

共壹册 第壹册

江苏金智科技股份有限公司拟对
中国金融租赁有限公司
增资扩股项目

资产评估报告书

中同华评报字（2016）第 536 号



北京中同华资产评估有限公司

China Alliance Appraisal Co., Ltd.

报告日期：2016 年 6 月 30 日

地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院中海地产广场西塔 3 层

邮编：100077

电话：010-68090001

传真：010-68090099

江苏金智科技股份有限公司拟对
中国金融租赁有限公司增资扩股项目

资产评估报告书目录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书	6
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者	6
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程 and 情况	19
九、评估假设	20
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	23
十二、评估报告使用限制说明	26
十三、评估报告日	27
资产评估报告书附件	29

**江苏金智科技股份有限公司拟
对中国金融租赁有限公司增资扩股项目**

注册资产评估师声明

江苏金智科技股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟对中国金融租赁有限公司增资扩股事项涉及的金租赁于评估基准日2015年12月31日的股东全部权益价值进行评估，并作如下声明：

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

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

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

4.我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

5.我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

江苏金智科技股份有限公司拟对 中国金融租赁有限公司增资扩股项目 资产评估报告书摘要

中同华评报字（2016）第 536 号

江苏金智科技股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或“我公司”）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对江苏金智科技股份有限公司（以下简称“金智科技”）拟对中国金融租赁有限公司（以下简称“中金租赁”）增资扩股事项涉及的中金租赁股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估的评估对象为中金租赁的股东全部权益价值，评估范围是中金租赁申报的全部资产及负债，评估基准日为2015年12月31日，价值类型为市场价值。

本次评估选择收益法评估结果作为中金租赁股东全部权益在评估基准日市场价值的最终评估结论，具体评估结论如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
资产					
货币资金	1	105,158.88			
存放中央银行款项	2	2,245.26			
买入返售金融资产款	3	209,312.50			
应收融资租赁款	4	1,335,151.00			
预收账款	5	465,554.55			
应收利息	6	16,465.26			
其他应收款	7	123,675.12			
固定资产	8	491.73			

无形资产	9	363.51			
递延所得税资产	10	6,176.82			
长期待摊费用	11	75.00			
资产总计	12	2,264,669.63			
负债总计	13	1,991,970.40			
净资产(所有者权益)	14	272,699.23	524,081.00	251,381.77	92.18

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

1、截止评估基准日，中金租赁申报评估的一辆车辆，其行驶证证载车主为辛秋懿，具体如下：

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	证载权利人名称	账面原值	账面净值
1	粤 B-9564V	小型普通客车丰田 JTEGS21H	辛秋懿	957,322.00	725,171.44
	合计			957,322.00	725,171.44

2、根据“天津市滨海新区中心商务区财政局《关于给予中国金融租赁有限公司优惠政策的复函》（津滨商管财函[2014]3号）”文件，公司注册完成之日起，缴纳的营业税、增值税、企业所得税市级中心商务区留成部分2年内给予100%补助，其后3年给予50%补助；中心商务区留成部分5年内给予100%的补助，其后三年给予50%补助。截止评估基准日，按照优惠政策的税收返还标准，测算2013-2015年的应返还税款共计15,440.12万元，天津市滨海新区中心商务区财政局尚未兑现到位。本次评估未来年度收益预测考虑此项税收优惠，假设天津市滨海新区中心商务区财政局2016年返还2013-2014年的税收返还款6,642.05万元，2017年返还2015年税收返还款8,798.06万元，2018年-2022年分别返还后续五年税收优惠期的税金。

3、截止评估基准日，中金租赁银行借款中存在9笔1-2年期应收融资租赁款质押贷款，金额共计2,543,239,921.72元。

4、截止评估基准日，中金租赁共有3笔未决诉讼事项，案件涉及两个项目，涉及应收融资租赁款账面价值共计30,800.00万元。本次评估关注了案件后续进展情况，评估结论已考虑预计风险损失。详情如下表所示：

序号	原告	被告	受诉法院	涉诉金额(元)	案由	案件进展 (截止评估报告日)
1-1	中国金融租赁有限公司	嵊州保罗大酒店有限公司、浙江保罗大酒店有限公司、浙江诺和服饰有限公司、鲍军、浙江	天津市第二中级人民法院	37,581,295.87	融资租赁合同纠纷	由于本案需以下述案件 1-2 的审理结果为依据，而案件 1-2 尚未审结，2016 年 1 月 22 日天津市第二中级人民

		纽拉芙服饰有限公司、三门县英超房地产开发有限公司				法院做出（2015）二中民二初字第065号民事裁定书中止诉讼
1-2	中国金融租赁有限公司	嵊州保罗大酒店有限公司、浙江保罗大酒店有限公司、浙江诺和服饰有限公司、鲍军、浙江纽拉芙服饰有限公司、三门县英超房地产开发有限公司、兴业国际信托有限公司、信达资产管理有限公司浙江分公司、葛启恩、周佩芳	浙江省高级人民法院		执行异议上诉	截止评估报告日，案件开庭审理完毕，待出判决。
2	中国金融租赁有限公司	余姚市中塑国际大厦经营有限公司、余姚中塑石浦大酒店有限公司、余姚市购物中心有限公司、余姚市龙鼎商业广场有限公司、谷秀龙、孙秋珍、孙佳节、陈光后、张新娥、余姚市成龙金属材料有限公司	天津市高级人民法院	441,513,051.11	融资租赁合同纠纷	2016年2月23日天津市高级人民法院作出（2015）津高民二初字第0053号一审民事判决书，支持公司诉讼请求。

对于保罗酒店项目因审理过程中公司提起两个执行异议案件，天津市第二中级人民法院认为其融资租赁合同纠纷案件的审理，需基于上述异议案件的裁判结果，因此保罗酒店项目案件审理周期会较长。但无论执行异议案件的处理结果如何，中金租赁认为不会在实质上导致中金租赁最终权益的变化。如果有关物权的执行异议请求得到支持，公司可以获得租赁物物权的价值；如果有关物权的执行异议请求未能得到支持，相应在天津市第二中级人民法院的案件审理过程中，此部分未得到支持的物权价值的损失，公司将提出损失赔偿的请求。损失金额的确认按照法律的相关规定应为租赁物价值与债权金额之间的差额。

对于余姚项目，中金租赁已经取得余姚市新建北路232号的房产产权；公司同时提起财产保全申请，并就上述全部被告名下多处房产、土地使用权采取查封措施，账户采取冻结措施，风险相对可控。

本次评估中所涉及的未来盈利预测是建立在中金租赁管理层制定的盈利预测基础上的。中金租赁管理层对其提供的未来盈利预测所涉及的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及未来盈利预测的合理性和可实现性负责。本评估报告是在中金

租赁管理层提供的预测数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；注册资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们在此提醒委托方和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。并且，我们提请有关方面注意，影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素很可能会出现，因此有关方面在使用我们的评估结论前应该明确设定的假设前提，并综合考虑其他因素做出决策。

本次评估中，我们参考和采用了中金租赁历史及评估基准日的财务数据，以及有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

本评估报告结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

委托方应按本评估报告载明的评估目的使用，任何不正确或不恰当地使用本评估报告所造成的不便或损失，将由评估报告使用者自行承担。下列行为，但不仅限于此，均被认为是没有正确地使用本评估报告：

- 1.将本评估报告用于其他目的经济行为；
- 2.除国家法律、法规规定外，未经中同华书面同意将本评估报告或其中部分内容公开发布、用于任何报价或其他文件中。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文并特别关注本报告特别事项说明部分。

江苏金智科技股份有限公司拟对 中国金融租赁有限公司增资扩股项目 资产评估报告书

中同华评报字（2016）第 536 号

江苏金智科技股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或“我公司”）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对江苏金智科技股份有限公司（以下简称“金智科技”）拟对中国金融租赁有限公司（以下简称“中金租赁”）增资扩股事项涉及的中金租赁股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方及被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次资产评估项目的委托方为金智科技，被评估单位为中金租赁，业务约定书约定的其他评估报告使用者为法律法规规定的评估报告使用者。

（一）委托方概况

1. 注册登记情况

名 称：江苏金智科技股份有限公司

类 型：股份有限公司（上市）

住 所：南京市江宁开发区将军大道 100 号

法定代表人：徐兵

注册资本：23171.8904 万元整

成立日期：1995 年 11 月 10 日

营业期限：1995 年 11 月 10 日至*****

经营范围：电力自动化产品、继电保护、工业电气自动化、水利、水电及水处理自动化产品及系统的开发、设计、制造、销售及服务，水文仪器、大坝自动化仪器、传感器、电子仪器、电子及电器设备、光电设备、机电设备、通信设备、计算机软硬件的开发、设计、制造、销售及服务，计算机信息系统设计、销售、施工及技术咨询

服务，电力行业工程咨询、设计、总承包，新能源（光伏发电、风力发电）工程的投资、总承包、关键设备制造、水利、水处理、工业企业、交通等行业的监测、监控、机电设备等系统的集成及总承包，燃气轮机设备和备件的销售、技术咨询及检修工程服务，自营和代理各类商品和技术的进出口业务。国外电力工程投资、总承包。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 公司历史沿革

金智科技是经江苏省人民政府苏政复[2000]232 号《省政府关于同意江苏东大金智网络与信息系统有限公司变更为江苏东大金智软件股份有限公司的批复》批准，由江苏东大金智网络与信息系统有限公司整体变更设立的股份有限公司，股份公司设立时名称为江苏东大金智软件股份有限公司，股本总额为人民币 3,730 万股，于 2000 年 12 月 13 日在江苏省工商行政管理局登记成立。

2005 年 8 月，江苏东大金智软件股份有限公司更名为江苏金智科技股份有限公司。

2006 年 6 月，公司 2006 年第一次临时股东大会决议以未分配利润转增股本 1,370 万股，转增后股本总额变更为 5,100 万股。

经中国证券监督管理委员会证监发行字[2006]122 号《关于核准江苏金智科技股份有限公司首次公开发行股票的通知》核准，公司于 2006 年 11 月首次公开发行人民币普通股股票 1,700 万股，每股面值人民币 1.00 元，每股发行价人民币 14.20 元，发行后股本总额变更为 6,800 万股。

2007 年 3 月，公司 2006 年度股东大会决议以资本公积转增股本 3,400 万股，转增后股本总额变更为 10,200 万股。

2010 年 4 月，公司 2009 年度股东大会决议以资本公积转增股本 10,200 万股，转增后股本总额变更为 20,400 万股。

2013 年 7 月 3 日，公司 2013 年第一次临时股东大会审议批准了《江苏金智科技股份有限公司首期股票期权激励计划（草案修订稿）》，2014 年 6 月，公司第五届董事会第九次会议决议，批准了《江苏金智科技股份有限公司关于调整首期股票期权激励计划激励对象名单、期权授予数量及行权价格的议案》。截止 2014 年 12 月 31 日，公司激励对象累计期权行权 3,877,500 份，行权后公司股本总额变更为 20,787.75 万股。

根据公司 2014 年第一次临时股东大会决议，并经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]1078 号《关于核准江苏金智科技股份有限公司非公开发行股票的批复》核准，

公司向特定投资者非公开发行人民币普通股（A股）股票 18,440,904 股，其中建信基金管理有限责任公司认购 10,058,675 股，东吴基金管理有限责任公司认购 8,382,229 股，已经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并于 2015 年 6 月 30 日出具天衡验字（2015）00083 号验资报告。非公开发行后股本总额变更为 226,318,404 股。

公司 2015 年 6 月第五届董事会第十八次会议决议批准了《江苏金智科技股份有限公司关于调整首期股票期权激励计划激励对象名单、期权授予数量及行权价格的议案》，截止 2015 年 12 月 31 日，公司第二个行权期实际已行权 5,312,250 份，行权后公司股本总额变更为 231,630,654 股。

公司主要从事电力自动化、IT 及电力工程设计与服务业务。公司主营产品和服务包括发电厂（电气）保护及自动化产品、变电站保护及自动化产品、配用电自动化产品、企业级 IT 服务、建筑智能化工程服务及电力工程设计与服务等。

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

名称：中国金融租赁有限公司

住所：天津市滨海新区中心商务区新港二号路金利大厦七层

法定代表人：李波

注册资本：贰拾亿元人民币

企业类型：有限责任公司

经营范围：融资租赁业务，吸收股东一年期（含）以上定期存款，接受承租人的租赁保证金，向商业银行转让应收租赁款，经批准发行金融债券，同业拆借，向金融机构借款，境外外汇借款，租赁物品残值变卖及处理业务，经济咨询，中国银监会批准的其他业务，自营和代理货物及技术的进出口。

2. 公司历史沿革

中金租赁成立于 2013 年 6 月，是经国务院同意、中国银行业监督管理委员会批准，由天津新金融投资有限责任公司和中经国际新技术有限公司共同发起组建的金融租赁公司。截至评估基准日股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	天津新金融投资有限责任公司	102,000.00	51
2	中经国际新技术有限公司	98,000.00	49

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
	总计	200,000.00	100

3. 公司业务及经营特点

中金租赁从差异化竞争、市场空间、资源互补性、风险可控性等角度，紧盯国家行业政策，将能源与环保、旅游产业、健康与医疗和交通运输等行业作为专业化发展方向。

1) 能源与环保

在国家能源安全战略需求，环境综合治理和大力补贴新能源行业的政策背景及机遇下，公司重点拓展光伏电站、风力发电站、石油和天然气产业链等领域的设备设施租赁业务。公司定位主要基于以下行业特点：

①国家财政补贴、税收优惠政策等的有力支持；

②光伏、风电资源及其所在土地资源具有稀缺性；

③光伏电站具有首次投资额大，收益持续、稳定，经营维护费用低的特点，租赁产品期限长、灵活的还款方式、充分考虑租赁物现金流的特点；

④行业收益稳定。光伏电站为电力供应行业，为民生行业，随着国民经济增长，消耗量一直稳步提升，市场需求旺盛；光伏电站一经建成，度电收入20年不变；

⑤国家在建和拟建的12条特高压线路，使得电力输出更通畅，限电问题将得到根本解决，新能源作为原有化石能源补充、替代能力进一步提高；

⑥EPC总包能力日益增强。随着国内光伏电站建设迅猛增加，项目总包EPC呈现集中化、垄断化，目前行业EPC总包基本被上市公司垄断，其技术能力、资金运作、抗风险能力强，能够确保项目优质建设；

⑦租赁公司回租、直租方案中增值税发票的开具，满足电站抵扣需求，有利于进一步降低电站融资成本。

2) 旅游产业

在国家支持消费升级和加快旅游产业发展的政策环境下，中金租赁抓住旅游休闲需求迅速增长的契机，结合旅游资产产权清晰，经营现金流稳定的特点，重点拓展国内著名旅游城市或4A级以上（含）旅游景区的旅游产业租赁业务。公司定位主要基于以下行业特点：

①鼓励旅游消费是国家的发展战略，旅游消费是我国未来发展的重点；

②居民旅游消费需求多年呈增长趋势，旅游景区交通更加便捷；

- ③酒店物业具有保值和升值功能；
- ④旅游酒店市场空间大，有足够的客户和酒店项目可供选择；
- ⑤公司在旅游酒店行业的实践经验和教训有一定程度的积累和完善。

3) 医疗与健康

在医疗产业快速发展和医疗市场化改革的背景下，加快探索通过医疗设备、医院物业等资产的直、回租和转租赁产品模式切入医疗市场。公司定位主要基于以下行业特点：

- ①医疗服务为刚性需求，行业为抗周期行业，成长空间巨大；
- ②二级甲等以上医院的现金流稳定；
- ③医院和高端医疗服务机构的信用状况良好，违约率很低。

4) 交通运输

与中国人保建立战略合作关系，借助中国人保在保证保险方面的实力和在全国网点渠道多的优势，为自用、商用等常规车辆消费客户提供租赁融资。公司定位主要基于以下行业特点：

- ①经济新常态下，随着中产阶级的不断崛起，汽车消费市场容量广大，并且上升空间巨大；
- ②保证保险作保障，人保渠道保障快速切入市场，形成市场影响力；
- ③业务模式和租赁物二手市场比较成熟，资产变现能力强；
- ④政策环境、法律环境明晰；
- ⑤盈利可伸展空间大，盈利方式可以包括但不限于：一是厂商贴息，增加利润率；二是保证金资金运作，增加利润点；三是资产证券化，降低资金成本；四是集中采购，降低采购成本。

4.关联方及关联交易情况

中金租赁的关联方主要为母公司天津新金融投资有限公司及股东中经国际新技术有限公司。

主要的关联交易如下：

1) 中金租赁作为出租人

承租方名称	租赁资产种类	起始日	实际租赁终止日	租赁收益确定依据	收益（元）
中经国际新技术有限公司	融资租赁资产	2016 年 6 月	2024 年 2 月	租前息收入	85,927,333.33

天津新金融投资 有限责任公司	融资租赁资产	2016 年 9 月	2017 年 9 月	租前息收入	43,550,000.00
-------------------	--------	------------	------------	-------	---------------

2) 关联方应收应付款项

单位名称	经济内容	期末余额
天津新金融投资有限责任公司	预付融资租赁款	400,000,000.00
中经国际新技术有限公司	预付融资租赁款	600,000,000.00

5.近两年及评估基准日财务状况和经营成果

资产负债表情况

金额单位：人民币万元

项 目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
总资产	2,264,669.63	1,407,039.18	535,139.44
总负债	1,991,970.40	1,170,536.44	329,332.17
净资产	272,699.23	236,502.74	205,807.27

利润表情况

金额单位：人民币万元

项 目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业收入	99,057.70	63,565.13	19,843.20
营业利润	48,370.03	39,831.01	7,796.50
利润总额	48,371.56	41,018.47	7,796.50
净利润	36,196.49	30,695.47	5,807.27

以上2013年、2014年及评估基准日财务数据已经中审华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）审计并分别出具了报告号为CHW津审字[2014]0796号、CHW津审字[2015]0229号、CHW津审字[2016]0161号无保留意见的审计报告。

6.委托方和被评估企业关系

委托方拟对被评估企业增资扩股。

二、评估目的

根据江苏金智科技股份有限公司2016年第三次临时股东大会（2016年5月31日）和中国金融租赁有限公司2014年第三次临时股东会会议决议（2014年8月12日），江苏金智科技股份有限公司拟对中国金融租赁有限公司增资扩股。本次评估为该增资扩股行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为中金租赁的股东全部权益价值，涉及的范围为中金租赁申报

的于评估基准日经中审华寅五洲会计师事务所(特殊普通合伙)审计后的资产和负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、资产	
货币资金	1,051,588,822.56
存放中央银行款项	22,452,574.00
买入返售金融资产	2,093,125,000.00
应收融资租赁款	13,351,509,981.75
预付账款	4,655,545,548.38
应收利息	164,652,618.58
其他应收款	1,236,751,220.72
固定资产	4,917,264.71
无形资产	3,635,111.86
递延所得税资产	61,768,226.88
长期待摊费用	750,000.00
资产总计	22,646,696,369.44
二、负债	
银行借款	18,948,209,921.72
卖出回购金融资产款	100,000,000.00
租赁保证金	236,602,869.30
预收账款	47,733,018.66
应付职工薪酬	24,794,014.11
应交税费	-68,925,285.17
应付利息	161,389,524.04
其他应付款	16,290,117.44
长期应付款	453,609,858.60
三、负债合计	19,919,704,038.70
四、净资产(所有者权益)	2,726,992,330.74

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，并已经中审华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了报告号为 CHW 津审字[2016]0161 号无保留意见的审计报告。

1.中金租赁申报评估的实物资产主要为车辆和电子设备。

车辆：主要为满足公司办公需要购置的一辆小型普通客车，购置于2014年12月，车辆有专人使用和管理，维修保养较好，使用基本正常。

电子设备及办公家具：主要为办公用电脑、服务器、打印机、空调等办公设备及办公家具，共499项，分别购置于2011年至2015年，部分设备购置于中金租赁成立日期2013年6月之前，系中金租赁在筹备期购入并使用。电子设备及办公家具分布于公司总

部北京以及天津、上海、杭州、深圳、重庆等各地业务部，使用基本正常。

2. 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

中金租赁申报的账面记录的无形资产主要为金蝶软件、上海汉得车辆融资租赁系统、上海华讯车辆融资租赁系统。其具体情况如下：

无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计	原始	账面价值
		使用年限	入账价值	
金蝶软件	13.12	10 年	1,496,500.00	895,341.90
上海汉得车辆融资租赁系统	15.12	10 年	1,929,509.44	1,913,430.20
上海华讯车辆融资租赁系统	15.12	10 年	833,283.79	826,339.76

企业未申报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

截止评估基准日 2015 年 12 月 31 日，中金租赁申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，无表外资产。

4. 评估范围仅以被评估企业提供的评估申报表内容为准。

5. 未引用其他机构出具的报告的结论。

四、价值类型及其定义

本次评估是为金智科技拟对中金租赁增资扩股提供价值参考，一般为公开、公平市场条件下的价值，因此采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

五、评估基准日

根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的评估基准日为2015年12月31日。

以2015年12月31日作为评估基准日，是委托方根据增资的时间安排确定的，本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 江苏金智科技股份有限公司2016年第三次临时股东大会（2016年5月31日）。
2. 中国金融租赁有限公司2014年第三次临时股东会会议决议（2014年8月12日）。

（二）法律法规依据

1. 中华人民共和国公司法（根据 2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订通过）；
2. 财政部第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》（2002 年 1 月 1 日）；
3. 财政部国第 47 号《金融企业国有资产评估监督管理暂行办法》（2007 年 10 月 12 日）；
4. 国务院国有资产监督管理委员会 关于《加强企业国有资产评估管理工作有关问题》的通知（国资委产权[2006]274 号，2006 年 12 月 12 日）；
5. 财政部关于印发《国有资产评估项目备案管理办法》的通知（财企[2001]802 号）；
6. 天津市人民政府国有资产监督管理委员会印发《天津市企业国有资产评估管理暂行办法》津国资产权[2007]40 号；
7. 《金融租赁公司管理办法》中国银监会令 2014 年第 3 号；
8. 财政部 国家税务总局 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）。
9. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）准则依据

1. 财政部关于印发《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》的通知（财企[2004]20 号）；
2. 中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（会协[2003]18 号）；
3. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—企业价值》的通知（中评协[2011]227 号）；
4. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告等 7 项资产评估准则》的通知（中评协[2007]189 号；中评协[2011]230 号）；
5. 中国资产评估协会关于印发《金融企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]213 号）；
6. 中国资产评估协会《关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（中评协[2011]230 号）；

7. 中国资产评估协会关于印发《资产评估职业道德准则——独立性》的通知（中评协〔2012〕248号，2012年12月28日）；

8. 财政部颁布的国内企业会计准则体系。

（四）权属依据

1. 房屋租赁合同；

2. 融资租赁合同；

3. 机动车辆行驶证（该车辆行驶证证载权利人为辛秋懿，根据中金租赁与辛秋懿签订的协议书，该车辆用于中金租赁华南分部业务经营一事，以辛秋懿个人名义购买该车辆，车辆所有权归属中金租赁）；

4. 设备购置合同、发票；

5. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 《2011~2012版资产评估常用数据与参数手册》（中国经济科学出版社）；

2. 商务部、发改委、公安部及环境保护部令2012第12号《机动车强制报废标准规定》（2012年12月27日）；

3. 《财政部 国家税务总局关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2013〕106号）；

4. 中国人民银行现行贷款利率（2015年10月24日公布执行）；

5. 《中国汽车网》（<http://www.chinacar.com.cn/>）；

6. Wind资讯金融软件；

7. 委估资产的购置合同、协议；

8. 搜集的相关价格信息；

9. 评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

（六）其他依据

1. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》；

2. 被评估单位提供的2013年、2014年及评估基准日审计报告、会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料、银行对账单及余额调节表，以及有关协议、合同书、发票等财务资料；

3. 国有企业产权登记表；

4. 被评估单位相关人员访谈记录；

5. 资产评估业务约定书；

6. 中国资产评估协会颁布的《资产评估专家指引第 1 号——金融企业评估中应关注的金融监管指标》、《资产评估专家指引第 3 号——金融企业收益法评估模型与参数确定》；

7. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估的基本方法包括收益法、市场法和资产基础法。

收益法适用的前提条件是：（1）被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；（2）资产拥有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；

（3）被评估对象预期获利年限可以预测。中金租赁整体能够形成稳定的现金流，相关收益的历史数据能够获取，未来收益也能够进行相对合理地估计，且其相应的风险能够可靠计量，故适宜采用收益法进行评估。

市场法适用的前提条件是：（1）存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；

（2）公开市场上有可比的交易案例。中金租赁为金融租赁公司，是由银监会审批与监管的非银行金融机构。由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，市场公开资料较缺乏，可选取的金融租赁参照案例数量不够多，故本次评估未采用市场法。

资产基础法适用的前提条件是：（1）被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；（2）能够确定被评估对象具有预期获利潜力；（3）具备可利用的历史资料。由于中金租赁经营状况良好，预期可以获利，且能够收集历史资料，因此适宜采用资产基础法进行评估。

综合以上因素，本次评估确定主要采用收益法和资产基础法进行评估。

（二）评估方法简介

◆资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

计算公式：企业股东权益价值＝资产评估值－负债评估值

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 现金、银行存款及存放中央银行款项的评估

通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

2. 买入返售金融资产的评估

通过查阅有关原始入账凭证，买入返售金融资产的成交单和协议书，核实其持有该金融资产的数量和权属的真实性，以核实后的账面值扣除预计风险损失后确定评估值。

3. 应收融资租赁款的评估

评估人员取得了融资租赁相关合同、协议，并抽取核实部分入账凭证及发票等原始凭证，了解融资租赁相关的会计核算处理方法和风险控制管理方法，估算预计风险损失。以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值，具体计算公式为：评估值=账面余额×（1-预计风险损失率）。

4. 应收款项的评估

对应收款项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。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，扣除预计风险损失后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

5. 应收利息的评估

评估人员查阅了相关融资租赁合同、核查各项目各期实际租金明细表，并核实应收利息余额是否正确，以核实后的账面值确定评估值。

6. 设备类资产的评估

采用重置成本法确定评估值。

（1）重置成本法

电子设备重置价值的确定

一般生产厂家提供免费运输，一般无需特别安装，则：重置全价=购置价

对于运输设备，按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税和其它合理的费用(如牌照费)确定其重置全价。运输设备重置全价计算公式如下：

重置全价=含税购置价/1.17+含税购置价/1.17×10%+牌照费

（2）成新率的确定

A. 普通设备、电子设备

成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

B. 运输车辆

根据车辆行驶里程确定车辆的理论成新率，再结合现场勘查情况调整确定相应的

成新率。

7.无形资产的评估

评估人员查看了软件购买合同和发票、入账凭证等，对购买的计算机管理软件及系统通过市场询价确定并考虑功能过时等因素确定评估值。

8.长期待摊费的评估

评估人员首先审核长期待摊费报表、总账、明细账的一致性，向有关财务人员了解长期待摊费形成的原因、时间、原始发生额和内容，查阅了相关合同等文件，本次按剩余受益期限进行评估，经核实公司摊销正确，受益期与公司摊销期限基本一致，按核实后账面值确认评估值。

9.递延所得税资产的评估

评估人员首先审核递延所得税资产报表、总账、明细账的一致性，向有关财务人员了解递延所得税资产形成的原因、时间、原始发生额和内容，查阅了相关文件，递延所得税资产包括坏账准备及未付职工薪酬影响、这些影响的所得税费用均可以在期后随着账务处理的变化进行冲回，本次按核实后的账面值确认评估值。

10.负债的评估

负债包括银行借款、卖出回购金融资产款、租赁保证金、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、长期应付款。

对评估范围内的负债，以中审华寅五洲会计师事务所提供的审定后的金额为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是被评估单位基准日实际承担的，债权人是否存在，以基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

◆收益法

收益法是基于一种普遍接受的原则。该原则认为一个企业的整体价值可以用企业未来现金流的现值来衡量。收益法评估中最常用的为折现现金流模型，该模型将资产经营产生的现金流用一个适当的折现率折为现值。

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法的基本公式为：

$$E = B - D$$

式中：E—被评估企业的股东全部权益价值；D—评估对象的付息债务价值；B—被评估企业的企业价值：

$$B = P + \sum C_i$$

式中： ΣCi —被评估企业基准日存在的长期投资、其他非经营性或溢余性资产的价值； P —被评估企业的经营性资产价值：

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

式中： R_i —被评估企业未来第 i 年的预期收益(自由现金流量)； r —折现率； n —评估对象的未来预测期。

本次评估采用的收益类型为股权自由现金流，股权自由现金流等于企业的税后净利润（即将公司的利润总额扣除所得税税金之后的数额）加回不影响现金流的折旧/摊销减去资本性支出再减去权益资本的追加投入后的余额。股权自由现金流量是归属于股东的现金流量。本次评估假设企业保持现有固定资产规模，未来年度折旧/摊销等于资本性支出。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

(一) 评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

(二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(三) 评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

(四) 编制和提交评估报告阶段

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相

关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
3. 本次评估假设被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用；
4. 被评估单位和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
5. 评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；
6. 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；
7. 本次评估预测是基于现有市场情况对未来的合理预测，不考虑今后市场发生目前不可预测的重大变化和波动。如政治动乱、经济危机等；
8. 本次评估假设股东于年度内均匀获得净现金流；
9. 截止评估基准日，中金租赁办公场所租赁合同统计表如下，本次评估假设租约结束后正常续约，不会影响企业正常经营。

租赁合同公司/个人	办公区	合同起止时间	每月金额（元）	金额合计（元）
北京国华置业有限公司	北京 23F	2013.2.1-2016.1.31	955,306.72	11,463,680.64
北京国华置业有限公司	北京 5F	2014.5.1-2016.1.31	225,149.66	2,701,795.92
中国人民解放军南京军区杭州疗养院海勤疗养区	杭州	2014.12.31-2015.12.31	66,666.67	800,000.00
康新明	天津	2014.10.1-2017.9.30	83,333.33	1,000,000.00
深圳招商商置投资有限公司	深圳	2015.2.1-2020.1.31	251,040.00	3,012,480.00

10. 本次收益法评估中所涉及的未来盈利预测是建立在被评估公司管理层制定

的盈利预测基础上的。被评估公司管理层对其提供的企业未来盈利预测所涉及的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及企业未来盈利预测的合理性和可实现性负责。本次评估假设在目前条件下，公司管理层对委估对象未来经营的合理预测可以实现。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估分别采用收益法和资产基础法两种方法对中金租赁股东全部权益价值进行评估。中金租赁审计后资产账面价值为2,264,669.63万元，负债为1,991,970.40万元，净资产为272,699.23万元。

（一）收益法评估结果及增减值原因

在持续经营的假设条件下，中金租赁股东全部权益评估价值为524,081.00万元，比审计后账面净资产增值251,381.77万元，增值率为92.18%。评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（收益法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
资产					
货币资金	1	105,158.88			
存放中央银行款项	2	2,245.26			
买入返售金融资产款	3	209,312.50			
应收融资租赁款	4	1,335,151.00			
预收账款	5	465,554.55			
应收利息	6	16,465.26			
其他应收款	7	123,675.12			
固定资产	8	491.73			
无形资产	9	363.51			
递延所得税资产	10	6,176.82			
长期待摊费用	11	75.00			
资产总计	12	2,264,669.63			
负债总计	13	1,991,970.40			
净资产(所有者权益)	14	272,699.23	524,081.00	251,381.77	92.18

收益法评估结果详细情况见收益法评估明细表。

采用收益法确定的评估值主要增减值原因为：收益法评估结果中涵盖了诸如商誉、人力资源、无形资产等资产的价值，故有所增值。

（二）资产基础法评估结果及增减值原因

采用资产基础法确定的中金租赁股东全部权益评估价值为272,822.35万元，比审计后账面净资产增值123.12万元，增值率为0.05%。评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
资产					
货币资金	1	105,158.88	105,158.88		
存放中央银行款项	2	2,245.26	2,245.26		
买入返售金融资产款	3	209,312.50	209,312.50		
应收融资租赁款	4	1,335,151.00	1,335,151.00		
预收账款	5	465,554.55	465,554.55		
应收利息	6	16,465.26	16,465.26		
其他应收款	7	123,675.12	123,675.12		
固定资产	8	491.73	572.16	80.43	16.36
无形资产	9	363.51	406.20	42.69	11.74
递延所得税资产	10	6,176.82	6,176.82		
长期待摊费用	11	75.00	75.00		
资产总计	12	2,264,669.63	2,264,792.76	123.13	0.01
负债总计	13	1,991,970.40	1,991,970.40		
净资产(所有者权益)	14	272,699.23	272,822.35	123.12	0.05

资产基础法评估结果详细情况见资产基础法评估明细表。

采用资产基础法确定的评估值主要增减值原因为：

1. 固定资产-设备类资产评估增减变动的主要原因：

固定资产-车辆评估增值额为 5.87 万元，增值率为 8.1%。增值原因分析：由于车辆行驶里程较短，车辆保养较好，车辆成新率较高，造成评估增值。

固定资产-电子设备评估增值额为 74.56 万元，增值率为 17.79%。电子设备增值原因分析：电子类设备更新换代速度快，同型号产品市场价格不断下降，导致评估原值减值，企业计提折旧年限较短，评估按照设备的经济使用年限、技术状况等因素来考

虑，经济耐用年限要高，导致评估净值增值。

2. 无形资产-其他无形资产评估增值 42.69 万元，增值率为 11.74 %，增值原因分析：本次无形资产采用市场法进行评估，通过调查评估基准日类似软件、系统的销售情况及购买软件、系统的技术水平，以市场价确认评估值，故评估增值。

（三）评估结论

本次评估收益法的评估值 524,081.00 万元，资产基础法的评估值为 272,822.35 万元；两种方法的评估结果差异 251,258.65 万元，差异率 92.10%。产生差异的主要原因为：

资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东全部权益的评估价值。考虑到从行业特点来说，金融租赁公司实物资产比重极低，资产基础法仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现企业的整体价值，并且采用资产基础法也无法涵盖企业账外无形资产的价值。

收益法强调的是企业整体资产的预期盈利能力，收益法的评估结果是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化。收益法体现了企业存在的诸如：经营牌照、客户资源、行业经验、管理能力、人才团队等账外无形资产，这些无形资产是企业发展的重要资源。中金租赁自成立以来已搭建了完整业务推广、风险审核、租后管理的团队，有效而迅速地建立起企业管理制度、风险审核制度、租后管理制度及业务推广制度；并借助股东的平台及资源，充分接触有融资需求的企业，为企业快速开展业务奠定了基础。考虑到金融租赁行业在国内正处于发展期，前景良好，其未来盈利能力更能体现该类企业价值。评估师经过对中金租赁财务状况的调查及历史经营业绩分析，依据资产评估准则的规定，结合本次资产评估对象、评估目的及适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结果能更全面、合理地反映中金租赁股东全部权益价值。因此选定以收益法评估结果作为中金租赁股东全部权益价值的最终评估结论。

根据上述分析，本次评估结论采用收益法评估结果，即：中金租赁的股东全部权益价值评估结果为 524,081.00 万元。

十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境

不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告是在委托方及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；注册资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

3. 本评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

4. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

5. 本评估结论未考虑控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价的影响。

6. 委托方及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；注册资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。

7. 本次收益法评估中，我们参考和采用了被评估公司历史及评估基准日的财务报表，以及我们在中国国内上市公司中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据真实可靠。我们的估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

8. 截止评估基准日，中金租赁申报评估的一辆车辆，其行驶证证载车主为辛秋懿，具体如下：

单位：人民币元

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	证载权利人名称	账面原值	账面净值
1	粤 B-9564V	小型普通客车丰田 JTEGS21H	辛秋懿	957,322.00	725,171.44
	合计			957,322.00	725,171.44

根据中金租赁与辛秋懿签订的协议书，该车辆用于中金租赁华南分部业务经营一事，由于中金租赁未在深圳设有分支机构，无法获得深圳当地车辆牌照，经与辛秋懿协商，以辛秋懿个人名义购买该车辆，车辆所有权归属中金租赁。

9. 根据“天津市滨海新区中心商务区财政局《关于给予中国金融租赁有限公司优惠政策的复函》（津滨商管财函[2014]3 号）”文件，公司注册完成之日起，缴纳的营业税、增值税、企业所得税市级中心商务区留成部分 2 年内给予 100%补助，其后 3 年给

予 50%补助；中心商务区留成部分 5 年内给予 100%的补助，其后三年给予 50%补助。截止评估基准日，按照优惠政策的税收返还标准，测算 2013-2015 年的应返还税款共计 15,440.12 万元，天津市滨海新区中心商务区财政局尚未兑现到位。本次评估未来年度收益预测考虑此项税收优惠，假设天津市滨海新区中心商务区财政局 2016 年返还 2013-2014 年的税收返还款 6,642.05 万元，2017 年返还 2015 年税收返还款 8,798.06 万元，2018 年-2022 年分别返还后续五年税收优惠期的税金。

10. 截止评估基准日，中金租赁银行借款中存在 9 笔 1-2 年期应收融资租赁款质押贷款，金额共计 2,543,239,921.72 元。

11. 截止评估基准日，中金租赁共有 3 笔未决诉讼事项，案件涉及两个项目，涉及应收融资租赁款账面价值共计 30,800.00 万元。本次评估关注了案件后续进展情况，评估结论已考虑预计风险损失。详情如下表所示：

序号	原告	被告	受诉法院	涉诉金额(元)	案由	案件进展 (截止评估报告日)
1-1	中国金融租赁有限公司	嵊州保罗大酒店有限公司、浙江保罗大酒店有限公司、浙江诺和服饰有限公司、鲍军、浙江纽拉芙服饰有限公司、三门县英超房地产开发有限公司	天津市第二中级人民法院	37,581,295.87	融资租赁合同纠纷	由于本案需以下述案件 1-2 的审理结果为依据，而案件 1-2 尚未审结，2016 年 1 月 22 日天津市第二中级人民法院做出（2015）二中民二初字第 065 号民事裁定书中止诉讼
1-2	中国金融租赁有限公司	嵊州保罗大酒店有限公司、浙江保罗大酒店有限公司、浙江诺和服饰有限公司、鲍军、浙江纽拉芙服饰有限公司、三门县英超房地产开发有限公司、兴业国际信托有限公司、信达资产管理有限公司浙江分公司、葛启恩、周佩芳	浙江省高级人民法院		执行异议上诉	截止评估报告日，案件开庭审理完毕，待出判决。
2	中国金融租赁有限公司	余姚市中塑国际大厦经营有限公司、余姚中塑石浦大酒店有限公司、余姚市购物中心有限公司、余姚市龙鼎商业广场有限公司、谷秀龙、孙秋珍、孙佳节、陈光后、张新娥、余姚市成	天津市高级人民法院	441,513,051.11	融资租赁合同纠纷	2016 年 2 月 23 日天津市高级人民法院作出（2015）津高民二初字第 0053 号一审民事判决书，支持公司诉讼请求。

		龙金属材料有限公司				
--	--	-----------	--	--	--	--

对于保罗酒店项目因审理过程中公司提起两个执行异议案件，天津市第二中级人民法院认为其融资租赁合同纠纷案件的审理，需基于上述异议案件的裁判结果，因此保罗酒店项目案件审理周期会较长。但无论执行异议案件的处理结果如何，中金租赁认为不会在实质上导致中金租赁最终权益的变化。如果有关物权的执行异议请求得到支持，公司可以获得租赁物物权的价值；如果有关物权的执行异议请求未能得到支持，相应在天津市第二中级人民法院的案件审理过程中，此部分未得到支持的物权价值的损失，公司将提出损失赔偿的请求。损失金额的确认按照法律的相关规定应为租赁物价值与债权金额之间的差额。

对于余姚项目，中金租赁已经取得余姚市新建北路 232 号的房产产权；公司同时提起财产保全申请，并就上述全部被告名下多处房产、土地使用权采取查封措施，账户采取冻结措施，风险相对可控。

12. 本次收益法评估中所涉及的未来盈利预测是建立在被评估公司管理层制定的盈利预测基础上的。被评估公司管理层对其提供的企业未来盈利预测所涉及的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及企业未来盈利预测的合理性和可实现性负责。我们对上述盈利预测进行了必要的审核，并根据评估过程中了解的信息进行了适当的调整。本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托方和其他有关方面，中同华并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。并且，我们愿意提请有关方面注意，影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素很可能会出现，因此有关方面在使用我们的评估结论前应该明确设定的假设前提，并综合考虑其他因素做出交易决策。

十二、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

1.本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

2.未征得我公司书面同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。（法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外）

3.本评估报告需提交国有资产监督管理部门进行备案，在完成备案程序后方可正式使用。

4.本评估报告结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为2016年6月30日。

【本页为签字盖章页，无正文】

评估机构法定代表人授权代表：

季 珉

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：

赵玉玲

北京中同华资产评估有限公司

二〇一六年六月三十日

江苏金智科技股份有限公司拟对 中国金融租赁有限公司增资扩股项目 资产评估报告书附件

目 录

附件一：有关经济行为文件复印件

1. 江苏金智科技股份有限公司2016年第三次临时股东大会（2016年5月31日）

2. 中国金融租赁有限公司2014年第三次临时股东会会议决议（2014年8月12日）

附件二：被评估单位前两年及评估基准日审计报告正文及所附财务报表复印件

附件三：委托方法人营业执照复印件及产权登记表

附件四：被评估单位法人营业执照复印件

附件五：评估对象涉及的主要权属证明资料复印件

1. 金融业务许可证

2. 中心商务区财政局《关于给予中国金融租赁有限公司优惠政策的复函》

3. 机动车辆行驶证及协议书

4. 房屋租赁合同

附件六：委托方承诺函原件

附件七：被评估单位承诺函原件

附件八：签字注册资产评估师承诺函原件

附件九：评估机构资格证书复印件

附件十：评估机构法人营业执照副本复印件

附件十一：签字注册资产评估师资格证书复印件

附件十二：评估机构法定代表人授权书