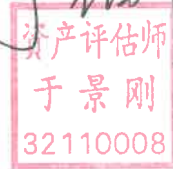
(五)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2020 年 8 月 31 日。

(评估报告盖章页，此页无正文。)

资产评估师:  资产评估师: 



江苏中企华中天资产评估有限公司

二〇二〇年八月三十一日

