

江苏舜天股份有限公司拟转让所持有的  
南京国际租赁有限公司 25.96%股权评估项目

# 资产评估报告

苏华评报字[2015]第147号



江苏华信资产评估有限公司

二〇一五年六月二日

江苏舜天股份有限公司拟转让所持有的  
南京国际租赁有限公司 25.96%股权评估项目  
资产评估报告

目录

注册资产评估师声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告正文 .....	6
一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者 .....	6
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 .....	18
五、评估基准日 .....	18
六、评估依据 .....	18
七、评估方法 .....	21
八、评估程序实施过程和情况 .....	29
九、评估假设 .....	31
十、评估结论 .....	32
十一、特别事项说明 .....	34
十二、评估报告使用限制说明 .....	37
十三、评估报告日 .....	37

## 评估报告附件

1. 经济行为文件复印件
2. 委托方、被评估单位营业执照复印件
3. 产权证明文件复印件
4. 被评估单位会计报表复印件
5. 委托方、被评估单位承诺函
6. 注册资产评估师承诺函
7. 评估机构资格证书及营业执照复印件
8. 签字注册资产评估师的资格证书复印件
9. 评估业务约定书复印件

## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们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；我们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，并对已经发现的产权瑕疵问题和期后事项进行了如实披露。注册资产评估师对评估对象及其所涉及资产法律权属的关注和查验，并不构成对评估对象的法律权属任何形式的保证。

五、本报告评估结论是注册资产评估师对本次委托评估对象在评估基准日于报告限定的评估目的、价值类型和评估假设限制条件下形成的专业意见，不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

六、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。

# 江苏舜天股份有限公司拟转让所持有的 南京国际租赁有限公司 25.96%股权评估项目 资产评估报告

苏华评报字[2015]第147号

## 摘 要

江苏华信资产评估有限公司接受江苏舜天股份有限公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则,采用资产基础法和收益法,按照必要的评估程序,对南京国际租赁有限公司的25.96%股权于评估基准日(2014年12月31日)时的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下:

**1、评估目的:**江苏舜天股份有限公司拟转让所持有南京国际租赁有限公司25.96%股权,需对南京国际租赁有限公司25.96%的股权于评估基准日(2014年12月31日)时的市场价值进行评估,为该经济行为提供价值参考。

该经济行为已获得江苏省国资委同意,出具了《江苏省国资委关于同意协议转让南京国际租赁有限公司国有产权的批复》(苏国资复[2015]68号)文件。

**2、评估对象:**南京国际租赁有限公司25.96%股权于评估基准日(2014年12月31日)时的市场价值。

**3、评估范围:**江苏舜天股份有限公司股权转让涉及的南京国际租赁有限公司在评估基准日表内外资产和负债。该范围中的表内资产和负债包括流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债。表外资产为被评估企业账面未记录的已摊销完毕在用周转材料和客户关系、公司品牌、管理能力、合同权益等无形资产。

**4、评估基准日:**2014年12月31日。

**5、价值类型:**持续经营下的市场价值。

**6、评估方法:**资产基础法、现金流量折现法。

**7、评估结论:**

本评估报告结论采用收益法评估结果,经实施必要的资产评估程序,在持续经营的前提下,南京国际租赁有限公司于评估基准日2014年12月31日时股东全部权益账面值26,917.40万元,评估值50,200.00万元,评估增值23,282.60万元,增值率86.50%。

**江苏舜天股份有限公司拟转让其持有南京国际租赁有限公司25.96%股权,**

在持续经营、不考虑流动性对评估对象价值影响的前提下，南京国际租赁有限公司的**25.96%股权**于评估基准日**2014年12月31日**时的市场价值**13,030.00万元**，大写人民币**壹亿叁仟零叁拾万元整**。

本评估报告存在以下特别事项可能对评估结论产生影响，提请评估报告使用者予以重点关注：

1、评估基准日时，下列房产已设立抵押权。

房产坐落	权证号码	登记时间	规划用途	建筑面积m <sup>2</sup>
科巷 10-1 号	宁房权证白转字第 384976 号	2012 年 7 月 18 日	商业	88.1
科巷 10 号 201 室	宁房权证白转字第 384964 号	2012 年 7 月 19 日	商业	1505.35
科巷 10-2 号 202 室	宁房权证白转字第 384965 号	2012 年 7 月 19 日	商业	603.5
科巷 10 号 301 室	宁房权证白转字第 384962 号	2012 年 7 月 19 日	商业	1512
科巷 10 号 401 室	宁房权证白转字第 384966 号	2012 年 7 月 19 日	商业	1371.19
科巷 10-2 号 402 室	宁房权证白转字第 384977 号	2012 年 7 月 19 日	商业	862.9
合计				5943.04

抵押的投资性房地产于**2015年4月24日**解押。

2、投资性房地产除建筑面积 **88.1 m<sup>2</sup>** 的一层（10-1 号）外其余 **6349.19 m<sup>2</sup>** 全部对外出租，详情如下：

序号	户号	产权证面积	承租方	租赁期
1	10 号 201	1505.35	南京七楼摄影有限责任公司	2013.8.28-2023.8.27
2	10-2 号 202	603.50	南京市白下区金聚德烤鸭店	2013.7.28-2023.7.27
3	10 号 301	427.98	深圳市中兴微贷金融服务有限公司江苏分公司	2013.3.6-2018.3.5
		1084.02	南京天童美语教育培训中心	2014.4.29-2017.10.28
4	10 号 401	547.98	上海时代天使实业有限公司、 南京福乐氏医疗管理咨询有限公司	2014.8.15-2024.8.15
		796.11	南京舞之源文化传媒有限公司	2014.1.16-2024.1.15
5	10-2 号 402、 401 部分	890.00	南京康华电力工程有限公司	2014.5.1-2024.4.30
6	10 号 501	494.25	南京壹城建设集团有限责任公司	2014.6.28-2024.6.27
	合 计	<b>6349.19</b>		

3、2012年12月6日南京国际租赁有限公司与江苏富尔通投资发展有限公司签订融资租赁合同，租赁期限2012年12月6日至2014年12月6日。合同到期日，江苏富尔通投资发展有限公司未偿还最后一期租金，形成逾期。经协商，合同担保人江苏广播电视传输网络有限公司同意将其持有的江苏省广电有线信息网络股份有限公司的**2266.4088万股**股份质押给南京国际租赁有限公司，并于**2015年2月15日**在江苏省工商行政管理局办理了股权质押。

4、2012年6月15日，南京国际租赁有限公司与安徽恒顺方舟船舶工业有限

公司（建造方）、南京恒顺达船务有限公司（承租方）签订船舶买卖合同，支付第一笔设备款后船舶所有权即属于南京国际租赁有限公司，同时，南京国际租赁有限公司与南京恒顺达船务有限公司签订融资租赁合同。2014年6月23日，因安徽恒顺方舟船舶工业有限公司对外债务已危及该艘船舶的所有权（被第三方查封）、该公司已经无能力继续建造船舶，南京国际租赁有限公司向武汉海事法院提起诉讼，2014年8月6日，武汉海事法院（2014）武海法商字第00777号民事判决书判决：南京国际租赁有限公司对“恒顺达191”轮（船舶识别号为CN20118344282）享有船舶所有权。南京国际租赁有限公司对于该判决事项及融资租赁合同尚无后续处理。截止2014年12月31日，该轮船仍在停建状态。

南京国际租赁有限公司在针对恒顺达船务违约诉讼过程中，为确认南京国际租赁有限公司为“恒顺达191”轮（船舶识别号为CN20118344282）船舶所有权人，于2014年6月27日向江苏银行股份有限公司南京下关支行、南京银行股份有限公司、南京银行股份有限公司城东支行出具了承诺函，承诺在上述银行提交解除船舶扣押申请后的第180日，为南京恒顺达船务有限公司于2011年6月28日与上述银行签订的《银团贷款协议》偿还本金人民币1200万元。上述银行于2014年6月27日提交了解除船舶扣押的申请。南京恒顺达船务有限公司于2014年6月27日向南京国际租赁有限公司承诺，自南京国际租赁有限公司向上述银行支付《银团贷款协议》的本金1200万元之日起，南京恒顺达船务有限公司将无条件承担金额为该笔款项的金额加上该笔款项产生的利息金额（以融资租赁合同所执行利率计算所得）之和、债权人为南京国际租赁有限公司的不可撤销的债务。若南京恒顺达船务有限公司无力偿还该项债务，南京国际租赁有限公司有权以“恒顺达191”轮之价值弥补由此对南京国际租赁有限公司造成的全部损失。截止2014年12月31日，南京国际租赁有限公司尚未支付该项本金，亦未在账面反映对南京恒顺达船务有限公司的债权。

5、中国人民银行决定，自2015年5月11日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。本评估报告结果中涉及财务费用的预测采用了该利率标准。

本评估报告仅为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为一年，即自2014年12月31日至2015年12月30日。

评估报告使用者应当充分考虑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。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文全文。



江苏舜天股份有限公司拟转让所持有的  
南京国际租赁有限公司 25.96%股权评估项目  
**资产评估报告**

苏华评报字[2015]第147号

江苏舜天股份有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让所持有南京国际租赁有限公司 25.96%股权在 2014 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、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者

(一) 委托方概况

公司名称：江苏舜天股份有限公司

住所：南京市雨花台区软件大道 21 号

法定代表人：杨青峰

注册资本：43679.6074 万元人民币

实收资本：43679.6074 万元人民币

公司类型：股份有限公司（上市）

注册号：320000000006614

成立日期 1981 年 10 月 21 日

经营范围：许可经营项目：危险化学品批发（按《危险化学品经营许可证》核定范围内经营）。一般经营项目：自营和代理各类商品及技术的进出口业务，国内贸易，服装及纺织品的生产、加工，仓储，房屋租赁，室内外装饰，咨询服务。

江苏舜天股份有限公司成立于 1981 年，并于 2000 年在上海证券交易所上市（股票代码：600287）。其控股股东为江苏舜天国际集团有限公司，后者为江苏省国信资产管理集团有限公司的全资子公司。

## （二）被评估单位概况

### 1、公司简介

公司名称：南京国际租赁有限公司（以下简称“南京租赁公司”）

住 所：南京市鼓楼区山西路 128 号 17 层

法定代表人：费红日

注册资本：2600 万美元

实收资本：2600 万美元

企业类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

成立日期：1989 年 03 月 29 日

注册号：320000400000028

经营范围：许可经营项目：（一）融资性租赁业务：经营国内外各种先进适用的机械、设备、电器、交通运输工具（不包括进口载人汽车）、仪器等物品的直接融资租赁、转租赁、回租和租赁物品的残值处理；（二）根据用户的委托，按照租赁合同直接从国内外购买租赁所需的技术和设备；（三）对租赁业务实行担保及咨询。一般经营项目：无。

所属行业：融资租赁行业。

### 2、历史沿革

南京国际租赁有限公司成立于 1989 年，是首批经原对外经济贸易合作部批准成立的中外合资企业，目前为中国外商投资企业协会租赁业工作委员会的理事单位，并在 2011 年中国融资租赁年会上，获得中国外商投资企业协会颁发的 30 年杰出开拓机构奖。

南京租赁公司开展的业务有直接租赁、售后回租、转租赁以及委托租赁，涉及的行业主要有能源、现代物流、专业工程机械、政府基础设施建设以及民生医疗。

南京租赁公司的目标是立足江苏，面向全国，做专做精，做强做大，争取把公司建设成为在长三角地区乃至全国具有一定影响力的租赁公司。

### 3、股权结构及变更情况

南京租赁公司原由江苏省国际信托投资公司（现已变更为江苏省国际信托投资有限责任公司，以下简称甲方）、交通银行南京分行（以上简称乙方）、东京银

行（现已变更为东京三菱银行株式会社，以下简称丙方）、东银租赁株式会社（以下简称丁方）共同出资组建的中外合资经营企业。公司注册资本为 500.00 万美元，其中甲方、乙方、丙方和丁方分别出资 125.00 万美元，各占注册资本的 25.00%。

根据中华人民共和国商务部 2005 年 12 月 17 日商资批（2004）1992 号《商务部关于同意南京国际租赁有限公司股权变更的批复》，乙方将其持有的占注册资本 25.00% 的出资转让给甲方；丙方将其持有的占注册资本 12.50% 的出资转让给甲方；丁方将其持有的占公司注册资本 12.50% 的出资转让给甲方。股权变更后，公司注册资本仍为 500.00 万美元，其中甲方出资 375.00 万美元，占注册资本的 75.00%；丙方出资 62.50 万美元，占注册资本的 12.50%；丁方出资 62.50 万美元，占注册资本的 12.50%。

2008 年 12 月 16 日，丙方和丁方将其各自持有的 12.50% 的股份转让给香港博腾国际投资贸易有限公司（以下简称戊方），股权变更后，公司的注册资本仍为 500.00 万美元，其中：甲方出资 375.00 万美元，占注册资本的 75.00%，戊方出资 125.00 万美元，占注册资本的 25.00%。

2010 年 12 月 9 日，江苏省国际信托投资有限责任公司将持有的 75% 股权转让给江苏省国信资产管理集团有限公司。

2011 年 12 月 23 日，根据股东会决议及《南京市投资促进委员会宁投外管[2011]337 号“关于同意南京国际租赁有限公司增资的批复”以及修改后章程的规定，南京租赁公司增加注册资本 1,500.00 万美元，其中江苏省国信资产管理集团有限公司出资 300.00 万美元，九龙实业有限公司出资 200.00 万美元，南京恒顺达船务有限公司出资 600.00 万美元，江苏广电创业投资有限公司出资 400.00 万美元。增资后江苏省国信资产管理集团有限公司出资 675.00 万美元，占注册资本的 33.75%，九龙实业有限公司出资 200.00 万美元，占注册资本 10.00%，南京恒顺达船务有限公司出资 600.00 万美元，占注册资本的 30.00%，江苏广电创业投资有限公司出资 400.00 万美元，占注册资本的 20.00%，博腾国际投资贸易有限公司出资 125.00 万美元，占注册资本的 6.25%。南京租赁公司已办理了工商变更登记。

2012 年 6 月 26 日，根据股东会决议及《南京市投资促进委员会宁投外管[2012]150 号“关于同意南京国际租赁有限公司增资的批复”以及修改后章程的规

定，南京租赁公司增加注册资本 600.00 万美元，其中九龙实业有限公司出资 335.00 万美元，博腾国际投资贸易有限公司出资 265.00 万美元。增资后江苏省国信资产管理集团有限公司出资 675.00 万美元，占注册资本的 25.96%，九龙实业有限公司出资 535.00 万美元，占注册资本 20.58%，南京恒顺达船务有限公司出资 600.00 万美元，占注册资本的 23.08%，江苏广电创业投资有限公司出资 400.00 万美元，占注册资本的 15.38%，博腾国际投资贸易有限公司出资 390.00 万美元，占注册资本的 15.00%。南京租赁公司已办理了工商变更登记。

2013 年南京恒顺达船务有限公司将持有的 23.08%股权转让给江苏联威置业有限公司。2013 年 4 月 22 日江苏省国信资产管理集团有限公司将持有的 25.96%的股权转让给江苏舜天股份有限公司。南京租赁公司已办理了工商变更登记。

2013 年 12 月公司股东由江苏舜天股份有限公司、香港博腾国际投资贸易有限公司、江苏联威置业有限公司、江苏广电创业投资有限公司、九龙实业有限公司变更为江苏舜天股份有限公司、香港博腾国际投资贸易有限公司、江苏联威投资有限公司、江苏广电创业投资有限公司、九龙实业有限公司。

截至评估基准日，南京国际租赁有限公司实收资本为 2600 万美元，股东名称、出资额和出资比例如下：

#### 股东名称、出资额和出资比例

股东名称	出资额（美元万元）	出资比例%
江苏舜天股份有限公司	675.00	25.96
香港博腾国际投资贸易有限公司	390.00	15.00
江苏联威投资有限公司	600.00	23.08
江苏广电创业投资有限公司	400.00	15.38
九龙实业有限公司	535.00	20.58
合计	2600.00	100.00

#### 4、经营管理结构

南京租赁公司建立了董事会、监事会、股东会，经营层的法人治理组织架构，经营层下设项目评审委员会，负责项目审批。

截至评估基准日，公司共有 16 名员工，公司内设有办公室、财务部、业务一部、业务二部、风险管理部、市场部等六个部门，制定了每个部门职能和员工岗位职责。

公司内部制度按照全覆盖、严防风险的理念，制定了业务管理、综合管理、风险管理等 4 项基本制度和 7 项专项管理制度。

## 5、资产、财务及经营状况

### ① 资产负债情况

金额单位：人民币万元

报告日期	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
资产总计	147,246.41	230,739.09	173,263.66
负债合计	120,329.02	208,218.50	152,872.72
净资产	26,917.40	22,520.59	20,390.94

### ② 利润情况

金额单位：人民币万元

报告期间	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	13,589.17	18,885.68	16,463.18
利润总额	5,862.42	8,047.44	6,652.75
净利润	4,396.81	6,031.43	5,096.00

### （三）委托方与被评估单位的关系

本次资产评估的委托方江苏舜天股份有限公司持有被评估单位南京国际租赁有限公司 25.96%的股权，是南京国际租赁有限公司的股东之一。

### （四）委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、业务约定书约定的评估报告使用者以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

## 二、评估目的

江苏舜天股份有限公司拟转让所持有南京国际租赁有限公司25.96%股权，需对南京国际租赁有限公司25.96%的股权于评估基准日（2014年12月31日）时的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

该经济行为已获得江苏省国资委同意，出具了《江苏省国资委关于同意协议转让南京国际租赁有限公司国有产权的批复》（苏国资复[2015]68号）文件。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象与评估范围内容

本次评估对象为南京租赁公司 25.96%股权于评估基准日（2014 年 12 月 31 日）时的市场价值。

评估范围是江苏舜天股份有限公司股权转让涉及的南京租赁公司于评估基准日时的表内外资产和负债。该范围中的表内资产和负债包括流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债。

评估基准日南京租赁公司的会计报表已经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,出具了“中兴财光华审会字(2015)第 02177 号”标准无保留意见的《审计报告》。

表外资产为南京租赁公司账面未记录的已摊销完毕在用周转材料和客户关系、公司品牌、管理能力、合同权益等无形资产。

基准日时南京租赁公司持有可供出售金融资产-中企新兴创业投资基金中心(有限合伙),账面值为 2,030.00 万元,占账面总资产的 1.38%,投资时间为 2012 年 8 月,投资比例 13.87%,截至评估基准日该投资暂无收益。

评估基准日 2014 年 12 月 31 日时南京租赁公司账面资产总额 147,246.41 万元,负债总额 120,329.02 万元,净资产 26,917.40 万元。具体明细组成如下:

金额单位:人民币万元

项 目		账面值
流动资产	1	15,312.48
非流动资产	2	131,933.93
其中:可供出售金融资产	3	2,030.00
持有至到期投资	4	36,370.00
长期应收款	5	84,447.84
长期股权投资	6	
投资性房地产	7	8,911.91
固定资产	8	13.24
在建工程	9	11.97
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	9.42
递延所得税资产	18	139.56
其他非流动资产	19	

项 目		账面值
<b>资产总计</b>	<b>20</b>	<b>147,246.41</b>
流动负债	21	25,059.02
非流动负债	22	95,270.00
<b>负债总计</b>	<b>23</b>	<b>120,329.02</b>
<b>净 资 产</b>	<b>24</b>	<b>26,917.40</b>

南京租赁公司账面资产未根据以往资产评估结论进行过调账处理。本次评估前也不存在不良资产核销或者资产剥离等行为，基准日时，下列房产已设立抵押权。

房产坐落	权证号码	登记时间	规划用途	建筑面积m <sup>2</sup>
科巷 10-1 号	宁房权证白转字第 384976 号	2012 年 7 月 18 日	商业	88.1
科巷 10 号 201 室	宁房权证白转字第 384964 号	2012 年 7 月 19 日	商业	1505.35
科巷 10-2 号 202 室	宁房权证白转字第 384965 号	2012 年 7 月 19 日	商业	603.5
科巷 10 号 301 室	宁房权证白转字第 384962 号	2012 年 7 月 19 日	商业	1512
科巷 10 号 401 室	宁房权证白转字第 384966 号	2012 年 7 月 19 日	商业	1371.19
科巷 10-2 号 402 室	宁房权证白转字第 384977 号	2012 年 7 月 19 日	商业	862.9
合计				5943.04

恒顺达船务、江苏富尔通投资发展有限公司、吴韵汉风委贷逾期应收融资租赁款按五级分类计提坏账准备。详情如下：

序号	项目	风险分类	本金（元）	计提比例	计提金额（元）
1	恒顺达船务	次级类	15,330,022.13	25%	3,832,505.53
2	富尔通回租	关注类	15,000,000.00	5%	750,000.00
3	吴韵汉风委贷	可疑类	2,000,000.00	50%	1,000,000.00
				合 计	<b>5,582,505.53</b>

2012 年 12 月 6 日南京国际租赁有限公司与江苏富尔通投资发展有限公司签订融资租赁合同，租赁期限 2012 年 12 月 6 日至 2014 年 12 月 6 日。合同到期日，江苏富尔通投资发展有限公司未偿还最后一期租金，形成逾期。经协商，合同担保人江苏广播电视传输网络有限公司同意将其持有的江苏省广电有线信息网络股份有限公司的 2266.4088 万股股份质押给南京国际租赁有限公司，并于 2015 年 2 月 15 日在江苏省工商行政管理局办理了股权质押。

2012 年 6 月 15 日，南京国际租赁有限公司与安徽恒顺方舟船舶工业有限公司（建造方）、南京恒顺达船务有限公司（承租方）签订船舶买卖合同，支付第一笔设备款后船舶所有权即属于南京国际租赁有限公司，同时，南京国际租赁有限

公司与南京恒顺达船务有限公司签订融资租赁合同。2014年6月23日，因安徽恒顺方舟船舶工业有限公司对外债务已危及该艘船舶的所有权（被第三方查封）、该公司已经无能力继续建造船舶，南京国际租赁有限公司向武汉海事法院提起诉讼，2014年8月6日，武汉海事法院（2014）武海法商字第00777号民事判决书判决：南京国际租赁有限公司对“恒顺达 191”轮（船舶识别号为CN20118344282）享有船舶所有权。南京国际租赁有限公司对于该判决事项及融资租赁合同尚无后续处理。截止2014年12月31日，该轮船仍在停建状态。

南京国际租赁有限公司在针对恒顺达船务违约诉讼过程中，为确认南京国际租赁有限公司为“恒顺达 191”轮（船舶识别号为CN20118344282）船舶所有权人，于2014年6月27日向江苏银行股份有限公司南京下关支行、南京银行股份有限公司、南京银行股份有限公司城东支行出具了承诺函，承诺在上述银行提交解除船舶扣押申请后的第180日，为南京恒顺达船务有限公司于2011年6月28日与上述银行签订的《银团贷款协议》偿还本金人民币1200万元。上述银行于2014年6月27日提交了解除船舶扣押的申请。南京恒顺达船务有限公司于2014年6月27日向南京国际租赁有限公司承诺，自南京国际租赁有限公司向上述银行支付《银团贷款协议》的本金1200万元之日起，南京恒顺达船务有限公司将无条件承担金额为该笔款项的金额加上该笔款项产生的利息金额（以融资租赁合同所执行利率计算所得）之和、债权人为南京国际租赁有限公司的不可撤销的债务。若南京恒顺达船务有限公司无力偿还该项债务，南京国际租赁有限公司有权以“恒顺达 191”轮之价值弥补由此对南京国际租赁有限公司造成的全部损失。截止2014年12月31日，南京国际租赁有限公司尚未支付该项本金，亦未在账面反映对南京恒顺达船务有限公司的债权。

除此之外，无其他资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

## （二）主要资产情况

截止2014年12月31日，南京租赁公司长期应收款占总资产的比例为57.35%，持有至到期投资占总资产的比例为24.70%，货币资金占总资产的比例为9.58%。南京租赁公司资产结构的具体情况如下：



金额单位：人民币万元

项目	2014年12月31日	占总资产比例
<b>一、流动资产</b>	<b>15,312.48</b>	<b>10.40%</b>
货币资金	14,111.99	9.58%
预付账款	4.29	0.003%
应收利息	102.88	0.07%
其他应收款	1,093.32	0.74%
<b>二、非流动资产</b>	<b>131,933.93</b>	<b>89.60%</b>
可供出售金融资产	2,030.00	1.38%
持有至到期投资	36,370.00	24.70%
长期应收款	84,447.84	57.35%
投资性房地产	8,911.91	6.05%
固定资产	13.24	0.01%
在建工程	11.97	0.01%
长期待摊费用	9.42	0.01%
递延所得税资产	139.56	0.09%
<b>三、资产总计</b>	<b>147,246.41</b>	<b>100.00%</b>

本次评估范围中的可供出售金融资产、投资性房地产的具体情况如下。

#### (1) 可供出售金融资产

南京租赁公司评估基准日持有的可供出售金融资产，公司名称为中企新兴南京创业投资基金中心(有限合伙)，投资金额为 2030 万元，投资时间 2012 年 8 月，投资比例 13.87%，被投资单位的具体情况如下：

中企新兴创业投资基金中心(有限合伙)是 2012 年 6 月经南京市工商行政管理局核准登记成立的有限合伙企业。

营业执照注册号 320100000157053，主要经营场所：南京市高淳区经济开发区花山路 8 号 1 幢。执行事务合伙人：中企高达江苏创业投资管理有限公司委派于小镭为代表，合伙企业类型：有限合伙企业，经营范围：创业投资；从事对未上市企业的股权投资；项目投资；投资咨询及投资管理服务。（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）

南京租赁公司该笔投资至评估基准日暂未收到过收益。

#### (2) 投资性房地产

投资性房地产位于南京市科巷 10 号、10-1 号、10-2 号，系原白下区政府办公楼的裙楼，裙楼总层数 5 层，委估资产位于 1~5 层，建筑结构为钢混结构，建成于上世纪 90 年代末，合计建筑面积 6437.29 m<sup>2</sup>，产权来源买受。已经办理房屋

所有权证和国有土地使用证，房屋所有人和土地使用权人均为南京国际租赁有限公司，房产权属情况如下：

房产坐落	权证号码	登记时间	规划用途	建筑面积m <sup>2</sup>
科巷 10-1 号	宁房权证白转字第 384976 号	2012 年 7 月 18 日	商业	88.1
科巷 10 号 201 室	宁房权证白转字第 384964 号	2012 年 7 月 19 日	商业	1505.35
科巷 10-2 号 202 室	宁房权证白转字第 384965 号	2012 年 7 月 19 日	商业	603.5
科巷 10 号 301 室	宁房权证白转字第 384962 号	2012 年 7 月 19 日	商业	1512
科巷 10 号 401 室	宁房权证白转字第 384966 号	2012 年 7 月 19 日	商业	1371.19
科巷 10-2 号 402 室	宁房权证白转字第 384977 号	2012 年 7 月 19 日	商业	862.9
科巷 10 号 501 室	宁房权证白转字第 396537 号	2013 年 3 月 9 日	商业	494.25
合计				6437.29

对应土地权属情况如下：

地号：030040090011，地类（用途）：批发零售用地，使用权类型：出让，终止日期：2034 年 8 月 16 日，其他情况见下表：

房产坐落	权证号码	使用权面积m <sup>2</sup>
科巷 10-1 号	宁白国用（2012）第 04331 号	13
科巷 10 号 201 室	宁白国用（2012）第 04330 号	222.3
科巷 10-2 号 202 室	宁白国用（2012）第 04328 号	89.1
科巷 10 号 301 室	宁白国用（2012）第 04332 号	223.3
科巷 10 号 401 室	宁白国用（2012）第 04327 号	202.6
科巷 10-2 号 402 室	宁白国用（2012）第 04329 号	127.4
科巷 10 号 501 室	宁白国用（2013）第 03042 号	73
合计		950.7

除建筑面积 88.1 m<sup>2</sup>的一层（10-1 号）外其余 6349.19 m<sup>2</sup>全部对外出租，详情如下：

序号	户号	产权证面积	承租方	租赁期
1	10 号 201	1505.35	南京七楼摄影有限责任公司	2013.8.28-2023.8.27
2	10-2 号 202	603.50	南京市白下区金聚德烤鸭店	2013.7.28-2023.7.27
3	10 号 301	427.98	深圳市中兴微贷金融服务有限公司江苏分公司	2013.3.6-2018.3.5
		1084.02	南京天童美语教育培训中心	2014.4.29-2017.10.28
4	10 号 401	547.98	上海时代天使实业有限公司、 南京福乐氏医疗管理咨询有限公司	2014.8.15-2024.8.15
		796.11	南京舞之源文化传媒有限公司	2014.1.16-2024.1.15
5	10-2 号 402、 401 部分	890.00	南京康华电力工程有限公司	2014.5.1-2024.4.30
6	10 号 501	494.25	南京壹城建设集团有限责任公司	2014.6.28-2024.6.27
	合 计	<b>6349.19</b>		

本次评估范围内的房地产至基准日时，除科巷 10 号 501 室以外其余楼层房地

产（建筑面积合计 5943.04 m<sup>2</sup>）均已设立抵押权（兴业银行股份有限公司南京城北支行和南京国际租赁有限公司签订的编号为 111000413002B001 的最高额抵押合同）。抵押的投资性房地产于 2015 年 4 月 24 日解押。

### （三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截止评估基准日 2014 年 12 月 31 日，南京租赁公司无形资产账面无记录，公司未申报其他无形资产。南京租赁公司从事融资租赁业务，拥有客户关系、公司品牌、管理能力、合同权益等无形资产，该等无形资产在被评估企业账面未记录。除上述无形资产外，评估师未发现有其他无形资产。

### （四）企业申报的表外资产的类型、数量

南京租赁公司申报的表外资产为公司账面已摊销完毕在用周转材料，共计 9 项 23 台（组/张）。

南京租赁公司从事融资租赁业务，拥有客户关系、公司品牌、管理能力、合同权益等无形资产，该等无形资产被评估企业账面未记录、也未申报。

### （五）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本项目所有评估工作均由江苏华信资产评估有限公司完成，未引用其他机构出具的报告结论。

### （六）企业的主营业务分析

#### 1、主要产品或者服务

南京租赁公司主要经营国内外各种先进适用的机械、设备、电器、交通运输工具（不包括进口载人汽车）、仪器等物品的直接融资租赁、转租赁、回租和租赁物品的残值处理；根据用户的委托，按照租赁合同直接从国内外购买租赁所需的技术和设备。

#### 2、经营模式及经营管理状况

南京租赁公司的经营模式为根据承租方的委托，按照租赁合同由公司出资购买承租人选定的技术设备或其他物资，并以租赁形式提供给承租企业使用，承租方按合同约定向出租方（南京租赁公司）支付租金，租期届满后，再根据合同约定对租赁物的归属进行处置。

南京租赁公司建立了董事会、监事会、股东会，经营层的法人治理组织架构，经营层下设项目评审委员会，负责项目审批。

截至评估基准日，公司共有 16 名员工，公司内设有办公室、财务部、业务一部、业务二部、风险管理部、市场部等六个部门，制定了每个部门职能和员工岗位职责。

公司内部制度按照全覆盖、严防风险的理念，制定了业务管理、综合管理、风险管理等 4 项基本制度和 7 项专项管理制度。

### 3、企业在行业中的地位、竞争优势及劣势

融资租赁公司以融资业务为主，其经营特点是为企事业单位提供类似银行的金融服务，因此租赁公司在经营上具有和银行、信托等金融机构相似的特点，对于项目风险的控制相当重要。由于融资租赁涉及三方（甚至更多的）当事人——融资租赁公司、卖方和承租人等，存在多个合同关系，其风险具有复杂性和多样性的特点。融资租赁公司的经营风险主要有以下几种类型：信用风险、汇率风险、利率风险、政治风险、租赁标的物毁损等风险。

优质客户作为融资租赁公司客户资源的重要组成部分已经成为融资租赁公司争夺的焦点，存在激烈的同行竞争。同时，融资租赁公司的资源是有限的，无法满足所有客户的全部要求，也并非满足了每个客户的需求就能给企业带来收益，所以市面上融资租赁客户群体中除了合作良好的客户具有一定的稳定性外，更多的客户根据对收益、安全和资金流动的不同要求决定选择融资租赁公司，所以流动性是大趋势。

### 4、企业的发展战略及经营策略等

南京租赁公司秉承“稳健、服务、共赢、创新”经营理念，因此在进行项目选择时也会选择相应的稳健投资策略，在有效控制风险的前提下实现良好收益。公司会综合参考当前的政策、经济以及社会环境，对拟投放项目进行选择。在当前环境下，公司的策略是进行项目体量较大，有良好背景且财务状况优良，特别是良好现金的企业进行投资。另一方面，公司同时会选择发展前景优良，经营良好的民营企业进行投放，如企业工业技改的设备更新所涉及直接租赁项目。同时公司采用内含报酬率法对项目进行考核，以保证公司的良好收益。

### （七）企业的财务调整分析和非经营性资产（负债）、溢余资产分析

本次评估，首先对企业财务报表编制基础进行调查了解，因不存在差异，故对编制基础不进行调整。其次，因经营性租赁与融资租赁具有不同的风险，本次

评估将经营租赁的房地产作为其他资产从资产负债表中调出，相应的与经营性租赁房地产有关的科目和利润表中的收入与成本均进行了调出。再次，将与企业主营业务无关的可供出售金融资产从资产负债表中调出。

通过查阅、分析基准日企业财务报表，我们认为企业预付账款中的科巷电费 4.29 万元、其他应收款中的闽光船务逾期的委托贷款本金和利息 1,093.32 万元、可供出售金融资产（中企新兴创投资基金中心）2,030.00 万元投资款、投资性房地产（科巷房产）8,911.91 万元、在建工程（科巷变电所配电设备款）11.97 万元与企业目前的经营方式不同，风险不同，作为其他资产单独评估。应付账款（科巷购房款）151.37 万元、预收账款（预收科巷房租款）117.46 万元与企业主营业务没有关系，与科巷房产相关，作为其他负债单独评估。除此之外，无其他非经营性资产、负债和溢余资产。

#### 四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，本报告选用了持续经营前提下的市场价值。

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

本项目评估基准日为 2014 年 12 月 31 日。该基准日为委托方根据本次经济行为的总体时间要求确定的。

#### 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据和评定估算时采用的取价依据等，具体如下：

##### （一）经济行为依据

- 1、《江苏省国资委关于同意协议转让南京国际租赁有限公司国有产权的批复》（苏国资复[2015]68号）文件；
- 2、委托方与本公司签订的《资产评估业务约定书》。

##### （二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2005年10月27日第十届全国人民代表大会常

务委员会第十八次会议修订);

2、《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);

3、《国有资产评估管理办法》(国务院第91号令);

4、《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]36号);

5、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号);

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第12号);

7、《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);

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

9、《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);

10、《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

11、《中华人民共和国物权法》;

12、《中华人民共和国合同法》;

13、《关于从事融资租赁业务(试点企业)有关问题的通知》(商建发〔2004〕560号);

14、商务部、国家税务总局《关于加强内资融资租赁试点监管工作的通知》(商建发[2006]160号);

15、《外商投资租赁业管理办法》(2005年);

16、《金融租赁公司管理办法》(2007年);

17、《中国银行业监督管理委员会非银行金融机构行政许可事项实施办法》;

18、《中华人民共和国船舶登记条例》;

19、《中华人民共和国民用航空器权利登记条例》;

20、《中华人民共和国民用航空器权利登记条例实施办法》;

21、《机动车登记规定》;

22、《交通运输部办公厅关于规范国内船舶融资租赁管理的通知》（厅水字〔2008〕1号）；

23、国家食品药品监督管理局《关于融资租赁医疗器械监管问题的答复意见》的通知、《关于租赁医疗器械有关问题的批复》；

22、《国家税务总局关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改增值税试点的通知》中《营业税改增值税试点过渡政策的规定》（财税〔2013〕106号）；

23、其他相关的法律、法规文件。

### （三）准则依据

1、《资产评估准则—基本准则》（财企〔2004〕20号）。

2、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企〔2004〕20号）。

3、《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协〔2012〕248号）。

4、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协〔2003〕18号）。

5、中国资产评估协会中评协〔2007〕189号《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—业务约定书》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估准则—机器设备》、《资产评估准则—不动产》和《资产评估价值类型指导意见》。

6、《投资性房地产评估指导意见（试行）》（中评协〔2009〕211号）。

7、《资产评估准则—企业价值》（中评协〔2011〕227号）。

8、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2008〕218号、中评协〔2011〕230号）。

### （四）权属依据

1、出资证明（章程、验资报告）；

2、委托理财合同；

3、国有土地使用证（宁白国用（2012）第 04331 号、宁白国用（2012）第 04330 号、宁白国用（2012）第 04328 号、宁白国用（2012）第 04332 号、宁白国用（2012）第 04327 号、宁白国用（2012）第 04329 号、宁白国用（2013）第 03042 号）；

4、房屋所有权证（宁房权证白转字第 384976 号、宁房权证白转字第 384964 号、宁房权证白转字第 384965 号、宁房权证白转字第 384962 号、宁房权证白转字第 384966 号、宁房权证白转字第 384977 号、宁房权证白转字第 396537 号）；

- 5、机动车行驶证；
- 6、融资租赁合同；
- 7、设备的购货发票、付款凭证等；
- 8、被评估单位提供的其他权属证明文件。

#### **（五）取价依据**

- 1、《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》（GB/T50291-1999）。
- 2、《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
- 3、中国机电数据网（<http://price.86mdo.com/>）；
- 4、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第294号）；
- 5、《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；
- 6、《增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170号）；
- 7、国家外汇管理局公布的2014年12月31日人民币基准汇价；
- 8、《中国人民银行贷款利率表》2015年5月11日起执行；
- 9、《江苏省建设工程费用定额2014》；
- 10、国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；
- 11、被评估企业提供的工程合同及工程预算等有关资料；
- 12、被评估企业提供的财务会计和经营方面的资料；
- 13、同花顺资讯平台数据；
- 14、评估机构整理的资本市场资料、取价资料、参数资料等。
- 15、评估人员收集的询价资料和其他信息资料等。

### **七、评估方法**

#### **（一）方法的选择和确定**

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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。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。

企业价值评估中的市场法，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。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业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。

《资产评估准则——企业价值》规定，注册资产评估师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、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

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收益法、资产基础法。评估方法选择理由如下：

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，因此不宜采用可比交易案例比较法进行评估。

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企业差异较大，因此，也不宜采用可比上市公司比较法评估。

通过对南京租赁公司的收益分析，南京租赁公司目前运行正常，发展前景良好，相关收益的历史数据能够获取，未来收益能够进行合理预测，适宜采用收益法进行评估。

南京租赁公司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。

评估结论最终确定采用收益法的评估结果，与资产基础法相比，收益法克服了资产基础法将组成企业的要素资产单独考虑带来的弊端，计算过程采用了大量直接反映企业盈利能力的参数，其评估结果综合了企业资产总量、资本结构、行业前景、管理水平、组织效率、人力资源、商誉等一系列的衡量要素，相对全面地体现了企业的整体素质。

## （二）资产基础法的运用

各类资产及负债的具体评估方法如下：

## 1、流动资产

### (1) 货币资金

对货币资金中的现金、银行存款及其他货币资金的账面金额进行核实，人民币资金以核实后的账面值确定评估值，外币资金按评估基准日外汇中间价折合的人民币金额作为评估值。

### (2) 预付账款

对预付账款在核实无误的基础上，按核实后账面值确定评估值。

### (3) 其他应收款

对其他应收款在核实无误的基础上，按核实后账面值确定评估值。

### (4) 应收利息

对应收利息的评估，评估人员查阅了投资合同，并进行了复算。以经核实后的账面值作为评估值。

### (5) 存货

存货为在用周转材料，为企业账面已摊销完毕仍在使用的低价值办公设备、办公家具等，本次评估采用市场法和重置成本法进行评估。

## 2、非流动资产

### (1) 可供出售金融资产

依据可供出售金融资产明细账，评估师收集有关的投资协议和被投资单位的企业法人营业执照等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对。评估师向企业了解可供出售金融资产的核算方法和被投资单位的经营状况，收集到评估基准日的财务报表。本次按被投资单位于评估基准日时的净资产乘以南京租赁公司持有的投资比例确定评估值。

### (2) 持有至到期投资

持有至到期投资为企业进行的委托贷款投资，本次评估，按从评估基准日开始到贷款结束所获得的本金和利息，以本次评估确定的贴现率折现的现金流量确定评估值。利息以贷款合同金额、合同约定利率和持有时间计算。选取评估基准日时信托理财产品一定区间内的平均预期收益率作为本次评估的贴现率。

### (3) 长期应收款

长期应收款主要为应收融资租赁款、未实现融资收益。应收融资租赁款系按与客户的融资租赁合同计算的初始应收金额扣除初始直接费及各期租金收入等后的基准日余额。未实现融资收益系按融资租赁合同确认的初始未实现融资收益（初始未实现融资收益=最低租赁收款额-最低租赁收款额现值）扣除初始直接费及分期确认为租赁收入的未实现融资收益后的余额。

评估人员在对长期应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用五级分类法判断分析各笔应收款项的预计坏账损失。按核实后账面值扣除预计坏账损失后的金额确定评估值。

#### （4）投资性房地产

投资性房地产位于南京市科巷 10 号、10-1 号、10-2 号，为办公用房。除建筑面积 88.1 m<sup>2</sup>的一层（10-1 号）外其余 6349.19 m<sup>2</sup>全部对外出租，详情如下：

序号	户号	产权证面积	承租方	租赁期
1	10 号 201	1505.35	南京七楼摄影有限责任公司	2013.8.28-2023.8.27
2	10-2 号 202	603.50	南京市白下区金聚德烤鸭店	2013.7.28-2023.7.27
3	10 号 301	427.98	深圳市中兴微贷金融服务有限公司江苏分公司	2013.3.6-2018.3.5
		1084.02	南京天童美语教育培训中心	2014.4.29-2017.10.28
4	10 号 401	547.98	上海时代天使实业有限公司、 南京福乐氏医疗管理咨询有限公司	2014.8.15-2024.8.15
		796.11	南京舞之源文化传媒有限公司	2014.1.16-2024.1.15
5	10-2 号 402、 401 部分	890.00	南京康华电力工程有限公司	2014.5.1-2024.4.30
6	10 号 501	494.25	南京壹城建设集团有限责任公司	2014.6.28-2024.6.27
	合 计	<b>6349.19</b>		

根据《投资性房地产评估指导意见》（试行），投资性房地产一般适用市场法或收益法评估其公允价值。

市场比较法：市场比较法是将委估房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从类似房地产的已知价格，修正得出委估房地产客观合理价格的一种估价方法。

纳入本次评估范围的系办公用途的商业房地产，位于南京市白下路科巷，由于该房地产除一楼门厅外已经全部出租，且从已取得的信息资料来看，与估价对象所处地段、类型、结构、用途相同的房地产的近期交易案例较少，可比交易案

例无法搜集，故本次评估我们对该房地产采用收益法进行评估。

收益法是指通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

净收益是总收益的一定比率，因总收益按一定比率递增，故净收益也按一定比率递增，本次评估对于有租约的房地产则按照租约期内和租约期外分别测算，未出租的一楼系为 2-5 层配套服务的门厅，该部分价值分摊进各楼层一并评估。

$$\text{房地产收益法测算公式: } V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y)^i} + \frac{A_2}{Y-g} \left( 1 - \left( \frac{1+g}{1+Y} \right)^{n-t} \right) \left( 1 - \frac{1}{(1+Y)^t} \right)$$

其中：V——房地产在估价时点的收益价格

$A_1$ ——房地产的未来 t 年租赁期内每年年净运营收益

$A_2$ ——房地产的未来 t 年后的年净运营收益

Y——房地产的报酬率

g——净收益逐年递增的比例

n——房地产的收益年限

#### (5) 设备类资产

##### A. 车辆

对车辆进行评估的基本方法一般包括市场法、收益法和成本法。

由于申报车辆为非营运车辆，市场上难以收集到与被评估车辆型号相同车辆的租金信息，不具备收益法评估的基础；申报车辆购置于 2010 年以前，基准日时已升级换代，因此也不选用成本法评估。近年来当地二手车交易市场活跃，与申报车辆相同的二手车交易案例可以取得，我们采用市场法评估。

市场法，是指通过比较被评估资产与最近售出类似资产的异同，并将类似的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种资产评估思路。

具体如下：

因素调整法，通过比较分析相似的市场参照物与被评估车辆的可比因素差异，并对这些因素逐项做出调整，由此确定被评估设备的价值。

调整因素主要为出厂年限、实际行驶里程数、年检情况、保险情况、车辆配置及实体状况等。

## B. 电子设备

主要采用重置成本法进行评估；对于存在活跃二手市场交易且交易信息可收集的设备，根据二手设备市场相同或近似设备交易案例，对各类影响因素进行比较调整，确定评估值。

采用重置成本法进行评估，其计算公式为：评估值=重置成本×成新率

由于被评估企业购置的电子设备不可抵扣增值税，因此重置成本中包含增值税进项税额，电子设备一般不需要安装或安装由销售商负责，故其重置成本参照现行市场购置的价格确定。

电子设备成新率：在本次评估过程中，按照电子设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=预计尚可使用年限÷（实际已使用年限+预计尚可使用年限）  
×100%。

### （6）在建工程

在被评估单位有关人员的配合下，对在建工程进行现场勘查，收集工程合同、发票等相关资料。因该在建工程是为投资性房地产服务的，本次评估将该在建工程并入投资性房地产科目评估。

### （7）长期待摊费用

在核实支出和摊销政策的基础上，评估人员按照实物资产评估的方法估算其重置成本，根据勘查确定成新率，最后计算评估值。其计算公式为：评估值=重置成本×成新率

### （8）递延所得税资产

评估人员查看了递延所得税资产明细账、凭证、产生暂时性差异的原因说明，并根据税法核实账面记录是否正确。本次以核实后账面值作为评估值。

## 3、负债

检查核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

### （三）收益法的运用

本次评估，首先，评估师取得了被评估企业历史经营情况的基本资料，对企业未来收益的判断有了一个最直观的基础，也为分析企业预测的未来盈利能力提

供了重要参考。其次，是企业提供了未来的收益期和量化的收益额以及收益风险的考虑，企业未来收益是可预测的。最后，是本次评估所获取评估资料的充分性，保证了收益法评估方法的适用性。

融资租赁公司的资产、负债结构不同于实业或服务类公司，其租金收入和利息支出是公司利润的主要组成部分，无法撇开利息收入和支出来评估经营。用企业自由现金流折现模型对企业进行估值，关注的是公司的经营资产或投入资本，在一定范围内并不关注是如何为这些资产而融资的，而融资决策是融资租赁公司获取回报的关键。因此在对南京租赁公司进行估值时，本次评估采用股权自由现金流折现模型。

### **1、收益法的定义和原理**

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。

收益法的基本原理是投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益折算成的现值。

### **2、收益法的应用前提**

收益法通常是在持续使用假设前提下运用的，应用收益法评估资产必需具备以下条件：

①投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益的折现值。

②能够对企业未来收益进行合理预测。

③能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

只有同时满足上述条件，才能运用收益法对资产进行评估。

### **3、评估方法的运用和逻辑推理过程**

#### **（1）收益模型的选取**

##### **①收益法的具体测算方法**

本次评估，评估师根据企业未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等，选择股权自由现金流折现模型进行测算。

即以未来经营期间的股权自由现金流为依据，采用适当的折现率折现后加总计算得出被评估企业于评估基准日时的经营性资产价值，再加上企业的溢余资产、非经营性资产及负债的评估值，从而求得企业的股东全部权益价值。

## ②数学模型及重要参数说明

本次评估的基本模型如下：

$$E = \sum_{i=0.5}^n \frac{FCFE_i}{(1+r)^i} + \sum C_i$$

式中：E： 评估对象的股东全部权益价值；

FCFE<sub>i</sub>： 为未来预测期中第 i 年的股权自由现金流；

r： 为折现率；

n： 为收益期（年中）；

∑C<sub>i</sub>： 基准日存在的非经营性资产、负债和溢余资产的价值。

$$C_i = C_1 + C_2 - C_3$$

式中：C<sub>1</sub>： 基准日溢余资产价值；

C<sub>2</sub>： 基准日非经营性资产价值；

C<sub>3</sub>： 基准日非经营性负债价值。

### （2）收益期和预测期的确定

被评估企业经营正常，没有影响企业继续经营的核心资产使用年限方面的限定，也没有企业生产经营期限、投资者所有权期限方面的限定，并可以通过延续方式永续使用。故本评估报告假设被评估企业评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

评估人员根据公司当前的经营状况、竞争环境及市场供需情况进行综合分析，预计被评估企业在 2020 年进入稳定阶段，故将 2015 年至 2019 年作为本次评估的预测期。

### （3）股权自由现金流的确定

本次评估采用股权自由现金流的计算公式为：

（预测期内每年）股权自由现金流 = 净利润 - 权益增加额 + 其他综合回报

### （4）终值的确定

收益期按永续确定，终值公式为：

$E_n = FCFE_{n+1} \times \text{终值系数}$

$FCFE_{n+1}$  按预测末年股权自由现金流确定。

#### (5) 折现率的确定

按照折现率与预期收益的口径保持一致的原则，折现率选用权益资本成本 ( $K_e$ )。估算权益资本成本采用资本资产定价模型 (CAPM) 确定。计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta_L \times (R_m - R_f) + Q = R_f + \beta_L \times MRP + Q$$

式中： $K_e$ ： 权益资本成本

$R_f$ ： 无风险利率

$\beta_L$ ： 权益的系统风险系数

$R_m$ ： 市场预期收益率

MRP： 市场风险溢价

Q： 企业特定风险调整系数

#### (6) 溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，本次评估无溢余资产。

#### (7) 非经营性资产、负债价值的确定

非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不直接产生经济效益的资产；非经营性负债是指企业承担的债务不是由于主营业务的经营活动产生的负债，而是由于与主营业务没有关系或没有直接关系的其他业务活动所形成的负债。本次投资性房地产采用收益法评估。可供出售金融资产评估值按被投资单位于评估基准日时的净资产乘以南京租赁公司持有的投资比例确定。预付账款、其他应收款、应付账款、预收账款按核实后的账面值确定。在建工程（科巷变电所配加固工程）评估值已反映在投资性房地产中，因此，在建工程评估为 0。

### 八、评估程序实施过程和情况

根据国家现行有关资产评估的政策和评估准则规定，我们对委估的资产实施了如下的评估程序：

#### (一) 明确评估业务基本事项

与委托方和被评估单位进行充分沟通，明确了评估报告使用者、评估范围和



评估基准日等。

## （二）签订业务约定书

我们根据具体情况，对独立性和业务风险进行综合分析和评价，并派有专业胜任能力的项目经理承接了本次评估业务。

## （三）编制评估计划

由项目经理选择专业人员，并对评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等制定本项目的评估计划。

## （四）现场调查

主要包括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等过程。

### 1、指导企业相关人员清查资产与收集准备资料

先期派遣专业人员，指导企业相关的财务与资产管理人员、生产和销售管理人员按照我们提供的“资产清单”、“资产评估申报明细表”、“资产调查表”及其填写要求，进行细致准确的登记填报。同时收集委估资产的产权归属证明文件、工程合同资料、决算资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

### 2、现场实地勘察

依据资产评估申报表，查验相关资产的产权证明，以确认其产权归属情况。了解企业的历史财务经济技术指标等相关评估资料；与管理人员进行充分的访谈交流，了解资产的数量、配置和实际使用情况。判断基准日时企业是否存在溢余资产、非经营性资产及负债。

### 3、非实物性流动资产及负债的核实

对企业申报评估基准日的非实物性流动资产及负债，主要通过对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证和已审财务报告等资料进行抽查核对；对往来款、银行存款、银行贷款等内容进行函证，进行核实。

4、要求企业管理层对未来几年的经营情况进行预测。并与公司管理层就公司就宏观经济形势、市场前景和企业未来的经营模式、资本投入和收益分析进行了充分的沟通。

## （五）收集评估资料

主要收集下列资料：

- 1、被评估企业类型、评估对象相关权益状况及有关法律文件；
- 2、被评估企业的历史沿革、现状和前景；
- 3、被评估企业内部管理制度、特许经营权、管理层构成等经营管理状况；
- 4、被评估企业历史财务资料和财务预测信息资料及以往的评估情况；
- 5、可能影响被评估企业生产经营状况的宏观、区域经济因素；
- 6、被评估企业所在行业的发展状况及前景；
- 7、参考企业的财务信息、股票价格或股权交易价格等市场信息；
- 8、资本市场、产权交易市场的有关信息等。

#### （六）评定估算

根据评估目的、价值类型和评估资料的收集情况，选择适用的评估方法和相应的参数进行分析、计算，形成初步评估结论。

#### （七）编制和提交评估报告

根据评定估算的结果撰写评估说明，起草资产评估报告，经三级审核后，向委托方提交正式的资产评估报告。

### 九、评估假设

#### （一）一般假设

1、持续经营假设：假设评估基准日后，南京租赁公司继续运营其租赁业务与资产，被评估企业可以持续经营下去。

2、公开市场假设：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。

3、委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

#### （二）特殊假设

（1）假设被评估企业完全遵守所有有关的法律法规。

（2）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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

(3) 假设被评估企业未来将采取的会计政策和评估基准日时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

(4) 假设被评估企业的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

(5) 假设被评估企业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。

(6) 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。

(7) 假设被评估企业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。

(8) 南京租赁公司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。

(9) 南京租赁公司生产经营计划将如期实现，不会受到政府行为、行业或劳资纠纷的重大影响。

(10) 预测期间，南京租赁公司将继续与所有现有客户按既定合同继续维持融资租赁关系，现有融资项目按合同计算收益，假设未来不发生大额投融资损失。

(11) 本次评估假设南京租赁公司资本充足率保持在 10%，无资金闲置。

(12) 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估企业造成重大不利影响。

本报告结论只有在上述评估假设成立的前提下可以使用，当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

评估结论根据以上评估工作得出。我们采用了资产基础法和收益法两种方法进行了评估，评估结论如下：

### 1、资产基础法评估结论

经采用资产基础法评估，在持续经营的前提下，南京国际租赁有限公司在评估基准日 2014 年 12 月 31 日时资产总额账面值 147,246.41 万元，评估值 148,519.91 万元，评估增值 1,273.50 万元，增值率 0.86 %；负债总额账面值 120,329.02 万元，评估值 120,329.02 万元，评估无增减值；净资产账面值 26,917.40 万元，评估值 28,190.90 万元，评估增值 1,273.50 万元，增值率 4.73%。

## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2014年12月31日

金额单位：万元人民币

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
流动资产	1	15,312.48	15,312.20	-0.28	0.00
非流动资产	2	131,933.93	133,207.71	1,273.78	0.97
其中：可供出售金融资产	3	2,030.00	1,986.56	-43.44	-2.14
持有至到期投资	4	36,370.00	37,268.77	898.77	2.47
长期应收款	5	84,447.84	84,447.84		
长期股权投资	6				
投资性房地产	7	8,911.91	9,331.16	419.25	4.70
固定资产	8	13.24	29.28	16.04	121.15
在建工程	9	11.97		-11.97	-100.00
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	9.42	4.36	-5.06	-53.72
递延所得税资产	18	139.56	139.75	0.19	0.14
其他非流动资产	19				
<b>资产总计</b>	<b>20</b>	<b>147,246.41</b>	<b>148,519.91</b>	<b>1,273.50</b>	<b>0.86</b>
流动负债	21	25,059.02	25,059.02		
非流动负债	22	95,270.00	95,270.00		
<b>负债总计</b>	<b>23</b>	<b>120,329.02</b>	<b>120,329.02</b>		
<b>净 资 产</b>	<b>24</b>	<b>26,917.40</b>	<b>28,190.90</b>	<b>1,273.50</b>	<b>4.73</b>

有关本评估结论的详细情况见有关《资产评估明细表》。

上述资产基础法的评估结论中不含账外的客户关系、公司品牌、管理能力、合同权益等无形资产的价值。

### 2、收益法的评估结论

经采用收益法——现金流量折现法评估，在持续经营的前提下，南京国际租赁有限公司于评估基准日2014年12月31日时股东全部权益账面值26,917.40万元，评估值50,200.00万元，评估增值23,282.60万元，增值率86.50%。

### 3、评估结论的选取

我们采用收益法的评估结论和资产基础法的评估结论相差+22,009.10万元，差异率+78.07%，两种评估方法差异的原因主要是：资产基础法评估是以资产的

成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；而收益法评估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，同时对企业预期收益做出贡献的不仅仅有各项有形资产和可以确指的无形资产，还有许多不可确指的无形资产，特别是南京租赁公司作为首批经原对外经济贸易合作部批准成立的中外合资企业，已经和多家大型国有企业及优质的民营企业进行了业务合作并保持了长期持续的良好的合作关系。在项目操作方式方法上较为成熟，能够有效把控风险，与银行等金融机构保持了长期稳定的合作关系，取得资金来源方面也具有多元化和灵活性，在经营管理上能够做到稳健经营，促使企业稳定健康发展。

考虑到运用资产基础法是在企业价值评估时是以南京租赁公司资产负债表为基础，未包含企业所拥有的无形资产，而收益法则体现了南京租赁公司存在的无形资产价值，如：客户关系、公司品牌、管理能力、合同权益等，从理论上讲，收益法的评估结论能更好体现企业整体的成长性和盈利能力，符合市场经济条件下的价值观念。因此，评估师认为本次评估收益法评估结果更能公允反映本次评估目的下股东全部权益价值。我们建议选用收益法的评估结论作为本次股权转让作价的参考。

本次评估对象为江苏舜天股份有限公司所持有南京国际租赁有限公司25.96%股权于评估基准日时的市场价值。因此，在持续经营前提下，不考虑流动性对评估对象价值的影响，南京国际租赁有限公司25.96%股权价值为13,031.92万元，取整后为13,030.00万元。

即：江苏舜天股份有限公司拟转让其持有南京国际租赁有限公司25.96%股权，在持续经营、不考虑流动性对评估对象价值影响的前提下，南京国际租赁有限公司的25.96%股权于评估基准日2014年12月31日时的市场价值13,030.00万元，大写人民币壹亿叁仟零叁拾万元整。

## 十一、特别事项说明

本评估报告存在以下特别事项可能对评估结论产生影响，提请评估报告使用

者予以重点关注：

1、评估基准日时，下列房地产已设立抵押权。

房产坐落	权证号码	登记时间	规划用途	建筑面积m <sup>2</sup>
科巷 10-1 号	宁房权证白转字第 384976 号	2012 年 7 月 18 日	商业	88.1
科巷 10 号 201 室	宁房权证白转字第 384964 号	2012 年 7 月 19 日	商业	1505.35
科巷 10-2 号 202 室	宁房权证白转字第 384965 号	2012 年 7 月 19 日	商业	603.5
科巷 10 号 301 室	宁房权证白转字第 384962 号	2012 年 7 月 19 日	商业	1512
科巷 10 号 401 室	宁房权证白转字第 384966 号	2012 年 7 月 19 日	商业	1371.19
科巷 10-2 号 402 室	宁房权证白转字第 384977 号	2012 年 7 月 19 日	商业	862.9
合计				5943.04

抵押的投资性房地产于 2015 年 4 月 24 日解押。

2、投资性房地产除建筑面积 88.1 m<sup>2</sup>的一层（10-1 号）外其余 6349.19 m<sup>2</sup>全部对外出租，详情如下：

序号	户号	产权证面积	承租方	租赁期
1	10 号 201	1505.35	南京七楼摄影有限责任公司	2013.8.28-2023.8.27
2	10-2 号 202	603.50	南京市白下区金聚德烤鸭店	2013.7.28-2023.7.27
3	10 号 301	427.98	深圳市中兴微贷金融服务有限公司江苏分公司	2013.3.6-2018.3.5
		1084.02	南京天童美语教育培训中心	2014.4.29-2017.10.28
4	10 号 401	547.98	上海时代天使实业有限公司、 南京福乐氏医疗管理咨询有限公司	2014.8.15-2024.8.15
		796.11	南京舞之源文化传媒有限公司	2014.1.16-2024.1.15
5	10-2 号 402、 401 部分	890.00	南京康华电力工程有限公司	2014.5.1-2024.4.30
6	10 号 501	494.25	南京壹城建设集团有限责任公司	2014.6.28-2024.6.27
	合 计	6349.19		

3、2012年12月6日南京国际租赁有限公司与江苏富尔通投资发展有限公司签订融资租赁合同，租赁期限2012年12月6日至2014年12月6日。合同到期日，江苏富尔通投资发展有限公司未偿还最后一期租金，形成逾期。经协商，合同担保人江苏广播电视传输网络有限公司同意将其持有的江苏省广电有线信息网络股份有限公司的2266.4088万股股份质押给南京国际租赁有限公司，并于2015年2月15日在江苏省工商行政管理局办理了股权质押。

4、2012年6月15日，南京国际租赁有限公司与安徽恒顺方舟船舶工业有限公司（建造方）、南京恒顺达船务有限公司（承租方）签订船舶买卖合同，支付第一笔设备款后船舶所有权即属于南京国际租赁有限公司，同时，南京国际租赁有限公司与南京恒顺达船务有限公司签订融资租赁合同。2014年6月23日，因安徽恒顺

方舟船舶工业有限公司对外债务已危及该艘船舶的所有权（被第三方查封）、该公司已经无能力继续建造船舶，南京国际租赁有限公司向武汉海事法院提起诉讼，2014年8月6日，武汉海事法院（2014）武海法商字第00777号民事判决书判决：南京国际租赁有限公司对“恒顺达191”轮（船舶识别号为CN20118344282）享有船舶所有权。南京国际租赁有限公司对于该判决事项及融资租赁合同尚无后续处理。截止2014年12月31日，该轮船仍在停建状态。

南京国际租赁有限公司在针对恒顺达船务违约诉讼过程中，为确认南京国际租赁有限公司为“恒顺达191”轮（船舶识别号为CN20118344282）船舶所有权人，于2014年6月27日向江苏银行股份有限公司南京下关支行、南京银行股份有限公司、南京银行股份有限公司城东支行出具了承诺函，承诺在上述银行提交解除船舶扣押申请后的第180日，为南京恒顺达船务有限公司于2011年6月28日与上述银行签订的《银团贷款协议》偿还本金人民币1200万元。上述银行于2014年6月27日提交了解除船舶扣押的申请。南京恒顺达船务有限公司于2014年6月27日向南京国际租赁有限公司承诺，自南京国际租赁有限公司向上述银行支付《银团贷款协议》的本金1200万元之日起，南京恒顺达船务有限公司将无条件承担金额为该笔款项的金额加上该笔款项产生的利息金额（以融资租赁合同所执行利率计算所得）之和、债权人为南京国际租赁有限公司的不可撤销的债务。若南京恒顺达船务有限公司无力偿还该项债务，南京国际租赁有限公司有权以“恒顺达191”轮之价值弥补由此对南京国际租赁有限公司造成的全部损失。截止2014年12月31日，南京国际租赁有限公司尚未支付该项本金，亦未在账面反映对南京恒顺达船务有限公司的债权。

5、短期借款中的南京兴业银行城北支行 8200 万元为投资性房地产抵押取得（最高额抵押合同编号为 111000413002B001）。抵押的投资性房地产于 2015 年 4 月 24 日解押。

6、长期借款抵押担保事项如下表：

放款银行或机构名称	发生日期	到期日	月利率	币种	账面价值	担保方式
中国银行鼓楼支行 5000 万元	2012/12/31	2015/12/30	0.5250%	人民币	50,000,000.00	江苏省广播电视集团存单质押

中国银行鼓楼支行 1 亿	2013/2/4	2016/1/31	0.5050%	人民币	100,000,000.00	江苏省广播电视集团存单质押
--------------	----------	-----------	---------	-----	----------------	---------------

除此之外，无其他资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等。

7、中国人民银行决定，自 2015 年 5 月 11 日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。本评估报告结果中涉及财务费用的预测采用了该利率标准。

8、完成本项目的注册资产评估师在本次经济行为中与相关当事方没有利益关系或偏见；对评估分析对象的法律权属给予了必要的关注，但不是对评估对象的法律权属提供保证。提供必要的资料并保证提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

9、未考虑股权交易中可能发生的税费的影响。

10、我们的评估结果中未考虑评估增减值对税金的影响，其税金的最终确定由各级税务机关在汇算清缴时确定。

## 十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

3、本报告评估结论的使用有效期为一年，从评估基准日 2014 年 12 月 31 日起计算，至 2015 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

4、本报告之附件是本报告重要组成部分，报告使用者需要充分关注。

## 十三、评估报告日

本评估报告日为 2015 年 6 月 2 日。



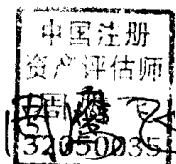
(本页无正文, 为签字盖章页)



江苏华信资产评估有限公司

法定代表人:  
(或首席评估师):

注册资产评估师:



注册资产评估师:



2015年6月2日

**Add:** 南京市云南路 31-1 号苏建大厦 22 层

**Tel:** 025-83235010

**Fax:** 025-84410423

**Post code:** 210008

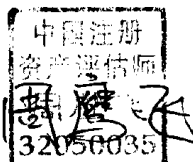
## 注册资产评估师承诺函

江苏舜天股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟转让所持有南京国际租赁有限公司 25.96% 股权所涉及的南京国际租赁有限公司股东部分权益，以 2014 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：

1. 具备相应的执业资格；
2. 评估对象和评估范围与业务约定书的约定一致；
3. 对评估对象所涉及的资产进行了必要的核查；
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
5. 充分考虑了影响资产评估价值的因素；
6. 评估结论合理；
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

签字注册资产评估师：



签字注册资产评估师：



2015 年 6 月 2 日