

本报告依据中国资产评估准则编制

江苏瀚瑞金控投资有限公司拟转让
江苏瀚瑞金控融资租赁有限公司30%股权涉及的
股东部分权益价值

资产评估报告

苏华评报字[2020]第226号
(共1册, 第1册)



江苏华信资产评估有限公司

二〇二〇年六月八日

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	6
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概 况.....	6
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
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、评估程序实施过程和情况.....	18
九、评估假设	19
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	23
十二、资产评估报告使用限制说明	24
十三、资产评估报告日	25

资产评估报告附件

- 1、与评估目的相对应的经济行为文件复印件；
- 2、被评估单位的财务报表及审计报告复印件；
- 3、委托人和被评估单位法人营业执照复印件；
- 4、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 5、签名资产评估师的承诺函；
- 6、资产评估机构备案文件或者资格证明文件复印件；
- 7、资产评估机构法人营业执照副本复印件；
- 8、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件；
- 9、资产评估委托合同复印件；
- 10、评估结果明细表。

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。

执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估师的执业范围。资产评估师不对资产评估对象的法律权属提供保证。

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。

江苏瀚瑞金控投资有限公司拟转让
江苏瀚瑞金控融资租赁有限公司30%股权涉及的
股东部分权益价值

资产评估报告摘要

苏华评报字[2020]第226号

江苏瀚瑞金控投资有限公司：

江苏大港股份有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受二单位的共同委托，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，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对江苏瀚瑞金控投资有限公司拟转让江苏瀚瑞金控融资租赁有限公司30%股权涉及的股东部分权益在2019年12月31日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下。

1、经济行为：根据江苏瀚瑞金控投资有限公司会议纪要，江苏瀚瑞金控投资有限公司同意出让江苏瀚瑞金控融资租赁有限公司30%股权给江苏大港股份有限公司。

2、评估目的：为江苏瀚瑞金控投资有限公司拟转让江苏瀚瑞金控融资租赁有限公司30%股权涉及的股东部分权益提供价值参考。

3、评估对象：江苏瀚瑞金控融资租赁有限公司在评估基准日的股东部分权益价值。

4、评估范围：江苏瀚瑞金控融资租赁有限公司申报的评估基准日的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债，账面资产总额229,467.47万元，负债总额66,456.59万元，净资产163,010.88万元。

5、价值类型：市场价值。

6、评估基准日：2019年12月31日。

7、评估方法：资产基础法、收益法。

8、评估结论及其使用有效期

（1）评估结论

本次选用收益法的评估结果作为评估结论。在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下，江苏瀚瑞金控融资租赁有限公司的股东全部权益在评估基准日 2019 年 12 月 31 日的市场价值为 178,529.65 万元，较其账面净资产 163,010.88 万元，增值 15,518.77 万元，增值率 9.52%。

在未考虑少数股权可能的折价和股权缺少流动性折扣的前提下，江苏瀚瑞金控融资租赁有限公司 30%股权在 2019 年 12 月 31 日的市场价值为 53,558.90 万元，大写人民币伍亿叁仟伍佰伍拾捌万玖仟元整。

本次评估结论未考虑评估增减值对税金的影响，最终应由各级税务机关在汇算清缴时确定。

（2）评估结论使用有效期

本资产评估报告仅为本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为自评估基准日起一年，即自2019年12月31日至2020年12月30日。

9、对评估结论产生影响的特别事项

（1）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无。

（2）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

<1>江苏瀚瑞金控融资租赁有限公司与江苏紫金农村商业银行股份有限公司镇江分行签订紫银（镇江）流借字（2019）第 02031 号借款合同。本合同由江苏瀚瑞金控融资租赁有限公司提供质押-本行存单作为质押担保，江苏瀚瑞金控融资租赁有限公司与质权人江苏紫金农村商业银行股份有限公司镇江分行签订紫银（紫金镇江分行营业部）权质字（2019）第 02031 号质押合同，定期存款行为江苏紫金农村商业银行股份有限公司镇江分行，账号 3201280012010000003672，定期存单金额为 5200 万元。本次评估未考虑上述质押事项对评估结论的影响。

<2>江苏瀚瑞金控融资租赁有限公司与上海瀚瑞商业保理有限公司签订的 2 亿借款，被评估单位以与镇江新区兴港水利发展有限公司签订的《融资租赁售后回租合同》及《租金支付调整协议》所对应的 2019 年 3 月 27 日至 2020 年 3 月

26 日期间的应收账款以及该应收账款上所从属的一切从权利和权益进行质押。本次评估未考虑上述质押事项对评估结论的影响。

(3) 评估程序受到限制的情形

无。

(4) 评估资料不完整的情形

无。

(5) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 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。

(9) 其它事项

<1>根据被评估单位与江苏瑞城房地产开发有限公司签订的房屋借用合同，江苏瑞城房地产开发有限公司无偿提供房屋给被评估单位使用，期限为 2017 年 9 月至 2027 年 11 月。本次在收益法中考虑合同到期后考虑支付租金对评估结论的影响。

<2>本次评估人员对全部的租赁合同、转让合同以及补充协议进行了核实。因融资租赁涉及的客户均正常经营，评估人员选取了部分大额融资租赁款项涉及的实物资产进行盘点。对于未盘点的实物资产，被评估单位承诺均实际存在。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

重要提示

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。

江苏瀚瑞金控投资有限公司拟转让
江苏瀚瑞金控融资租赁有限公司30%股权涉及的
股东部分权益价值

资产评估报告正文

苏华评报字[2020]第226号

江苏瀚瑞金控投资有限公司：

江苏大港股份有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对江苏瀚瑞金控投资有限公司拟转让江苏瀚瑞金控融资租赁有限公司30%股权涉及的股东部分权益在2019年12月31日的市场价值进行了评估。现将评估情况报告如下。

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概况

1、委托人一

企业名称：江苏瀚瑞金控投资有限公司

住所：镇江市新区大港港南路401号第19层1901室

法定代表人：赵晨

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册资本：35000万元整

主要经营范围：从事非证券股权投资活动及相关咨询业务；投资及相关咨询业务；为创业企业提供创业管理服务。（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）

股东构成：江苏瀚瑞投资控股有限公司（100%股权）

2、委托人二

企业名称：江苏大港股份有限公司

住所：江苏省镇江市京口区镇江新区大港通港路 1 号

法定代表人：王茂和

公司类型：股份有限公司（上市）

注册资本：58,034.8513 万元

主要经营范围：高新技术产品投资、开发，节能环保项目投资、建设，新型建材产品研发、投资，房地产开发，股权投资管理，不动产销售与租赁（探矿权、采矿权及国家禁止限制的项目除外）。（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）

（二）被评估单位概况

1、基本情况

企业名称：江苏瀚瑞金控融资租赁有限公司（以下简称：“瀚瑞金控融资”）

住所：镇江市新区大港港南路 401 号金融大厦 19 楼

法定代表人：赵晨

注册资本：147600 万元人民币

主要经营范围：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。（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、企业股东及持股比例、企业股权变更等历史沿革情况

（1）股东及持股比例、股权变更情况

瀚瑞金控融资成立于 2016 年 12 月 27 日，名称为江苏瀚瑞金控融资租赁有限公司，由瀚瑞国际投资有限公司和江苏瀚瑞金控投资有限公司共同出资设立，成立时注册资本为 23760 万元。本次出资行为已经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）镇江分所的“天衡镇验字（2017）00001 号”《验资报告》审验。设立时股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴比例	实缴出资额
1	瀚瑞国际投资有限公司	13,760.00	57.91%	

2	江苏瀚瑞金控投资有限公司	10,000.00	42.09%	10,000.00
	合计	23,760.00	100.00%	10,000.00

2017年4月，根据瀚瑞金控融资董事会决议，同意增加注册资本123840万元，增资后注册资本为147600万元，全部由瀚瑞国际投资有限公司以货币出资。增资后的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴比例	实缴出资额
1	瀚瑞国际投资有限公司	137,600.00	93.22%	137,217.33
2	江苏瀚瑞金控投资有限公司	10,000.00	6.78%	10,000.00
	合计	147,600.00	100.00%	147,217.33

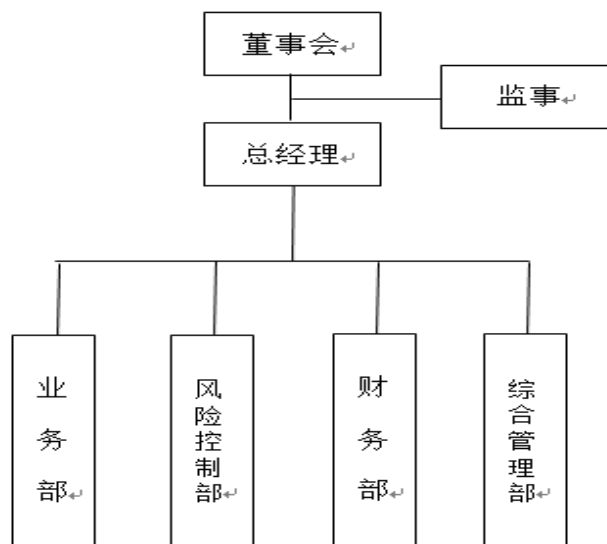
2019年5月21日，根据瀚瑞金控融资董事会决议，同意股东瀚瑞国际投资有限公司将持有公司的30%股权转让给江苏瀚瑞金控投资有限公司，转让后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴比例	实缴出资额
1	瀚瑞国际投资有限公司	93,320.00	63.22%	92,937.33
2	江苏瀚瑞金控投资有限公司	54,280.00	36.78%	54,280.00
	合计	147,600.00	100.00%	147,217.33

截止评估基准日，上述股权结构未再发生变化。截止报告出具日，股东瀚瑞国际投资有限公司尚未缴足注册资本。

(2) 组织架构图



3、企业的财务核算体系介绍，近三年资产、财务及经营状况

江苏瀚瑞金控融资租赁有限公司资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目 \ 年份	2017-12-31	2018-12-31	2019-12-31
总资产	160,993.02	339,153.43	229,467.47
总负债	12,289.18	185,142.18	66,456.59
净资产	148,703.84	154,011.25	163,010.88
项目 \ 年份	2017年度	2018年度	2019年度
营业收入	3,109.89	13,973.76	31,368.41
利润总额	1,982.02	7,140.32	11,938.27
净利润	1,486.51	5,307.41	8,999.63

以上数据中 2017 年 12 月 31 日至 2019 年 12 月 31 日的财务状况以及 2017 年度至 2019 年年度的经营成果经苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）镇江分所审计，分别出具了“苏亚恒审[2018]0025 号”、“苏亚镇审[2019]0025 号”和“苏亚镇审[2020]0043 号”标准无保留意见的《审计报告》。

（三）委托人和被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人之间的关系

委托人江苏瀚瑞金控投资有限公司持有被评估单位 36.78% 股权，为股权转让方；委托人江苏大港股份有限公司为股权收购方。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

其他资产评估报告使用人包括国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门。

二、评估目的

根据江苏瀚瑞金控投资有限公司会议纪要决议，江苏瀚瑞金控投资有限公司同意出让江苏瀚瑞金控融资租赁有限公司 30% 股权给江苏大港股份有限公司。

本项目评估目的是为江苏瀚瑞金控投资有限公司拟转让江苏瀚瑞金控融资租赁有限公司 30% 股权涉及的股东部分权益提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围内容

评估对象：江苏瀚瑞金控融资租赁有限公司在评估基准日 2019 年 12 月 31 日的股东部分权益价值。

评估范围：江苏瀚瑞金控融资租赁有限公司申报的评估基准日的全部资产及负债。账面资产总额 229,467.47 万元，负债总额 66,456.59 万元，净资产 163,010.88 万元。具体见下表列示：

金额单位：人民币万元	
项目	账面值
流动资产	173,497.92
非流动资产	55,969.55
其中：可供出售金融资产	
持有至到期投资	
长期应收款	55,969.55
长期股权投资	
投资性房地产	
固定资产	
在建工程	
工程物资	
固定资产清理	
生产性生物资产	
油气资产	
无形资产	
开发支出	
商誉	
长期待摊费用	
递延所得税资产	
其他非流动资产	
资产合计	229,467.47
流动负债	41,819.16
非流动负债	24,637.44
负债合计	66,456.59
净资产	163,010.88

本次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，且经过审计。

被评估单位目前使用的办公场所由江苏瑞城房地产开发有限公司无偿提供使用，办公家具由镇江新区中小企业融资担保有限公司无偿提供。

（二）企业表外业务的类型、数量

被评估单位未申报表外资产，资产评估师也未发现表外资产。

（三）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（或者评估值）

本资产评估报告未引用其他机构出具的报告。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，资产评估师选择市场价值类型。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

1、本项目评估基准日为 2019 年 12 月 31 日。

2、此基准日是委托人在综合考虑到尽可能接近评估目的的实现日期，使评估结论更好地为评估目的服务；并且与财务报表日期一致，便于资产清查核实的基础上确定的。本次评估工作中所采用的价格及其参数为评估基准日时的有效标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1、《江苏瀚瑞金控投资有限公司会议纪要》。

（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）。

3、《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）。

4、《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）。

5、《国有资产评估管理办法》（国务院[1991]第 91 号令）。

6、《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]36 号）。

7、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）。

8、《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）。

9、《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会

会常务委员会第十次会议修正）。

10、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令[2016]第32号）。

11、《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）。

12、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国务院国资委国资产权[2009]941号）。

13、《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国资发产权[2013]64号）。

14、《金融租赁公司管理办法》（中国银监会令 2014 年第 3 号）。

15、《上市公司国有股权监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会 财政部 中国证券监督管理委员会令[2018]第 36 号）。

（三）评估准则依据

1、《资产评估基本准则》（财政部财资[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、《金融企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]43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）。

（四）权属依据

1、基准日股份持有证明、出资证明等产权证明文件。

2、融资租赁售后回租合同、保理合同等相关材料。

3、被评估单位提供的与资产及权利的取得及使用有关的合同、协议、资金拨付证明（凭证）等其他权属证明资料。

4、其他产权证明文件及材料。

（五）取价依据

1、被评估单位提供的审计报告或者公开财务资料。

2、被评估单位提供的财务会计、经营方面的资料、未来收益的预测资料和其他相关资料。

3、从“同花顺 iFinD”终端查询的宏观、行业及区域市场的统计分析数据，近期国债收益率、同行业上市公司财务数据及指标等。

4、中国人民银行公布的基准利率。

5、资产评估人员的现场勘查记录和获取的评估业务资料。

6、评估机构收集的有关询价资料、参数资料等。

（六）其他参考依据

1、被评估单位提供的资产评估申报明细表。

2、访谈记录。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

1、收益法的适用性分析

（1）评估方法对评估目的的满足度

收益法通过将预期收益进行折现来反映评估对象价值，即企业未来的盈利能力和风险程度是决定评估值高低的关键参数。收益法评估思路符合经济学的投资原理，符合评估目的的需要。

金融企业业务经营具有严格的行业监管规定，净资本、业务种类和规模等风险控制指标都有具体的量化标准，同时，金融企业的资产构成不同于工商企业，客户资源、商誉等无形资产在企业价值创造过程中发挥着重要的作用。收益法不仅要求盈利预测当中的各项资产、负债和收益水平符合金融企业行业监管要求，

同时能够充分体现金融行业所特有的无形资产的贡献，也符合评估目的的需要。

（2）评估方法使用前提条件的满足度

收益法是一种比较成熟的评估方法。在我国，收益法的评估模型不仅为广大投资者所了解和接受，评估参数的确定也具备相应的市场基础，同时，在以往的金融企业评估项目中，收益法也得到了广泛运用。

被评估单位具有 3 年以上的连续经营业绩，能够提供比较完整的关于企业历史经营情况的资料。同时向评估人员充分展示和解释未来收益预测的情况，以及未来筹集资金的规模和用途等，提供了相关经营和财务数据，这些资料有利于提高收益法评估所需资料的可靠性。

为了满足行业监管要求，金融企业会定期向政府监管部门提供相关业务经营数据，这些数据可以为收益法评估提供有益参考。同时金融企业业务经营报告等专项材料也有助于评估机构判断企业未来收益和风险水平。

因此，在金融企业评估项目中，收益法具备很强的适用性，可以广泛运用。

2、市场法的适用性分析

市场法通过参照可比上市公司或可比交易案例近期市场交易价格水平来确定评估对象的价值。由于目前国内企业产权交易市场的信息不对称，市场化、信息化程度尚不高，我们在国内市场上找到类似企业产权交易案例同质性较差、信息披露的不充分，进行市场比较和调整存在一定的难度，且在国内资本市场上查找同行业类似的可比上市企业，在经营规模、业务内容和财务结构上均与被评估单位差异较大，因此也不宜采用市场法评估。

3、资产基础法的适用性分析

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路，是从企业资产购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据。被评估单位各项资产及负债权属清晰，相关资料较为齐全，能够通过采用各种方法评定估算各项资产、负债的价值，适宜采用资产基础法进行评估。

综上所述，本次评估选择收益法和资产基础法进行评估。

（二）资产基础法介绍

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。具体是以重置各项生产要素为假设前提，将构成企业各种要素资产的评估值加总再减去各项负债评估值得出股东全部权益价值的评估思路。具体模型如下：

股东全部权益评估值 = Σ 各项资产的评估值 - Σ 各项负债的评估值

各项资产及负债的具体评估思路如下：

1、流动资产

（1）货币资金

货币资金全部为银行存款，其中有 14 个人民币账户和 4 个美元账户。对于银行存款，评估人员核对了银行对账单和余额调节表等财务资料，并对大额银行账户进行证函，检查是否存在重大的长期未达账项和影响净资产的事项。对于外币账户，以评估基准日汇率乘以外币金额作为评估值；对于人民币账户，以核实后金额作为评估值。

（2）应收利息

应收利息为江苏瀚瑞金港融资租赁有限公司借款和江苏紫金农村商业银行股份有限公司镇江分行定期存款产生的利息。评估人员抽查了借款合同及相关财务凭证，对借款日期、本金及利率进行了核实，本次评估以实际测算后金额作为评估值。

（3）其他应收款

其他应收款为往来款。评估人员首先依据被评估单位提供的财务账簿对其他应收款进行核对，抽查相关财务资料，本次以核实后的金额确认评估值。

（4）一年内到期的非流动资产

一年内到期的非流动资产的内容为租期大于 1 年的融资租赁项目中一年内到期的融资租赁款和未确认融资收益。评估人员核对总账、明细账并查阅原始凭证，相关融资租赁合同，查阅结果与实际情况相符，本次以核实后账面值作为评估值。

（5）其他流动资产

其他流动资产主要内容为租期在 1 年内的融资租赁项目涉及的融资租赁款、逾期融资租赁款和借款等。评估人员在对其他流动资产申报值核实无误的基础上，核对总账、明细账并查阅原始凭证，查阅结果与实际情况相符。对于正常融资租赁款，本次计提应收的融资租赁收益；其余以核实后金额作为评估值。

2、长期应收款

长期应收款内容为为租期大于 1 年的融资租赁项目中非 1 年内到期的融资租赁款和未确认融资收益。评估人员核对总账、明细账并查阅原始凭证，相关融资租赁合同，查阅结果与实际情况相符，本次按核实后账面值作为评估值。

3、负债评估

评估人员根据被评估单位提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以核实后的账面值或实际应承担的负债确定评估值。

（三）收益法的简介

1、收益模型的选取

企业价值评估中的收益法，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。对于金融企业，由于利息收入与费用是企业收入的重要组成部分，企业的经营决策与融资决策是无法分开的，融资决策（如杠杆的选择）是融资租赁公司获取收益的关键。因此，我们无法撇开利息收入和费用来评估经营，在对金融企业进行评估时，我们使用股权自由现金流量折现法。其计算公式如下：

$$E = P + C$$

式中： E ：评估对象的股东全部权益价值；

P ：预测现金流口径内资产价值；

C ：预测现金流口径外资产价值（如未考虑的溢余性资产、非经营性资产和负债）。

其中，预测现金流口径内资产价值（ P ）的评估模型计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{FCFE_t}{(1+Ke)^t}$$

式中： $FCFE_t$ ：第 t 年的股权自由现金流量；

K_e : 权益资本成本;

n : 收益期数。

股权自由现金流量=净利润-权益增加额+其他综合收益

净利润: 由企业的收入减去支出决定;

权益增加额: 通过所有者权益科目的变化进行预测;

其他综合收益: 指根据会计准则规定未在当期损益中确认的各项利得和损失。

2、收益期和预测期的确定

预测期: 经过对被评估企业的行业发展特点、企业规模及经营状况、市场供需情况、竞争环境及未来分析, 预计被评估单位于 2025 年及以后达到稳定经营状态, 故预测期选择为 2020 年 1 月至 2024 年 12 月。

收益期: 按照法律、行政法规规定, 以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、经营状况、资产特点和资源条件等, 且考虑到本次经济行为实现后被评估单位市场竞争能力的提升, 其股东又无主动清算的事前约定和愿望, 本次收益期按无固定期限考虑。

3、收益预测过程

(1) 对企业管理层提供的未来预测期期间的收益进行复核。

(2) 分析企业历史的收入、成本、费用等财务数据, 结合企业的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景, 对管理层提供的明确预测期的预测进行合理的调整。

(3) 在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设。

(4) 根据宏观和区域经济形势、所在行业发展前景, 企业经营模式, 对预测期以后的永续期收益趋势进行分析, 选择恰当的方法估算预测期后的价值。

4、折现率的测算

本次评估收益口径采用股权自由现金流量, 根据收益口径与折现率匹配的原则, 则适用的折现率选用权益资本成本(K_e), K_e 采用资本资产定价模型(CAPM)确定。计算公式如下:

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + Q$$

式中： R_f ：无风险报酬率；

β ：权益的系统风险系数；

MRP ：市场风险溢价；

Q ：企业特定风险调整系数。

5、终值的估算

终值是企业在预测期后的价值。本次评估，我们假定企业的经营在 2025 年及以后每年的经营情况趋于稳定，增长率为零。

6、预测现金流口径外资产价值的评估

预测现金流口径外资产是指在预测现金流口径内未考虑的溢余性资产、非经营性资产和负债等资产。

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

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

评估人员通过查阅、分析基准日企业财务报表，确定被评估单位的溢余资产、非经营性资产和负债，本次评估中的非经营性资产采用成本法评估，非经营性负债以核实后的账面值作为评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）接受项目委托

本公司与委托人就本次评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日等事项协商一致，签订资产评估委托合同。在此基础上由资产评估师拟订出评估工作计划。

（二）现场调查核实

1、指导被评估单位清查资产、准备评估资料等。

2、核实资产与验证资料

（1）实物资产的现场勘查

依据资产评估申报表，评估人员会同企业有关人员，对所申报的有形资产等

进行盘点和现场勘查。针对不同的资产性质和特点，采取询问、访谈、核对、监盘、勘查等方法。对账外资产，本次抽取部分进行现场勘查。注意了解被评估企业是否存在溢余资产和非经营性资产及负债。

（2）非实物性流动资产及负债的核实

对企业申报评估基准日中的非实物性资产及负债，评估人员主要通过对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证和审计报告等资料的核对、询问等方式进行实地调查，对大额往来款、银行存贷款采取抽查或函证，进行核实。

3、核实评估范围，与管理层访谈，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属、收集评估资料。

（三）评定估算

根据评估目的、评估对象、价值类型及资料收集等情况，选择恰当的评估方法和相应的模型及参数，收集市场信息、分析、估算形成初步评估结果。

（四）评估结果汇总、评估结论分析

对各种评估方法形成的初步评估结果进行汇总、分析，在综合评价不同评估方法和评估结果的合理性及所使用数据的质量的基础上，确定最终评估结论。

（五）撰写报告、内部审核

根据评定估算的结果撰写评估说明，起草资产评估报告。根据本公司评估业务流程管理办法规定，资产评估师在完成资产评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核，根据审核意见对评估报告进行必要的调整、修改和完善。在出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。完成正式资产评估报告提交委托人。

九、评估假设

（一）基本假设

1、持续经营假设：假设评估基准日后，被评估单位可以持续经营下去，企业的全部资产可以保持原地原用途继续使用下去。

2、交易假设：是假定所有待估资产已经处在交易的过程中，根据待估资产的

交易条件等模拟市场进行评估。

3、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。

（二）具体假设

1、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、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3、假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务，核心团队未发生明显不利变化。公司完全遵守所有有关的法律法规。

4、假设被评估单位已经签订执行中尚未结束的融资租赁合同能够如期完成并收回本息，未来不发生大额投融资损失。

5、假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6、假设被评估单位提供的收益法预测数据中营业收入、成本费用等均结合企业实际情况并考虑了行业发展情况做出的合理预计。

7、假设被评估单位将会按现有规划开展租赁业务，能拆入足够的资金来满足投资或租赁业务需求。

8、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当上述假设条件发生变化时，本评估机构及资产评估师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）评估结论

本次评估采用收益法和资产基础法，对江苏瀚瑞金控融资租赁有限公司的股东全部权益在评估基准日 2019 年 12 月 31 日时的市场价值进行了评估。具体评估结论如下：

1、资产基础法评估结果

经采用资产基础法评估，江苏瀚瑞金控融资租赁有限公司在评估基准日 2019 年 12 月 31 日的资产总额账面值 229,467.47 万元，评估值 229,474.49 万元，评估增值 7.02 万元，增值率 0.003%；负债总额账面值 66,456.59 万元，评估值 66,463.84 万元，评估增值 7.25 万元，增值率 0.03%；净资产账面值 163,010.88 万元，评估值 163,010.65 万元，评估增值-0.23 万元，增值率-0.0001%。资产评估结果汇总表如下：

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2019年12月31日

金额单位：人民币万元

项目		账面值	评估值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	173,497.92	173,504.94	7.02	0.004
非流动资产	2	55,969.55	55,969.55	0.00	0.00
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5	55,969.55	55,969.55	0.00	0.00
长期股权投资	6				
投资性房地产	7				
固定资产	8				
在建工程	9				
工程物资	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14				
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17				
递延所得税资产	18				
其他非流动资产	19				
资产总计	20	229,467.47	229,474.49	7.02	0.003
流动负债	21	41,819.16	41,819.16	0.00	0.00
非流动负债	22	24,637.44	24,644.69	7.25	0.03
负债合计	23	66,456.59	66,463.84	7.25	0.01
净资产	24	163,010.88	163,010.65	-0.23	-0.0001

2、收益法评估结果

在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下，经采用收益法评估，江苏瀚瑞金控融资租赁有限公司在评估基准日 2019 年 12 月 31 日的净资产账面值 163,010.88 万元，评估后的股东全部权益价值为 178,529.65 万元，评估增值 15,518.77 万元，增值率 9.52%。

3、评估结论的选取

江苏瀚瑞金控融资租赁有限公司的股东全部权益采用两种方法得出的评估结果分别为：收益法的评估结果为 178,529.65 万元，资产基础法评估结果为 163,010.65 万元，收益法的评估结果比资产基础法的评估结果高 15,519.00 万元，差异率 9.52%。两种评估方法评估结果的差异原因是：

资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，分别估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债的评估值。不能完全衡量和体现各单项资产间的互相匹配和有机组合可能产生出来的整合效应。而收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映的是被评估企业各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同，管理、团队、资质、研发能力等无形资产难以在资产基础法中逐一量化反映，鉴于本次评估目的，从原股东角度考虑收益法的评估结论更能体现股东全部权益价值；从股权受让方考虑，购买股权的价格主要取决于被评估企业未来的是收益回报，回报高则愿意付出的价格也高，这与收益法的评估思路更为吻合。因此，本报告评估结论选用了收益法的评估结果作为最终评估结论。

在未考虑少数股权可能的折价和股权缺少流动性折扣的前提下，江苏瀚瑞金控融资租赁有限公司30%股权在2019年12月31日的市场价值为53,558.90万元，大写人民币伍亿叁仟伍佰伍拾捌万玖仟元整。

本次评估结论未考虑评估增减值对税金的影响，最终应由各级税务机关在汇算清缴时确定。

本次评估结论未考虑评估增减值对税金的影响，最终应由各级税务机关在汇算清缴时确定。

4、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

资产账面价值中未包含管理、团队、客户资源等难以量化的无形资产。

（二）评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自**2019年12月31日**至**2020年12月30日**。超过一年，需重新进行资产评估。

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无。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1、江苏瀚瑞金控融资租赁有限公司与江苏紫金农村商业银行股份有限公司镇江分行签订紫银（镇江）流借字（2019）第 02031 号借款合同。本合同由江苏瀚瑞金控融资租赁有限公司提供质押-本行存单作为质押担保，江苏瀚瑞金控融资租赁有限公司与质权人江苏紫金农村商业银行股份有限公司镇江分行签订紫银（紫金镇江分行营业部）权质字（2019）第 02031 号质押合同，定期存款行为江苏紫金农村商业银行股份有限公司镇江分行，账号 3201280012010000003672，定期存单金额为 5200 万元。本次评估未考虑上述质押事项对评估结论的影响。

2、江苏瀚瑞金控融资租赁有限公司与上海瀚瑞商业保理有限公司签订的 2 亿借款，被评估单位以与镇江新区兴港水利发展有限公司签订的《融资租赁售后回租合同》及《租金支付调整协议》所对应的 2019 年 3 月 27 日至 2020 年 3 月 26 日期间的应收账款以及该应收账款上所从属的一切从权利和权益进行质押。本次评估未考虑上述质押事项对评估结论的影响。

（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) 其它事项

1、根据被评估单位与江苏瑞城房地产开发有限公司签订的房屋借用合同，江苏瑞城房地产开发有限公司无偿提供房屋给被评估单位使用，期限为 2017 年 9 月至 2027 年 11 月。本次在收益法中考虑合同到期后考虑支付租金对评估结论的影响。

2、本次评估人员对全部的租赁合同、转让合同以及补充协议进行了核实。因融资租赁涉及的客户均正常经营，评估人员选取了部分大额融资租赁款项涉及的实物资产进行盘点。对于未盘点的实物资产，被评估单位承诺均实际存在。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

除上述事项外，本资产评估机构及资产评估专业人员未发现其他特别事项和重大期后事项，特别提示资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论可能产生的影响。

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、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人按本报告中描述的经济行为使用，以及国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门使用。

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专业人员不承担责任。

3、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。

4、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。

十三、资产评估报告日

本评估结论形成的日期为2020年6月8日。

资产评估师：（签名）嵇刚

资产评估师：（签名）周钦

江苏华信资产评估有限公司

二〇二〇年六月八日

资产评估报告附件

附件一

与评估目的相对应的经济行为文件复印件

附件二

被评估单位的财务报表及审计报告复印件

附件三

委托人和被评估单位法人营业执照复印件

附件四

委托人和其他相关当事人的承诺函

委托人承诺函

江苏华信资产评估有限公司：

因我公司拟转让江苏瀚瑞金控融资租赁有限公司 30%股权的需要，委托贵司对该经济行为所涉及的江苏瀚瑞金控融资租赁有限公司 30%股权价值进行评估，评估基准日为 2019 年 12 月 31 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定。
- 2、本次评估对象涉及的资产和负债在评估基准日至评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项披露及时、完整。
- 3、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人：江苏瀚瑞金控投资有限公司

（盖章）

负责人：（签名）

年 月 日

委托人承诺函

江苏华信资产评估有限公司：

因江苏瀚瑞金控投资有限公司拟转让江苏瀚瑞金控融资租赁有限公司 30%股权的需要，委托贵公司对该经济行为所涉及的江苏瀚瑞金控融资租赁有限公司 30%股权价值进行评估，评估基准日为 2019 年 12 月 31 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定。
- 2、本次评估对象涉及的资产和负债在评估基准日至评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项披露及时、完整。
- 3、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人：江苏大港股份有限公司

（盖章）

负责人：（签名）

年 月 日

被评估单位承诺函

江苏华信资产评估有限公司：

因江苏瀚瑞金控投资有限公司拟转让江苏瀚瑞金控融资租赁有限公司 30%股权的需要，委托贵公司对该经济行为所涉及的江苏瀚瑞金控融资租赁有限公司 30%股权价值进行评估，评估基准日为 2019 年 12 月 31 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定。
- 2、我们所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示性。
- 3、本次申报评估的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。
- 4、评估对象涉及的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效。
- 5、本次评估对象涉及的资产和负债在评估基准日至评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项披露及时、完整。
- 6、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。
- 7、本次评估范围内的资产无未揭示的抵押、担保事项，也不存在影响生产经营活动和财务状况的其他重大合同纠纷和重大诉讼事项。

被评估单位：江苏瀚瑞金控融资租赁有限公司

（盖章）

负责人：（签名）

年 月 日

附件五

签名资产评估师的承诺函

资产评估师承诺函

江苏瀚瑞金控投资有限公司和江苏大港股份有限公司：

受贵单位的委托，我们对江苏瀚瑞金控投资有限公司拟转让江苏瀚瑞金控融资租赁有限公司 30% 股权所涉及的股东部分权益，以 2019 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：（签名）

资产评估师：（签名）

2020年6月8日

附件六

资产评估机构备案文件或者资格证明文件复印件

附件七

资产评估机构法人营业执照副本复印件

附件八

负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件

附件九

资产评估委托合同复印件

附件十

评估结果明细表