

本资产评估说明依据中国资产评估准则编制

**钟山有限公司拟股权转让涉及的  
江苏省再保融资租赁有限公司  
3800 万出资额对应的股权价值  
资产评估说明**

苏中资评报字(2023)第 2066 号

江苏中企华中天资产评估有限公司

二〇二三年五月十九日

## 目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明.....	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
第三部分 资产评估说明.....	3
第一章 评估对象与评估范围说明.....	3
一、    评估对象与评估范围.....	3
二、    实物资产的分布情况及特点.....	3
三、    企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况.....	4
四、    企业申报的表外资产的类型、数量.....	4
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.....	4
第二章 资产核实情况总体说明.....	5
一、    资产核实人员组织、实施时间和过程.....	5
二、    影响资产核实的事项及处理方法.....	5
三、    核实结论.....	5
第三章 资产基础法评估技术说明.....	7
一、    流动资产评估技术说明.....	7
二、    长期应收款技术说明.....	9
三、    设备评估技术说明.....	9
四、    使用权资产评估技术说明.....	15
五、    无形资产评估技术说明.....	15
六、    递延所得税资产评估技术说明.....	15
七、    其他非流动资产评估技术说明.....	15
八、    流动负债评估技术说明.....	15
九、    非流动负债评估技术说明.....	18
第四章 收益法评估技术说明.....	20
一、    评估对象.....	20
二、    收益法的应用前提及选择的理由和依据.....	20
三、    收益预测的假设条件.....	20
四、    影响企业经营的宏观、区域经济因素.....	21
五、    被评估单位所在行业现状与发展前景分析.....	27
六、    被评估单位业务分析.....	29
七、    被评估单位历史年度资产、财务分析和调整情况.....	30
八、    评估计算及分析过程.....	33
第五章 评估结论及分析.....	47

一、	评估结论 .....	47
二、	资产基础法、收益法评估结果与账面价值比较变动情况及原因 .....	48
附件一：关于进行资产评估有关事项的说明 .....		50

## 第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构(含所出资企业)、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外,材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人,不得见诸公开媒体。

江苏中企华中天资产评估有限公司

中国江苏

2023 年 5 月 19 日



## **第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明**

本部分内容由委托人和被评估单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：企业关于进行资产评估有关事项的说明。

## 第三部分 资产评估说明

### 第一章 评估对象与评估范围说明

#### 一、评估对象与评估范围

(一)本次评估对象为：钟山有限公司持有的江苏省再保融资租赁有限公司 3800 万出资额对应的股权价值。评估范围为江苏省再保融资租赁有限公司的全部资产与负债，具体内容如下表：

单位：人民币万元

项目	账面价值(万元)
流动资产	288,726.75
长期应收款	462,668.23
固定资产	85.96
使用权资产	586.97
无形资产	132.45
递延所得税资产	5,676.42
其他非流动资产	180.40
<b>资产合计</b>	<b>758,057.19</b>
流动负债	279,293.30
非流动负债	389,524.52
<b>负债合计</b>	<b>668,817.82</b>
<b>净资产</b>	<b>89,239.37</b>

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，并出具无保留意见的审计报告。

#### (二)纳入评估范围的资产权属状况

纳入评估范围内资产权属清晰，无纠纷。

#### 二、实物资产的分布情况及特点

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括设备类资产。该资产的类型及特点如下：

纳入评估范围的设备类资产为车辆和电子设备。电子设备主要为电脑、相机、打印机等。车辆主要为轿车和普通客车。设备多为 2010 年以后购置，设备均正常使用，能够正常维护保养，总体成色一般。

### 三、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报账面记录的无形资产包括用友租赁业务系统、江苏省再保租赁资金管理系统、江苏省再保租赁数据应用系统和智联腾华业务信息系统，均为外购的业务系统和办公软件。

企业无账面未记录的无形资产。

### 四、企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报其他表外资产。

### 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

本次评估报告中未引用其他机构报告内容。

## 第二章 资产核实情况总体说明

### 一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队制定了详细的现场清查核实计划。并于 2023 年 3 月 9 日至 2023 年 3 月 20 日对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实。

#### (一)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估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申报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的填报，同时收集准备资产的产权证明文件等。

#### (二)初步审查和完善被评估单位提交的资产评估申报明细表

评估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申报明细表，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，检查资产评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给被评估单位对资产评估申报明细表进行完善。

#### (三)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，评估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。

#### (四)补充、修改和完善资产评估申报明细表

评估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申报明细表，以做到：账、表、实相符。

#### (五)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的产权证明文件等资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

### 二、影响资产核实的事项及处理方法

无。

### 三、核实结论

评估人员依据客观、独立、公正、科学的原则，对评估范围内的资产及负债的实际状况进行了认真、详细的清查，我们认为上述清查在所有重要的方面反映了委托评估资产的真实状况，资产清查的结果有助于对资产的市场价值进行公允的评定估算。



(一)资产状况的清查结论

经清查，账、实、表相符，不存在错报、漏报的情况。

(二)资产产权的清查结论

经清查，资产产权清晰，不存在瑕疵事项。

(三)账务清查结论

本次经济行为所涉及的江苏省再保融资租赁有限公司评估基准日的财务报表系经公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本次评估未发现需要调整的事项。

### 第三章 资产基础法评估技术说明

#### 一、流动资产评估技术说明

##### (一)评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、预付账款、其他应收款、一年内到期的非流动资产和其他流动资产。上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	711,624,491.97
预付款项	8,118,788.92
其他应收款	531,878.86
一年内到期的非流动资产	2,161,834,014.79
其他流动资产	5,158,371.72
合计	2,887,267,546.26

##### (二)评估核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分流动资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动资产的典型特征收集了评估基准日的银行对账单，以及记账凭证等评估相关资料。

3.现场查点：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的现金进行了盘点，填写了“现金盘点表”。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员询问了重要的客户构成及资信情况、历史年度应收款项的回收情况、坏账准备计提的政策等。

5.评定估算：在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上进行评定估算。

##### (三)评估方法

##### 1.货币资金

##### (1)现金

评估基准日库存现金账面价值 2,401.11 元，全部为人民币现金。

评估人员会同被评估单位主管会计人员监盘库存现金，制定“库存现金盘点表”，并根据实存金额推算评估基准日的应存金额，与现金日记账余额进行核对，按核对无误后账面值确定评估值。

现金评估值为 2,401.11 元。

## (2) 银行存款

评估基准日银行存款账面价值 316,812,318.80 元,核算内容为被评估单位在江苏银行南京泰山路支行、中国银行南京鼓楼支行、恒丰银行南京城北支行等银行的存款。

评估人员通过账面余额与银行对账单、银行存款余额调节表及银行询证函核对,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,以基准日汇率折算成人民币作为评估值。

银行存款评估值为 316,812,318.80 元。

## (3) 其他货币资金

评估基准日其他货币资金账面价值 394,809,772.06 元,核算内容为被评估单位在上海银行南京分行、广州银行南京分行和江苏银行鼓楼支行等银行的定期存款和利息等。

评估人员获取其他货币资金评估申报明细表,复核银行汇票存款、银行本票存款、信用证保证金存款等加计是否正确,并与总账数和日记账明细账合计数核对是否相符,核实无误后以账面价值作为评估值。

其他货币资金评估值为 394,809,772.06 元

货币资金评估值为 711,624,491.97 元。

## 2. 预付账款

评估基准日预付账款账面价值 8,118,788.92 元,核算内容为被评估单位的预付的餐券、借款租金及融资租赁利息、加油卡充值费等款项。资产评估专业人员首先核对明细账与总账、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,本次评估按核实后的账面值作为评估值。

预付账款评估值为 8,118,788.92 元。

## 3. 其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额 2,408,409.30 元,坏账准备 1,876,530.44 元,其他应收款净额 531,878.86 元。核算内容为应收的房屋租赁保证金及代垫款、社保费及诉讼费及律师费等。

清查时,资产评估专业人员首先核对明细账与总账、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。其次,依据重要性原则对金额大、账龄长的款项进行了发生额测试,以核实应收款项的真实性、完整性,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。

其他应收款评估值为 531,878.86 元。

## 4. 一年到期非流动资产

一年内到期的非流动资产账面价值为 2,161,834,014.79 元,核算内容为一年

内到期的应收融资租赁款，将长期应收款中一年内到期部分重分类调整得出。评估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及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。按核实后账面值确定评估值。

一年内到期的非流动资产评估值为 2,161,834,014.79 元。

#### 5.其他流动资产

评估基准日其他流动资产账面价值为 5,158,371.72 元，均为预缴增值税。评估人员按照国家的税收法律、法规的规定，对增值税的核算、计提和交纳情况进行了核实，以核实无误的账面值作为评估值。

其他流动资产评估值为 5,158,371.72 元。

#### (四)评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率
货币资金	711,624,491.97	711,624,491.97		
预付账款	8,118,788.92	8,118,788.92		
其他应收款	531,878.86	531,878.86		
一年到期非流动资产	2,161,834,014.79	2,161,834,014.79		
其他流动资产	5,158,371.72	5,158,371.72		
<b>流动资产合计</b>	<b>2,887,267,546.26</b>	<b>2,887,267,546.26</b>		

## 二、长期应收款技术说明

评估基准日长期应收款的账面价值为 4,720,697,520.09 元，计提坏账准备 94,015,196.15 元，账面净额为 4,626,682,323.94 元，为每个融资租赁项目的应收租赁款扣除未实现销项税额、长期坏账准备和未实现融资收益后的项目本金。

评估人员获取了长期应收款的评估申报明细表，检查了长期应收款账面金额的合计数与明细账、总账、报表是否核对相符，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。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以核实无误的账面值作为评估值，对于可能无法收回的应收款损失金额，经与企业 and 会计师沟通后，与审定坏账准备保持一致。

长期应收款评估值为 4,626,682,323.94 元。

## 三、设备评估技术说明

### (一)评估范围

纳入评估范围的设备类资产为车辆和电子设备。设备类资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

项 目	账面原值	账面净值
车辆	996,769.91	726,432.22
电子设备	1,240,209.35	133,126.35
<b>设备类资产合计</b>	<b>2,236,979.26</b>	<b>859,558.57</b>

## (二)设备概况

- 1.本次评估企业申报的设备主要分布于江苏省再保融资租赁有限公司内。
- 2.公司的主要设备为电脑、打印机、照相机、办公家具等。经现场核实，设备均正常使用，能够正常维护保养，总体成色一般。
- 3.设备维护日常保养由操作人员进行，维修人员进行全公司巡检、维修。设备维护保养按该公司《设备管理规程》的标准执行。

## (三)评估程序

- 1.评估人员对提供的设备申报明细表内的设备进行了数量、价值量等方面的分类统计，确定重要设备，区分重点与一般设备，保证工作的质量和效率；
- 2.在企业设备管理部门的有关人员配合下，按照设备申报明细表进行了核实。评估人员现场核实设备状况，包括对设备的数量、规格型号、制造质量、技术性能及维护等进行了详细的记录；
- 3.查询与收集有关的设备档案资料与凭证，在保证账实、账表相符的基础上对设备的技术性能和完好状况进行测定与判断，一般设备抽样核实，重点设备逐一核实；
- 4.进行设备市场价查询，按照评估基准日的市场价格标准，确定评估范围内的各项设备重置全价；
- 5.设备有形损耗与成新率的确定；
- 6.在确定设备成新率和重置全价的基础上，计算设备的评估净值；
- 7.根据评估结果编写评估说明。

## (四)评估方法

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，主要采用成本法进行评估。

1.成本法：是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以确定资产价值的评估方法。现分项说明如下：

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

根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置全价。

## ② 运输车辆

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法》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=不含税购置价+车辆购置税+新车上户手续费

### (2) 综合成新率的确定

① 本次评估的设备均为使用正常的设备，故成新率采用年限法确定；

年限法成新率=（经济使用年限-已使用年限）÷经济使用年限×100%

综合成新率=年限成新率

② 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 年第 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) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率。

2. 市场法：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各种评估技术方法的总称。

由于部分电子设备型号已淘汰，且价值量较小，故本次评估我们对该部分电子设备直接以二手设备市场价作为评估值。

## (五) 评估依据

1. 《资产评估常用方法与参数手册》2011 版；
2. 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知财税[2018]32 号》；
3. 《财政部 税务总局关于减征部分乘用车车辆购置税的公告财税[2022]20 号》；
4. 有关生产经营单位询价和网上询价；
5. 本公司收集的价格资料。

(六)典型案例

1.电子设备

(1)设备概况

电子设备明细表序号：116#

设备名称：联想电子计算机

型号：小新 Air 15"

制造单位：联想集团

购置年月：2019 年 5 月

启用年月：2019 年 5 月

数量：1 台

账面原值：5,017.70 元

账面净值：0.00 元

(2)评估过程

评估人员会同有关部门人员对该设备进行现场查核，该设备目前位于公司办公室内，实物的生产厂家、型号规格与申报资料相符，使用环境及使用状况良好，其技术参数如下：

屏幕尺寸	15.6 寸
分辨率	1920*1080
处理器	Intel Core i5
显卡芯片	NVIDIA GeForce

(3)重置全价的确定

具体计算过程如下表：

①购置价的确定：经相关系数调整后，该设备在评估基准日时点价格为 5,100.00 元(含运费)。

②增值税率按照《财税[2018]32 号 财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》、《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)取 13%。

③经济年限参照《资产评估常用方法与参数手册》2011 版电脑类取 5 年。

序号	项目	计算过程			结果
(1)	购置单价	系数调整			5,100.00
(2)	可抵扣增值税	$(1) \times 13\% \div (1+13\%)$			586.73
(3)	重置单价	$(1)-(2)$			4,500.00
(4)	重置全价	$(3) \times \text{数量}$			4,500.00
(5)	经济使用年限	《资产评估常用方法与参数手册》			5
(6)	已使用年数	基准日-启用日期			3.33
(7)	剩余使用年数	$(5)-(6)$			1.67
(8)	年限法成新率	权重 1	0%	$(7) \div (5) \times 100\%$	33%
(9)	观察法成新率	权重 2	0%		33%
(10)	综合成新率	$(8) \times \text{权重 1} + (9) \times \text{权重 2}$			33%
(11)	评估值	$(4) \times (10)$			1,485.00

## 2.运输设备

### (1)概况

车辆申报表序号：4#

设备名称：小型普通客车本田牌 GHA6490BBC6AHEV

车辆牌号：苏 A-9AG06

生产厂家：广汽本田汽车有限公司

行驶证登记时间：2022 年 7 月

启用年月：2022 年 7 月

账面原值：305,522.13 元

账面净值：295,847.27 元

已行驶里程：13,500.00 公里

数量：1 辆

### (2)现场勘察情况

经现场勘察，该车为 2022 款本田奥德赛混合动力型号的小型普通客车，发动机排量为 2.0L，7 座，具体技术参数如下表：

发动机最大马力(PS)	146	发动机功率 (KW)	158
轴距(MM)	2900	燃料形式	油电混合
发动机排量 (ML)	1993	最大扭矩 (N·m)	175
外形尺寸(MM)	4861×1820×1712	最大功率转速(rpm)	6200

### (3)重置价值的确定

经电话咨询当地汽车销售中心，该车在评估基准日的市场价格为 328,000.00 元，原车辆购置税为销售价税前 10%，因政策优惠，减按 5%征收。其他杂费按当地收费计算取 500 元。则重置全价计算过程如下：

序号	项目	计算过程
1	购置价	328,000.00 元
2	购置税率	5%
3	上牌费	500 元
4	重置单价	$(1) \times (1 + (2) \div 1.13) + (3) = 305,278.76$ (元/辆)
5	重置全价	$(4) \times 1$ 辆 = 305,300.00 元

故重置全价为 305,300.00 元。

### (4)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%

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%

该车于 2022 年 7 月登记并使用，至评估基准日已使用 0.20 年，该车为小型普通客车，经济使用年取 15 年，所以

年限法成新率 =  $(15 - 0.20) \div 15 \times 100\% = 99\%$ 。

至评估基准日，该车已行驶约 13,500.00 公里，该车为小型普通客车，预计



可行驶里程数为 600,000.00 公里，所以

里程成新率 = (600,000.00 - 13,500.00) / 600,000.00 × 100% = 98%。

勘察成新率的确定如下表：

	项目名称	达标程度	参考标准	评分
			分	
勘察鉴定法	外观 (10分)	全新	10-9	9
		良好	8-7	
		一般	6-4	
		较差	3-1	
	车架总成 (20分)	全新	20-17	20
		良好	16-13	
		一般	12-7	
		较差	6-1	
	电器系统 (20分)	全新	20-17	20
		良好	16-13	
		一般	12-7	
		较差	6-1	
	发动机总成 (40分)	全新	40-34	39
		轻度磨损	33-25	
		中度磨损	24-13	
		重度磨损	12-1	
转向及制动系统 (10分)	全新	10-9	10	
	轻度磨损	8-7		
	中度磨损	6-4		
	重度磨损	3-1		
	总分		100	98

勘察成新率取 98%

综合成新率 = Min(99%, 98%) × 40% + 98% × 60% = 98%。

(5)评估值的确定：

评估价值 = 重置全价 × 成新率

= 305,300.00 × 98%

= 299,194.00 元

(七)评估结果

机器设备评估结果及增减值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
车辆	996,769.91	726,432.22	921,000.00	834,536.00	-75,769.91	108,103.78
电子设备	1,240,209.35	133,126.35	415,398.00	284,321.00	-824,811.35	151,194.65
设备类合计	<b>2,236,979.26</b>	<b>859,558.57</b>	<b>1,336,398.00</b>	<b>1,118,857.00</b>	<b>-900,581.26</b>	<b>259,298.43</b>

设备类资产账面净值 859,558.57 元，评估净值 1,118,857.00 元，增值 259,298.43 元，增值率 30.17%，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。

#### 四、使用权资产评估技术说明

评估基准日使用权资产的账面价值为 5,869,721.48 元,为企业租赁的位于南京金融城 3 号楼 19-20 层的经营办公场所使用权,出租人为江苏省信用再担保集团有限公司。

通过获取租赁合同,并检查租赁合同中关于租赁款金额大小、支付方式、租赁期等主要内容,核查使用权资产的计量是否恰当,按核实无误的账面价值确认评估值。

使用权资产评估价值为 5,869,721.48 元。

#### 五、无形资产评估技术说明

评估基准日无形资产的账面价值为 1,324,510.25 元,为企业申报的账面记录的无形资产,均为办公软件,包括为用友租赁业务系统、江苏省再保租赁资金管理系统、江苏省再保租赁数据应用系统和智联腾华业务信息系统。对于用友租赁业务系统、江苏省再保租赁资金管理系统和江苏省再保租赁数据应用系统这三个办公软件,由于软件购入时间与评估基准日相近,市场价值变化较小,且其资产账面记录较为完整,即以软件的账面价值为评估值。对于智联腾华业务信息系统经与企业访谈确认及核实,该软件已不在用且以后也不会再用,评估为零。

无形资产评估值为 1,324,510.25 元。

#### 六、递延所得税资产评估技术说明

评估基准日递延所得税资产的账面价值为 56,764,224.63 元,主要为资产减值损失、其他可抵扣和租赁收入实际利率法税会差异所产生的暂时性差异。评估人员对递延所得税资产的形成及计算过程进行了检查。本次评估以核实无误后的账面值作为评估值。

递延所得税资产评估值为 56,764,224.63 元。

#### 七、其他非流动资产评估技术说明

评估基准日其他非流动资产的账面价值为 1,804,024.97 元,为主要为江苏省再保融资租赁有限公司 2021 年度第一期资产支持票据。本次评估通过核查款项形成的原因、核实相关合同等,以证实其他非流动资产的真实性、完整性,在此基础上,以核实无误的账面值确定其评估值。

其他非流动资产评估值为 1,804,024.97 元。

#### 八、流动负债评估技术说明

##### (一)评估范围

流动负债内容包括短期借款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期非流动负债和其他流动负债。上述负债评估基准日账面价值如

下表所示:

金额单位: 人民币元

科目名称	账面价值
短期借款	761,322,169.58
预收账款	65,962,885.87
应付职工薪酬	13,988,787.99
应交税费	10,698,929.53
其他应付款	13,239,086.66
一年内到期的非流动负债	1,318,733,377.99
其他流动负债	608,987,793.76
<b>流动负债合计</b>	<b>2,792,933,031.38</b>

## (二)核实过程

1.核对账目: 根据被评估单位提供的流动负债评估申报明细表, 首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符; 然后与被评估单位的流动负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符; 最后按照重要性原则, 对大额流动负债核对了原始记账凭证等。

2.资料收集: 评估人员按照重要性原则, 根据各类流动负债的典型特征收集了短期借款合同等, 以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈: 评估人员向被评估单位相关人员调查了解了负担的税种、税率与纳税制度情况等。

## (三)评估方法

### 1.短期借款

评估基准日短期借款账面价值 761,322,169.58 元。核算内容为向澳门国际银行广州分行、江苏苏宁银行股份有限公司和中国邮政储蓄银行南京和燕路支行等银行的借款及基准日应付利息。评估人员对其账面进行了核实, 取得借款合同或协议, 检查短期借款的真实性, 核查利息计提是否准确, 在此基础上, 按核实无误的账面值确定其评估值。

短期借款评估值为 761,322,169.58 元。

### 2.预收账款

评估基准日预收账款账面价值 65,962,885.87 元。核算内容为预收的融资租赁款。为被评估单位预收的融资租赁款, 评估人员通过核查各款项原始凭证及相关合同, 以证实预款的真实性、完整性, 在此基础上, 按核实无误的账面值确定其评估值。

预收账款评估值为 65,962,885.87 元。

### 3.应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值 13,988,787.99 元。核算内容为被评估单位根据有关规定应付给职工的工资、工会经费、住房补贴和社保等。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，对其计提和支出情况进行了检查。按核实无误的账面值确定其评估值。

应付职工薪酬评估值为 13,988,787.99 元。

#### 4. 应交税费

评估基准日应交税费账面价值 10,698,929.53 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应缴纳的增值税、个人所得税和印花税等。本次评估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。以核查后的数额确定评估值。

应交税费评估值为 10,698,929.53 元。

#### 5. 其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 13,239,086.66 元，核算内容为被评估单位除应付账款其他各项应付的款项。本次评估通过核查各款项原始凭证及相关合同，以证实应付款项的真实性、完整性。对该部分款项的账龄长短进行分析，并就账龄较长的应付款项与有关会计人员进行交谈，在此基础上，按核实无误的账面值确定其评估值。

其他应付款评估值为 13,239,086.66 元。

#### 6. 一年内到期的非流动负债

评估基准日其他应付款账面价值 1,318,733,377.99 元，核算内容为企业一年内到期的长期借款，评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，抽查了部分借款合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，按核实后账面值确定评估值。

一年内到期的非流动负债评估值为 1,318,733,377.99 元。

#### 7. 其他流动负债

评估基准日其他流动负债账面价值 608,987,793.76 元，核算内容为短期非银借款及其利息。评估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及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。按核实后账面值确定评估值。

其他流动负债评估值为 608,987,793.76 元。

#### (四) 评估结果

负债评估结果及增减值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率
短期借款	761,322,169.58	761,322,169.58		
预收账款	65,962,885.87	65,962,885.87		
应付职工薪酬	13,988,787.99	13,988,787.99		
应交税费	10,698,929.53	10,698,929.53		

其他应付款	13,239,086.66	13,239,086.66		
一年内到期的非流动负债	1,318,733,377.99	1,318,733,377.99		
其他流动负债	608,987,793.76	608,987,793.76		
<b>流动负债合计</b>	<b>2,792,933,031.38</b>	<b>2,792,933,031.38</b>		

流动负债评估值 2,787,631,031.38 元，评估无增减值。

## 九、非流动负债评估技术说明

### (一)评估范围

纳入评估范围的非流动负债包括：长期借款、应付债券、租赁负债、长期应付款和其他非流动负债。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
长期借款	3,402,564,295.77
应付债券	76,400,000.00
租赁负债	3,090,738.10
长期应付款	116,974,217.20
其他非流动负债	296,215,923.41
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,895,245,174.48</b>

### (二)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的非流动负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的非流动负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额非流动负债核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：资产评估专业人员按照重要性原则，根据各类非流动负债的典型特征收集了评估基准日的长期借款合同及保证金合同，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：资产评估专业人员向被评估单位相关人员调查了解银行贷款的本金、利率以及还本付息计划。

4.经核实，非流动负债账实相符。

### (三)评估方法

#### 1.长期借款

评估基准日长期借款账面价值 3,402,564,295.77 元。核算内容为应付北京银行南京分行营业部、紫金农商银行江东支行等银行的借款。评估人员对其账面进行了核实，取得借款合同或协议，检查借款的真实性，核查利息计提是否准确，在此基础上，按核实无误的账面值确定其评估值。

长期借款评估值为 3,402,564,295.77 元。

#### 2.应付债券

评估基准日应付债券账面价值 76,400,000.00 元。核算内容为江苏省国际信托有限责任公司发行的资产支持票据。本次评估通过核查款项形成的原因、核实

相关合同等，以证实其他非流动资产的真实性、完整性，在此基础上，以核实无误的账面价值确定评估值。

应付债券评估值为 76,400,000.00 元。

### 3. 租赁负债

评估基准日租赁负债账面价值 3,090,738.10 元。核算内容为应付的江苏省信用再担保集团有限公司金融城 3 号楼 19-20 层的租金。评估人员通过获取租赁合同，核对租赁合同中关于租赁款金额大小、支付方式、租赁期等主要内容，核查租赁负债的计量是否恰当，按核实后的账面价值确定评估值。

应付债券评估值为 3,090,738.10 元。

### 4. 长期应付款

长期应付款账面价值 116,974,217.20 元。核算内容为收取的融资租赁项目的保证金。资产评估专业人员获取长期应付款的评估申报明细表，检查长期应付款账面金额的合计数与明细账、总账、报表是否核对相符，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。按核实后账面价值确定评估值。

长期应付款评估值为 116,974,217.20 元。

### 5. 其他非流动负债

评估基准日其他非流动负债账面价值 296,215,923.41 元，核算内容为应付苏州市农发融资租赁有限公司、中广核国际融资租赁有限公司、苏州市相城融金商业保理有限公司等企业的长期借款和应付南京嘉翼精密机器制造股份有限公司、昆山成源精密电子有限公司、南京图木新能源汽车科技有限公司等企业的租赁债权。本次评估通过核查款项形成的原因、核实相关合同等，以证实其他非流动负债的真实性、完整性，在此基础上，以核实后账面价值确定评估值。

其他非流动负债评估值为 296,215,923.41 元

## (四) 评估结果

非流动负债评估结果及增减值情况如下表：

非流动负债评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率
长期借款	3,402,564,295.77	3,402,564,295.77		
应付债券	76,400,000.00	76,400,000.00		
租赁负债	3,090,738.10	3,090,738.10		
长期应付款	116,974,217.20	116,974,217.20		
其他非流动负债	296,215,923.41	296,215,923.41		
非流动负债合计	3,895,245,174.48	3,895,245,174.48		

非流动负债评估值为 3,895,245,174.48 元，评估无增减值。

## 第四章 收益法评估技术说明

### 一、评估对象

本次评估对象为钟山有限公司持有的江苏省再保融资租赁有限公司 3800 万出资额对应的股权价值。

### 二、收益法的应用前提及选择的理由和依据

#### (一)收益法定义和原理

收益法是通过估算委估资产在未来的预期收益，并采用适当的折现率折现成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。收益法的基本公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

i: 收益计算年期。

P: 评估价值

R<sub>i</sub>: 未来第 I 个收益期的预期收益额，当收益年限无限时，n 为无穷大；当收益期有限时，R<sub>n</sub> 中包括期末资产剩余净额。

r: 折现率

#### (二)收益法的应用前提

运用收益法，是将评估对象置于一个完整、现实的经营过程和市场环境中，对企业价值的评估。评估基础是对企业资产未来收益的预测和折现率的取值，因此被评估资产必须具备以下前提条件：

- 1.委估资产持续经营并能产生经营收益，且经营收益可以用货币计量；
- 2.委估资产在未来经营中面临的风险可以计量。

#### (三)收益法的选择理由和依据

江苏省再保融资租赁有限公司主要从事融资租赁业务，公司近几年收入稳定，持续实现盈利。考虑江苏省再保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。

### 三、收益预测的假设条件

#### (一)一般假设

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；

3、假设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；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；

4、假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

5、假设和被评估单位有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

6、假设基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

## (二)特殊假设

1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2、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；

3、假设被评估单位能保持经营办公场所租赁使用现状持续经营。

## 四、影响企业经营的宏观、区域经济因素

### (一)宏观经济发展状况分析

今年以来，面对复杂严峻的国内外形势和多重超预期因素冲击，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门坚持稳中求进工作总基调，按照疫情要防住、经济要稳住、发展要安全的要求，高效统筹疫情防控和经济社会发展，加快落实稳经济一揽子政策和接续政策措施，国民经济顶住压力持续恢复，三季度经济恢复向好，明显好于二季度，生产需求持续改善，就业物价总体稳定，民生保障有力有效，总体运行在合理区间。

初步核算，前三季度国内生产总值 870269 亿元，按不变价格计算，同比增长 3.0%，比上半年加快 0.5 个百分点。分产业看，第一产业增加值 54779 亿元，同比增长 4.2%；第二产业增加值 350189 亿元，增长 3.9%；第三产业增加值 465300 亿元，增长 2.3%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长 4.8%，二季度增长 0.4%，三季度增长 3.9%。从环比看，三季度国内生产总值增长 3.9%。

#### 1、粮食生产形势较好，畜牧业平稳增长

前三季度，农业（种植业）增加值同比增长 3.8%。全国夏粮早稻产量合计 17553 万吨，比上年增加 155 万吨，增长 0.9%。秋粮播种面积稳中有增，秋粮生产有望丰收。前三季度，猪牛羊禽肉产量 6711 万吨，同比增长 4.4%，其中猪肉、牛肉、禽肉、羊肉产量分别增长 5.9%、3.6%、1.7%、1.5%；牛奶产量增长 7.7%，禽蛋产量增长 2.7%。三季度末，生猪存栏 44394 万头，同比增长 1.4%，其中能繁殖母猪存栏 4362 万头；生猪出栏 52030 万头，同比增长 5.8%。



## 2、工业生产恢复加快，装备制造业和高技术制造业较快增长

前三季度，全国规模以上工业增加值同比增长 3.9%，比上半年加快 0.5 个百分点。分三大门类看，采矿业增加值同比增长 8.5%，制造业增长 3.2%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 5.6%。高技术制造业、装备制造业增加值同比分别增长 8.5%、6.3%，快于全部规模以上工业 4.6、2.4 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长 3.6%；股份制企业增长 4.9%，外商及港澳台商投资企业下降 0.1%；私营企业增长 3.4%。分产品看，新能源汽车、太阳能电池产量同比分别增长 112.5%、33.7%。三季度，规模以上工业增加值同比增长 4.8%，比二季度加快 4.1 个百分点。其中，9 月份规模以上工业增加值同比增长 6.3%，比上月加快 2.1 个百分点，环比增长 0.84%。9 月份，制造业采购经理指数为 50.1%，比上月上升 0.7 个百分点；企业生产经营活动预期指数为 53.4%，上升 1.1 个百分点。1-8 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 55254 亿元，同比下降 2.1%。

## 3、服务业持续恢复，现代服务业增势较好

前三季度，服务业增加值同比增长 2.3%，比上半年加快 0.5 个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，金融业增加值分别增长 8.8%、5.5%。三季度，服务业增加值同比增长 3.2%，二季度为下降 0.4%。前三季度，服务业生产指数同比增长 0.1%。9 月份，服务业生产指数同比增长 1.3%。1-8 月份，全国规模以上服务业企业营业收入同比增长 5.1%，比 1-7 月份加快 0.9 个百分点；其中，信息传输、软件和信息技术服务业增长 8.2%，卫生和社会工作增长 8.7%。9 月份，服务业商务活动指数为 48.9%。从行业情况看，邮政、电信广播电视及卫星传输服务、货币金融服务等行业商务活动指数位于 60.0% 以上较高景气区间。从市场预期看，服务业业务活动预期指数为 56.1%。

## 4、市场销售逐步改善，基本生活类商品销售较快

前三季度，社会消费品零售总额 320305 亿元，同比增长 0.7%，上半年为同比下降 0.7%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 277753 亿元，同比增长 0.7%；乡村消费品零售额 42552 亿元，增长 0.9%。按消费类型分，商品零售 289055 亿元，同比增长 1.3%；餐饮收入 31249 亿元，下降 4.6%。基本生活类消费增势较好，限额以上单位粮油食品类、饮料类商品零售额分别增长 9.1%、6.9%。全国网上零售额 95884 亿元，增长 4.0%。其中，实物商品网上零售额 82374 亿元，增长 6.1%，占社会消费品零售总额的比重为 25.7%。三季度，社会消费品零售总额同比增长 3.5%，二季度为下降 4.6%。其中，9 月份社会消费品零售总额同比增长 2.5%，环比增长 0.43%。

## 5、固定资产投资稳中有升，高技术产业投资较快增长

前三季度，全国固定资产投资（不含农户）421412 亿元，同比增长 5.9%。分领域看，基础设施投资同比增长 8.6%，制造业投资增长 10.1%，房地产开发

投资下降 8.0%。分产业看，第一产业投资同比增长 1.6%，第二产业投资增长 11.0%，第三产业投资增长 3.9%。民间投资增长 2.0%。高技术产业投资增长 20.2%，其中高技术制造业和高技术服务业投资分别增长 23.4%、13.4%。高技术制造业中，电子及通信设备制造业、医疗仪器设备及仪器仪表制造业投资分别增长 28.8%、26.5%；高技术服务业中，科技成果转化服务业、研发设计服务业投资分别增长 22.1%、18.7%。社会领域投资增长 13.2%，其中卫生、教育投资分别增长 31.2%、8.1%。全国商品房销售面积 101422 万平方米，同比下降 22.2%；商品房销售额 99380 亿元，下降 26.3%。三季度，固定资产投资同比增长 5.7%，比二季度加快 1.5 个百分点；9 月份固定资产投资环比增长 0.53%。

#### 6、居民消费价格温和上涨，工业生产者出厂价格涨幅回落

前三季度，全国居民消费价格（CPI）同比上涨 2.0%，涨幅比上半年扩大 0.3 个百分点。分类别看，食品烟酒价格同比上涨 1.9%，衣着价格上涨 0.6%，居住价格上涨 1.0%，生活用品及服务价格上涨 1.1%，交通通信价格上涨 5.9%，教育文化娱乐价格上涨 2.0%，医疗保健价格上涨 0.7%，其他用品及服务价格上涨 1.3%。在食品烟酒价格中，粮食价格上涨 2.7%，鲜菜价格上涨 8.7%，鲜果价格上涨 13.5%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同比上涨 0.9%。三季度，全国居民消费价格同比上涨 2.6%。其中，9 月份居民消费价格同比上涨 2.8%，环比上涨 0.3%。

前三季度，全国工业生产者出厂价格同比上涨 5.9%，涨幅比上半年收窄 1.8 个百分点。三季度工业生产者出厂价格同比上涨 2.5%。其中，9 月份工业生产者出厂价格同比上涨 0.9%，环比下降 0.1%。前三季度，全国工业生产者购进价格同比上涨 8.3%，涨幅比上半年收窄 2.1 个百分点；其中，9 月份同比上涨 2.6%，环比下降 0.5%。

#### 7、就业形势总体稳定

前三季度，全国城镇调查失业率平均为 5.6%，其中三季度平均为 5.4%，比二季度下降 0.4 个百分点。9 月份，全国城镇调查失业率为 5.5%，比上月上升 0.2 个百分点。本地户籍人口调查失业率为 5.4%；外来户籍人口调查失业率为 5.6%，其中外来农业户籍人口调查失业率为 5.5%。16-24 岁人口、25-59 岁人口调查失业率分别为 17.9%、4.7%。31 个大城市城镇调查失业率为 5.8%。全国企业就业人员周平均工作时间为 47.8 小时。三季度末，外出务工农村劳动力总量 18270 万人。

#### 8、居民收入平稳增长，农村居民收入增长快于城镇

前三季度，全国居民人均可支配收入 27650 元，同比名义增长 5.3%；扣除价格因素实际增长 3.2%，比上半年加快 0.2 个百分点。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 37482 元，同比名义增长 4.3%，实际增长 2.3%；农村居民人均可支配收入 14600 元，同比名义增长 6.4%，实际增长 4.3%。从收入来源看，全国

居民人均工资性收入、经营净收入、财产净收入、转移净收入分别名义增长 5.1%、5.2%、5.8%、5.6%。全国居民人均可支配收入中位数 23277 元，同比名义增长 5.1%。

总的来看，我国经济克服多重超预期冲击的不利影响，主要指标恢复回稳，保持在合理区间，积极因素累积增多。但也要看到，外部环境更趋复杂严峻，国内经济恢复基础仍不牢固。下阶段，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻落实党的二十大精神，按照疫情要防住、经济要稳住、发展要安全的要求，高效统筹疫情防控和经济社会发展，继续做好“六稳”“六保”工作，狠抓相关政策落实见效，充分释放政策效能，着力保市场主体稳就业稳物价，扩大有效需求，推改革激活力，巩固经济恢复发展基础，保持经济运行在合理区间，力争实现最好结果

## (二)被评估单位所在区域经济状况分析

前三季度，面对错综复杂的国际形势和国内疫情多点散发、极端高温天气等多重超预期考验，全省上下认真贯彻落实“疫情要防住、经济要稳住、发展要安全”的重大要求，坚决担起“勇挑大梁”的重大责任，加快推进稳经济一揽子政策措施全面落地、充分显效，全省经济进一步回稳向好。

根据地区生产总值统一核算结果，前三季度全省实现生产总值 88652.7 亿元，同比增长 2.3%。其中，第一产业增加值 2692.1 亿元，同比增长 3.5%；第二产业增加值 40088.5 亿元，同比增长 2.8%；第三产业增加值 45872.1 亿元，同比增长 1.7%。

### 1、农业生产总体稳定，农产品供给充足

前三季度，全省实现农林牧渔业总产值 5149.7 亿元，按可比价计算同比增长 4.5%。全省抗旱措施有力、田间供水充足，水稻生长受高温天气影响较小，长势持续向好，秋粮有望取得好收成。前三季度，蔬菜总产量同比增长 2%，瓜果产量增长 2.4%。三季度末，生猪累计出栏 1659.7 万头，同比增长 4%；猪肉产量 131.1 万吨，同比增长 3.7%；家禽出栏 51237.8 万只，同比增长 6.2%；禽蛋产量 153.1 万吨，同比增长 2.6%。前三季度，全省水产品总产量 357 万吨，同比增长 1.2%。

### 2、工业生产加速恢复，装备制造业贡献突出

前三季度，全省规模以上工业增加值同比增长 4.5%，比上半年加快 2.4 个百分点，其中 9 月当月同比增长 10.5%，比 8 月份加快 0.6 个百分点。分经济类型看，前三季度全省规上工业中，国有企业增长 10%，股份制企业增长 5.8%，民营工业增长 7.4%。分行业看，9 月当月，列统的 40 个行业大类中，有 32 个行业增加值实现同比增长，增长面达 80%；前十大行业中，有 9 个行业当月增加值实现同比增长，5 个行业增速达两位数，汽车制造业增长 27.5%，黑色金属冶炼和压延加工业增长 21.1%，电气机械和器材制造业增长 19.1%，医药制造业增长

13.1%，金属制品业增长 12.7%。前三季度，全省装备制造业同比增长 7.5%，比上半年加快 3.3 个百分点，对规上工业增加值增长贡献率达 84.7%；其中汽车、电气行业同比分别增长 11.8%、12.9%，比上半年分别加快 6.6 个、4.7 个百分点，专用设备行业同比增长 5.3%，比上半年加快 4.8 个百分点。

### 3、服务业加快回升，重点行业复苏向好

前三季度，全省服务业增加值同比增长 1.7%，其中金融业增长 7.5%，信息传输、软件和信息技术服务业增长 10.3%，非营利性服务业增长 6.5%。1—8 月，全省规模以上服务业营业收入同比增长 6.5%，比 1—7 月加快 2.4 个百分点。1—8 月，列统的 10 个门类行业中，有 7 个行业营业收入实现同比增长，其中科学研究和技术服务业增长 11.9%，信息传输、软件和信息技术服务业增长 11.6%；与 1—7 月比较，全部行业增速均有所回升。1—8 月，全省规模以上生活性服务业营业收入同比增长 5.2%，比 1—7 月加快 3.5 个百分点；其中居民出行服务、文化体育和娱乐业同比分别增长 28.6%、3%，比 1—7 月分别加快 8.7 个、6.8 个百分点；旅行社及相关服务、电影放映、体育场地设施管理等行业降幅明显收窄。

### 4、市场销售明显改善，消费潜力加快释放

前三季度，全省实现社会消费品零售总额 31635 亿元，同比下降 0.3%，降幅比上半年收窄 3.4 个百分点；其中限额以上消费品零售额同比增长 0.9%，比上半年回升 5.6 个百分点。分商品类值看，前三季度，限额以上体育娱乐用品类、中西药品类商品零售额分别增长 20.7%、11.8%，比上半年分别回升 2.7 个、0.6 个百分点；汽车购置税减半征收政策显效，带动汽车类、石油及制品类分别增长 1.1%、9.8%，比上半年分别回升 9.9 个、5.1 个百分点，其中新能源汽车增长 1.8 倍；“苏新消费·绿色节能家电促消费专项活动”全面落实，家用电器和音像制品类增长 2.6%，比上半年加快 2.4 个百分点。网络消费保持快速增长。前三季度，全省限额以上企业通过公共网络实现商品零售额 2305 亿元，占限额以上零售额比重达 19.5%，同比增长 20.3%。

### 5、固定资产投资稳中有升，制造业投资增势强劲

前三季度，全省固定资产投资同比增长 3.5%，比上半年小幅加快 0.2 个百分点。分领域看，前三季度，基础设施投资同比增长 4.9%，比上半年提高 3.6 个百分点，已连续 5 个月增速回升；工业投资增长 10.5%，工业技术改造投资增长 6.4%；房地产开发投资同比下降 6.9%，降幅比 1—8 月收窄 0.2 个百分点。制造业投资保持两位数增长，前三季度同比增长 11.2%，其中电气机械和器材制造业投资增长 29.9%，仪器仪表制造业投资增长 22.2%，计算机、通信和其他电子设备制造业投资增长 14.8%，通用设备制造业投资增长 13.9%。前三季度，全省高技术产业投资同比增长 15.7%，其中高技术制造业投资增长 14.9%，高技术服务业投资增长 19.5%。

### 6、居民消费价格温和上涨，工业生产者价格涨幅收窄

前三季度，全省居民消费价格同比上涨 2.2%，涨幅比上半年扩大 0.3 个百分点。其中，城市上涨 2.2%，农村上涨 2.2%。分类别看，食品烟酒价格上涨 2.1%，衣着价格上涨 1.1%，居住价格上涨 1.0%，生活用品及服务价格上涨 2.0%，交通通信价格上涨 5.6%，教育文化娱乐价格上涨 1.7%，医疗保健价格上涨 2.0%，其他用品及服务价格上涨 1.3%。

前三季度，全省工业生产者出厂价格同比上涨 4.9%，涨幅比上半年收窄 1.4 个百分点。其中 7、8、9 月份同比分别上涨 3.4%、1.9%、0.9%，涨幅持续回落。前三季度，全省工业生产者购进价格同比上涨 8.2%，涨幅比上半年收窄 2.5 个百分点，其中 7、8、9 月份同比分别上涨 5.7%、3.1%、1.3%。

#### 7、居民收入增速回升，城乡居民收入差距持续缩小

前三季度，江苏全体居民人均可支配收入 38114 元，同比增长 5.2%，比上半年提高 0.4 个百分点。其中，工资性收入 21389 元，同比增长 5.6%；经营净收入 5069 元，同比增长 4.4%；财产净收入 4133 元，同比下降 0.3%；转移净收入 7523 元，同比增长 7.8%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 46250 元，同比增长 4.5%；农村居民人均可支配收入 21605 元，同比增长 6.6%。城乡居民人均收入比值为 2.14，比上年同期缩小 0.04。

#### 8、高新技术产业增势强劲，新兴动能加速壮大

创新驱动持续增强。前三季度，全省高新技术产业产值占规上工业比重达 48.9%，比去年同期提高 0.8 个百分点。规上工业中高技术制造业增加值增长 10.9%，增速高于规上工业 6.4 个百分点。1—8 月，全省高技术服务业营业收入同比增长 11.4%，比 1—7 月加快 0.9 个百分点。新能源产业发展迅猛。前三季度，规上工业中锂离子电池制造、光伏设备及元器件制造业增加值分别增长 59.4%、33.1%；新能源汽车、锂离子电池、光伏电池产品产量分别增长 84.4%、32.2%、31.2%，年内增速保持高位。数字经济蓬勃发展。前三季度，规上工业中电子及通信设备制造业增加值同比增长 15.1%，移动通信设备、手机产品产量分别增长 32.8%、52.3%。1—8 月，规上服务业中互联网和相关服务业同比增长 17.8%；其中，互联网信息服务、互联网平台分别增长 16%、13.9%；集成电路设计、信息系统集成和物联网技术服务分别增长 33%、38.4%。

总的来看，随着稳经济一揽子政策措施深化落实，全省经济运行呈现快速恢复、回稳向上态势，尤其是进入三季度主要经济指标逐月快速回升，经济运行加快回归常态，切实以“勇挑大梁”的责任担当为全国发展大局作出了贡献。但也要看到，国际环境仍然复杂严峻，不稳定不确定因素有所增多，经济恢复基础仍待进一步巩固。下阶段，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻落实党的二十大精神，坚持稳中求进工作总基调，坚持高效统筹疫情防控和经济社会发展，统筹发展和安全，继续做好“六稳”“六保”工作，进一步增强稳步恢复动力、激发快速增长潜力、发挥宏观政策效力，力争实现最好

结果，努力为全国发展大局多作贡献。

## 五、被评估单位所在行业现状与发展前景分析

### (一)行业主管部门、行业监管体制、行业主要法律法规及政策

#### 1.行政主管部门及监管体制

根据银保监会 2022 年 5 月印发的《融资租赁公司监督管理暂行办法》，银保监会负责制定融资租赁公司的业务经营和监督管理规则；省级人民政府负责制定促进本地区融资租赁行业发展的政策措施，对融资租赁公司实施监督管理，处置融资租赁公司风险。省级地方金融监管部门具体负责对本地区融资租赁公司的监督管理。

#### 2.行业主要法律法规及政策

近年来，融资租赁行业政策层出不穷，主要包括规范融资租赁公司的设立、监管等政策，以及推动重点区域融资租赁业务发展的政策。近期，融资租赁相关政策汇总如下：

发布时间	政策文件	主要内容
2021 年 12 月	《地方金融监督管理条例（草案征求意见稿）》	明确了融资租赁公司在内的地方金融机构的设立、监管、风险管理、法律责任等内容。
2021 年 9 月	《关于推进自由贸易试验区贸易投资便利化改革创新若干措施》	在全口径跨境融资宏观审慎框架下，允许注册在自贸试验区符合条件的融资租赁公司与其下设立的特殊目的公司(SPV)共享外债额度。
2020 年 12 月	《关于审理融资租赁合同纠纷案件适用法律问题的解释》修订版	根据民法典，对于融资租赁合同纠纷案件适用的法律解释进行了修订，主要修订内容包括融资租赁合同的认定、合同履行、租赁物的公示等内容。
2020 年 3 月	《中国银保监会非银行金融机构行政许可事项实施办法》	规定了非银行金融机构包括金融租赁公司，金融租赁公司法人机构设立的条件、子公司设立的条件、子公司变更等。
2020 年 1 月	《融资租赁公司监督管理暂行办法（征求意见稿）》	明确了融资租赁公司的经营范围、经营规则、监管体系等内容。

### (二)行业概况

融资租赁是指出租人根据承租人的请求，从第三方(设备、交通工具等供货商)购买承租人选定的租赁标的物，同时，出租人与承租人签订一项租赁合同，将租赁标的物出租给承租人，并向承租人收取一定租金的一种非银行金融形式。

融资租赁根据企业性质划分，可以分为金融租赁、内资租赁和外资租赁。

### (三)行业产业链

融资租赁的行业的产业链主要涉及到融资租赁业务中的三方主体，包括供应商、出租人和承租人。上游主要为供应商和提供资金支持的银行等金融机构，中游为融资租赁公司，根据公司性质分为金融租赁、内资租赁和外资租赁，下游承租人主要在航空运输、建筑、印刷、医疗、汽车租赁等行业。

#### (四)行业发展情况

##### 1、行业发展现状

中国的融资租赁业务从 1980 年左右起步，经历了早期的萌芽时期，在 1988 年至 2010 年行业进入调整发展期和规范发展期。2011 年-2017 年，行业在经济快速发展和融资租赁企业数量不断增长的情况下，步入了行业的快速发展阶段。2018 年以来，企业数量保持稳定，融资租赁合同余额出现小幅下降，行业整体处于调整时期。

##### (1)2019 年起，中国融资租赁余额出现下滑

2012-2019 年，我国融资租赁业务总量呈现逐年增长的趋势，但是自 2014 年以来，随着融资租赁业务总量基数的增加和行业监管政策的趋严，增速处于下降态势。2020 年底，全国融资租赁合同余额约为 65040 亿元人民币，规模出现下滑。截至 2021 年 12 月底，全国融资租赁合同余额约为 62100 亿元人民币，比 2020 年底的 65040 亿元减少约 2940 亿元，下降 4.5%。

##### (2)2019 年以来，融资租赁公司数量基本保持稳定

2012-2020 年我国融资租赁机构数量呈现逐年增长态势，2018 年开始，行业监管政策发生变化，增速有所下降，截至 2020 年底，中国融资租赁企业(不含单一项目公司、分公司、SPV 公司、港澳台当地租赁企业和收购海外的企业)总数约为 12156 家，较上年增加了 26 家，增长 0.21%。

2021 年，中国融资租赁公司总数约为 11917 家，较上年底的 12156 家减少 239 家。

##### (3)2017 年以来金融租赁公司数量基本维持在 70 家左右

2012-2020 年，我国金融租赁公司数量增长趋势，在 2017 年以后逐渐趋于稳定，截止 2021 年 12 月底，金融租赁公司数量仍保持为 72 家。

##### (4)中国内资租赁公司增长较快

2012-2020 年，我国内资租赁企业数量不断增长，2020 年达 414 家，比 2019 年增加 11 家，同比增长 2.73%。2021 年 1-12 月，中国内资租赁公司数量达到 428 家，比上年底增加 14 家。

##### (5)中国外资租赁公司经历了爆发式增长后，2018 年数量开始稳定

2012-2020 年，我国外资租赁企业数量呈现逐年增长的趋势，增长速度从 2014 年开始有所下降，但企业数量在我国融资租赁行业中始终排名第一。企业数量从 2012 年的 460 家，增长至 2020 年的 11671 家，同比增长 0.12%。2021 年，外资租赁公司数量达到 11417 家，比上年底减少约 254 家。

##### 2、行业竞争格局

##### (1)区域竞争格局：广东融资租赁企业数量最多

根据《2021 上半年中国融资租赁业发展报告》数据，截止 2021 年上半年，广东省、上海和天津的融资租赁公司数量全国排名前三，分别达到 4278、2222

和 2069 家，也是仅有的融资租赁公司数量超过 2000 家的三个省市。

(2)企业竞争格局：渤海租赁、工银金融租赁等注册资本领先

从注册资本角度看，超过 120 亿元的融资租赁公司数量较少，主要包括渤海租赁、工银金融租赁、交银金融租赁等，以银行、保险等股东为背景的居多。注册资本在 50 亿至 120 亿之间的融资租赁公司主要有中银金融租赁、中航国际租赁、建信金融租赁等。

3、行业发展前景及趋势预测

(1)航空、基建、医疗、新能源等领域预期将成为融资租赁重要渗透领域

从国家政策、行业发展趋势等方面分析发现，航空、基建、医疗、新能源等领域在未来的发展过程中预期将保持较快增长，因这些领域的设备、交通工具价格昂贵，融资租赁是较为合适的融资方式，融资租赁在这些领域的渗透率有望继续提升。

(2)2027 年中国融资租赁市场规模有望达到 13 万亿元

国家统计局初步核算，2021 年中国 GDP 为 1143670 亿元，按不变价格计算，比上年增长 8.1%，两年平均增长 5.1%。根据人民银行工作论文《“十四五”期间我国潜在产出和增长动力的测算研究》数据，“十四五”期间中国 GDP 增速将保持在 5%-5.7%之间，维持中高速增长。以下以 5.5%的增速预测 2022-2025 年 GDP 增速。考虑到 2026-2027 年的 GDP 增速波动不会太大，预期以 5%左右的增速变动。根据以往融资租赁占 GDP 的比例估算，2021-2027 年融资租赁占 GDP 的比例预期每年增长 0.3%左右。到 2027 年，我国融资租赁行业市场需求量有望达到 13 万亿元，此时的 GDP 渗透率为 8.50%。

## 六、被评估单位业务分析

### (一)主要业务及产品

被评估单位主要业务为融资租赁，具体包括直接租赁、售后回租和厂商租赁。

新购设备直接融资租赁，即承租企业自主选定供货商及设备品种、型号后，由再保租赁出资向供货商购买选定设备，提供给承租企业使用，承租企业按期支付租金。

自有设备固定资产售后回租，即承租企业通过出售并租回自有固定资产，达到盘活存量固定资产，换取当期现金流入的一种融资手段。这是承租企业和供货商为同一企业的融资租赁方式。

厂商租赁为公司与生产厂商合作，以厂商生产、制造的设备为租赁物开展融资租赁业务，促进厂商销售，下游设备购买方为承租企业，由厂商推荐，且符合厂商与公司签订协议中约定的准入条件。为大型厂商扩展业务链条，促进厂商销售，解决企业销售设备的回款问题。



## (二)企业在行业中的竞争优势及劣势

### 1、竞争优势

(1)股东实力雄厚，市场认可度高。江苏省信用再担保集团有限公司是省属大型国有金融企业。至“十三五”末，江苏省信用再担保集团有限公司实收资本 88.17 亿元，总资产 223.4 亿元，净资产 136.35 亿元，管理资产规模超过 2000 亿元。集团连续多年被国内权威机构评为 AAA 信用等级，获得资本市场的高度认可。被评估单位作为集团控股的重要子公司之一，在银行贷款、发债融资和业务渠道拓展上，长期得到集团的大力支持。多年来，参股股东南京三宝科技集团、苏州市农业发展集团、江苏省海外企业集团充分信任公司决策层，给予公司持续关心和大力支持。

(2)聚焦目标区域，业务渠道广阔。被评估单位长期聚焦江苏市场，与很多客户建立了长期的合作关系，积累了一定数量的客户资源。集团在全省 13 个省辖市设立的分公司，以及集团旗下担保、小贷、投资、资产管理、典当等板块子公司，能够与被评估单位的租赁业务进行良性互动，为企业提供综合金融服务，增强市场竞争力。同时，集团作为全省再担保体系的龙头，与 200 多家地方担保机构密切合作，掌握大量客户资源。集团下属的金农公司与全省 500 余家小贷公司合作密切，同时正在建设全省地方金融综合监管平台和科技服务平台，可为公司进一步拓宽业务渠道。

### 2.竞争劣势

资本约束凸显，资金周转承压。2018 年以来，公司的资产负债率始终在 85% 左右高位运行，放大倍数接近行业监管上限。随着负债规模的不断增长，银行等金融机构授信审批难度加大，多家银行授信额度长期处于足额使用状态。公司资产端期限主要为 5 年，而资金端融资期限最长不超过 3 年，还有大量 1 年期的短期借款，这种期限错配导致公司的流动性管理压力日益加大，尤其是缺少自由支配现金流，对被评估单位资产端的资金投放形成明显制约。特别是由于园区保等民营实体类业务单笔金额小、投放效率要求高，无法从银行匹配融资，需要使用被评估单位可自由支配的资金进行投放，对资金业务管理带来更大压力。被评估单位历史年度资产、财务分析和调整情况

## (三)历史年度财务状况与经营业绩

被评估单位近三年一期的资产、负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2019/12/31	2020/12/31	2021/12/31	2022/9/30
流动资产	35,992.89	189,591.66	202,917.35	288,726.75
长期应收款	408,859.95	366,866.21	413,154.53	462,668.23
固定资产	71.30	54.07	75.72	85.96
使用权资产			78.37	586.97
无形资产	125.96	112.58	99.21	132.45

钟山有限公司拟股权转让涉及的江苏省再保融资租赁有限公司 3800 万出资额对应的股权价值  
资产评估说明

递延所得税资产	1,832.14	2,592.97	5,361.07	5,676.42
其他非流动资产	3,000.00	3,000.00	120.34	180.40
<b>资产合计</b>	<b>449,882.23</b>	<b>562,217.49</b>	<b>621,806.57</b>	<b>758,057.19</b>
流动负债	213,713.21	300,238.92	300,469.84	279,293.30
非流动负债	156,504.04	178,250.02	231,146.87	389,524.52
<b>负债合计</b>	<b>370,217.25</b>	<b>478,488.94</b>	<b>531,616.71</b>	<b>668,817.82</b>
<b>净资产</b>	<b>79,664.98</b>	<b>83,728.55</b>	<b>90,189.86</b>	<b>89,239.37</b>

被评估单位近三年一期的经营状况如下表所示:

金额单位: 人民币万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-9 月
<b>一、营业收入</b>	<b>33,488.89</b>	<b>43,346.93</b>	<b>43,199.96</b>	<b>33,670.61</b>
<b>减: 营业成本</b>	<b>19,436.11</b>	<b>25,951.96</b>	<b>28,192.12</b>	<b>22,769.11</b>
营业税金及附加	146.17	189.72	131.08	114.16
销售费用	3,639.82	3,319.28	3,676.84	2,559.40
管理费用				
财务费用	-208.36	-106.55	-323.77	-367.55
加: 其他收益	3.74	5.88	107.59	2.39
投资收益	750.90	715.67	625.23	696.17
公允价值变动收益		-194.39		
信用减值损失			-3,441.16	-1,446.33
资产减值损失	-2,069.38	-2,694.84		
资产处置收益	0.00	4.98	0.46	0.94
<b>二、营业利润</b>	<b>9,160.40</b>	<b>11,829.83</b>	<b>8,815.81</b>	<b>7,848.66</b>
加: 营业外收入	68.57	0.00	0.90	0.70
减: 营业外支出	1.30	0.52		0.80
<b>三、利润总额</b>	<b>9,227.67</b>	<b>11,829.31</b>	<b>8,816.71</b>	<b>7,848.56</b>
减: 所得税费用	2,654.62	3,095.07	2,355.40	2,126.66
<b>四、净利润</b>	<b>6,573.05</b>	<b>8,734.24</b>	<b>6,461.32</b>	<b>5,721.91</b>

上述 2019-2021 年及基准日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。

#### (四)资产配置和使用情况

##### 1.非经营性资产分析

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。经分析, 被评估单位评估基准日时的非经营性资产和非经营性负债如下表:

金额单位: 万元

序号	一级科目	结算对象	内容	账面价值
<b>一、</b>	<b>非经营性资产</b>			<b>7,644.30</b>
1	预付款项	江苏省信用再担保集团有限公司	餐券	0.30
2	预付款项	苏州市农发融资租赁有限公司	借款租金及融资租赁利息	804.17
3	预付款项	江苏通行宝智慧交通科技有限公司	ETC 费用	0.30
4	预付款项	中国石化销售股份有限公司江苏南京石油分公司	加油卡充值	6.50

钟山有限公司拟股权转让涉及的江苏省再保融资租赁有限公司 3800 万出资额对应的股权价值  
资产评估说明

5	预付款项	南京尚道网络服务有限公司	预付官网制作费	0.60
6	其他应收款	江苏省信用再担保集团有限公司	房屋租赁保证金及代垫款	48.17
7	其他应收款	上海上房物业服务股份有限公司南京分公司	押金	0.02
8	其他应收款	支付宝(中国)网络技术有限公司	保证金	3.00
9	其他应收款	南京鼓楼科技产业有限公司	保证金	0.09
10	其他应收款	魏军	代扣代缴社保费	0.20
11	其他应收款	解勇	代扣代缴社保费	0.20
12	其他应收款	谢函	代扣代缴社保费	0.20
13	其他应收款	张秋莉	代扣代缴社保费	1.30
14	其他流动资产		预缴增值税	515.84
15	使用权资产	江苏省信用再担保集团有限公司	租赁办公用房-金融城3号楼19-20层	586.97
16	递延所得税资产		资产减值准备	2,940.47
17	递延所得税资产		其他可抵扣暂时性差异	2,310.01
18	递延所得税资产		租赁收入实际利率法税会差异	222.15
19	递延所得税资产		计提的借款利息未实际支付	203.27
20	递延所得税资产		使用权资产折旧及租赁负债利息支出	0.54
	<b>二、非经营性负债</b>			<b>4,103.75</b>
1	短期借款		借款利息计提	96.22
2	其他应付款	江苏省信用再担保集团有限公司	关联方往来款	42.89
3	其他应付款	江苏金农股份有限公司	应付软件开发款	4.67
4	其他应付款	南京市鼓楼区人民法院	诉讼费	3.37
5	其他应付款	淮安市清河大洲印刷厂债权人	核销往来款	0.07
6	其他应付款	南京元洲装饰有限公司	装修款	1.00
7	其他应付款	郑州地铁集团有限公司债权人	核销往来款	5.36
8	其他应付款	中国联合网络通信有限公司南京市分公司	技术服务费	6.17
9	其他应付款	中国太平洋人寿保险股份有限公司	保险费	0.58
10	其他应付款	江苏金马纺织有限公司债权人	核销往来款	13.18
11	其他应付款	南京恒顺达船务有限公司债权人	核销往来款	46.99
12	其他应付款	东营巨邦工贸有限公司债权人	核销往来款	29.39
13	其他应付款	江苏智通汽车销售有限公司债权人	核销往来款	1.75
14	其他应付款	李育红	报销款	12.64
15	其他应付款	魏军	代缴社保	2.00
16	其他应付款	员工	工会经费	0.30

钟山有限公司拟股权转让涉及的江苏省再保融资租赁有限公司 3800 万出资额对应的股权价值  
资产评估说明

17	其他应付款	员工	员工风险金	203.69
18	其他应付款	中国工商银行股份有限公司南京湖南路支行	金融机构服务费	0.86
19	其他应付款	中国银行股份有限公司南京鼓楼支行	金融机构服务费	4.15
20	其他应付款	员工	应付补充养老保险	0.37
21	其他应付款	江苏再保资产管理有限公司	不良资产处置管理费	179.25
22	一年内到期的非流动负债	江苏省信用再担保集团有限公司	一年内到期的租赁负债	219.38
23	一年内到期的非流动负债		一年内到期借款利息	2,171.64
24	其他流动负债		待转销项税额	620.86
25	其他流动负债		短期非银借款应计利息	127.92
26	租赁负债	江苏省信用再担保集团有限公司	江苏省信用再担保集团有限公司金融城 3 号楼 19-20 层	309.07
三、	<b>非经营性资产-负债</b>			<b>3,540.55</b>

## 2. 溢余资产分析

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。在评估基准日，被评估单位无溢余资产。

## 七、 评估计算及分析过程

### (一) 预测期收益预测

#### 1. 主营业务收入的预测

##### (1) 历史年度营业收入分析

被评估单位的主营业务收入主要为融资租赁收入，根据企业提供的历史年度融资租赁资产规模计算年均值，可得出各历史年度平均收益率。历史年度营业收入数据如下表所示：

金额单位：万元

项目	单位	历史数据			
		2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-9 月
<b>一、融资租赁规模</b>					
融资租赁资产规模年均值	万元	380,828.67	476,218.36	562,398.66	639,392.10
期初融资规模	万元	345,659.58	415,997.76	536,438.96	588,358.35
期末融资规模	万元	415,997.76	536,438.96	588,358.35	690,425.84
<b>二、收益率</b>					
融资租赁平均收益率	%	8.78%	9.10%	7.68%	5.27%
<b>三、收入合计</b>					
融资租赁收入	万元	33,428.39	43,340.23	43,194.79	33,670.40
其他收入(名义货价)	万元	60.50	6.71	5.17	0.22

##### (2) 主营业务收入预测

###### 1) 融资租赁资产规模预测

2022 年 10-12 月融资租赁资产规模与企业提供的审定后的实际金额保持一

致，2023 年及以后的融资租赁资产规模考虑在 2022 年期末融资租赁资产规模的基础上，在满足监管指标所要求的风险资产规模范围内，逐年按比例增长预测。

## 2) 收益率预测分析

由于企业历史年度的融资租赁资产规模随着自有资金的增加而扩大，历史年度的平均收益率也随着融资租赁资产规模有变动，由于本次预测期融资租赁资产规模在 2022 年的基础上略微增长，并在 2027 年达到稳定状态，预测期收益率与 2022 年度收益率保持一致。

综上所述，被评估单位的主营业务收入预测数据如下表所示：

金额单位：万元

项目	单位	预测数据					
		2022 年 10-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
<b>一、融资租赁规模</b>							
融资租赁资产规模年均值	万元	688,333.42	696,534.62	715,663.58	731,743.93	744,531.33	750,073.75
期初融资规模	万元	690,425.84	686,241.00	706,828.23	724,498.94	738,988.92	750,073.75
期末融资规模	万元	686,241.00	706,828.23	724,498.94	738,988.92	750,073.75	750,073.75
<b>二、收益率</b>							
融资租赁平均收益率	%	1.76%	7.19%	7.19%	7.19%	7.19%	7.19%
<b>三、收入合计</b>							
融资租赁收入	万元	12,127.75	50,054.94	51,429.60	52,585.18	53,504.12	53,902.41

## 2. 主营业务成本的预测

### (1) 历史年度营业成本分析

被评估单位的主营业务成本主要为融资租赁相关负债的资金成本，包括利息支出及手续费支出等，根据企业提供的历史年度融资租赁相关负债计算借款规模年均值（包括短期借款、其他流动负债、一年内到期借款和债券、长期借款、应付债券、其他非流动负债），根据各年度利息和手续费支出占借款规模年均值的比重得出各历史年度平均借款利率。历史年度营业成本数据如下表所示：

金额单位：万元

项目	单位	历史数据			
		2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-9 月
<b>一、融租相关借款和负债规模年均值</b>					
期初融租相关借款及负债规模	万元	273,802.58	291,628.43	403,876.41	446,191.32
期末融租相关借款及负债规模	万元	291,628.43	403,876.41	446,191.32	641,877.23
<b>二、资金成本</b>					
借款平均利率	%	6.87%	7.46%	6.63%	4.19%
<b>三、成本小计</b>					
利息支出	万元	16,728.11	21,668.97	25,374.44	22,031.63
手续费及佣金支出	万元	2,708.00	4,282.98	2,817.69	737.48

### (2) 主营业务成本预测

#### 1) 融资租赁相关借款及负债规模预测

2022 年 10-12 月融资租赁相关借款及负债规模与企业提供的审定后的实际金额保持一致，2023 年及以后的融资租赁相关借款及负债规模在考虑各预测期

的总资产、负债和自有资金平衡的情况下，预测所需要的融资租赁相关借款和负债规模。未来年度企业融资租赁业务所需借款规模预测数据如下：

金额单位：万元

项目	预测数据					
	2022年 10-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
预测总资产	724,093.44	724,924.48	742,223.60	756,400.02	767,261.61	767,294.15
减：权益投资	87,302.03	88,058.57	88,967.62	89,899.23	90,850.15	91,819.23
非借款类债务投资	17,953.03	29,369.15	30,320.58	30,929.76	31,413.23	31,500.86
<b>预测借款规模</b>	<b>618,838.39</b>	<b>607,496.76</b>	<b>622,935.40</b>	<b>635,571.02</b>	<b>644,998.23</b>	<b>643,974.06</b>

## 2)利率预测分析

由于企业历史年度的借款规模随着风险资产规模扩大，历史年度的借款平均利率也呈下降趋势，由于本次预测收益率与2022年保持一致，根据与企业访谈确认，企业历史年度收益率与借款利率的息差大约在1%-2%之间，因此预测期的借款利率根据预测收益率减去历史年度平均息差确定。

综上所述，被评估单位的主营业务成本预测数据如下表所示：

金额单位：万元

项目	单位	预测数据					
		2022年 10-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
<b>一、融租相关借款和负债规模年均值</b>		630,357.81	613,167.57	615,216.08	629,253.21	640,284.63	644,486.14
期初融租相关借款及负债规模	万元	641,877.23	618,838.39	607,496.76	622,935.40	635,571.02	644,998.23
期末融租相关借款及负债规模	万元	618,838.39	607,496.76	622,935.40	635,571.02	644,998.23	643,974.06
<b>二、资金成本</b>							
借款平均利率	%	1.29%	5.69%	5.69%	5.69%	5.69%	5.69%
<b>三、成本小计</b>		8,122.27	34,906.37	35,022.99	35,822.09	36,450.09	36,689.27
利息支出手续费及佣金支出	万元	8,122.27	34,906.37	35,022.99	35,822.09	36,450.09	36,689.27

## 3.税金及附加的预测

税金及附加包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加税率、印花税和车船使用税。2022年10-12月金额与审定后的实际发生额保持一致，2023年及以后的税金及附加预测采用企业自身适用的税率，即城建税税率7%，教育费附加税率3%，地方教育费附加税率2%，印花税税率参考历史年度印花税占融资规模均值的比重，车船使用税历史年度变化较小，使用历史年度平均值预测。采用上述税率测算的未来年度各项税金及附加金额，具体如下：

金额单位：万元

项目	2022年10-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
营业税金及附加合计	38.05	145.41	155.61	159.09	161.76	162.21
城建税	17.99	59.09	64.34	65.78	66.86	66.92
教育费附加	12.85	25.32	27.57	28.19	28.66	28.68

钟山有限公司拟股权转让涉及的江苏省再保融资租赁有限公司 3800 万出资额对应的股权价值  
资产评估说明

地方教育费附加		16.88	18.38	18.79	19.10	19.12
印花税	7.12	43.91	45.12	46.13	46.94	47.29
车船使用税	0.08	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20

4.销售费用预测

(1)历史年度销售费用分析

历史年度销售费用主要有职工薪酬、折旧费、摊销费、业务招待费、租赁费用、办公费用、物管及能源费、法律及诉讼费用等组成。具体的销售费用历史数据如下表所示：

金额单位：万元

项目	历史数据			
	2019年	2020年	2021年	2022年1-9月
销售费用合计	3,639.82	3,319.28	3,676.84	2,559.40
职工薪酬	2,918.77	2,403.35	2,667.86	1,832.52
折旧费	6.78	17.07	254.91	190.67
摊销费	7.80	13.38	13.38	13.46
业务招待费	93.96	84.02	78.44	74.76
租赁费用	193.47	251.32	9.16	0.30
办公费用	96.42	28.72	30.59	41.63
物管及能源费	46.79	67.77	61.52	55.53
广告及业务宣传费	4.83	-	1.01	7.78
汽车营运费	13.14	17.68	16.96	9.91
法律及诉讼费用	173.67	326.63	430.78	202.02
社会中介及咨询费	24.81	59.75	52.18	62.49
会议费用	4.63	0.89	-	3.89
差旅费	50.65	40.93	48.38	24.58
团体费	-	-	-	20.96
其他	4.07	7.78	11.67	18.92

(2)销售费用预测

对于职工薪酬，按 22 年实际的人员并考虑未来年度工资按一定比例增长预测。

企业历史年度的折旧费用包括使用权资产折旧、即企业租赁房产对应的租金支出，对于租赁房屋的租金，根据企业提供的租赁合同单独预测未来年度的租金，在现有租赁合同到期后，租金按一定比例增长预测。对于固定资产折旧费、摊销费，根据被评估单位资产清单即折旧摊销政策逐项测算。

2022 年 10-12 月费用预测数与审定后的发生额保持一致。

2023 年及以后的业务招待费、法律及诉讼费用和差旅费按历史年度费用占收入比重预测。其他费用在历史年度费用的基础上，按固定比例增长预测。销售费用具体预测数据如下：

金额单位：万元

项目	预测数据					
	2022年10-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
销售费用合计	1,324.05	4,017.88	4,127.78	4,234.89	4,324.79	4,434.07

钟山有限公司拟股权转让涉及的江苏省再保融资租赁有限公司 3800 万出资额对应的股权价值  
资产评估说明

职工薪酬	1,098.04	2,940.00	3,028.20	3,119.05	3,212.62	3,309.00
折旧费	6.37	50.82	50.79	42.48	13.83	6.54
摊销费	4.74	18.94	18.94	18.94	18.94	18.94
业务招待费	28.08	99.68	102.42	104.72	106.55	107.34
租赁费用	56.84	241.03	241.03	245.86	253.23	260.83
办公费用	12.25	40.00	41.20	42.44	43.71	45.02
物管及能源费	7.06	60.00	61.80	63.65	65.56	67.53
广告及业务宣传费	39.82	30.00	30.90	31.83	32.78	33.77
汽车营运费	7.30	17.73	18.26	18.81	19.37	19.95
法律及诉讼费用	16.79	359.05	368.91	377.20	383.79	386.65
社会中介及咨询费	22.02	80.00	82.40	84.87	87.42	90.04
会议费用		4.00	4.12	4.25	4.37	4.51
差旅费	19.36	46.62	47.90	48.97	49.83	50.20
团体会费		10.00	10.30	10.61	10.93	11.26
其他	5.38	20.00	20.60	21.22	21.85	22.51

### 5. 财务费用预测分析

财务费用主要为银行利息收入、汇兑损益、手续费等。具体的财务费用历史数据如下表所示：

金额单位：万元

项目	历史数据			
	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-9 月
财务费用合计	-208.36	-106.55	-323.77	-367.55
利息收入	-214.32	-266.50	-335.62	-379.85
利息支出			6.80	8.59
汇兑损益		154.08		
金融机构手续费	5.96	5.86	5.04	3.70

历史年度财务费用利息支出和手续费支出的金额较小、未来年度不进行预测；历史年度汇兑损益为 2020 年外币借款产生的汇兑损失，属于非经常性的融资方式，未来年度不进行预测。利息收入主要为货币资金存款利息，通过计算历史年度利息收入占各期货币资金年均值的比重得出历史年度平均收益率。2022 年 10-12 月财务费用与企业经审定后的发生额保持一致，2023 年及以后的利息收入根据预测期各期货币资金年均值乘以历史年度平均存款利息收益率进行预测。财务费用具体预测数据如下：

金额单位：万元

项目	预测数据					
	2022 年 10-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
财务费用合计	-121.69	-416.42	-318.53	-318.53	-318.53	-318.53
利息收入	-129.57	-416.42	-318.53	-318.53	-318.53	-318.53
利息支出&手续费	7.88					

### 6. 投资收益预测

企业历史年度投资收益来源包括结构性存款、资管计划、外债汇率变动收益等，由于企业各年度持有金融资产及金融负债情况有差异，且评估基准日企业并无持有的交易性金融资产或金融负债，本次评估未来年度不进行投资收益的预



测。

### 7.信用减值损失预测

企业历史年度的信用减值损失包括其他应收款减值损失和长期应收款减值损失，其中主要为对各年度确认无法收回的融资租赁款计提的坏账准备，本次预测参考了 2021 年和 2022 年审定风险资产对应的五级分类，根据企业提供的资产五级分类减值计提政策，以各预测期的风险资产规模减去预收和融资租赁保证金余额后的净额为基数，计算各期末应计提的长期应收款坏账准备金额，再以各年度坏账准备变动金额预测未来各年度的信用减值损失金额。信用减值损失具体预测数据如下：

金额单位：万元

项目	预测数据					
	2022 年 10-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
信用减值损失合计	-214.15	-1,301.13	-307.48	-252.14	-192.88	-
长期应收款减值损失	-214.15	-1,301.13	-307.48	-252.14	-192.88	-

### 8.营业外收支预测

营业外收支为非经常性收入、支出，由于发生金额较小，2022 年 10-12 月按审定后的发生额预测营业外支出，未来年度不进行预测。

### 9.企业所得税的预测

根据《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》，根据被评估单位前述预测数据计算得出的利润总额存在以下调整事项：

对业务招待费按照超出税法准予扣除标准(实际发生额的 60%与销售收入的 5%孰低)的金额进行纳税调增。

除 2022 年 10-12 月所得税费用根据审定发生额预测外，2023 年及以后的所得税费用按照上述调整事项调整后的应纳税所得额、按 25%的法定企业所得税税率进行预测。

所得税费用具体预测数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	预测数据					
	2022 年 10-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
所得税费用合计	947.22	2,535.11	3,043.81	3,119.35	3,183.93	3,244.58
一、应纳税所得额	3,788.87	10,100.57	12,134.26	12,435.49	12,693.12	12,935.38
二、调减项合计		-	-	-	-	-
三、调增项合计		39.87	40.97	41.89	42.62	42.94
1.业务招待费		39.87	40.97	41.89	42.62	42.94
四、以前年度经营性亏损调整		-	-	-	-	-
五、调整后应纳税所得额	3,788.87	10,140.44	12,175.23	12,477.38	12,735.74	12,978.31
所得税税率	25%	25%	25%	25%	25%	25%
六、所得税费用	947.22	2,535.11	3,043.81	3,119.35	3,183.93	3,244.58

## 10. 折旧、摊销及资本性支出的预测

### (1) 折旧的预测

折旧的预测分为现存资产的折旧和未来资本性支出折旧两部分进行预测。对于现存资产的折旧预测，主要根据各个资产的原值、会计折旧年限、残值率计算求得；对于未来资本性支出形成的资产的折旧主要根据企业会计折旧政策确定的各类型资产的折旧率确定。根据上述思路与方法，预测的未来年份具体折旧详见收益法预测表。

根据以上思路预测的未来年度折旧费用详见下表：

金额单位：万元

项目	2022年 10-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
折旧和摊销合计	11.11	69.76	69.73	61.42	32.77	25.48
折旧	6.37	50.82	50.79	42.48	13.83	6.54
摊销	4.74	18.94	18.94	18.94	18.94	18.94

### (2) 资本性支出的预测

资本性支出主要是固定资产的投资支出，主要包括二部分：一是存量资产的正常更新支出(重置支出)；二是增量资产的资本性支出(扩大性支出)。对于存量资产的更新主要根据企业现有的资产状态，并参考企业未来更新计划预测。被评估单位自身不进行生产。在评估基准日，被评估单位其他应付中包括应付未付的软件尾款，软件前期费用已结转到无形资产，该尾款已于 2023 年 3 月支付并转入无形资产。本次评估将评估基准日尾款相关负债余额作为非经营性负债，并在 2023 年新增资产中预测该软件尾款对应的资本性支出。

根据以上思路预测的未来年度资本性支出金额如下：

金额单位：万元

项目	2022年 10-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
资本性支出合计	78.57	11.05	5.63	-	2.42	58.01

## 11. 净利润的预测

根据上述分析，未来年度净利润详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	预测期					
	2022年 10-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
一、营业收入	12,127.75	50,054.94	51,429.60	52,585.18	53,504.12	53,902.41
减：营业成本	8,122.27	34,906.37	35,022.99	35,822.09	36,450.09	36,689.27
税金及附加	38.05	145.41	155.61	159.09	161.76	162.21
销售费用	1,324.05	4,017.88	4,127.78	4,234.89	4,324.79	4,434.07
财务费用	-121.69	-416.42	-318.53	-318.53	-318.53	-318.53
加：其他收益	-	-	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	-	-	-
信用减值损失	-214.15	-1,301.13	-307.48	-252.14	-192.88	-

二、营业利润	2,550.93	10,100.57	12,134.26	12,435.49	12,693.12	12,935.38
加：营业外收入	-	-	-	-	-	-
减：营业外支出	0.50	-	-	-	-	-
三、利润总额	2,550.43	10,100.57	12,134.26	12,435.49	12,693.12	12,935.38
减：所得税费用	947.22	2,535.11	3,043.81	3,119.35	3,183.93	3,244.58
四、净利润	1,603.21	7,565.46	9,090.46	9,316.15	9,509.18	9,690.80

## 12.明确预测期权益增加额及权益自由现金流量的预测

根据被评估单位资产、负债规模，结合股本、资本公积、一般风险准备及实现净利润对权益变动表进行预测。

股本和资本公积在预测期保持评估基准日水平不变。盈余公积根据公司法关于提取盈余公积的相关规定，按净利润的 10%进行提取，当提取的法定盈余公积金累计额超过注册资本的 50%以上时，可以不再提取。由于公司历史年度未计提一般风险准备，截至评估基准日，公司未来年度没有明确的计提一般风险准备的计划，因此，本次评估时，未计提一般风险准备。因此在计提盈余公积后对利润进行分配。

预测未来年度所有者权益变动时，在 2022 年末的未分配利润中调减基准日非经营性资产减去负债后的净值，即剔除基准日的非经营资产负债对所有者权益变动的的影响。

根据上述分析，预测期被评估单位所有者权益变动情况如下：

金额单位：万元

序号	会计科目	2022/12/31	2023/12/31	2024/12/31	2025/12/31	2026/12/31	2027/12/31
一、	实收资本：						
	年末实收资本	66,724.00	66,724.00	66,724.00	66,724.00	66,724.00	66,724.00
二、	资本公积：						
	年末资本公积	1,914.00	1,914.00	1,914.00	1,914.00	1,914.00	1,914.00
三、	盈余公积：						
1	年初数	5,562.63	5,722.95	6,479.50	7,388.54	8,320.16	9,271.08
2	加：本年增加	160.32	756.55	909.05	931.61	950.92	969.08
3	减：本年减少						
4	年末盈余公积	5,722.95	6,479.50	7,388.54	8,320.16	9,271.08	10,240.16
四、	一般风险准备：						
1	年初数	-	-	-	-	-	-
2	加：本年增加						
3	减：本年减少						
4	年末一般风险准备	-	-	-	-	-	-
五、	未分配利润：						
1	年初未分配利润	15,038.74	12,941.08	12,941.08	12,941.08	12,941.08	12,941.08
2	本年增加数	1,603.21	7,565.46	9,090.46	9,316.15	9,509.18	9,690.80
2.1	其中：净利润	1,603.21	7,565.46	9,090.46	9,316.15	9,509.18	9,690.80
2.2	其他	-					
3	本年减少数	3,700.87	7,565.46	9,090.46	9,316.15	9,509.18	9,690.80
3.1	其中：提取盈余公积	160.32	756.55	909.05	931.61	950.92	969.08
3.2	一般风险准备	-					
3.3	分配股利		6,808.91	8,181.41	8,384.53	8,558.27	8,721.72
3.4	转增资本		-	-	-	-	-

钟山有限公司拟股权转让涉及的江苏省再保融资租赁有限公司 3800 万出资额对应的股权价值  
资产评估说明

3.5	其他	3,540.55					
4	年末未分配利润	12,941.08	12,941.08	12,941.08	12,941.08	12,941.08	12,941.08
六、	年末所有者权益合计	87,302.03	88,058.57	88,967.62	89,899.23	90,850.15	91,819.23

### 13. 预测期内权益现金流

根据上述预测，预测期内权益现金流如下：

金额单位：人民币万元

项目	2022年10-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
净利润	1,603.21	7,565.46	9,090.46	9,316.15	9,509.18	9,690.80
减：权益增加额	1,603.21	756.55	909.05	931.61	950.92	969.08
股权自由现金流量	-	6,808.91	8,181.41	8,384.53	8,558.27	8,721.72

#### (二) 折现率的确定

##### 1. 无风险收益率的确定

无风险报酬率是对资金时间价值的补偿，这种补偿分两个方面，一方面是在无通货膨胀、无风险情况下的平均利润率，是转让资金使用权的报酬；另一方面是通货膨胀附加率，是对因通货膨胀造成购买力下降的补偿。由于现实中无法将这两种补偿分开，它们共同构成无风险利率。本次估值采用债券市场评估基准日中长期(距到期日10年以上)国债的平均利率2.7601%作为无风险报酬率。

##### 2. 权益系统风险系数的确定

被评估单位的权益系统风险系数计算公式如下：

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U$$

式中： $\beta_L$ ：有财务杠杆的权益的系统风险系数；

$\beta_U$ ：无财务杠杆的权益的系统风险系数；

$t$ ：被评估企业的所得税税率；

$D/E$ ：被评估企业的目标资本结构。

根据被评估单位的业务特点，资产评估专业人员通过同花顺资讯系统查询了3家沪深A股可比上市公司2022年9月30日的 $\beta_L$ 值，然后根据可比上市公司的所得税率、资本结构换算成 $\beta_U$ 值。

证券代码	证券简称	Beta(L)	BETA(U)	D/E	年末所得税率
600705.SH	中航产融	0.7352	0.0865	1000.30%	25.00
000046.SZ	泛海控股	0.5193	0.0612	998.64%	25.00
000987.SZ	越秀资本	0.8769	0.2316	371.41%	25.00
平均			0.1264	790.12%	

本次在计算折现率时，采用行业平均资本结构作为被评估单位目标资本结构。被评估单位所得税税率为25%。

将上述确定的参数代入权益系统风险系数计算公式，计算得出被评估单位的权益系统风险系数。

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U = 0.8756$$

### 3.市场风险溢价的确定

市场风险溢价是市场投资报酬率与无风险报酬率之差。其中，市场投资报酬率以上海证券交易所和深圳证券交易所股票交易价格指数为基础，选取 1992 年至 2021 年的年化周收益率加权平均值，经计算市场投资报酬率为 9.95%，无风险报酬率选用基准日中债网公布的十年期国债到期收益率 2.7601%，即市场风险溢价为 7.19%。

### 4.企业特定风险调整系数的确定

由于测算风险系数时选取的为上市公司，与同类上市公司比，被评估单位的权益风险与上市公司不同。结合企业规模、所处经营阶段、管理及运营水平、抗风险能力、融资能力等因素，本次对特定风险调整系数取值为 1.5%。

### 5.预测期折现率的确定

将上述确定的参数代入权益资本成本计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本。

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c = 10.56\%$$

### 6.预测期后折现率的确定

预测期后，设定企业未来不会有较大的变化，发展稳定，折现率采用与 2027 年相同折现率进行计算。

#### (三)预测期后的价值确定

企业终值为明确预测期后的价值。明确预测期为 2022 年 10 月至 2027 年，对明确预测期 2027 年后的后续价值的估计采用永续增长模型，永续期增长率为 1%。

除折旧摊销、资本性支出以外，永续期其他收入成本费用及税金与 2027 年相同。

1.对于永续期折旧的测算，具体如下：

(1)将各类现有资产按年折旧额按剩余折旧年限折现到预测末现值；公式为： $P_1 = A_1 * (1 - (1+i)^{-n}) / i$ 。

其中： $A_1$  为现有资产年折旧额， $i$  为折现率； $n$  为现有资产剩余折旧年限

(2)将该现值再按永续年限折为年金；公式为  $A_2 = P_1 * i$

(3)将各类资产下一周期更新支出对应的年折旧额按折旧年限折现到下一周期更新时点再折现到预测末现值；公式为  $P_2 = A_3 * (1 - (1+i)^{-k}) / i / (1+i)^n$ 。

其中： $A_3$  为下一周期更新资产的年折旧额； $i$  为折现率； $k$  为折旧年限； $n$  为预测期末至下一次资产更新的年限

(4)将该现值再按经济年限折为年金；公式为  $A_4 = P_2 * i * (1+i)^N / ((1+i)^N - 1)$

其中  $N$  为资产的经济寿命年限

(5)将  $A_2$  和  $A_4$  相加得出永续期折旧

2.对于永续期资本性支出的预测，具体如下：

(1)将各类资产下一周期更新支出按尚可使用年限折现到预测末现值；公式为  $P=F/(1+i)^n$

其中：F为资产重置价值，即更新支出；i为折现率；n为预测期末至下一次资产更新的年限

(2)将该现值再按经济年限折为年金；公式为  $A=P*i*(1+i)^N/((1+i)^N-1)$

其中：N为资产的经济寿命年限

依据上述公式，计算所得的永续期资本性支出为 51.28 万元；永续期折旧摊销为 43.39 万元。

#### (四)测算过程和结果

被评估单位经营性资产价值测算过程如下：

金额单位：人民币万元

项目	预测期						永续期
	2022年 10-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	
一、营业收入	12,127.75	50,054.94	51,429.60	52,585.18	53,504.12	53,902.41	53,902.41
减：营业成本	8,122.27	34,906.37	35,022.99	35,822.09	36,450.09	36,689.27	36,689.27
税金及附加	38.05	145.41	155.61	159.09	161.76	162.21	162.32
销售费用	1,324.05	4,017.88	4,127.78	4,234.89	4,324.79	4,434.07	4,451.98
财务费用	-121.69	-416.42	-318.53	-318.53	-318.53	-318.53	-318.53
加：其他收益	-	-	-	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	-	-	-	-
信用减值损失	-214.15	-1,301.13	-307.48	-252.14	-192.88	-	-
二、营业利润	2,550.93	10,100.57	12,134.26	12,435.49	12,693.12	12,935.38	12,917.36
加：营业外收入	-	-	-	-	-	-	-
减：营业外支出	0.50	-	-	-	-	-	-
三、利润总额	2,550.43	10,100.57	12,134.26	12,435.49	12,693.12	12,935.38	12,917.36
减：所得税费用	947.22	2,535.11	3,043.81	3,119.35	3,183.93	3,244.58	3,240.07
四、净利润	1,603.21	7,565.46	9,090.46	9,316.15	9,509.18	9,690.80	9,677.29
减：权益增加额	1,603.21	756.55	909.05	931.61	950.92	969.08	967.73
五、股权自由现金流量	-	6,808.91	8,181.41	8,384.53	8,558.27	8,721.72	8,709.56
折现率	10.56%	10.56%	10.56%	10.56%	10.56%	10.56%	10.56%
折现期	0.13	0.75	1.75	2.75	3.75	4.75	
折现系数	0.9875	0.9275	0.8389	0.7588	0.6863	0.6207	6.5580
现值	-						
六、经营性资产价值	87,945.07						

#### (五)其他资产和负债的评估

##### 1.非经营性资产和负债的评估

本次评估基准日企业无非经营性资产、负债。

非经营性资产负债是指与生产经营活动无直接关系的资产负债。经核查和分析，被评估单位非经营性资产负债如下：

金额单位：人民币万元

序号	一级科目	结算对象	内容	账面价值	评估价值
一、	非经营性资产			7,644.30	7,644.30
1	预付款项	江苏省信用再担保集团有限公司	餐券	0.30	0.30

钟山有限公司拟股权转让涉及的江苏省再保融资租赁有限公司 3800 万出资额对应的股权价值  
资产评估说明

2	预付款项	苏州市农发融资租赁有限公司	借款租金及融资租赁利息	804.17	804.17
3	预付款项	江苏通行宝智慧交通科技有限公司	ETC 费用	0.30	0.30
4	预付款项	中国石化销售股份有限公司江苏南京石油分公司	加油卡充值	6.50	6.50
5	预付款项	南京尚道网络服务有限公司	预付官网制作费	0.60	0.60
6	其他应收款	江苏省信用再担保集团有限公司	房屋租赁保证金及代垫款	48.17	48.17
7	其他应收款	上海上房物业服务股份有限公司南京分公司	押金	0.02	0.02
8	其他应收款	支付宝(中国)网络技术有限公司	保证金	3.00	3.00
9	其他应收款	南京鼓楼科技产业有限公司	保证金	0.09	0.09
10	其他应收款	魏军	代扣代缴社保费	0.20	0.20
11	其他应收款	解勇	代扣代缴社保费	0.20	0.20
12	其他应收款	谢函	代扣代缴社保费	0.20	0.20
13	其他应收款	张秋莉	代扣代缴社保费	1.30	1.30
14	其他流动资产		预缴增值税	515.84	515.84
15	使用权资产	江苏省信用再担保集团有限公司	租赁办公用房-金融城3号楼19-20层	586.97	586.97
16	递延所得税资产		资产减值准备	2,940.47	2,940.47
17	递延所得税资产		其他可抵扣暂时性差异	2,310.01	2,310.01
18	递延所得税资产		租赁收入实际利率法税会差异	222.15	222.15
19	递延所得税资产		计提的借款利息未实际支付	203.27	203.27
20	递延所得税资产		使用权资产折旧及租赁负债利息支出	0.54	0.54
<b>二、</b>	<b>非经营性负债</b>			<b>4,103.75</b>	<b>4,103.75</b>
1	短期借款		借款利息计提	96.22	96.22
2	其他应付款	江苏省信用再担保集团有限公司	关联方往来款	42.89	42.89
3	其他应付款	江苏金农股份有限公司	应付软件开发款	4.67	4.67
4	其他应付款	南京市鼓楼区人民法院	诉讼费	3.37	3.37
5	其他应付款	淮安市清河大洲印刷厂债权人	核销往来款	0.07	0.07
6	其他应付款	南京元洲装饰有限公司	装修款	1.00	1.00
7	其他应付款	郑州地铁集团有限公司债权人	核销往来款	5.36	5.36
8	其他应付款	中国联合网络通信有限公司南	技术服务费	6.17	6.17

钟山有限公司拟股权转让涉及的江苏省再保融资租赁有限公司 3800 万出资额对应的股权价值  
资产评估说明

		京市分公司			
9	其他应付款	中国太平洋人寿保险股份有限公司	保险费	0.58	0.58
10	其他应付款	江苏金马纺织有限公司债权人	核销往来款	13.18	13.18
11	其他应付款	南京恒顺达船务有限公司债权人	核销往来款	46.99	46.99
12	其他应付款	东营巨邦工贸有限公司债权人	核销往来款	29.39	29.39
13	其他应付款	江苏智通汽车销售有限公司债权人	核销往来款	1.75	1.75
14	其他应付款	李育红	报销款	12.64	12.64
15	其他应付款	魏军	代缴社保	2.00	2.00
16	其他应付款	员工	工会经费	0.30	0.30
17	其他应付款	员工	员工风险金	203.69	203.69
18	其他应付款	中国工商银行股份有限公司南京湖南路支行	金融机构服务费	0.86	0.86
19	其他应付款	中国银行股份有限公司南京鼓楼支行	金融机构服务费	4.15	4.15
20	其他应付款	员工	应付补充养老保险	0.37	0.37
21	其他应付款	江苏再保资产管理有限公司	不良资产处置管理费	179.25	179.25
22	一年内到期的非流动负债	江苏省信用再担保集团有限公司	一年内到期的租赁负债	219.38	219.38
23	一年内到期的非流动负债		一年内到期借款利息	2,171.64	2,171.64
24	其他流动负债		待转销项税额	620.86	620.86
25	其他流动负债		短期非银借款应计利息	127.92	127.92
26	租赁负债	江苏省信用再担保集团有限公司	江苏省信用再担保集团有限公司金融城 3 号楼 19-20 层	309.07	309.07
三、	<b>非经营性资产-负债</b>			<b>3,540.55</b>	<b>3,540.55</b>

2. 溢余资产评估

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。在评估基准日，被评估单位无溢余资产。

(六) 收益法评估结果

1. 权益现金流现值合计的确定

本次预测分为明确的预测期和永续期两段处理，权益现金流按年中流出考虑。

股东全部权益价值=明确预测期的权益现值+永续期的价值

权益现金流现值合计= 87,945.07 万元

2. 非经营资产和负债的确定

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。经分析，非经营性资产减去非经营性负债的评估值合计 3,540.55 万元。

### 3. 股东全部权益价值的确定

股东全部权益价值=权益现金流现值合计+非经营资产及负债+溢余资产价值

$$= 87,945.07 + 3,540.55 + 0$$

$$= 91,500.00 \text{ 万元（取整至百万元）}$$

## 第五章 评估结论及分析

### 一、评估结论

评估结论根据以上评估工作得出。

经实施清查核实、实地勘察、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用资产基础法和收益法得出的评估结果如下：

#### (一)资产基础法评估结果

在评估基准日 2022 年 9 月 30 日，江苏省再保融资租赁有限公司经审计后的总资产账面价值为 758,057.19 万元，评估价值为 758,083.12 万元，增值 25.93 万元，增值率为 0.0034%；负债账面价值为 668,817.82 万元，评估价值为 668,817.82 万元，无增减值；净资产账面价值为 89,239.37 万元，评估价值 89,265.30 万元，增值 25.93 万元，增值率为 0.03%。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：江苏省再保融资租赁有限公司

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%
流动资产	1	288,726.75	288,726.75		
非流动资产	2	469,330.44	469,356.37	25.93	0.01
其中：长期应收款	3	462,668.23	462,668.23		
固定资产	4	85.96	111.89	25.93	30.17
无形资产	5	132.45	132.45		
其他长期资产	6	6,443.80	6,443.80		
<b>资产总计</b>	<b>7</b>	<b>758,057.19</b>	<b>758,083.12</b>	<b>25.93</b>	<b>0.0034</b>
流动负债	8	279,293.30	279,293.30		
非流动负债	9	389,524.52	389,524.52		
<b>负债总计</b>	<b>10</b>	<b>668,817.82</b>	<b>668,817.82</b>		
<b>净资产</b>	<b>11</b>	<b>89,239.37</b>	<b>89,265.30</b>	<b>25.93</b>	<b>0.03</b>

小数点后保留两位小数

#### (二)收益法评估结果

在评估基准日 2022 年 9 月 30 日，江苏省再保融资租赁有限公司经审计后净资产账面价值为 89,239.37 万元。采用收益法评估的股东全部权益价值为 91,500.00 万元，增值额为 2,260.63 万元，增值率为 2.53%。

#### (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 91,500.00 万元和 89,265.30 万元，差异额 2,234.70 万元，差异率为 2.44%。

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。

江苏省再保融资租赁有限公司主要从事融资租赁业务,公司近几年收入稳定,持续实现盈利。由于资产基础法固有的特性,被评估单位拥有的人力资源、客户资源等无形资产对盈利能力的贡献程度难以单独准确地进行量化估值,因此采用资产基础法无法涵盖被评估单位整体资产的完全价值。从理论上来说,收益法考虑企业价值是一个有机的结合体,其整体价值体现于被评估单位未来预期收益,所以收益法得出的评估值更能科学合理地反映企业的股东全部权益价值。因此选取收益法评估结果 **91,500.00 万元(大写人民币玖亿壹仟伍佰万元整)**作为江苏省再保融资租赁有限公司股东全部权益价值的评估结论。

截止评估基准日江苏省再保融资租赁有限公司出资总额为 66,724.00 万元,则钟山有限公司持有的江苏省再保融资租赁有限公司 3800 万出资额对应的股权价值评估结论为  $91,500.00 \div 66,724.00 \times 3,800.00 = 5,211.02$  万元(取整至百位),**大写:伍仟贰佰壹拾壹万零贰佰元整。**

本评估结论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,即有效期自 2022 年 9 月 30 日至 2023 年 9 月 29 日。

## 二、资产基础法、收益法评估结果与账面价值比较变动情况及原因

### (一)资产基础法评估结果与账面价值比较变动情况及原因

本次评估,采用资产基础法评估后,江苏省再保融资租赁有限公司股东全部权益账面价值为 89,239.37 万元,评估价值 89,265.30 万元,增值 25.93 万元,增值率为 0.03%。

上述资产基础法的评估结果与清查核实后账面值相比,各科目增减值情况如下表所示:

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值额	增减值率
固定资产	859,558.57	1,118,857.00	259,298.43	30.17%

增减值原因如下:

固定资产评估增值的原因是设备经济使用年限大于会计折旧年限。

### (二)收益法评估结果与账面价值比较变动情况及原因

本次评估,采用收益法评估后,江苏省再保融资租赁有限公司股东全部权益价值为 91,500.00 万元,评估增值 2,260.63 万元,增值率为 2.53%。

评估增值主要是因为：收益法将被评估单位视作一个整体，基于被评估单位未来获利能力，通过对被评估单位预期收益折现确定评估对象的价值，其评估结果中包含了被评估单位人力资源及股东资源优势等无形资产的价值。

## 附件一：关于进行资产评估有关事项的说明

### 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

本次评估的委托人为钟山有限公司，被评估单位为江苏省再保融资租赁有限公司，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

#### (一) 委托人

企业名称：钟山有限公司

企业英文名称：ZHONG SHAN COMPANY LIMITED

企业类型：私人股份有限公司

住所：49/F A & 50/F OFFICE TOWER CONVENTION PLAZA 1 HARBOUR ROAD WANCHAI, HONG KONG

法定代表人：FEIYUN CAI

成立日期：1985年3月13日

#### (二) 被评估单位

##### 1、基本信息

名称：江苏省再保融资租赁有限公司(简称“省再保融资租赁”)

统一社会信用代码：91320100562866092L

类型：有限责任公司(台港澳与境内合资)

注册地址：南京市鼓楼区汉中门大街301号10层B座

法定代表人：刘艳武

注册资本：66724万元人民币

成立日期：2010年11月16日

经营范围：许可项目：融资租赁业务（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：企业管理咨询（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

##### 2、历史沿革

江苏省再保融资租赁有限公司，成立于2010年11月16日，由江苏省信用再担保有限公司、苏州市农业发展集团有限公司、徐州博汇工程机械集团股份有限公司、红石投资有限公司和钟山有限公司共同出资成立，公司设立时注册资本为42,800.00万元，实收资本42,800.00万元。公司设立后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	认缴出资	认缴出资比例	实缴出资	实缴出资比例
江苏省信用再担保有限公司	25,600.00	59.8131%	25,600.00	59.8131%
红石投资有限公司	7,600.00	17.7570%	7,600.00	17.7570%
苏州市农业发展集团有限公司	4,800.00	11.2150%	4,800.00	11.2150%

钟山有限公司	3,800.00	8.8785%	3,800.00	8.8785%
徐州博汇工程机械集团股份有限公司	1,000.00	2.3364%	1,000.00	2.3364%
合计	42,800.00	100.00%	42,800.00	100.00%

2012年3月，根据公司股东会决议和修改后的章程规定，同意徐州博汇工程机械集团股份有限公司将其持有的公司1000万元（占2.3364%）的股权转让给苏州农发创业投资中心。本次变更后，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	认缴出资	认缴出资比例	实缴出资	实缴出资比例
江苏省信用再担保有限公司	25,600.00	59.8131%	25,600.00	59.8131%
红石投资有限公司	7,600.00	17.7570%	7,600.00	17.7570%
苏州市农业发展集团有限公司	4,800.00	11.2150%	4,800.00	11.2150%
钟山有限公司	3,800.00	8.8785%	3,800.00	8.8785%
苏州农发创业投资中心	1,000.00	2.3364%	1,000.00	2.3364%
合计	42,800.00	100.00%	42,800.00	100.00%

2020年1月，根据公司股东会决议和修改后的章程规定，公司注册资本由42,800.00万元增加到66,724.00万元，增加的23,924万元由股东江苏省信用再担保有限公司以货币形式认缴。本次变更后，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	认缴出资	认缴出资比例	实缴出资	实缴出资比例
江苏省信用再担保有限公司	49,524.00	74.2222%	49,524.00	74.2222%
红石投资有限公司	7,600.00	11.3902%	7,600.00	11.3902%
苏州市农业发展集团有限公司	4,800.00	7.1938%	4,800.00	7.1938%
钟山有限公司	3,800.00	5.6951%	3,800.00	5.6951%
苏州农发创业投资中心	1,000.00	1.4987%	1,000.00	1.4987%
合计	66,724.00	100.00%	66,724.00	100.00%

2021年1月，根据公司股东会决议和修改后的章程规定，股东苏州农发创业投资中心将所持有的公司1.4987%股权转让给苏州市农业发展集团有限公司。本次变更后，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	认缴出资	认缴出资比例	实缴出资	实缴出资比例
江苏省信用再担保有限公司	49,524.00	74.2222%	49,524.00	74.2222%
红石投资有限公司	7,600.00	11.3902%	7,600.00	11.3902%
苏州市农业发展集团有限公司	5,800.00	8.6925%	5,800.00	8.6925%
钟山有限公司	3,800.00	5.6951%	3,800.00	5.6951%
合计	66,724.00	100.00%	66,724.00	100.00%

截至评估基准日，公司股权结构未发生变化。

### 3、近三年的资产、财务和经营状况

被评估单位近三年一期财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2019/12/31	2020/12/31	2021/12/31	2022/9/30
流动资产	35,992.89	189,591.66	202,917.35	288,726.75
长期应收款	408,859.95	366,866.21	413,154.53	462,668.23
固定资产	71.30	54.07	75.72	85.96

使用权资产			78.37	586.97
无形资产	125.96	112.58	99.21	132.45
递延所得税资产	1,832.14	2,592.97	5,361.07	5,676.42
其他非流动资产	3,000.00	3,000.00	120.34	180.40
<b>资产合计</b>	<b>449,882.23</b>	<b>562,217.49</b>	<b>621,806.57</b>	<b>758,057.19</b>
流动负债	213,713.21	300,238.92	300,469.84	279,293.30
非流动负债	156,504.04	178,250.02	231,146.87	389,524.52
<b>负债合计</b>	<b>370,217.25</b>	<b>478,488.94</b>	<b>531,616.71</b>	<b>668,817.82</b>
<b>净资产</b>	<b>79,664.98</b>	<b>83,728.55</b>	<b>90,189.86</b>	<b>89,239.37</b>

被评估单位近三年一期经营状况如下表:

金额单位:人民币万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年1-9月
<b>一、营业收入</b>	<b>33,488.89</b>	<b>43,346.93</b>	<b>43,199.96</b>	<b>33,670.61</b>
<b>减: 营业成本</b>	<b>19,436.11</b>	<b>25,951.96</b>	<b>28,192.12</b>	<b>22,769.11</b>
营业税金及附加	146.17	189.72	131.08	114.16
销售费用	3,639.82	3,319.28	3,676.84	2,559.40
管理费用				
财务费用	-208.36	-106.55	-323.77	-367.55
加: 其他收益	3.74	5.88	107.59	2.39
投资收益	750.90	715.67	625.23	696.17
公允价值变动收益		-194.39		
信用减值损失			-3,441.16	-1,446.33
资产减值损失	-2,069.38	-2,694.84		
资产处置收益	0.00	4.98	0.46	0.94
<b>二、营业利润</b>	<b>9,160.40</b>	<b>11,829.83</b>	<b>8,815.81</b>	<b>7,848.66</b>
加: 营业外收入	68.57	0.00	0.90	0.70
减: 营业外支出	1.30	0.52		0.80
<b>三、利润总额</b>	<b>9,227.67</b>	<b>11,829.31</b>	<b>8,816.71</b>	<b>7,848.56</b>
减: 所得税费用	2,654.62	3,095.07	2,355.40	2,126.66
<b>四、净利润</b>	<b>6,573.05</b>	<b>8,734.24</b>	<b>6,461.32</b>	<b>5,721.91</b>

上述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、公司概况

江苏省再保融资租赁有限公司系国有控股的中外合资融资租赁企业。公司致力于为客户提供独具特色的专业服务,经营范围包括:融资租赁业务、租赁业务、向国内外购买租赁财产等。

江苏省再保融资租赁有限公司将以建设区域领先的融资租赁企业为目标,以服务中小企业为重点,以风险管控为保障,有效整合股东资源,充分发挥品牌、资金、人才的优势,为省内外中小企业发展起到积极的推进作用。

江苏省再保融资租赁有限公司近几年收入额稳步提升,持续实现盈利。

#### 5、关联方及其交易

##### (1) 本公司的母公司情况

母公司名称	企业类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
江苏省信用再担保集团有限公司	有限责任公司	江苏南京	担保	1,087,011.7399	74.2222	74.2222

本公司的最终控制方：江苏省财政厅

(2)其他关联方情况

关联方名称	其他关联方与本公司关系
江苏信保资产管理有限公司	同一控制方

(3)关联交易情况

①购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表(金额单位：元)

关联方	关联交易内容	2022年1-9月
江苏再保资产管理有限公司	法律及诉讼费用	1,792,452.83

②关联租赁情况(金额单位：元)

关联方名称	租赁资产种类	2022年9月30日原值	本期计提的使用权资产折旧	本期转出的使用权资产折旧	2022年9月30日使用权资产账面价值	2022年1-9月确认的租赁负债利息支出
江苏省信用再担保集团有限公司	房屋建筑物	6,816,450.78	1,730,418.90	3,134,758.28	5,869,721.48	85,941.22

③关联方担保情况(金额单位：元)

关联方	2022年1-9月	备注
江苏省信用再担保集团有限公司	13,376,615.55	担保费支出
合计	13,376,615.55	

截止2022年9月30日，母公司江苏省信用再担保集团有限公司对本公司借款的担保余额为353,977.07万元。

④关联方资金拆借(金额单位：元)

关联方名称	拆借	2022年9月30日拆借余额	2022年1-9月利息
江苏再保资产管理有限公司	拆入	30,000,000.00	
江苏省信用再担保集团有限公司	拆入	400,000,000.00	22,339,333.33

(4)关联方应收应付账款(金额单位：元)

关联方	往来科目	2022年9月30日
江苏省信用再担保集团有限公司	预付账款	3,000.00
江苏省信用再担保集团有限公司	其他应收款	481,662.99
江苏省信用再担保集团有限公司	其他应付款	428,926.41
江苏再保资产管理有限公司	其他应付款	1,792,452.83
江苏省信用再担保集团有限公司	其他流动负债	400,954,222.19
江苏再保资产管理有限公司	一年内到期的非流动负债	30,000,000.00

6、委托人与被评估单位的关系



委托人钟山有限公司为被评估单位江苏省再保融资租赁有限公司的股东，在钟山有限公司认缴江苏省再保融资租赁有限公司注册资本 3800 万元，在评估基准日，钟山有限公司出资额对应的持股比例为 5.6951%。

## 7、执行的主要会计政策

### (1) 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

### (2) 会计期间

以公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

### (3) 营业周期

本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

### (4) 记账本位币

以人民币为记账本位币。

### (5) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### ① 同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下企业合并。合并方在企业合并中取得的资产和负债，以被合并方的资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础，进行相关会计处理。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（资本溢价），资本公积（资本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

#### ② 非同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下企业合并。购买方支付的合并成本是为取得被购买方控制权而支付的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和。付出资产的公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可

辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益以及其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

#### （6）合并财务报表编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及本公司的子公司（指被本公司控制的主体，包括企业、被投资单位中可分割部分、以及企业所控制的结构化主体等）。子公司的经营成果和财务状况由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

本公司通过同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，视同被合并子公司在本公司最终控制方对其实施控制时纳入合并范围，并对合并财务报表的期初数以及前期比较报表进行相应调整。

本公司通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，并自购买日起将被合并子公司纳入合并范围。

子公司所采用的会计期间或会计政策与本公司不一致时，在编制合并财务报表时按本公司的会计期间或会计政策对子公司的财务报表进行必要的调整。合并范围内企业之间所有重大交易、余额以及未实现损益在编制合并财务报表时予以抵消。内部交易发生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则不予抵消。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中股东权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额应当冲减少数股东权益。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需考虑各项交易是否构成一揽子交易，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经

济影响符合以下一种或多种情况，表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

不属于一揽子交易的，对其中每一项交易分别按照前述进行会计处理；若各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

#### （7）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

共同经营的合营方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：①确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；②确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；③确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；④按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；⑤确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营方向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，应当仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方应当全额确认该损失。

合营方自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，应当仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方应当按其承担的份额确认该部分损失。

对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，应当按照前述规定进行会计处理。

#### （8）现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### （9）外币业务和外币报表折算

##### ①外币交易的会计处理

发生外币交易时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额，除根据借款费用核算方法应予资本化的，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日仍采用交易发生日的即期汇率折算。

#### ②外币财务报表的折算

境外经营的资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益项目除未分配利润项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。境外经营的利润表中的收入和费用项目，采用年平均汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在股东权益中单独列示。

### (10) 金融工具

#### 适用于 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

##### ①金融工具的确认和终止确认

当本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，应当终止确认：A.收取该金融资产现金流量的合同权利终止。B.转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，本公司在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

##### ②金融资产的分类和计量

在初始确认金融资产时本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

##### A、金融资产的初始计量：

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收款，本公司按照预期有权收取的对价初始计量。

##### B、金融资产的后续计量：

##### a.以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标的，本公司将其分类为以摊余成本计量的金融资产。该金融资产采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销、减值及终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

**b.以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资**

金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标的，本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该金融资产采用实际利率法确认的利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益，其余公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。

**c.指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资**

初始确认时，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将其相关股利收入计入当期损益，其公允价值变动计入其他综合收益。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

**d.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产**

包括分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司可将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

**③金融资产转移的确认依据和计量方法**

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。

**④金融负债的分类和计量**

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金

融负债和其他金融负债。

#### A、金融负债的初始计量

金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于以摊余成本计量的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

#### B、金融负债的后续计量

##### a.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益；终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。如果前述会计处理会造成或扩大损益中的会计错配，将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

##### b.其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

#### ⑤金融资产和金融负债的抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

#### ⑥金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

#### ⑦金融工具减值

##### A、减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值

计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、财务担保合同等计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果某项金融工具在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融工具的信用风险显著增加，本公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值，处于第二阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；金融工具自初始确认后已发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

对于不含重大融资成分或者本公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

#### B、按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

除单独评估信用风险的金融工具外，本公司根据信用风险特征将其他金融工具划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失：

单独评估信用风险的应收款项，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单独评估信用风险的应收款项外，本公司基于共同风险特征将应收款项划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。不同组合的确定依据：

组合名称	确定组合的依据	坏账准备的计提
组合 1: 账龄分析法组合	以应收款项的账龄为信用风险组合确认依据	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收款项账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。
组合 2: 关联方组合	以应收款项与交易对象的关	经单独测试后未减值的不计提坏账准备

	系为信用风险特征划分组合	
组合 3: 款项性质组合	押金、保证金、职工备用金等具有类似性质款项为信用风险特征划分组合	经单独测试后未减值的不计提坏账准备
组合 4: 融资租赁款组合	日常经营活动中应收取的融资租赁款	参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况的预测, 按五级分类情况计算预期信用损失

采用账龄分析法的应收款项坏账准备计提比例如下:

账龄	应收款项计提比例 (%)
1年以内	0.00
1-2年	10.00
2-3年	20.00
3-4年	50.00
4-5年	80.00
5年以上	100.00

对于应收融资租赁款, 本公司参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况的预测, 按五级分类情况计算预期信用损失。

五级分类	计提比例 (%)
正常类	1
关注类	2
次级类	25
可疑类	50
损失类	100

C、本公司对其他应收款采用一般模型确定预期信用损失, 在资产负债表日根据其信用风险自初始确认后的变化程度, 将其坏账准备划分为三个阶段中的一个, 不同的阶段对应不同的预期信用损失计算方式。自始确认后, 信用风险未显著增加的, 处于第一阶段, 本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备; 如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的, 处于第二阶段, 本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备; 如果初始确认后发生信用减值的, 处于第三阶段, 本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

#### 适用于 2021 年 1 月 1 日前未执行新金融工具准则

##### ①金融资产

A、金融资产于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款及应收款项、持有至到期投资和可供出售金融资产。金融资产的分类取决于本公司对金融资产的持有意图和持有能力。

B、金融资产于本公司成为金融工具合同的一方时, 按公允价值确认。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产, 相关交易费用直接计入当期



损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

### C、金融资产的后续计量

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

贷款及应收款项和持有至到期投资，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

可供出售金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，计入当期损益。可供出售权益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。

对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资以成本法计量。

### D、金融资产减值

本公司在期末对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

a.以摊余成本计量的金融资产的减值准备，按该金融资产预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提，计入当期损益。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，对单项金额不重大的金融资产，单独或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产，无论单项金额重大与否，仍将包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单独确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

对以摊余成本计量的金融资产确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

#### b.可供出售金融资产减值：

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过20%-50%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过6-12个月。

可供出售金融资产的公允价值发生非暂时性下跌时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。

对可供出售债务工具投资确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失

予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

#### E、金融资产终止确认

当收取某项金融资产的现金流量的合同权利终止或将所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，本公司终止确认该金融资产。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，本公司将下列两项金额的差额计入当期损益：

a.所转移金融资产的账面价值；

b.因转移而收到的对价，与原直接计入股东权益的公允价值变动累计额之和。

#### ②金融负债

A、金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

B、金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

#### C、金融负债的后续计量

a.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

b.其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

#### D、金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，本公司终止确认该金融负债或其一部分。

#### ③金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考计量日市场参与者在主要市场或最有利市场中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

#### (11)应收款项

适用于2021年1月1日前未执行新金融工具准则

公司将下列情形作为应收款项坏账损失确认标准：债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内

无法偿付债务等；债务单位逾期未履行偿债义务；其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算，期末单独或按组合进行减值测试，计提坏账准备，计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，经本公司按规定程序批准后作为坏账损失，冲销提取的坏账准备。

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	将单项金额超过 100 万元的应收款项视为重大应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备

② 按组合计提坏账准备应收款项

确定组合的依据	
账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
关联方	以应收款项与交易对象的关系为信用风险特征划分组合
押金、保证金、职工备用金等	以应收款项的款项性质为信用风险特征划分组合
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备
关联方	不计提坏账准备
押金、保证金、职工备用金等	不计提坏账准备

采用账龄分析法的应收款项坏账准备计提比例如下：

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1年以内	0.00	0.00
1-2年	10.00	10.00
2-3年	20.00	20.00
3-4年	50.00	50.00
4-5年	80.00	80.00
5年以上	100.00	100.00

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备

④ 公司对长期应收款采用余额百分比法计提坏账，计提比例为长期应收款余额 0.50%。

(12) 存货

① 本公司存货包括库存商品、周转材料等。

② 库存商品发出时采用加权平均法核算。

③ 周转材料包括低值易耗品和包装物等，在领用时采用一次转销法进行摊销。

④ 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计

的销售费用以及相关税费后的金额确定。

期末，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备，计入当期损益；以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备。

⑤ 本公司存货盘存采用永续盘存制。

### (13)合同资产、合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

本公司将拥有的、无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利(该权利取决于时间流逝之外的其他因素)作为合同资产列示。

将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

### (14)持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

①根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

②出售极可能发生，即企业已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求企业相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，应当已经获得批准。

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

### (15)长期股权投资

#### ①重大影响、共同控制的判断标准

A.本公司结合以下情形综合考虑是否对被投资单位具有重大影响：是否在被投资单位董事会或类似权利机构中派有代表；是否参与被投资单位财务和经营政策制定过程；是否与被投资单位之间发生重要交易；是否向被投资单位派出管理人员；是否向被投资单位提供关键技术资料。

B.若本公司与其他参与方均受某合营安排的约束，任何一个参与方不能单独控制该安排，任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排，本公司判断对该项合营安排具有共同控制。

#### ②投资成本确定

A.企业合并形成的长期股权投资，按以下方法确定投资成本：

a.对于同一控制下企业合并形成的对子公司投资，以在合并日取得被合并方

所有者权益在最终控制方合并财务报表中账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本。

分步实现的同一控制下企业合并，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本与达到合并前长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与投资单位直处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权根据本准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。

b.对于非同一控制下企业合并形成的对子公司投资，以企业合并成本作为投资成本。

追加投资能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当在改按成本法核算时转入当期损益。

B.除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按以下方法确定投资成本：

a.以支付现金取得的长期股权投资，按实际支付的购买价款作为投资成本。

b.以发行权益性证券取得的长期股权投资，按发行权益性证券的公允价值作为投资成本。

C.因追加投资等原因，能够对被投资单位单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，应当按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

### ③后续计量及损益确认方法

#### A.对子公司投资

在合并财务报表中，对子公司投资按审计报告附注三、6进行处理。

在母公司财务报表中，对子公司投资采用成本法核算，在被投资单位宣告分

派的现金股利或利润时，确认投资收益。

#### B. 对合营企业投资和对联营企业投资

对合营企业投资和对联营企业投资采用权益法核算，具体会计处理包括：

对于初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额包含在长期股权投资成本中；对于初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资成本。

取得对合营企业投资和对联营企业投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的现金股利或利润应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

在计算应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础确定，对于被投资单位的会计政策或会计期间与本公司不同的，权益法核算时按照本公司的会计政策或会计期间对被投资单位的财务报表进行必要调整。与合营企业和联营企业之间内部交易产生的未实现损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在权益法核算时予以抵消。内部交易产生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

对合营企业或联营企业发生的净亏损，除本公司负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。被投资企业以后实现净利润的，在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。处置该项投资时，将原计入资本公积的部分按相应比例转入当期损益。

④ 处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额计入当期损益，采用权益法核算的长期股权投资，处置时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权按《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。处置后剩

余股权不能对被投资单位实施共同控制或重大影响的，按《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制权之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

#### (16) 固定资产

① 固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

② 本公司采用直线法计提固定资产折旧，各类固定资产使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用寿命（年）	预计残值率（%）	年折旧率（%）
办公设备	3-5	0.00	20.00-33.33
运输设备	5-10	0-5	9.00-20.00
电子设备	3-5	0-5	19.00-33.33

本公司至少在每年年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

#### (17) 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态时，按实际发生的全部支出转入固定资产核算。

#### (18) 借款费用

A. 借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用计入当期损益。

B. 当资产支出已经发生、借款费用已经发生且为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始时，开始借款费用的资本化。符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。当所购建或者生产的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止借款费用的资本化，以后发生的借款费用计入当期损益。

##### C. 借款费用资本化金额的计算方法

a. 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款所发生的借款费用（包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用、外币专门借款本金和利息的汇兑差额），其资本化金额为在资本化期间内专门借款实际发生的借款费用减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额。

b. 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款所发生的借款费用（包括借款利息、折价或溢价的摊销），其资本化金额根据在资本化期间内

累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定。

#### (19)使用权资产

本公司使用权资产类别主要包括房屋建筑物。

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；承租人发生的初始直接费用；承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。当可收回金额低于使用权资产的账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额。

#### (20)无形资产

①无形资产按照取得时的成本进行初始计量。

②无形资产的摊销方法

A.对于使用寿命有限的无形资产，在使用寿命期限内，采用直线法摊销。

无形资产类别、预计使用寿命、预计净残值率和年摊销率列示如下：

无形资产类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年摊销率(%)
软件	2-10	0.00	10.00-50.00

本公司至少于每年年度终了对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

B.对于使用寿命不确定的无形资产，不摊销。于每年年度终了，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，并按其使用寿命进行摊销。

③内部研究开发项目

A.划分公司内部研究开发项目研究阶段和开发阶段的具体标准

B.研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于一项或若干项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品或获得新工序等。研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发阶段的支出，同时满足下列条件的，予以资本化：

a.完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

b.具有完成该无形资产并使用或出售的意图；



c.无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；

d.有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

e.归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

#### (21)长期资产减值

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产等长期资产是否存在减值的迹象，对存在减值迹象的长期资产进行减值测试，估计其可收回金额。此外，无论是否存在减值迹象，本公司至少于每年年度终了对商誉、使用寿命不确定的无形资产以及尚未达到可使用状态的无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。

可收回金额的估计结果表明上述长期资产可收回金额低于其账面价值的，其账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

可收回金额是指资产（或资产组、资产组组合，下同）的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

资产组是可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。在认定资产组时，主要考虑该资产组能否独立产生现金流入，同时考虑管理层对生产经营活动的管理方式、以及对资产使用或者处置的决策方式等。

资产的公允价值减去处置费用后的净额，是根据市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

与资产组或者资产组组合相关的减值损失，先抵减分摊至该资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额（如可确定的）、该资产预计未来现金流量的现值（如可确定的）和零三者之中最高者。

前述长期资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

#### (22)长期待摊费用

长期待摊费用在受益期内采用直线法摊销。

如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益的，将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

### (23)职工薪酬

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利为设定提存计划，主要包括基本养老保险、失业保险等，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，本公司在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

### (24)应付债券

本公司应付债券初始确认时按公允价值计量，相关交易费用计入当期损益。债券支付价格与债券面值总额的差额作为债券溢价或折价，在债券存续期间内按实际利率法于计提利息时摊销，并按借款费用的处理原则处理。

### (25)租赁负债

在租赁期开始日，本公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。租赁付款额包括以下五项内容：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。

计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

### (26)预计负债

①与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：

- A、该义务是企业承担的现时义务；
- B、履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- C、该义务的金额能够可靠地计量。

②预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。

在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- A、或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- B、或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

(27)收入

#### **适用于2021年1月1日起执行新收入准则**

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

满足下列条件之一时，本合同属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

- ①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- ②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

⑤客户已接受该商品或服务。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

#### 融资租赁收入

融资租赁收入采用实际利率法确认在利润表中。本公司作为融资租赁出租人，融资租赁于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

实际利率法，是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或利息费用的方法。在确定实际利率时，本公司在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量，但不考虑未来信用损失。

#### 适用于2021年1月1日前未执行新收入准则

本公司的营业收入主要包括贷款利息收入、提供劳务收入等。收入确认原则如下：

##### ①贷款利息收入

公司根据与客户签定的借款合同或协议，在借款已经发放，公司收取利息或取得收取利息的权利时，根据借款合同或协议约定的借款利率和借款本金按照归属于本期的借款期间确认发放贷款利息收入。

##### ②提供劳务收入

A、在交易的完工进度能够可靠地确定，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入时，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

确定完工进度可以选用下列方法：已完工作的测量，已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例，已经发生的成本占估计总成本的比例。

B、在提供劳务交易结果不能够可靠估计时，分别下列情况处理：

a.已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

b.已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

#### (28)政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界

定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。

政府补助同时满足下列条件的，予以确认：（1）企业能够满足政府补助所附条件；（2）企业能够收到政府补助。与企业日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与企业日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照平均年限方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

#### **(29)递延所得税资产/递延所得税负债**

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

除与直接计入股东权益的交易或事项有关的所得税影响计入股东权益外，当期所得税费用和递延所得税费用（或收益）计入当期损益。

当期所得税费用是按本年度应纳税所得额和税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上对以前年度应交所得税的调整。

资产负债表日，如果纳税主体拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产以很可能取得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，根据可抵扣暂时性差异和能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减确定，按照预期收回资产或清偿债务期间的适用税率计量。递延所得税负债根据应纳税暂时性差异确定，按照预期收回资产或清偿债务期间的适用税率计量。

对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并交易中产生的资产或负债初始确认形成的暂时性差异，不确认递延所得税。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生递延所得税。

资产负债表日，根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

① 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

② 递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

### (30) 公允价值计量

本公司于每个资产负债表日以公允价值计量交易性金融资产和其他债权投资及交易性金融负债。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值。在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

### (31) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

### ①本公司作为承租人

本公司作为承租人的一般会计处理见审计报告附注三、19 使用权资产和审计报告附注三、25 租赁负债。

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项资产全新时价值较低的低价值资产租赁，本公司选择不确认使用权资产和租赁负债，将相关租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

### ②本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

#### A、经营租赁

本公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。本公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

#### B、融资租赁

在租赁期开始日，本公司按照租赁投资净额(未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和)确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，本公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

### ③售后租回

本公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

#### A、本公司作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。

## B、本公司作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并根据《企业会计准则第 21 号——租赁》对资产出租进行会计处理。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。

### (32)重要会计政策和会计估计变更

#### ①重要会计政策变更

A、财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”），本公司按照财政部的要求时间开始执行前述新金融工具准则。

B、财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会〔2017〕22 号）（以下统称“新收入准则”），本公司按照财政部的要求时间开始执行前述新收入准则。

C、2018 年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》（简称“新租赁准则”），新租赁准则要求承租人对除短期租赁和低价值资产租赁以外的所有租赁确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧和利息费用。本公司自 2021 年 1 月 1 日开始按照新修订的租赁准则进行会计处理，对首次执行日前已存在的合同，选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁，并根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日新租赁准则与原租赁准则的差异追溯调整 2021 年年初留存收益：

a. 对于首次执行日之前的融资租赁，本公司按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；

b. 对于首次执行日之前的经营租赁，本公司根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产；

c. 本公司按照审计报告附注三、21 长期资产减值对使用权资产进行减值测试并进行相应的会计处理。

本公司对首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁或将于 12 个月内完成的经营租赁，采用简化处理，未确认使用权资产和租赁负债。此外，本公司对于首次执行日之前的经营租赁，采用了下列简化处理：



i. 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁可采用同一折现率；使用权资产的计量可不包含初始直接费用；

ii. 存在续租选择权或终止租赁选择权的，本公司根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

iii. 作为使用权资产减值测试的替代，本公司根据审计报告附注三、21 长期资产减值评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同；

iv. 首次执行日前的租赁变更，本公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

于 2021 年 1 月 1 日，本公司在计量租赁负债时，对于具有相似特征的租赁合同采用同一折现率，按本公司同期借款平均利率，所采用的增量借款利率为 5.08%。

于 2021 年 1 月 1 日，本公司将原租赁准则下披露的尚未支付的最低经营租赁付款额调整为新租赁准则下确认的租赁负债的调节表如下：

项目	金额
于 2020 年 12 月 31 日披露未来最低经营租赁付款额	2,007,520.06
按增量借款利率折现计算的上述最低经营租赁付款额的现值	1,939,491.40
加：于 2020 年 12 月 31 日已确认的融资租赁负债	
减：不超过 12 个月的租赁合同付款额的现值	
于 2021 年 1 月 1 日确认的租赁负债(含一年内到期的非流动负债)	1,939,491.40

D、本公司首次施行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则对期初资产负债表相关项目的影响列示如下：

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
<b>资产：</b>			
货币资金	290,911,015.06	292,274,924.94	1,363,909.88
预付款项	1,770,526.82	467,685.92	-1,302,840.90
其他应收款	5,707,624.58	4,343,714.70	-1,363,909.88
其他流动资产		107,574.02	107,574.02
其他非流动金融资产		30,000,000.00	30,000,000.00
使用权资产		3,134,758.28	3,134,758.28
其他非流动资产	30,000,000.00		-30,000,000.00
<b>负债：</b>			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	1,943,913.82		-1,943,913.82
交易性金融负债		1,943,913.82	1,943,913.82
一年内到期的非流动负债	1,115,615,893.80	1,117,555,385.20	1,939,491.40

备注：根据新收入准则，由《企业会计准则第 21 号-租赁》规范的租赁合同，使用《企业会计准则第 21 号-租赁》，因此本公司融资租赁收入使用新租赁准则。

## ②重要会计估计变更

会计估计变更的内容和原因	审批程序	开始适用的时点
--------------	------	---------

会计估计变更的内容和原因	审批程序	开始适用的时点
为了更准确核算长期应收款减值准备，长期应收款由原来采用余额的 0.50% 计提减值准备变更为应收融资租赁款本金余额扣除保证金及预收款后的金额计提减值准备，其中：正常类计提比例为 1.00%，关注类计提比例为 2.00%，次级类计提比例为 25.00%，可疑类计提比例为 50.00%，损失类计提比例为 100.00%。	第三届董事会 2021 年第五次决议	2021 年 1 月 1 日

### (33) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	销项税额 - 可抵扣进项税额	5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

备注：根据财税[2016]36号文，经人民银行、银监会或者商务部批准从事融资租赁业务的试点纳税人，提供融资租赁服务，以取得的全部价款和价外费用，扣除支付的借款利息（包括外汇借款和人民币借款利息）、发行债券利息和车辆购置税后的余额为销售额。

(三) 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、关于经济行为的说明

根据《江苏省国资委关于同意钟山有限公司协议转让江苏省再保融资租赁有限公司股权的批复》（苏国资复〔2022〕73号），本次评估目的为确定钟山有限公司持有的江苏省再保融资租赁有限公司 3800 万出资额对应的股权价值，为钟山有限公司拟股权转让事宜提供价值参考意见。

## 三、关于评估范围和对象的说明

(一) 评估对象

评估对象为钟山有限公司持有的江苏省再保融资租赁有限公司 3800 万出资额对应的股权价值。

(二) 评估范围

评估范围是江苏省再保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：人民币万元

项目	账面价值(万元)
流动资产	288,726.75
长期应收款	462,668.23
固定资产	85.96

使用权资产	586.97
无形资产	132.45
递延所得税资产	5,676.42
其他非流动资产	180.40
<b>资产合计</b>	<b>758,057.19</b>
流动负债	279,293.30
非流动负债	389,524.52
<b>负债合计</b>	<b>668,817.82</b>
<b>净资产</b>	<b>89,239.37</b>

上述财务数据系经公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的审计报告。

本次纳入评估范围的全部资产与负债与委托评估时确定的资产范围一致，与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。纳入评估范围的资产主要情况如下：

### 1、主要资产概况

主要资产包括流动资产、长期应收款、固定资产、使用权资产、无形资产、递延所得税资产和其他非流动资产。

(1)流动资产包括货币资金、预付账款、其他应收款、一年内到期的非流动资产和其他流动资产。

(2)长期应收款主要为融资租赁款。

(3)固定资产为设备类资产，包括车辆和电子设备。电子设备主要为电脑、相机、打印机等。车辆主要为轿车和普通客车。设备多为2010年以后购置，经现场核实，设备均正常使用，能够正常维护保养，总体成色一般。

(4)使用权资产为公司租赁的办公用房。

(5)递延所得税资产主要为资产减值准备、其他可抵扣和租赁收入实际利率法税会差异等产生的暂时性差异。

(6)其他非流动资产为江苏省再保融资租赁有限公司2021年度第一期资产支持票据。

### 2、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

(1)企业申报账面记录的无形资产包括用友租赁业务系统、江苏省再保租赁资金管理系统、江苏省再保租赁数据应用系统和智联腾华业务信息系统，均为外购的业务系统和办公软件。

(2)评估人员通过核实，被评估单位无账面未记录的无形资产。

### 3、企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报表外资产。

### (三)根据以往资产评估结论进行了调账情况说明

江苏省再保融资租赁有限公司不存在根据以往资产评估结论进行调账情况。

### (四)不良资产核销或者资产剥离情况说明

2022年1-9月，江苏省再保融资租赁有限公司核销的应收款情况如下：

项目	应收融资租赁款	未实现融资收益	长期应付款	其他应收款	核销依据
江阴市佩尼特石油钻探设备制造有限公司	4,726,296.00	-519,941.86	76,366.44	54,039.00	经策会会议纪要【2022】第 22 期
新晃侗族自治县人民医院	5,050,409.00	-336,909.43	4,411,128.48		经策会会议纪要【2022 第 27 期
合计	9,776,705.00	-856,851.29	4,487,494.92	54,039.00	

(五)经营租入资产、特许使用的资产、会计未记录的资产情况说明以及是否纳入评估范围及其理由

江苏省再保融资租赁有限公司向江苏省信用再担保集团有限公司租赁了位于南京市建邺区金融城 3 号楼 19-20 层作为办公用房。

#### 四、关于评估基准日的说明

本报告评估基准日是 2022 年 9 月 30 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。

#### 五、可能影响评估工作的重大事项说明

(一)曾经进行过清产核资或者资产评估的情况，调账情况。

无。

(二)影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项。

##### 1、与南京海格斯工程机械有限公司纠纷一案

2021 年 11 月，江苏省再保融资租赁有限公司与南京海格斯工程机械有限公司签署《融资租赁合同》（合同编号：苏再租[2021]租赁字第 0092 号），项目投放金额 5,000,000.00 元，租赁期 2 年。王和林、唐闽、赵方杰对上述债务承担连带保证责任。范浙涵以南京市栖霞区伏家场街 1 号 7 幢 1 单元 1110 室房产提供抵押担保。

2022 年 5 月，上述项目出现逾期，目前江苏省再保融资租赁有限公司正与南京海格斯工程机械有限公司积极沟通，紧密跟踪相关进展，并及时追讨租金。江苏省再保融资租赁有限公司催收无果后，于 2022 年 11 月 16 日向南京市鼓楼区人民法院提起民事诉讼，要求保证人王和林、唐闽、赵方杰承担连带清偿责任，要求范浙涵承担抵押担保责任。

截止基准日，江苏省再保融资租赁有限公司应收南京海格斯工程机械有限公司融资租赁款 4,006,101.81 元，已收取预收融资租赁款 224,530.67 元、保证金 300,000.00 元，计提坏账准备 864,141.73 元。

##### 2、与南京清泽田工程机械有限公司纠纷一案

2021 年 5 月，江苏省再保融资租赁有限公司与南京清泽田工程机械有限公司签订《融资租赁合同》（合同编号：苏再租[2021]租赁字第 0042 号），项目投放金额 9,000,000.00 元，项目期限 2 年，王和林、唐闽、王月林、刘成香对上

述债务承担连带保证责任。

2022年5月，上述项目出现逾期，目前江苏省再保融资租赁有限公司正与南京清泽田工程机械有限公司积极沟通，紧密跟踪相关进展，并及时追讨租金。江苏省再保融资租赁有限公司催收无果后，于2022年11月16日向南京市鼓楼区人民法院提起民事诉讼，要求保证人王和林、唐闽、王月林、刘成香承担连带清偿责任。

截止评估基准日，江苏省再保融资租赁有限公司应收南京清泽田工程机械有限公司融资租赁款5,045,844.45元，已收取预收融资租赁款410,521.20元、融资租赁保证金540,000.00元，计提坏账准备1,015,793.24元。

### 3、与江苏邦盛生物科技有限责任公司纠纷一案

2021年3月，江苏省再保融资租赁有限公司与江苏邦盛生物科技有限责任公司签订《融资租赁合同》（合同编号：苏再租[2021]租赁字第0015号），项目投放金额2,000,000.00元，项目期限2年，南京科维邦农药有限公司、孔维宝夫妇、孔照红夫妇对上述债务承担连带保证责任。

2022年5月，上述项目出现逾期，江苏省再保融资租赁有限公司催收无果后，于2022年11月1日向南京市鼓楼区人民法院提起民事诉讼，要求保证人孔维宝夫妇、孔照红夫妇承担连带清偿责任。

截止评估基准日，江苏省再保融资租赁有限公司应收江苏邦盛生物科技有限责任公司融资租赁款900,418.21元，已收取融资租赁预收款10,520.00元、保证金100,000.00元，计提坏账准备196,399.58元。

### 4、与泰州市溪龙包装有限公司纠纷一案

2021年5月，江苏省再保融资租赁有限公司与泰州市溪龙包装有限公司签订《融资租赁合同》（合同编号：苏再租[2021]租赁字第0046号），项目投放金额2,000,000.00元，项目期限1年，孙秋平、王洪兰夫妇对上述债务承担连带保证责任。

2021年12月，上述项目出现逾期，随后泰州市溪龙包装有限公司进入破产清算，2022年10月15日，江苏省再保融资租赁有限公司向南京市鼓楼区人民法院提起民事诉讼，要求保证人孙秋平、王洪兰承担连带清偿责任。

截止评估基准日，江苏省再保融资租赁有限公司应收泰州市溪龙包装有限公司融资租赁款1,008,506.24元，已收取保证金200,000.00元，计提坏账准备404,253.12元。

### 5、其他

山东富宇蓝石轮胎有限公司、徐州金翔杆塔有限公司、辽宁合众凯达新型电工材料有限公司、淮安市清河大洲印刷厂、丹阳市江南工具有限公司、江苏赢洋实业股份有限公司、广饶县丰源纺织有限公司等租金纠纷案件，目前案件处于执行阶段；丹阳市新威汽车部件有限公司、江苏中联物流有限公司目前案件已破产

终结。对于上述公司收取的保证金无法覆盖本金的项目，江苏省再保融资租赁有限公司全额计提减值。

江苏华君物业管理集团有限公司、泰州市溪龙包装有限公司两个项目拖欠租赁达 270 天以上，按公司资产五级分类标准划分到“可疑”类，按 50%比例计入减值。

对于上述诉讼案件，通过专业评估人员与企业、审计师三方沟通，本次评估与审计计提的坏账保持一致。

### (三) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项

江苏省再保融资租赁有限公司 2020 年与浙江浙银金融租赁股份有限公司开展联合租赁业务，同时作为联合出租人与承租人江苏江天农业科技发展有限公司签署《融资租赁合同（联合租赁-售后回租）》（合同编号 ZY2020SH1043），融资租赁本金总额 5000 万元，其中浙银金租出资本金 4000 万元，公司出资本金 1000 万元，同时公司与浙银金租签订差额补足协议，对浙银金租在租赁合同下承租人向浙银金租支付租金等款项义务承担差额补足责任，差额补足金额等于承租人应付未付租金及逾期违约金，自公司支付差额补足款项之日起，浙江浙银金融租赁股份有限公司基于租赁合同约定对差额补足款项对应的相关租金、逾期违约金享有的所有权益全部转让予公司所有，双方无需另行签署转让协议。

上述事项对评估结果无影响。

### (四) 账面未记录的资产负债的类型。

企业未申报账面未记录的资产或负债。

### (五) 其他重要事项

2022 年 4 月 13 日，江苏省再保融资租赁有限公司成功发行五矿证券-再保租赁 1 期资产支持专项计划（以下简称“资产支持专项计划”），发行金额 499,678,000.00 元，其中优先级 470,000,000.00 元，次级 29,678,000.00 元，次级由江苏省再保融资租赁有限公司母公司江苏省信用再担保集团有限公司认购。本次发行的资产支持专项计划以融资租赁应收租金及手续费为基础资产，向原始权益人出售长期应收款，与该等长期应收款所有权相关的风险和报酬已实时转移，江苏省再保融资租赁有限公司不享有该长期应收款继续涉入的权利，也未承担继续涉入的义务，故江苏省再保融资租赁有限公司本期终止确认基础资产对应的长期应收款。

## 六、资产及负债清查情况及未来预测的说明

### (一) 资产及负债的清查内容

1. 江苏省再保融资租赁有限公司列入清查的资产及负债如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值(万元)
流动资产	288,726.75
长期应收款	462,668.23
固定资产	85.96
使用权资产	586.97
无形资产	132.45
递延所得税资产	5,676.42
其他非流动资产	180.40
<b>资产合计</b>	<b>758,057.19</b>
流动负债	279,293.30
非流动负债	389,524.52
<b>负债合计</b>	<b>668,817.82</b>
<b>净资产</b>	<b>89,239.37</b>

## 2. 资产及负债的清查方法

对实物性资产和非实物性资产、负债采用不同的清查方法。

对照账、表、卡，采用全面清查与抽样清查相结合，实施实物资产的清查，对账实不符的情况查明原因作好记录。

固定资产的清查，对固定资产进行清查核实，包括品名、规格型号、数量，以物对账，以账查物，以查验申报数量的准确性和存在的状况。

对于往来款项进行清查核对，发现有不符的情况查清问题所在，做好记录；对呆账、坏账情况及原因进行分析并做记录。

## 3. 资产及负债的清查过程

江苏省再保融资租赁有限公司于2023年3月6日开始对各类资产、负债进行了全面清查，清查工作于2023年3月8日前后陆续完成，在清查的基础上填报资产清查评估明细表。资产与负债的清查过程大体分为以下几个阶段：

(1)制定计划：根据清查内容和要求，制定资产清查工作具体计划，列出时间表，落定责任人并提出验收标准；

(2)单位自查：根据本次资产清查的统一部署，成立由公司领导、公司财务、设备及办公室等相关部门组成的项目小组，分设流动资产组和设备组，做到层层落实，责任明确，全面实施资产清查核实工作，根据全面自查的结果填报清查评估明细表。

(3)清查时间：于2023年3月6日开始，2023年3月8日完成资产的清查和填表工作。

## 4. 清查结论

清查小组对评估基准日(2022年9月30日)全部资产及负债进行了全面清查。对固定资产逐项进行了台账和实物卡片的核对工作；对债权性资产进行逐项清查，对负债逐项进行核实，核对其实际应承担的债务，通过以上清查工作，在核对准确的前提下，我公司向资产评估机构申报了资产评估明细表。列入清查范围内的资产和负债产权均属于我公司。

(二)未来经营和收益状况预测说明

1、被评估单位未来盈利预测(单位: 万元):

单位: 人民币万元

项目	预测期					
	2022年 10-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
一、营业收入	12,127.75	50,054.94	51,429.60	52,585.18	53,504.12	53,902.41
减: 营业成本	8,122.27	34,906.37	35,022.99	35,822.09	36,450.09	36,689.27
税金及附加	38.05	145.41	155.61	159.09	161.76	162.21
销售费用	1,324.05	4,017.88	4,127.78	4,234.89	4,324.79	4,434.07
财务费用	-121.69	-416.42	-318.53	-318.53	-318.53	-318.53
加: 其他收益	-	-	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	-	-	-
信用减值损失	-214.15	-1,301.13	-307.48	-252.14	-192.88	-
二、营业利润	2,550.93	10,100.57	12,134.26	12,435.49	12,693.12	12,935.38
加: 营业外收入	-	-	-	-	-	-
减: 营业外支出	0.50	-	-	-	-	-
三、利润总额	2,550.43	10,100.57	12,134.26	12,435.49	12,693.12	12,935.38
减: 所得税费用	947.22	2,535.11	3,043.81	3,119.35	3,183.93	3,244.58
四、净利润	1,603.21	7,565.46	9,090.46	9,316.15	9,509.18	9,690.80

2、被评估单位资产配置情况

(1)非经营性资产、负债分析

评估基准日 2022 年 9 月 30 日, 江苏省再保融资租赁有限公司非经营资产、负债如下

金额单位: 万元

序号	一级科目	结算对象	内容	账面价值
一、	非经营性资产			7,644.30
1	预付款项	江苏省信用再担保集团有限公司	餐券	0.30
2	预付款项	苏州市农发融资租赁有限公司	借款租金及融资租赁利息	804.17
3	预付款项	江苏通行宝智慧交通科技有限公司	ETC 费用	0.30
4	预付款项	中国石化销售股份有限公司江苏南京石油分公司	加油卡充值	6.50
5	预付款项	南京尚道网络服务有限公司	预付官网制作费	0.60
6	其他应收款	江苏省信用再担保集团有限公司	房屋租赁保证金及代垫款	48.17
7	其他应收款	上海上房物业服务股份有限公司南京分公司	押金	0.02
8	其他应收款	支付宝(中国)网络技术有限公司	保证金	3.00
9	其他应收款	南京鼓楼科技产业有限公司	保证金	0.09
10	其他应收款	魏军	代扣代缴社保费	0.20
11	其他应收款	解勇	代扣代缴社保费	0.20



12	其他应收款	谢函	代扣代缴社保费	0.20
13	其他应收款	张秋莉	代扣代缴社保费	1.30
14	其他流动资产		预缴增值税	515.84
15	使用权资产	江苏省信用再担保集团有限公司	租赁办公用房-金融城3号楼19-20层	586.97
16	递延所得税资产		资产减值准备	2,940.47
17	递延所得税资产		其他可抵扣暂时性差异	2,310.01
18	递延所得税资产		租赁收入实际利率法税会差异	222.15
19	递延所得税资产		计提的借款利息未实际支付	203.27
20	递延所得税资产		使用权资产折旧及租赁负债利息支出	0.54
<b>二、</b>	<b>非经营性负债</b>			<b>4,103.75</b>
1	短期借款		借款利息计提	96.22
2	其他应付款	江苏省信用再担保集团有限公司	关联方往来款	42.89
3	其他应付款	江苏金农股份有限公司	应付软件开发款	4.67
4	其他应付款	南京市鼓楼区人民法院	诉讼费	3.37
5	其他应付款	淮安市清河大洲印刷厂债权人	核销往来款	0.07
6	其他应付款	南京元洲装饰有限公司	装修款	1.00
7	其他应付款	郑州地铁集团有限公司债权人	核销往来款	5.36
8	其他应付款	中国联合网络通信有限公司南京市分公司	技术服务费	6.17
9	其他应付款	中国太平洋人寿保险股份有限公司	保险费	0.58
10	其他应付款	江苏金马纺织有限公司债权人	核销往来款	13.18
11	其他应付款	南京恒顺达船务有限公司债权人	核销往来款	46.99
12	其他应付款	东营巨邦工贸有限公司债权人	核销往来款	29.39
13	其他应付款	江苏智通汽车销售有限公司债权人	核销往来款	1.75
14	其他应付款	李育红	报销款	12.64
15	其他应付款	魏军	代缴社保	2.00
16	其他应付款	员工	工会经费	0.30
17	其他应付款	员工	员工风险金	203.69
18	其他应付款	中国工商银行股份有限公司南京湖南路支行	金融机构服务费	0.86
19	其他应付款	中国银行股份有限公司南京鼓楼支行	金融机构服务费	4.15
20	其他应付款	员工	应付补充养老保险	0.37
21	其他应付款	江苏再保资产管理有限公司	不良资产处置管理费	179.25
22	一年内到期的非流动负债	江苏省信用再担保集团有限公司	一年内到期的租赁负债	219.38
23	一年内到期的非流动负债		一年内到期借款利息	2,171.64

24	其他流动负债		待转销项税额	620.86
25	其他流动负债		短期非银借款应计利息	127.92
26	租赁负债	江苏省信用再担保集团有限公司	江苏省信用再担保集团有限公司金融城3号楼19-20层	309.07
三、	非经营性资产-负债			<b>3,540.55</b>

### (2)溢余资产分析

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。在评估基准日，被评估单位无溢余资产。

## 七、资料清单

我公司向资产评估机构提供了如下资料：

- 1.江苏省再保融资租赁有限公司及子公司章程、营业执照等综合资料；
- 2.各公司基准日及历史年度财务报表；
- 3.资产评估申报表；
- 4.重大资产购置合同、发票、协议；
- 5.江苏省再保融资租赁有限公司的经营资料和未来年度的收益预测资料；
- 6.其他与资产评估相关的资料。

(此页为说明盖章页)

委托人：钟山有限公司



企业负责人(签名或盖章):



2023年5月

(此页为说明盖章页)



被评估单位：江苏省再保融资租赁有限公司

企业负责人(签名或盖章):

刘艳斌

2023年5月