

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



江蘇寧滬高速公路股份有限公司
JIANGSU EXPRESSWAY COMPANY LIMITED

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：00177)

海外監管公告

**紫金信托有限責任公司擬增資擴股所涉及的
紫金信托有限責任公司股東全部權益價值
資產評估報告**

本公告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.10B條規定作出。

茲載列本公司在上海證券交易所網站及中國報章刊登的公告。

特此公告。

承董事會命
姚永嘉
董事會秘書

中國 • 南京，2021年8月9日

於本公告日期，本公司董事為：

孫悉斌、陳延禮、王穎健、成曉光、姚永嘉、吳新華、李曉艷、馬忠禮、林輝*、周曙東*、劉曉星*、虞明遠*、徐光華*

* 獨立非執行董事

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

紫金信托有限责任公司拟增资扩股所涉及的
紫金信托有限责任公司股东全部权益价值
资产评估报告

金证评报字【2021】第 0098 号
(共一册, 第一册)



金证（上海）资产评估有限公司

2021 年 06 月 24 日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3132020024202100116

资产评估报告名称： 紫金信托有限责任公司拟增资扩股所涉及的紫金信托有限责任公司股东全部权益价值资产评估报告

资产评估报告文号： 金证评报字【2021】第0098号

资产评估机构名称： 金证（上海）资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 向卫峰(资产评估师)、高瑞坤(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声 明	2
摘 要	3
正 文	4
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	4
二、 评估目的	16
三、 评估对象和评估范围	16
四、 价值类型	18
五、 评估基准日	18
六、 评估依据	18
七、 评估方法	21
八、 评估程序实施过程 and 情况	24
九、 评估假设	26
十、 评估结论	27
十一、 特别事项说明	28
十二、 资产评估报告使用限制说明	29
十三、 资产评估报告日	29
附 件	31

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产和负债清单、未来收益预测资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

紫金信托有限责任公司拟增资扩股所涉及的

紫金信托有限责任公司股东全部权益价值

资产评估报告

摘 要

特别提示：本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

金证（上海）资产评估有限公司接受紫金信托有限责任公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对紫金信托有限责任公司股东全部权益在 2021 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

委托人暨被评估单位：紫金信托有限责任公司。

经济行为：根据紫金信托有限责任公司《关于紫金信托有限责任公司增资扩股的议案》（2020 年股东会第二次临时会议决议）、南京紫金投资集团有限责任公司《董事会决议》（第二届董事会第十四次会议）、南京市国有资产监督管理委员会《关于同意紫金信托有限责任公司增资的批复》（宁国资委企【2021】132 号），紫金信托有限责任公司拟增资扩股。

评估目的：增资扩股。

评估对象：紫金信托有限责任公司的股东全部权益。

评估范围：紫金信托有限责任公司的全部资产和负债，包括流动资产、债权投资、长期股权投资、其他权益工具投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及负债等。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2021 年 3 月 31 日。

评估方法：收益法和市场法。

评估结论：本评估报告选取市场法评估结果作为评估结论。经市场法评估，被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币 746,000.00 万元，大写柒拾肆亿陆仟万元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期至 2022 年 3 月 30 日截止。

特别事项说明：被评估单位于评估基准日存在未决诉讼、计提大额资产减值准备等可能对评估结论产生影响的特别事项，详见本报告正文的“特别事项说明”部分。

紫金信托有限责任公司拟增资扩股所涉及的

紫金信托有限责任公司股东全部权益价值

资产评估报告

正 文

紫金信托有限责任公司：

金证（上海）资产评估有限公司接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对紫金信托有限责任公司拟增资扩股之经济行为所涉及的紫金信托有限责任公司股东全部权益在 2021 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人暨被评估单位

1. 基本情况

企业名称：紫金信托有限责任公司

企业类型：有限责任公司（中外合资）

住 所：南京市鼓楼区中山北路 2 号紫峰大厦 30 号

法定代表人：陈峥

注册资本：人民币 245300 万元

经营范围：1、资金信托；2、动产信托；3、不动产信托；4、有价证券信托；5、其它财产或财产权信托；6、作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务；7、经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务；8、受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务；9、办理居间、咨询、资信调查业务；10、代保管及保管箱业务；11、以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产；12、以固有财产为他人提供担保；13、从事同业拆借；14、法律法规规定或中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。（外资比例低于 25%）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 历史沿革

紫金信托有限责任公司原名为“南京市信托投资公司”，成立于 1992 年，系经中国人民银行总行批准设立的非银行金融机构，由南京市财政局、南京市投资公司等 12 家单位共同出资组建，注册资本为人民币 5,000 万元。

后经历次股权变更,2009 年南京市政府宁证复【2009】66 号《市政府关于南京市信托投资公司清理整顿有关问题的批复》同意南京紫金投资集团有限责任公司(原“南京紫金投资控股有限责任公司”)作为公司历次股权变更后的全部出资权益实际持有人,并开展引进战略投资者实施重组和申请重新登记等相关工作。于 2010 年 2 月 21 日取得中国银行业监督管理委员会银监复【2010】89 号《中国银监会关于南京市信托投资公司重组及股权变更等有关事项的批复》批准,同意南京紫金投资集团有限责任公司作为公司重组前全部出资权益实际持有人,并分别向三井住友信托银行股份有限公司(原“日本住友信托银行股份有限公司”)、三胞集团有限公司、南京高新技术经济开发有限责任公司(原“南京高新技术经济开发总公司”)、江苏金智科技股份有限公司转让公司 19.99%、10%、5%、5%股权。上述股权转让实施完成后,于 2010 年 4 月公司进行增资,新增注册资本由股权转让实施完成后所有股东认缴,变更后公司注册资本为人民币 50,000 万元,其中南京紫金投资集团有限责任公司出资人民币 30,005 万元,占注册资本总额 60.01%、三井住友信托银行股份有限公司出资人民币 9,995 万元,占注册资本总额 19.99%、三胞集团有限公司出资人民币 5,000 万元,占注册资本总额 10.00%、南京高新技术经济开发有限责任公司出资人民币 2,500 万元,占注册资本总额 5.00%、江苏金智科技股份有限公司出资人民币 2,500 万元,占注册资本总额 5.00%,上述增资事项已经南京立信永华会计师事务所出具宁信会验字(2010)第 0011 号验资报告验证。

2013 年 10 月,根据中国银监会银监复【2013】448 号批复,公司原股东向公司同比例增资 70,000 万元,变更后的注册资本为人民币 120,000 万元,其中南京紫金投资集团有限责任公司出资人民币 72,012 万元,占注册资本总额 60.01%、三井住友信托银行股份有限公司出资人民币 23,988 万元,占注册资本总额 19.99%、三胞集团有限公司出资人民币 12,000 万元,占注册资本总额 10.00%、南京高新技术经济开发有限责任公司出资人民币 6,000 万元,占注册资本总额 5.00%、江苏金智科技股份有限公司出资人民币 6,000 万元,占注册资本总额 5.00%,上述增资事项已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所出具信会师苏报字【2013】第 20004 号验资报告验证。

2016 年 7 月,根据中国银监会江苏监管局苏银监复【2016】150 号批复,公司原股东向公司同比例增资 125,300 万元,变更后的注册资本为人民币 245,300 万元。其中:南京紫金投资集团有限责任公司出资 147,204.53 万元,占注册资本总额的 60.01%;三井住友信托银行股份有限公司出资 49,035.47 万元,占注册资本总额的 19.99%;三胞集团有限公司认缴人民币 24,530.00 万元,占注册资本总额 10.00%;南京高新技术经济开发有限责任公司认缴人民币 12,265.00 万元,占注册资本总额 5.00%;江苏金智科技股份有限公司认缴人民币 12,265.00 万元,占注册资本总额 5.00%。

2018 年 8 月,经中国银监会江苏监管局批准,三胞集团有限公司将持有的紫金信托公司 4.89%的股权转让给南京新工投资集团有限责任公司。股权转让后,紫金信托的股东构成、出资金额、出资比例如下:南京紫金投资集团有限责任公司出资金额 147,204.53 万元,出

比例 60.01%；三井住友信托银行股份有限公司出资金额 49,035.47 万元，出资比例 19.99%；三胞集团有限公司出资金额 12,530.00 万元，出资比例 5.11%；南京江北新区产业投资集团有限公司出资金额 12,265.00 万元，出资比例 5%；江苏金智科技股份有限公司出资金额 12,265.00 万元，出资比例 5%；南京新工投资集团有限责任公司出资金额 12,000.00 万元，出资比例 4.89%。

2019 年 4 月，江苏金智科技股份有限公司将持有的紫金信托 2.45%股权转让给南京新工投资集团有限责任公司。股权转让后，紫金信托的股东构成、出资金额、出资比例如下：南京紫金投资集团有限责任公司出资金额 147,204.53 万元，出资比例 60.01%；三井住友信托银行股份有限公司出资金额 49,035.47 万元，出资比例 19.99%；三胞集团有限公司出资金额 12,530.00 万元，出资比例 5.11%；南京江北新区产业投资集团有限公司出资金额 12,265.00 万元，出资比例 5%；江苏金智科技股份有限公司出资金额 6,265.00 万元，出资比例 2.55%；南京新工投资集团有限责任公司出资金额 18,000.00 万元，出资比例 7.34%。

截至评估基准日 2021 年 3 月 31 日，紫金信托有限责任公司的股东情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	南京紫金投资集团有限责任公司	147,204.53	60.01%
2	三井住友信托银行股份有限公司	49,035.47	19.99%
3	三胞集团有限公司	12,530.00	5.11%
4	南京江北新区产业投资集团有限公司	12,265.00	5.00%
5	江苏金智科技股份有限公司	6,265.00	2.55%
	南京新工投资集团有限责任公司	18,000.00	7.34%
	合计	245,300.00	100.00%

3. 主要股东介绍

关系性质	关联方名称	法定代表人	注册地址	注册资本	主营业务
本公司控股股东	南京紫金投资集团有限责任公司	李方毅	江苏省南京市	50 亿元人民币	实业投资、资产管理、财务咨询、投资咨询等
本公司股东分支机构	日本三井住友信托银行股份有限公司上海分行	八田健	上海市	34 亿元人民币	在银保监会批准范围之内，经营对各类客户的外汇业务以及人民币业务
本公司股东	南京新工投资集团有限责任公司	王雪根	江苏省南京市	41.73 亿元人民币	新型工业化项目投资、运营；风险投资；实业投资等
本公司股东	三胞集团有限公司	袁亚非	江苏省南京市	20 亿元人民币	房地产开发经营；电子计算机网络工程设计、施工、安装等
本公司股东	南京江北新区产业投资集团有限公司	高亮	江苏省南京市	65.48 亿元人民币	投资兴办高新技术企业；高新技术项目风险投资；高新技术咨询服务等
本公司股东	江苏金智科技股份有限公司	贺安鹰	江苏省南京市	4.04 亿元人民币	电力自动化、继电保护、工业电气自动化、水利、水电及水处理自动化产品等

4. 企业经营特点

(1) 企业经营概况

紫金信托有限责任公司（以下简称“紫金信托”或“公司”）前身为南京市信托投资公司，成立于 1992 年，是受中国银行保险监督管理委员会监管的信托公司，截止评估基准日注册资本 24.53 亿元人民币。公司控股股东为国资全资设立的南京紫金投资集团有限责任公司。2010 年 10 月，经中国银行保险监督管理委员会批准，公司引入日本三井住友信托银行股份有限公司以及多家国内外知名企业作为战略投资者，形成了“国有资本把方向、境外资本扩视野、民营资本增活力”的多元股权结构。

紫金信托立足信托主业，探索金融创新，按照信托法开展了基础产业信托、不动产投资信托、证券投资信托、城市发展基金、资产证券化、普惠金融信托、资本市场投资信托、中小企业贷款资金信托、海外资产配置等多种业务，形成了“紫金·睿金”、“紫金·远航”、“紫金·智慧”、“紫金·成长”、“紫金·安居”、“紫金·私享”、“紫金·杏花”等多个产品系列。

紫金信托本着支持地方经济发展的使命，以国家产业指导政策为导向，充分利用信托金融服务平台，为客户提供投融资解决方案。公司以风险可控、盈利合理、模式透明为业务执行原则，在客户需求的基础上，提供个性化解决方案，在确保信托财产合规运营的基础上，努力打造为信托市场的优质品牌。

公司遵循“风控至上、合规于心”的风险文化理念，以“预防、权变、平衡、奇正”的风险管理指导思想，建立了审慎稳健的风险管理体系。

(2) 经营资质及业务许可

截至本报告书签署日，紫金信托已取得的相关经营资质如下：

经营资质证书名称	证书编号	颁发单位	颁发日期
中华人民共和国金融许可证	NO.00417578	中国银行业监督管理委员会江苏监管局	2010 年 10 月 25 日

(3) 信托资产分类及规模

①公司信托资产按信托资金来源可以分为集合类信托，单一类信托和财产权类信托业务。

集合类信托业务是指信托公司接受两个或两个以上委托人的委托，依据委托人确定的管理方式，或由信托公司代为确定的管理方式，对多个委托人交付的信托财产（动产或不动产或知识产权）加以结合管理、运用和处分。

单一类信托业务是指信托公司接受单个委托人的委托，依据委托人确定的管理方式，或由信托公司代为确定的管理方式，对单个委托人交付的信托财产（动产或不动产或知识产权等等）进行单独管理和运用的信托业务。

财产权类信托又称财产权类信托或权利信托，是以财产权为委托资产，由信托公司担任受托人，对委托的信托财产进行单独管理、运用和处分的信托业务。财产权信托主要包括债权信托、有价证券信托和专利信托等。

②信托产品从信托公司所发挥作用可分为主动管理型信托产品与被动管理型信托产品。

主动管理型信托产品是指是指信托公司具有全部或部分的信托财产运用裁量权，对信托财产进行管理和处分的信托。

被动管理型信托产品是指信托公司不具有信托财产的运用裁量权，而是根据委托人或是由委托人委托的具有指令权限的人的指令，对信托财产进行管理和处分的信托。

③信托业务从信托业务功能的角度，可将信托业务分为融资类信托业务、投资类信托业务和事务管理类信托业务三类：

一是融资类信托业务是指以资金需求方的融资需求为驱动因素和业务起点，信托目的以寻求信托资产的固定回报为主，信托资产主要运用于信托设立前已事先指定的特定项目。融资类信托业务最大限度地体现了信托公司在方案设计时的灵活性以及合法募集资金的制度优势，是目前信托业务中最重要的组成部分，也是信托公司最主要的业务收入来源。

二是投资类信托业务是指以信托资产提供方的资产管理需求为驱动因素和业务起点，以实现信托财产的保值增值为主要目的的资产管理业务。信托公司作为受托人主要发挥投资管理人的功能，对信托财产进行投资运用的信托业务，该类业务对信托公司投资管理能力的要求相对较高，比如私募股权投资信托、证券投资信托等。

三是事务管理类信托业务是指委托人交付资金或财产给信托公司，指令信托公司为完成信托目的，从事事务性管理的资产管理业务。这类信托业务由委托人驱动，信托公司一般不对信托财产进行主动的管理运用。

④信托资金投向方式主要分为：基础产业、工商业、房地产业、证券业、金融机构、其他。

近几年紫金信托表外存量信托资产分类及数量如下：

紫金信托近年来存量信托资产分类表

大类	小类	2019 年		2020 年		2021 年 1-3 月份	
		期末数（万元）	占比	期末数（万元）	占比	期末数（万元）	占比
主动管理型信托资产	证券投资类			1,114,117.59	8.84%	1,412,187.03	12.29%
	股权投资类	4,266.00	0.02%	20,000.00	0.16%	16,908.90	0.15%
	融资类	4,244,270.18	29.67%	3,600,845.47	28.56%	3,124,936.20	27.21%
	事务管理类	160.5	0.00%	101,412.52	0.80%	111,993.83	0.98%
	其他	2,312,769.55	16.17%	1,688,236.59	13.39%	1,332,569.51	11.61%
	合计	6,561,466.23	45.86%	6,524,612.17	51.75%	5,998,595.47	52.24%
被动管理型信托资产	证券投资类						
	股权投资类						
	融资类						

	事务管理类	7,522,042.64	52.58%	6,042,401.72	47.93%	5,236,212.34	45.60%
	其他	222,973.66	1.56%	40,429.70	0.32%	248,340.19	2.16%
	合计	7,745,016.30	54.14%	6,082,831.42	48.25%	5,484,552.53	47.76%
合计		14,306,482.53	100.00%	12,607,443.59	100.00%	11,483,148.00	100.00%
信托资金分类	集合	2,982,280.92	20.84%	2,220,013.49	17.61%	2,013,969.00	17.54%
	单一	8,900,995.33	62.22%	8,178,516.63	64.87%	7,368,277.47	64.17%
	财产权	2,423,206.28	16.94%	2,208,913.47	17.52%	2,100,901.53	18.29%
合计		14,306,482.53	100.00%	12,607,443.59	100.00%	11,483,148.00	100.00%

(4) 企业主要的客户资源

截止评估基准日，企业客户资源情况见下表：

信托资产分类	期末数（万元）	其中			
		法人客户数 （个）	法人信托资产（万 元）	个人客户数 （个）	个人信托资产（万 元）
集合	7,249,790.61	966	4,179,473.83	11062	3,070,316.78
单一	1,996,467.96	70	1,993,467.96	3	3,000.00
财产权	2,031,595.66	133	2,031,595.66		
合计	11,277,854.23	1169	8,204,537.45	11065	3,073,316.78

(5) 业务机构及经营网点

企业业务部门分为固有业务部、产业金融部、不动产业务部、普惠业务部、投资银行部、金融市场部、财富管理中心、创新发展部等，在外分支机构主要有上海业务部、苏州业务部、无锡业务部、常州业务部、扬州业务部、南通业务部、合肥业务部。

(6) 企业市场地位

紫金信托在中诚信国际发布的 2017 年、2018 年、2019 年、2020 年度信用评级报告中，连续四年获评 AA+ 主体信用评级，评级展望为稳定；公司在信托业协会的行业评级中连续第四年获得最高评级 A 级；在中国银保监会江苏监管局开展的银行业金融机构消费者权益保护工作考核评价中获得非银机构第一名；并当选中国慈善联合会第二届理事。近期公司荣获由中国企业联合会、中国企业家协会颁发的“2018-2019 年度全国企业文化优秀成果”二等奖；连续多年获得由南京市鼓楼区委、区政府颁发的“经济发展突出贡献单位”和由南京市鼓楼区协调劳动关系三方委员会颁发的“鼓楼区劳动关系和谐企业”等奖项。

截至 2019 年末，公司管理的信托资产规模 1430.65 亿元，公司实现营业收入 11.03 亿元，位居行业第 38 位；全年实现利润总额 7.14 亿元，位居行业第 38 位；ROE 为 13.49%，位居行业第 14 位；公司的注册资本为 24.53 亿元，位列行业第 47 位。

截至 2020 年末，公司管理的信托资产规模 1260.74 亿元，公司实现营业收入 11.65 亿元，在已披露年报的 62 家信托公司中，位居行业第 38 位；全年实现净利润 5.80 亿元，位居行

业第 34 位；ROE 为 13.53%，位居行业第 10 位；公司的注册资本为 24.53 亿元，位列行业第 49 位。

(7) 企业财务核算体系介绍

根据信托行业会计核算的要求，对信托资产的管理和核算要与信托公司自有资产严格分开，将企业固有资产及业务采用表内核算，信托资产及业务分别采用表外核算，信托公司仅将信托业务所取得的手续费及报酬纳入企业表内。信托业务核算时，将每个信托业务视为一个独立的核算主体，对每个信托业务进行独立的核算，并编制独立的核算报表。

(8) 截止评估基准日固有业务及信托业务五级分类情况

①固有业务五级分类

截止 2021 年 3 月 31 日固有资产五级分类明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	类别	余额	正常类	关注类	次级类	可疑类	损失类
1	1.非金融企业股权（含股票）	41,548.15	41,548.15	-	-	-	-
2	1.1 保证金和抵质押品价值		-		-	-	-
3	1.2 减值准备	-	-	-	-	-	-
4	2.金融机构股权（含股票）	54,456.44	54,456.44	-	-	-	-
5	2.1 保证金和抵质押品价值		-		-	-	-
6	2.2 减值准备	-	-	-	-	-	-
7	3.存放同业	4,467.01	4,467.01	-	-	-	-
8	3.1 保证金和抵质押品价值		-		-	-	-
9	3.2 减值准备	-	-	-	-	-	-
10	4.金融机构间买入返售资产	5,342.65	5,342.65	-	-	-	-
11	4.1 保证金和抵质押品价值		-		-	-	-
12	4.2 减值准备	-	-	-	-	-	-
13	5.购买信托产品	347,529.00	347,529.00	-	-	-	-
14	5.1 保证金和抵质押品价值		-		-	-	-
15	5.2 减值准备	-	-	-	-	-	-
16	6.购买证券业、保险业及其他资产管理产品	88,976.54	88,976.54	-	-	-	-
17	6.1 保证金和抵质押品价值		-		-	-	-
18	6.2 减值准备	-	-	-	-	-	-
19	7.购买以上未包括的其他投资产品	84,592.33	50,267.00	-	-	9,801.00	24,524.33
20	7.1 保证金和抵质押品价值				-	-	-
21	7.2 减值准备	30,464.33	-	-	-	5,940.00	24,524.33
22	8.应收利息和其他应收款	1,004.88	1,004.88	-	-	-	-
23	8.1 保证金和抵质押品价值				-	-	-
24	8.2 减值准备	-	-	-	-	-	-
25	9.表内信用风险资产小计	627,917.00	593,591.67	-	-	9,801.00	24,524.33
26	9.1 保证金和抵质押品价值				-	-	-
27	9.2 减值准备	30,464.33	-	-	-	5,940.00	24,524.33

序号	类别	余额	正常类	关注类	次级类	可疑类	损失类
28	10.表内外信用风险资产合计	627,917.00	593,591.67	-	-	9,801.00	24,524.33
29	10.1 保证金和抵质押品价值合计				-	-	-
30	10.2 信用风险资产减值准备合计	30,464.33	-	-	-	5,940.00	24,524.33

②信托业务五级分类

金额单位：人民币亿元

年份	余额	正常	关注	次级	可疑	损失	不良占比
2018 年	1,572.87	1,572.87	-	-	-	-	-
2019 年	1,430.65	1,428.25	-	2.40	-	-	0.17%
2020 年	1,260.74	1,260.74	-	-	-	-	-
2021 年 1-3 月	1,148.31	1,148.31	-	-	-	-	-

③计提减值情况

截止评估基准日，紫金信托固有业务有两笔金融资产因还款逾期列为不良资产，根据公司《风险资产管理办法》规定进行了减值计提。其中一笔为海发医药债权投资项目资产余额为 24,524.33 万元，2019 年末计提减值 14,714.60 万元，2020 年 4 月末增加计提减值 4,904.86 万元，2020 年 5 月末增加计提减值 4,904.87 万元，累计计提减值为 24,524.33 万元，计提比例达到 100%；另一笔为红太阳债权投资资产余额为 9,801.00 万元，2020 年 4 月末计提减值准备 297 万元，2020 年 12 月末计提减值 2,673 万元，2021 年 3 月末计提减值 2,970 万元，累计计提减值准备 5,940 万元，累计计提比例为 60%。

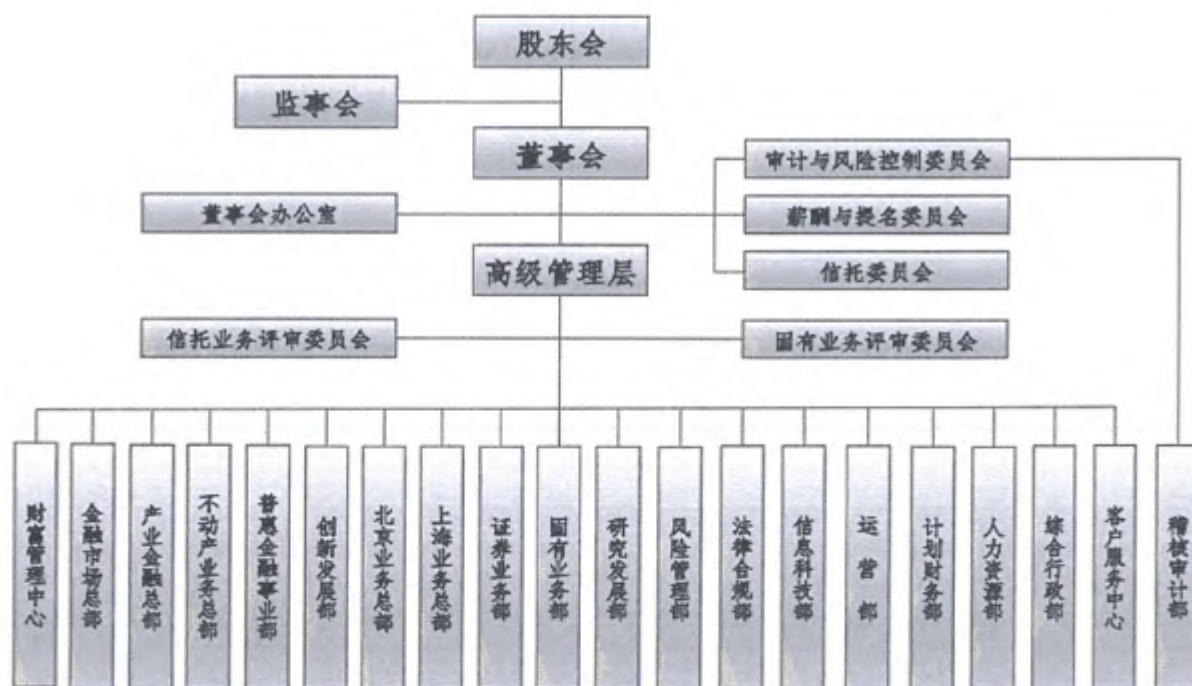
(9) 行业监管指标及执行情况

截止评估基准日信托行业监管指标及被评估单位执行情况如下：

行业监管指标	监管要求	紫金信托完成数	是否达到监管要求
净资本	≥2 亿元	37.36 亿元	是
净资本/Σ 风险资本	≥100%	202.63%	是
净资本/净资产	≥40%	81.59%	是

5. 组织结构图

紫金信托有限责任公司的组织结构图如下：



6. 控股及参股公司

紫金信托有限责任公司拥有的参股公司概况如下：

金额单位：人民币万元

科目分类	企业名称	成立时间	注册资本	持股比例		取得方式
				直接	间接	
长期股权投资	南京银行股份有限公司	1996 年 2 月	1,000,701.70	0.64%		收购
长期股权投资	南京证券股份有限公司	1990 年 11 月	368,636.10	0.28%		收购
其他权益工具投资	南京紫金医药产业发展合伙企业（有限合伙）	2018 年 1 月	10100.00	34.65%		投资
其他权益工具投资	江苏镇江农村商业银行股份有限公司	2016 年 12 月	150,000.00	0.67%	-	投资

被投资单位概况如下：

(1) 南京银行股份有限公司

企业名称：南京银行股份有限公司

企业类型：股份有限公司（上市）

住 所：南京市玄武区中山路 288 号

法定代表人：胡升荣

注册资本：人民币 1000701.6973 万元

经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期、和长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理

收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务；经中国银行业监督管理委员会批准的其它业务。（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）

最近三年该企业的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
资产总计	124,326,902.00	134,343,537.10	151,707,576.50
负债合计	116,450,296.10	125,550,717.50	140,904,279.30
所有者权益合计	7,876,605.90	8,792,819.60	10,803,297.20

项目	2018 年	2019 年	2020 年
营业收入	2,740,555.80	3,244,226.20	3,446,547.60
利润总额	1,267,259.90	1,489,304.10	1,550,133.70
净利润	1,118,772.00	1,256,650.10	1,321,033.30

（2）南京证券股份有限公司

企业名称：南京证券股份有限公司

企业类型：股份有限公司（上市）

住 所：南京市江东中路 389 号

法定代表人：李剑锋

注册资本：人民币 368636.1034 万元

经营范围：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；融资融券；证券资产管理；证券投资基金代销；代销金融产品；为期货公司提供中间介绍业务。（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）

最近三年该企业的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
资产总计	2,477,513.92	3,605,860.67	4,456,961.33
负债合计	1,407,287.04	2,485,373.89	2,866,516.60
所有者权益合计	1,070,226.88	1,120,486.78	1,590,444.73

项目	2018 年	2019 年	2020 年
营业收入	123,392.79	220,177.73	236,529.68
利润总额	30,778.57	94,610.66	103,820.30
净利润	23,568.26	71,514.58	81,510.41

（3）南京紫金医药产业发展合伙企业（有限合伙）

企业名称：南京紫金医药产业发展合伙企业（有限合伙）

企业类型：有限合伙企业

住 所：南京市玄武区中山路 268 号汇杰广场 7 楼

执行事务合伙人：南京创业投资管理有限公司

注册资本：人民币 10100 万元

经营范围：医药产业投资。（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）

评估基准日该公司的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	南京国资混改基金有限公司	5,000.00	49.5050%
2	紫金信托有限责任公司	3,500.00	34.6535%
3	南京云泰丰股权投资基金企业（有限合伙）	1,500.00	14.8515%
4	南京创业投资管理有限公司	100.00	0.9901%
	合计	10,100.00	100.00%

最近两年一期该企业的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 3 月 31 日
资产总计	10,266.86	10,365.55	10,355.17
负债合计	16.67	0.00	0.00
所有者权益合计	10,250.20	10,365.55	10,355.17

项目	2019 年	2020 年	2021 年 1-3 月
营业收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	138.23	115.35	-10.38
净利润	138.23	115.35	-10.38

（4）江苏镇江农村商业银行股份有限公司

企业名称：江苏镇江农村商业银行股份有限公司

企业类型：股份有限公司（非上市）

住 所：镇江市永安路 2-1 号

法定代表人：张杰

注册资本：人民币 150000 万元

经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内结算；办理票据承兑与贴现；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；从事借记卡业务；代理收付款项；提供保管箱服务；经中国银行业监督管理机构批准的其他业务；保险兼业代理（健康保险、意外伤害保险、与贷款标的物相关的财产保险、家庭财

产保险、企业财产保险、人寿保险、机动车辆保险)(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)

最近两年一期该企业的财务状况和经营成果概况如下:

金额单位:万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 3 月 31 日
资产总计	2,010,984.29	2,321,854.41	2,448,458.03
负债合计	1,820,527.15	2,026,598.08	2,148,048.73
所有者权益合计	190,457.14	295,256.33	300,409.29

项目	2019 年	2020 年	2021 年 1-3 月
营业收入	63,985.30	51,895.89	26,331.11
利润总额	14,627.61	10,083.85	5,500.96
净利润	12,192.50	7,686.88	5,000.96

7. 近年资产、财务、经营状况

企业近两年一期的财务状况和经营成果概况如下:

金额单位:万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 3 月 31 日
资产总计	465,158.94	522,225.05	628,450.95
负债合计	58,748.63	71,191.58	107,751.78
所有者权益合计	406,410.31	451,033.47	520,699.17

项目	2019 年	2020 年	2021 年 1-3 月
营业收入	110,324.71	116,517.30	98,614.35
利润总额	71,388.36	80,118.52	87,182.46
净利润	53,214.82	58,010.16	69,665.69

2019 年、2020 年、2021 年 1-3 月的财务报表已经立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了无保留意见审计报告。

8. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位为同一单位,南京紫金投资集团有限责任公司为被评估单位的控股股东。

(二) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定无其他资产评估报告使用人。

除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外,其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据紫金信托有限责任公司《关于紫金信托有限责任公司增资扩股的议案》(2020 年股东会第二次临时会议决议)、南京紫金投资集团有限责任公司《董事会决议》(第二届董事会第十四次会议)、南京市国有资产监督管理委员会《关于同意紫金信托有限责任公司增资的批复》(宁国资委企【2021】132 号),紫金信托有限责任公司拟增资扩股,为此需要对紫金信托有限责任公司的股东全部权益价值进行评估,为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围概况

本次评估对象为紫金信托有限责任公司的股东全部权益。

本次评估范围为紫金信托有限责任公司的全部资产和负债,包括流动资产、债权投资、长期股权投资、其他权益工具投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及负债等。总资产账面价值 6,284,509,443.99 元,总负债账面价值 1,077,517,775.00 元,所有者权益账面价值 5,206,991,668.99 元。

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,并经立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)审计,审计报告为无保留意见。

(二) 评估范围内主要资产概况

本次评估范围中的主要资产包括流动资产、债权投资、长期股权投资、其他权益工具投资、固定资产和无形资产。

1. 流动资产主要包括货币资金、交易性金融资产、买入返售金融资产、应收利息和其他应收款。

2. 债权投资包括企业拥有信托产品 90 项、信托业保障基金 1 项。

3. 长期股权投资为企业参股的公司 2 家。

4. 其他权益工具投资 2 项。

5. 固定资产-房屋建筑物为企业办公场所,共 12 项,账面原值(包含土地使用权)72,209,055.30 元,账面净值(包含土地使用权)48,083,207.75 元,建筑面积合计 2,595.81 m²,均已办理房产证。对应土地使用权也有 12 项,已和固定资产-房屋建筑物合并入账,面积合计 122.90 m²;上述土地使用权均为出让取得的商务金融用地,均已办理国有土地使用证。该些房产及土地使用权均未设定抵押。

纳入评估范围的房屋建筑物类资产分布于南京市鼓楼区中山北路 2 号,基本概况如下:

房屋建筑物清单

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)
1	宁房权证鼓转字第 426082 号	紫峰大厦 2401 室	钢混	2010 年 6 月	133.49
2	宁房权证鼓转字第 426068 号	紫峰大厦 2402 室	钢混	2010 年 6 月	160.08

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
3	宁房权证鼓转字第 426069 号	紫峰大厦 2403 室	钢混	2010 年 6 月	160.12
4	宁房权证鼓转字第 426070 号	紫峰大厦 2404 室	钢混	2010 年 6 月	153.63
5	宁房权证鼓转字第 426071 号	紫峰大厦 2405 室	钢混	2010 年 6 月	436.06
6	宁房权证鼓转字第 426072 号	紫峰大厦 2406 室	钢混	2010 年 6 月	166.34
7	宁房权证鼓转字第 426073 号	紫峰大厦 2407 室	钢混	2010 年 6 月	186.68
8	宁房权证鼓转字第 426074 号	紫峰大厦 2408 室	钢混	2010 年 6 月	322.93
9	宁房权证鼓转字第 426076 号	紫峰大厦 2409 室	钢混	2010 年 6 月	153.80
10	宁房权证鼓转字第 426078 号	紫峰大厦 2410 室	钢混	2010 年 6 月	160.12
11	宁房权证鼓转字第 426079 号	紫峰大厦 2411 室	钢混	2010 年 6 月	188.84
12	宁房权证鼓转字第 426080 号	紫峰大厦 2412 室	钢混	2010 年 6 月	373.72

纳入评估范围的房屋建筑物坐落的土地全部为被评估单位所有, 概况如下:

土地使用权清单

序号	土地权证编号	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	面积 (m ²)
1	宁鼓国用 (2011) 第 08151 号	2011/7/19	出让	商务金融	50 年	6.3
2	宁鼓国用 (2011) 第 08152 号	2011/7/19	出让	商务金融	50 年	7.6
3	宁鼓国用 (2011) 第 08153 号	2011/7/19	出让	商务金融	50 年	7.6
4	宁鼓国用 (2011) 第 08154 号	2011/7/19	出让	商务金融	50 年	7.3
5	宁鼓国用 (2011) 第 08142 号	2011/7/19	出让	商务金融	50 年	20.6
6	宁鼓国用 (2011) 第 08144 号	2011/7/19	出让	商务金融	50 年	7.9
7	宁鼓国用 (2011) 第 08145 号	2011/7/19	出让	商务金融	50 年	8.8
8	宁鼓国用 (2011) 第 08146 号	2011/7/19	出让	商务金融	50 年	15.3
9	宁鼓国用 (2011) 第 08147 号	2011/7/19	出让	商务金融	50 年	7.3
10	宁鼓国用 (2011) 第 08148 号	2011/7/19	出让	商务金融	50 年	7.6
11	宁鼓国用 (2011) 第 08149 号	2011/7/19	出让	商务金融	50 年	8.9
12	宁鼓国用 (2011) 第 08150 号	2011/7/19	出让	商务金融	50 年	17.7

6. 固定资产-设备包括运输设备、电子及其他设备, 共计 1,077 台 (套/辆), 其中有 6 辆轿车, 行驶证齐全, 设备类资产账面原值 16,180,001.74 元, 账面净值 2,320,041.68 元, 均处于正常使用状态。

7. 无形资产-其他无形资产共计 10 项, 均为外购软件, 均已在账面反映。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业无申报的表外资产。

(四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型

经与委托人沟通,考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素,本次评估选取的价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2021 年 3 月 31 日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现、会计期末、利率、资本市场和汇率变化等因素的基础上确定的。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 紫金信托有限责任公司《关于紫金信托有限责任公司增资扩股的议案》(2020 年股东会第二次临时会议决议);
2. 南京紫金投资集团有限责任公司《董事会决议》(第二届董事会第十四次会议);
3. 南京市国有资产监督管理委员会《关于同意紫金信托有限责任公司增资的批复》(宁国资委企【2021】132 号)。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
2. 《中华人民共和国公司法》(1993 年 12 月 29 日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过,2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正);
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
4. 《中华人民共和国证券法》(1998 年 12 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过,2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订);

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过, 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正);
6. 《中华人民共和国土地管理法》(1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过, 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正);
7. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过, 2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正);
8. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号);
9. 《国有资产评估管理办法施行细则》(原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号);
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第 12 号);
11. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号);
12. 《金融企业国有资产转让管理办法》(财政部令第 54 号);
13. 《金融企业国有资产评估监督管理暂行办法》(财政部令第 47 号);
14. 《关于金融企业国有资产评估监督管理有关问题的通知》(财金[2011]59 号);
15. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资产权[2013]64 号);
16. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号);
17. 《江苏省企业国有资产评估管理暂行办法》(苏国资[2008]60 号);
18. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(国务院令第 512 号公布, 国务院令第 714 号修订);
19. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 134 号公布, 国务院令第 691 号修订);
20. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 50 号公布, 财政部、国家税务总局令第 65 号修订);
21. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号);
22. 《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);
23. 其他有关法律法规。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30 号);
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36 号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35 号);

5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号);
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37 号);
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》(中评协[2017]35 号);
8. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38 号);
9. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37 号);
10. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38 号);
11. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39 号);
12. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35 号);
13. 《金融企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]43 号);
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);
15. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号);
17. 《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》(中评协[2015]62 号);
18. 《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》(中评协[2015]64 号);
19. 《资产评估专家指引第 4 号—金融企业市场法评估模型与参数确定》(中评协[2015]65 号);
20. 《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39 号);
21. 《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协[2020]38 号);
22. 《资产评估准则术语 2020》(中评协[2020]31 号);
23. 其它相关行业规范。

(四) 权属依据

1. 国有土地使用证;
2. 房屋所有权证;
3. 办公房买卖合同;
4. 车辆行驶证;
5. 股份持有证明、出资证明;
6. 信托合同、信贷合同;
7. 重要资产购置合同或凭证;
8. 其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 财政部发布的《金融企业绩效评价办法》;
2. 国务院国资委考核分配局披露的《企业绩效评价标准值》;
3. 企业提供的项目可行性研究报告、项目投资概算等资料;
4. 企业提供的部分合同、协议等;
5. 企业管理层提供的未来收益预测资料;
6. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料;
7. 上市公司、同行业公开发布的可比交易案例的相关资料;
8. 基准日近期国债收益率、贷款利率;
9. 其他相关取价依据。

（六）其他参考依据

1. 企业提供的资产清单和评估申报表;
2. 立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告;
3. 企业提供的原始财务报表、账册、会计凭证;
4. 企业提供的经营信息和资料;
5. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关估价信息资料;
6. 金证（上海）资产评估有限公司技术资料库;
7. 评估基准日有效的企业会计准则及应用指南;
8. 其它有关参考依据。

七、评估方法

（一）评估方法选择

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

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

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

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为收益法和市场法。评估方法选择理由如下：

适宜采用收益法的理由：被评估企业未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量，获得预期收益所承担的风险也可以量化。故适用收益法评估。

适宜采用市场法的理由：由于可从公开渠道收集到一定数量与被评估企业经营业务类似公司的可比交易案例，故适用市场法评估。

不适宜采用资产基础法的理由：被评估企业处于金融业，具有“轻资产”特点，公司的商业模式、服务平台、客户资源、供销网络、人才团队、经营资质等无形资产难以在资产基础法中逐一计量和量化反映，故资产基础法难以全面反映企业的真实价值。

（二）收益法简介

根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的股权自由现金流折现模型，即将未来收益年限内的股权自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到净经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值，最终得到股东全部权益价值。股权自由现金流折现模型的计算公式如下：

股东全部权益价值=净经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产及负债价值

1.净经营性资产价值

净经营性资产价值包括详细预测期的股权自由现金流量现值和详细预测期之后永续期的股权自由现金流量现值，计算公式如下：

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

其中：V—评估基准日企业的净经营性资产价值；

F_i —未来第*i*个收益期的预期股权自由现金流量；

F_{n+1} —永续期首年的预期股权自由现金流量；

r—折现率；

n—详细预测期；

i—详细预测期第*i*年；

g—详细预测期后的永续增长率。

（1）股权自由现金流量的确定

股权自由现金流量是指可由企业权益投资者自由支配的现金流量，计算公式如下：

股权自由现金流量=净利润+折旧和摊销-资本性支出-营运资本增加+付息债务增加-付息债务减少

（2）折现率的确定

本次评估采用股权自由现金流折现模型，选取权益资本成本作为折现率，采用资本资产定价模型（CAPM）计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中： R_e —权益资本成本；

R_f —无风险利率；

β —权益系统性风险调整系数；

$(R_m - R_f)$ —市场风险溢价；

ε —特定风险报酬率。

（3）收益期限的确定

根据法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、经营状况、资产特点和资源条件等因素分析，确定收益期限为无限年。本次评估将收益期分为详细预测期和永续期两个阶段。详细预测期自评估基准日至 2025 年 12 月 31 日截止，2026 年起进入永续期。

2. 溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后股权自由现金流量预测中不涉及的资产。本次收益法对于溢余资产单独分析和评估。

3. 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后股权自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。本次收益法对于非经营性资产、负债单独分析和评估。

（三）市场法简介

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

考虑到可从公开渠道收集到一定数量与被评估企业经营业务类似公司的可比交易案例，本次采用交易案例比较法。

交易案例比较法评估的基本步骤如下：

1. 选择可比企业

从我国资本市场中选择评估基准日近期与被评估单位属于同一行业，或者受相同经济因素的影响的股权交易案例。通过比较被评估企业与上述股权交易案例中标的企业在业务结构、经营模式、经营规模、资产配置和使用情况、所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素后，进一步筛选得到与被评估单位进行比较分析的可比企业。

2.分析调整财务报表

将被评估企业与可比企业的业务情况和财务情况进行比较和分析,并做必要的调整,以使可比企业的与被评估单位的各项数据口径更加一致、可比。

3.选择、计算、调整价值比率

根据被评估单位所属行业特征、所处经营阶段等因素,在盈利比率、资产比率、收入比率和其他特定比率中选择适用的价值比率,并计算各可比交易案例的价值比率。接下来,分析可比企业与被评估单位的主要差异因素,建立指标修正体系,将可比企业与被评估单位相关财务数据和经营指标进行比较,并对差异因素进行量化调整,将可比交易案例中的价值比率修正至适用于被评估企业的水平。

4.运用价值比率

在计算并调整可比企业的价值比率后,与评估对象相应的财务数据或指标相乘,计算得到需要的权益价值或企业价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

自接受资产评估业务委托起至出具资产评估报告,主要评估程序实施过程 and 情况如下:

(一)接受委托

我公司与委托人就评估目的、价值类型、评估对象和评估范围、评估基准日等资产评估业务基本事项,以及各方的权利、义务等达成协议,签订资产评估委托合同,编制资产评估计划。

(二)前期准备

1.制定评估方案

根据了解到的资产评估业务基本事项,制定具体评估方案,并根据评估方案拟定收集资料清单。

2.组建评估团队

根据评估计划和评估方案,结合评估范围内的资产分布、所属行业和资产量,组建评估团队,配备相关专业的资产评估专业人员。

3.布置评估工作

由项目负责人向项目团队成员讲解项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、拟采用的评估技术思路 and 具体操作要求等事项。同时,指导被评估单位人员按要求填报《资产评估申报表》,并根据评估机构提供的《资料清单》,准备本次资产评估所需的 other 相关资料。

(三)资产核实及现场尽职调查

评估人员对评估对象涉及的资产 and 负债进行了必要的清查核实,对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1.资产核实

(1) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员对被评估单位填写的《资产评估申报表》进行初步审查,检查有无填写不全、错填、内容不明确等情况,反馈给被评估单位对《资产评估申报表》进行完善。

(2) 现场实地调查

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调查,并针对不同的资产性质及特点,采取相应的现场调查手段。

(3) 补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地调查结果,在与被评估单位相关人员充分沟通的基础上,进一步完善《资产评估申报表》,以做到账、表、实相符。

(4) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围各类资产的产权证明文件资料进行查验。若存在权属资料不完善、权属不清晰的情况,要求企业进一步核实或出具相关产权说明文件。

2. 尽职调查

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

(1) 评估对象权益状况相关的协议、章程、股权证明等有关法律文件、评估对象涉及的主要资产权属证明资料;

(2) 被评估单位历史沿革、控制股东及股东持股比例、经营管理结构和产权架构资料;

(3) 被评估单位的业务、资产、财务、人员及经营状况资料;

(4) 被评估单位经营计划、发展规划和收益预测资料;

(5) 影响被评估单位经营的宏观、区域经济因素资料;

(6) 被评估单位所在行业现状与发展前景资料;

(7) 可比企业的经营情况、财务信息、股权交易价格等资料。

(8) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料,包括委托人或者其他相关当事人提供的资料;从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。对于收集的资料,评估人员进行了核查验证,以及分析、归纳和整理,形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

(五) 评定估算

评估人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性,选择评估方法,根据所采用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成测算结果,并对形成的测算结果进行综合分析,形成评估结论,编制初步资产评估报告。

（六）内部审核、征求意见及出具报告

公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人根据内部审核意见对初步资产评估报告进行修改和完善后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据沟通结果进行合理完善后出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1.交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3.持续经营假设：即假定一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位所处国家地区的法律法规、宏观经济形势，以及政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3.假设与被评估单位相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、汇率、利率、政策性征收费用率基本稳定；

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

5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

6.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

7.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策与编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致；

8.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、业务结构与目前基本保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境不可预见性变化的潜在影响；

9.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

10.假设被评估单位拥有的各项经营资质未来到期后可以顺利续期。

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

十、评估结论

（一）收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 752,500.00 万元，比审计后账面所有者权益增值 231,800.83 万元，增值率 44.52 %。

（二）市场法评估结果

经市场法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 746,000.00 万元，比审计后账面所有者权益增值 225,300.83 万元，增值率 43.27%。

（三）评估结论

收益法评估得出的股东全部权益价值为 752,500.00 万元，市场法评估得出的股东全部权益价值为 746,000.00 万元，两者相差 6,500.00 万元。

收益法和市场法评估结果出现差异的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力；市场法是从可比公司的市场估值倍数角度考虑的，反映了当前现状企业的市场估值水平。

由于市场法采用的数据直接来源于资本市场，而收益法采用的数据更多依赖于对企业未来发展预期的主观判断，考虑到市场法采用的数据更加真实、可靠，评估结果更加客观，故选择市场法评估结果作为最终的评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用市场法评估结果，即：被评估单位评估基准日的股东全部权益价值评估结论为 746,000.00 万元，大写柒拾肆亿陆仟万元整。

本次评估结论考虑了控制权对评估对象价值的影响，因评估对象与可比交易案例均为非上市公司，故无需考虑流动性对评估对象价值的影响。

（四）评估结论的使用有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即自评估基准日 2021 年 3 月 31 日至 2022 年 3 月 30 日。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关特别事项，评估报告使用人应关注以下特别事项对评估结论和经济行为产生的影响。

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估无直接引用其他机构出具报告结论的情况。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵、评估资料不完整等使评估程序受到限制的情形

本次评估未发现权属资料不全面或者存在瑕疵、评估资料不完整等使评估程序受到限制的情形。

(三) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截止评估基准日，紫金信托有一笔未执行案件，为海发医药债权投资项目逾期未还，执行标的金额合计 28,993.57 万元，被告方为福建海发医药科技股份有限公司，案件已于 2021 年 2 月 23 日收到法院判决，对方败诉尚未执行。

本次评估考虑到该案例执行难度很大，故按企业对该项债权资产全额计提信用损失确定评估值。

(四) 或有负债（或有资产）的性质、金额及与评估对象的关系

本次评估无或有负债（或有资产）事项。

(五) 被评估单位执行国家相关部门制定的行业监管指标的情况

截止评估基准日信托行业监管指标及被评估单位执行情况如下：

行业监管指标	监管要求	紫金信托完成数	是否达到监管要求
净资本	≥ 2 亿元	37.36 亿元	是
净资本/ Σ 风险资本	$\geq 100\%$	202.63%	是
净资本/净资产	$\geq 40\%$	81.59%	是

(六) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生重大影响的事项

从评估基准日至资产评估报告日上证指数、深证成指已经变化，可能对被评估单位所持有的金融资产市值有所影响，从而可能对评估结论产生一定影响。

除上述事项外未发现其他可能对评估结论产生影响的重大期后事项。

(七) 本次经济行为中可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

1、截止评估基准日，紫金信托固有业务有两笔金融资产因还款逾期列为不良资产，根据公司《风险资产管理办法》规定进行了减值计提。其中一笔为海发医药债权投资项目资产余额为 24,524.33 万元，2019 年末计提减值 14,714.60 万元，2020 年 4 月末增加计提减值 4,904.86 万元，2020 年 5 月末增加计提减值 4,904.87 万元，累计计提减值为 24,524.33 万元，计提比例达到 100%；另一笔为红太阳债权投资资产余额为 9,801.00 万元，2020 年 4 月末计提减值准备 297 万元，2020 年 12 月末计提减值 2,673 万元，2021 年 3 月末计提减值 2,970 万

元,累计计提减值准备 5,940 万元,累计计提比例为 60%。本次评估参照企业历史水平,在收益法评估中考虑了不良资产减值对评估值可能带来的影响。

2、本次评估 2019 年度的账面值系利用立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《紫金信托有限公司审计报告》,报告编号为“立信中联审字(2020)第 D-0003 号”,报告出具日为 2020 年 1 月 19 日,审计意见为无保留意见;2020 年度的账面值系利用立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《紫金信托有限公司审计报告》,报告编号为“立信中联审字(2021)第 D-0005 号”,报告出具日为 2021 年 1 月 28 日,审计意见为无保留意见;2021 年 1-3 月的账面值系利用立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《紫金信托有限公司审计报告》,报告编号为“立信中联审字(2021)第 D-0708 号”,报告出具日为 2021 年 5 月 30 日,审计意见为无保留意见。

本资产评估报告中,所有以万元为金额单位的表格或者文字表述,若存在合计数与各项数值之和出现尾差的情况,均系四舍五入原因造成。

评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见,并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

委托人及被评估单位所提供的资料是进行本次资产评估的基础,委托人和被评估单位应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

在评估基准日以后的有效期内,如果资产数量及作价标准发生变化,对评估结论造成影响时,不能直接使用本评估结论,须对评估结论进行调整或重新评估。

十二、资产评估报告使用限制说明

委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告;委托人或者其他资产评估报告使用人未按照前述规定使用资产评估报告的,资产评估机构及资产评估师不承担责任。

除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外,其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

资产评估报告使用人应当正确理解评估结论,评估结论不等同于评估对象可实现价格,评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

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

本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章,并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2021 年 06 月 24 日。

(此页以下无正文)

(此页无正文)

资产评估机构：金证（上海）资产评估有限公司



法定代表人：

资产评估师：



资产评估师：



资产评估报告日：2021 年 06 月 24 日

地址：上海市黄浦区龙华东路 868 号外滩中心办公 A 座 1303 室

邮编：200023 电话：021-63081130 传真：021-63081131 电子邮箱：contact@jzvaluation.com

附 件

- 附件一、 与评估目的相对应的经济行为文件
- 附件二、 被评估单位的财务报表及审计报告
- 附件三、 委托人和被评估单位营业执照
- 附件四、 被评估单位金融业务许可证
- 附件五、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 附件六、 委托人和相关当事人的承诺函
- 附件七、 签名资产评估师的承诺函
- 附件八、 资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 附件九、 资产评估机构法人营业执照副本
- 附件十、 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 附件十一、 资产评估委托合同