

苏州国际发展集团有限公司拟将其持有的苏州市民卡有限公司20%股权对外转让所涉及苏州国际发展集团有限公司持有的苏州市民卡有限公司20%股权价值

资产评估报告

中通苏评报字（2015）第152号

共三册 第一册

声明、摘要、正文及附件

中通诚资产评估有限公司
二〇一五年八月二十八日

目 录

第一册（声明、摘要、正文及附件）

| | |
|----------------------------|----|
| 声 明 | 1 |
| 摘 要 | 2 |
| 一、委托方、被评估单位和其他报告使用者概况..... | 8 |
| 二、评估目的 | 15 |
| 三、评估对象和范围 | 15 |
| 四、价值类型及其定义 | 24 |
| 五、评估基准日 | 25 |
| 六、评估依据 | 25 |
| 七、评估方法 | 27 |
| 八、评估程序实施过程和情况..... | 36 |
| 九、评估假设 | 37 |
| 十、评估结论 | 39 |
| 十一、特别事项说明 | 39 |
| 十二、评估报告使用限制说明..... | 43 |
| 十三、评估报告日 | 43 |
| 附 件 | 44 |

第二册（评估明细表）

第三册（评估说明）

| | |
|-------------------|--|
| 关于评估说明使用范围的声明 | |
| 企业关于进行资产评估有关事项的说明 | |
| 资产评估说明 | |
| 一、评估对象与评估范围说明 | |
| 二、资产核实情况总体说明 | |
| 三、评估技术说明——成本法 | |
| 四、评估技术说明——收益法 | |
| 五、评估结论及其分析 | |

注册资产评估师声明

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

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

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

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的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。

五、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。

摘 要

一、本次评估对应的经济行为

根据苏州国际发展集团有限公司（以下简称“委托方”）提供的说明，本次评估对应的经济行为苏州国际发展集团有限公司拟将其持有的苏州市民卡有限公司（以下简称“苏州市民卡公司”，“公司”、“被评估单位”）20%股权对外转让事宜。

二、评估目的

本次评估目的为苏州国际发展集团有限公司拟将其持有的苏州市民卡有限公司 20%股权对外转让事宜，而对苏州国际发展集团有限公司持有的苏州市民卡有限公司 20%股权于评估基准日所表现的市场价值发表专业意见，形成评估报告，并为委托方提供价值咨询服务。

三、评估对象和评估范围

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。

评估对象为苏州国际发展集团有限公司持有的苏州市民卡有限公司 20%股权，账面值为 20,672,131.62 元。

评估范围为苏州市民卡有限公司申报的评估基准日苏州市民卡有限公司各项资产及负债。该评估范围对应的表内资产及负债，已经立信会计师事务所（特殊有限合伙）江苏江南分所审计，并于 2015 年 08 月 21 日出具了信会师吴报字（2015）第 10131 号审计报告。具体情况见下表：

单位：人民币元

| 项目 | 账面价值 |
|-------------------|-----------------------|
| 流动资产 | 803,236,161.16 |
| 非流动资产 | 92,044,718.90 |
| 其中：可供出售金融资产 | 25,200,000.00 |
| 持有至到期投资 | 50,000,000.00 |
| 固定资产 | 14,242,401.85 |
| 无形资产 | 816,666.34 |
| 长期待摊费用 | 761,171.41 |
| 递延所得税资产 | 1,024,479.30 |
| 资产总计 | 895,280,880.06 |
| 流动负债 | 770,035,497.47 |
| 非流动负债 | 1,000,000.00 |
| 负债总计 | 771,035,497.47 |
| 净资产（所有者权益） | 124,245,382.59 |

本次评估中，被评估单位未申报表外资产、负债。

评估目的实现前，申报评估资产及负债均由公司控制占有，申报资产和负债与资产评估委托书范围相一致。

四、价值类型

市场价值

五、评估基准日

2015年6月30日

六、评估方法

收益法和资产基础法。选择收益法作为最终评估结论。

七、评估结论及其使用有效期

(一)收益法评估结果

除本报告特别事项说明对评估结论的影响外，在报告正文所设定的假设及限制条件成立的前提下，在评估基准日 2015 年 6 月 30 日，苏州市民卡有限公司股东全部权益账面值 12,424.54 万元、评估值为 16,714.32 万元、增值额为 4,289.78 万元、增值率为 34.53%。在不考虑流动性折扣及缺乏控制权折价的前提下，则苏州国际发展集团有限公司持有的苏州市民卡有限公司 20% 股权的评估价值为人民币 3,342.86 万元(精确到百元)，与账面价值 2,067.21 万元相比，增值额为 1,275.65 万元，增值率为 61.71%。

单位：人民币万元

| | 账面值 | 评估值 | 增值额 | 增值率% |
|--------------------------------|-----------|-----------|----------|-------|
| 苏州市民卡有限公司股东全部权益 | 12,424.54 | 16,714.32 | 4,289.78 | 34.53 |
| 苏州国际发展集团有限公司持有的苏州市民卡有限公司 20%股权 | 2,067.21 | 3,342.86 | 1,275.65 | 61.71 |

(二)资产基础法评估结果

除本报告特别事项说明对评估结论的影响外，在报告正文所设定的假设及限制条件成立的前提下，在评估基准日2015年6月30日，苏州市民卡有限公司股东全部权益账面值12,424.54万元、评估值为13,381.48万元、增值额为956.94万元、增值率为7.7%。在不考虑流动性折扣及缺乏控制权折价的前提下，苏州国际发展集团有限公司持有的苏州市民卡有限公司20%股权的评估价值为2,676.30万元，比账面值2,067.21万元，增值609.06万元，增值率为

29.46%。评估结论详细情况见下表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

评估基准日：2015年6月30日

被评估单位：苏州市民卡有限公司

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 | 80,323.62 | 80,842.52 | 518.90 | 0.65 |
| 非流动资产 | 9,204.47 | 9,642.51 | 438.04 | 4.76 |
| 其中：可供出售金融资产 | 2,520.00 | 2,520.00 | - | - |
| 持有至到期投资 | 5,000.00 | 5,000.00 | - | - |
| 固定资产 | 1,424.24 | 1,862.28 | 438.04 | 30.76 |
| 无形资产 | 81.67 | 81.67 | - | - |
| 长期待摊费用 | 76.12 | 76.12 | - | - |
| 递延所得税资产 | 102.45 | 102.45 | - | - |
| 资产总计 | 89,528.09 | 90,485.03 | 956.94 | 1.07 |
| 流动负债 | 77,003.55 | 77,003.55 | - | - |
| 非流动负债 | 100.00 | 100.00 | - | - |
| 负债总计 | 77,103.55 | 77,103.55 | - | - |
| 净资产（所有者权益） | 12,424.54 | 13,381.48 | 956.94 | 7.70 |
| 苏州国际发展集团有限公司持有的苏州市民卡有限公司 20%股权 | 2,067.21 | 2,676.30 | 609.09 | 29.46 |

（三）两种评估结果的差异及分析

股东全部权益的两种评估结果的差异如下表所示：

金额单位：人民币万元

| 评估方法 | 股东全部权益 账面值 | 股东全部权益 评估值 | 增值额 | 增值率 |
|-------|---------------|---------------|----------|--------|
| 收益法 | 2,067.21 | 3,342.86 | 1,275.65 | 61.71% |
| 资产基础法 | | 2,676.30 | 609.09 | 29.46% |
| 差异额 | | 666.56 | | |

收益法评估结果与资产基础法相比差异较大的原因，主要在于资产基础法仅反映公司账面所记录各项资产及负债的市场价值，在企业价值评估中难以反映公司实际所拥有的商誉等不可辨认账外无形资产价值。

（四）评估结论

由于资产基础法只体现公司所申报账面资产及负债市场价值，而未能体现公司实际所拥有的商誉等不可辨认账外无形资产价值，最终选取收益法评估结果作为最终评估结论。

评估结论根据以上评估工作得出：除本报告特别事项说明对评估结论的

影响外，在报告正文所设定的假设及限制条件成立的前提下，在评估基准日 2015年6月30日，苏州国际发展集团有限公司持有的苏州市民卡有限公司20%股权的评估价值为人民币3,342.86万元（精确到百元），大写为人民币叁仟叁佰肆拾贰万捌仟陆佰圆整。

评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2015 年 6 月 30 日起，至 2016 年 6 月 29 日止。

八、对评估结论产生影响的特别事项

1. 本次评估中，未考虑公司未来经营中可能涉及各类定期存款需要提前支取的因素。

2. 存货中有部分市民卡购入时间较早，外观未损坏，评估人员受条件限制无法对其实施检测，被评估单位称该部分市民卡尚能使用，何时能销售无法确定，本次以账面值在评估值中予以列示。

3. 本次申报评估的房屋建筑物全部为办公用房，位于苏州市干将东路 566 号宏盛大厦五楼。根据公司提供的租赁合同，目前委估房产已全部出租给东吴人寿保险股份有限公司，房屋租赁期自 2012 年 8 月 1 日起至 2015 年 8 月 31 日止。本次资产基础法评估中，房屋建筑物采用市场法评估，未考虑上述租约限制情况对评估结论的影响。

4. 本次评估中，委估可供出售金融资产——股权投资中公司持有的苏州市公共信息亭有限公司 1.97%股份，投资成本为 512,200.00 元，采用成本法核算，计提的长期股权投资减值准备为 512,200.00 元，账面价值为 0；根据苏州市公共信息亭有限公司 2015 年 6 月 30 日会计报表反映，其所有者权益为 -235,413.63 元，由于苏州市公共信息亭有限公司近几年经营一直处于亏损状态，未来经营方向尚不明确，且公司持有的苏州市公共信息亭有限公司股权比例较小，本次评估中对该项投资评估为 0。

5. 本次评估中，委估可供出售金融资产——股权投资中公司持有的江苏公共交通一卡通有限公司 12%股份，投资成本为 120 万元，采用成本法核算，由于该公司于 2015 年 5 月 15 日刚成立，尚无经营活动发生，本次评估中，按账面值确认；公司持有的通卡联城投资管理有限公司 13.33%股份，投资成本为 200 万元，采用成本法核算，由于该公司于 2015 年 2 月 9 日刚成立，仅有零星费用支出，本次评估中，按账面值确认。

6. 本次评估中有关苏州市民卡公司未来预期收入、成本、费用等预测数据是由被评估单位提供，评估人员在能力范围内对公司申报的预测数据进行分析，未发现其预测数据存在明显不合理的证据，故评估人员采用其作为本次评估测算的基础，同时根据被评估单位提供资料作出如下假设：

(1) 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营业务范围、营运模式等与目前方向保持一致，且在未来可预见的时间内公司按提供给评估师的发展规划进行发展，生产经营政策不做重大调整。

(2) 假设公司经营所需的预付卡运营支撑系统在使用、维护更新和开发方面，与大股东南京联创科技集团股份有限公司保持现有正常合作关系，未来经营中无需为此支付额外的成本费用。

(3) 假设公司未来经营中注册资本保持现有规模，客户备付金余额与注册资本比例不超过 10：1。

(4) 假设公司按照目前法规的要求进行合理投资。备付金在考虑市场及风险因素情况下保持合理的投资结构和方式，自有资金在扣除经营性货币资金保有量后，能在考虑经营所需的情况下按最佳利用方式进行投资。

(5) 被评估单位目前为国家认定的高新技术企业，企业所得税按 15%的优惠税率。本次评估已假设企业在收益期内均可获得所得税低税率优惠，按 15%缴纳企业所得税，本次评估未考虑企业所得税率变动对评估值的影响。

(6) 假设评估基准日后被评估单位于未来预测期的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员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。

7. 根据立信会计师事务所（特殊有限合伙）江苏江南分所出具的评估基准日公司专项审计报告（信会师吴报字（2015）第 10131 号），该审计报告中其他需要说明的重大事项：

“公司于 2012 年 5 月及以前出售的苏州通卡，每卡押金 40 元，质保期 3 年，自购买月起按 1 元/月收取折旧费，扣完为止。公司于收到上述苏州通卡押金时已将其全部确认为苏州通卡销售收入。客户退卡时，根据苏州通卡中剩余押金金额冲减收入。”

本次评估中，未考虑上述事项对评估结论的影响。

8. 中国人民银行决定，自2015年8月26日起，下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。其中，一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至4.6%。除此之外截至评估基准日，被评估单位未向评估人员提供存在重大对外担保、租赁、资产抵（质）押及其或有负债（或有资产）事项，被评估单位声明委托评估资产不存在上述任何事项，评估人员亦未从其他途径获得委托评估资产存在上述任何事项的迹象，但评估报告使用者应当不依赖于本评估报告而对资产状态做出独立判断。

9. 委托方和被评估单位对存在影响委估对象评估值的瑕疵事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

10. 评估人员对委估对象基准日可能存在的法律、经济等未决事项给予了必要关注，委托方和被评估单位未向评估人员提供委估对象可能存在法律、经济等方面的重大未决事项，委托方和被评估单位亦声明委估资产不存在上述事项。

11. 受客观条件限制，我们所做的评估工作，在较大程度上依赖于被评估单位所提供的相关资料，委托方及被评估单位对其所提供的相关资料的真实性及完整性负责，资料的真实性及完整性会对评估结果产生重大影响。

12. 其他特别事项说明：

(1) 苏州市民卡公司为增值税一般纳税人，本次资产基础法评估时，电子设备和车辆科目中的评估原值均不含增值税。

(2) 本报告所出具的评估结论未考虑评估增减值对企业相应税费的影响。

(3) 由于评估人员无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于流动性及由于控制权或缺乏控制权对评估对象价值影响程度的分析判断依据，本次评估未考虑股权流动性及由于控制权或缺乏控制权等因素可能产生的溢价或折价。

以上存在的特别事项特提请报告使用者注意，并关注上述事项对其经济行为的影响。

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

苏州国际发展集团有限公司拟将其持有的苏州市民卡有限公司20%股权对外转让所涉及苏州国际发展集团有限公司持有的苏州市民卡有限公司20%股权价值 资产评估报告

中通苏评报字（2015）第152号

苏州国际发展集团有限公司：

中通诚资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对苏州国际发展集团有限公司拟将其持有的苏州市民卡有限公司 20%股权对外转让所涉及苏州国际发展集团有限公司持有的苏州市民卡有限公司 20%股权在 2015 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本次评估中委托方为苏州国际发展集团有限公司，被评估单位为苏州市民卡有限公司。

（一）委托方概况

1. 名称：苏州国际发展集团有限公司（以下简称“苏州国发”）
2. 企业法人营业执照：320500000000190
3. 住所：苏州市东大街 101 号
4. 法定代表人：黄建林
5. 注册资本：100000 万元人民币（实收资本 100000 万元人民币）
6. 公司类型：有限公司（国有独资）
7. 经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：授权范围的国有资产经营管理，国内商业，物资供销业（国家规定的专营、专项审批商品除外），提供各类咨询服务。
8. 成立日期：1995 年 8 月 3 日
9. 经营期限：1995 年 8 月 3 日至*****

(二) 被评估单位概况

1. 名称：苏州市民卡有限公司（以下简称“苏州市民卡公司”，“公司”、“被评估单位”）
2. 注册号：320500000008127
3. 住所：苏州市平江区干将东路 566 号
4. 法定代表人：魏世震
5. 注册资本：10000 万元人民币
6. 公司类型：有限公司
7. 成立日期：2003 年 01 月 08 日
8. 经营期限：自 2003 年 01 月 08 日至 2023 年 01 月 07 日
9. 经营范围：预付卡发行与受理。从事城市信息化技术和服务系统的开发、建设、运营和维护；设计、制作、发布自有媒体广告、产品样本广告。（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）
10. 截至评估基准日公司股东及持股比例(单位：人民币万元)：

| 股东名称 | 实缴出资 | 股权比例 |
|----------------|-----------|--------|
| 南京联创科技集团股份有限公司 | 4,900.00 | 49.00% |
| 苏州国际发展集团有限公司 | 2,182.00 | 21.82% |
| 苏州恒创投资有限公司 | 1,100.00 | 11.00% |
| 苏州交通投资有限责任公司 | 909.00 | 9.09% |
| 苏州市轨道交通集团有限公司 | 909.00 | 9.09% |
| 合计 | 10,000.00 | 100% |

11. 公司历史沿革概况

苏州市民卡公司由南京联创科技集团股份有限公司（原名南京联创科技股份有限公司）、苏州市交通能源投资有限公司、苏州交通投资有限责任公司（原名苏州高速公路有限公司）共同出资组建的有限责任公司，于 2003 年 1 月 8 日取得江苏省苏州工商行政管理局核发的注册号为 320500000008127 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 2,200.00 万元，实收资本为人民币 2,200.00 万元，以上出资已由江苏华星会计师事务所有限公司出具的华星验字[2003]0009 号验资报告验证，具体股权结构明细如下表所示（金额单位：人民币万元）。

| 股东名称 | 实缴出资 | 股权比例 |
|-----------------|-----------------|----------------|
| 南京联创科技股份有限公司 | 1,500.00 | 68.18% |
| 苏州交通投资有限责任公司 | 200.00 | 9.09% |
| 苏州市交通能源投资有限公司 | 500.00 | 22.73% |
| 合计（实收资本） | 2,200.00 | 100.00% |

2003 年 10 月，苏州市交通能源投资有限公司将其持有公司 22.73% 股权以人民币 500 万元的价格转让给苏州市信息化投资有限公司。2009 年 8 月苏州市信息化投资有限公司更名为苏州市产业发展投资有限公司。2009 年 11 月经苏州市人民政府国有资产监督管理委员会苏国资产（2009）55 号文件批准将苏州市产业发展投资有限公司持有公司的 22.73% 股权无偿划转给苏州恒创投资有限公司。上述股权变更完成后，公司股权结构如下表：（金额单位：人民币万元）。

| 股东名称 | 实缴出资 | 股权比例 |
|-----------------|-----------------|----------------|
| 南京联创科技股份有限公司 | 1,500.00 | 68.18% |
| 苏州交通投资有限责任公司 | 200.00 | 9.09% |
| 苏州恒创投资有限公司 | 500.00 | 22.73% |
| 合计（实收资本） | 2,200.00 | 100.00% |

根据 2011 年 7 月 25 日股东会决议，公司增加注册资本人民币 800 万元，其中：南京联创科技集团股份有限公司认缴人民币 545.44 万元，占新增注册资本的 68.18%；苏州交通投资有限责任公司认缴人民币 72.72 万元，占新增注册资本的 9.09%；苏州恒创投资有限公司认缴人民币 181.84 万元，占新增注册资本的 22.73%。以上增资已由苏州金鼎会计师事务所有限公司出具的金鼎会验字[2011]1070 号验资报告验证，完成后公司注册资本至人民币 3,000 万元。上述增资完成后，公司股权结构如下表：（金额单位：人民币万元）。

| 股东名称 | 实缴出资 | 股权比例 |
|-----------------|-----------------|----------------|
| 南京联创科技股份有限公司 | 2,045.44 | 68.18% |
| 苏州交通投资有限责任公司 | 272.72 | 9.09% |
| 苏州恒创投资有限公司 | 681.84 | 22.73% |
| 合计（实收资本） | 3,000.00 | 100.00% |

根据公司 2011 年 11 月 7 日股东会决议，股东南京联创科技集团股份有限公司将其持有的 9.09% 股权转让给苏州轨道交通有限公司，公司股东南京联创科技集团股份有限公司将其持有的 9.09% 股权转让给苏州国际发展集团有

限公司, 股东苏州恒创投资有限公司将其持有的 13.64%股权转让给苏州国际发展集团有限公司。公司已于 2011 年 11 月 9 日办理了相关的工商变更手续。上述股权变动完成后, 公司股权结构如下表: (金额单位: 人民币万元)。

| 股东名称 | 实缴出资 | 股权比例 |
|-----------------|-----------------|----------------|
| 南京联创科技股份有限公司 | 1,500.00 | 50.00% |
| 苏州交通投资有限责任公司 | 272.72 | 9.09% |
| 苏州恒创投资有限公司 | 272.72 | 9.09% |
| 苏州轨道交通有限公司 | 272.72 | 9.09% |
| 苏州国际发展集团有限公司 | 681.84 | 22.73% |
| 合计(实收资本) | 3,000.00 | 100.00% |

根据公司 2011 年 12 月 26 日股东会决议, 公司增加注册资本人民币 2,000 万元, 公司各股东同比例增资。以上增资已由苏州金鼎会计师事务所有限公司出具的金鼎会验字[2012]1001 号验资报告验证, 完成后公司注册资本至人民币 5,000 万元。上述增资完成后, 公司股权结构如下表: (金额单位: 人民币万元)。

| 股东名称 | 实缴出资 | 股权比例 |
|-----------------|-----------------|----------------|
| 南京联创科技股份有限公司 | 2,500.00 | 50.00% |
| 苏州交通投资有限责任公司 | 454.50 | 9.09% |
| 苏州恒创投资有限公司 | 454.50 | 9.09% |
| 苏州轨道交通有限公司 | 454.50 | 9.09% |
| 苏州国际发展集团有限公司 | 1,136.50 | 22.73% |
| 合计(实收资本) | 5,000.00 | 100.00% |

根据公司 2012 年 6 月 29 日的股东会决议和相关股权转让协议, 股东南京联创科技集团股份有限公司将其持有的 1%股权转让给苏州国际发展集团有限公司, 公司已于 2012 年 11 月 13 日办理了相关的工商变更手续。上述股权变动完成后, 公司股权结构如下表: (金额单位: 人民币万元)。

| 股东名称 | 实缴出资 | 股权比例 |
|-----------------|-----------------|----------------|
| 南京联创科技股份有限公司 | 2,450.00 | 49.00% |
| 苏州交通投资有限责任公司 | 454.50 | 9.09% |
| 苏州恒创投资有限公司 | 454.50 | 9.09% |
| 苏州轨道交通有限公司 | 454.50 | 9.09% |
| 苏州国际发展集团有限公司 | 1,186.50 | 23.73% |
| 合计(实收资本) | 5,000.00 | 100.00% |

根据公司 2012 年 6 月 30 日的董事会决议，公司更名为苏州市民卡有限公司，并于 2013 年 5 月 6 日办理了相关的工商变更手续。

根据公司 2012 年 11 月 30 日股东会决议，公司增加注册资本人民币 2,000 万元，公司各股东同比例增资，分 2 期出资。第一期增资 1000 万元已由苏州金鼎会计师事务所有限公司出具的金鼎会验字[2013]1009 号验资报告验证，上述增资完成后，变更后公司注册资本至人民币 6,000.00 万元。上述增资完成后公司股权结构如下表：（金额单位：人民币万元）。

| 股东名称 | 实缴出资 | 股权比例 |
|-----------------|-----------------|----------------|
| 南京联创科技股份有限公司 | 2,940.00 | 49.00% |
| 苏州交通投资有限责任公司 | 545.40 | 9.09% |
| 苏州恒创投资有限公司 | 545.40 | 9.09% |
| 苏州轨道交通有限公司 | 545.40 | 9.09% |
| 苏州国际发展集团有限公司 | 1,423.80 | 23.73% |
| 合计（实收资本） | 6,000.00 | 100.00% |

期间，2013 年 3 月 26 日，经苏国发司【2013】13 号文批复，同意苏州国际发展集团有限公司将其持有的 1.91%股权转让给苏州恒创投资有限公司；2013 年 8 月 10 日，经股东会决议，由于苏州轨道交通有限公司被吸收并入苏州市轨道交通集团有限公司，同意公司股东苏州轨道交通有限公司变为苏州市轨道交通集团有限公司。上述股权变动完成后公司股权结构如下表：（金额单位：人民币万元）。

| 股东名称 | 实缴出资 | 股权比例 |
|-----------------|-----------------|----------------|
| 南京联创科技股份有限公司 | 2,940.00 | 49.00% |
| 苏州交通投资有限责任公司 | 545.40 | 9.09% |
| 苏州恒创投资有限公司 | 660.00 | 11.00% |
| 苏州市轨道交通集团有限公司 | 545.40 | 9.09% |
| 苏州国际发展集团有限公司 | 1,309.20 | 21.82% |
| 合计（实收资本） | 6,000.00 | 100.00% |

2013 年 9 月 17 日，经苏国资改【2013】11 号文批复，同意公司同比例增资剩余的 1000 万元，第二期增资 1000 万元已由苏州金鼎会计师事务所有限公司出具的金鼎会验字[2013]1074 号验资报告验证，上述增资完成后，变更后公司注册资本至人民币 7,000.00 万元。上述增资完成后公司股权结构如下表：（金额单位：人民币万元）。

| 股东名称 | 实缴出资 | 股权比例 |
|-----------------|-----------------|----------------|
| 南京联创科技股份有限公司 | 3,430.00 | 49.00% |
| 苏州交通投资有限责任公司 | 636.30 | 9.09% |
| 苏州恒创投资有限公司 | 770.00 | 11.00% |
| 苏州市轨道交通集团有限公司 | 636.30 | 9.09% |
| 苏州国际发展集团有限公司 | 1,527.40 | 21.82% |
| 合计（实收资本） | 7,000.00 | 100.00% |

2014年11月28日，经苏国资改【2014】96号文批复，同意公司同比例增资的3000万元，以上出资已由苏州金鼎会计师事务所有限公司出具的金鼎会验字[2015]第1015号验资报告验证，并于2015年6月12日办理了工商变更，增资完成后，公司股权结构见前述评估基准日公司股东及持股比。

12. 公司简介

苏州市民卡公司是一家以数据库业务系统应用软件为支撑，打造第三方支付业务平台，从事预付卡经营业务的高科技企业。成立初始阶段，公司主打“苏州通”卡概念，该卡应用领域覆盖轨道交通、公交、出租、休闲娱乐等各个方面，并针对市场需求，推出了企服卡、利金卡、休闲年卡、月票卡、高龄卡等多种类型的预付卡。2012年初，公司承担了苏州市民卡发放任务，发行的苏州市民卡A卡不仅继承了原“苏州通”卡所有功能，并且整合了社保和苏州银行借记卡的功能，而苏州市民卡B卡则继承原“苏州通”卡所有功能，市民卡推出后“苏州通”卡将逐步停用。至2013年期末，公司已完成A卡的大部分发放任务，并在原有系统上增加了公共自行车、旅游卡、休闲年卡、轻轨2号线、在线充付平台、NFC手机钱包等业务功能。

目前公司员工约170人，机构设置为总经理下设财务部、运营部、技术部、市场部、综合管理部、项目管理部，以及昆山、吴江和张家港的办卡中心，服务网点共计25个，发卡总量累计投放将近1300万张，POS消费终端累计投放了约13000多台，2014年度刷卡交易金额超过11亿元。

公司的《支付业务许可证》证号：Z204632000016；业务类型：预付卡发行与受理；业务覆盖范围：江苏省；有效期至：2017年6月26日。

13. 执行的会计制度

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和38项具体会计准则，以及其后颁布的企业会计准则应

用指南、企业会计准则解释及其相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

14. 公司历年资产财务概况

资产负债状况

金额单位：人民币万元

| 主要经济指标 | 2010 年 | 2011 年 | 2012 年 | 2013 年 | 2014 年 |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 流动资产 | 27,473.02 | 42,968 | 61,292.20 | 75,910.53 | 86,350.95 |
| 其中：货币资金 | 25,799.68 | 40,520.20 | 57,111.95 | 70,973.20 | 77,998.69 |
| 非流动资产 | 1,127.58 | 1,142.83 | 3,015.78 | 2,571.46 | 1,996.86 |
| 资产总额 | 28,600.60 | 44,111.79 | 64,307.98 | 78,481.99 | 88,347.81 |
| 流动负债 | 26,176.26 | 38,669.51 | 57,779.55 | 70,387.42 | 78,628.77 |
| 非流动负债 | - | - | - | - | 100.00 |
| 负债总额 | 26,176.26 | 38,669.51 | 57,779.55 | 70,387.42 | 78,728.77 |
| 净资产(所有者权益) | 2,424.34 | 5,442.28 | 6,528.43 | 8,094.57 | 9,619.04 |

损益状况

金额单位：人民币万元

| 主要经济指标 | 2010 年度 | 2011 年度 | 2012 年度 | 2013 年度 | 2014 年 |
|---------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|
| 营业收入 | 1,578.58 | 1,856.56 | 7,334.71 | 8,297.06 | 4,815.82 |
| 营业成本 | 296.31 | 814.86 | 2,684.94 | 4,371.24 | 1,420.93 |
| 营业税金及附加 | 58.79 | 66.55 | 91.49 | 48.43 | 23.48 |
| 销售费用 | 613.40 | 950.79 | 1,891.46 | 2,063.89 | 2,164.66 |
| 管理费用 | 564.09 | 618.87 | 2,584.29 | 1,946.69 | 2,220.27 |
| 财务费用 | -133.35 | -806.44 | -1,645.61 | -2,091.64 | -3,445.78 |
| 其中：利息收入 | - | 810.99 | 1,648.34 | 2,096.06 | 3,457.68 |
| 资产减值损失 | - | - | - | 90.00 | - |
| 营业利润 | 179.34 | 211.94 | 1,728.14 | 1,868.45 | 2,432.26 |
| 营业外收入 | 99.81 | 33.21 | 63.36 | 464.81 | 120.91 |
| 营业外支出 | 5.18 | 12.68 | 18.69 | 1.63 | 18.53 |
| 利润总额 | 273.98 | 232.47 | 1,772.81 | 2,331.63 | 2,534.64 |
| 所得税费用 | 37.72 | 51.58 | 288.60 | 379.26 | 297.69 |
| 净利润 | 236.26 | 180.89 | 1,484.21 | 1,952.37 | 2,236.95 |

注：上述 2011 年报表经中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所审计，并出具中瑞岳华苏审字（2012）第 0005 号审计报告；2012 年报表经苏州中惠会计师事务所有限公司审计，并出具苏中惠审（2013）第 093 号审

计报告；2013 年、2014 年报表经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）苏州中惠分所审计，并分别出具了天衡惠审字(2014)第 00016 号、天衡惠审字(2015)第 00054 号审计报告。

(15) 委托方和被评估单位之间的关系

委托方为被评估单位股东之一。

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

根据业务约定书约定，本报告为苏州国际发展集团有限公司所使用，并为本报告所列明的评估目的服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查，不存在业务约定书约定的其他评估报告使用者。除非事前征得评估机构书面明确同意，对于其他用途或被出示或掌握本报告的任何其他人，评估机构不承认或承担责任。

二、评估目的

本次评估目的为就苏州国际发展集团有限公司拟将其持有的苏州市民卡有限公司 20%股权对外转让事宜，而对苏州国际发展集团有限公司持有的苏州市民卡有限公司 20%股权于评估基准日所表现的市场价值发表专业意见，形成评估报告，并为委托方提供价值咨询服务。

根据委托方提供的说明，本次评估对应的经济行为为苏州国际发展集团有限公司拟将其持有的苏州市民卡有限公司 20%股权对外转让事宜，该经济行为涉及的股东会决议和相关批准事宜正在办理过程中。

三、评估对象和范围

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。

评估对象为苏州国际发展集团有限公司持有的苏州市民卡有限公司 20%股权，账面值为 20,672,131.62 元。

评估范围为苏州市民卡有限公司申报的评估基准日苏州市民卡有限公司各项资产及负债。该评估范围对应的表内资产及负债，已经立信会计师事务所（特殊有限合伙）江苏江南分所审计，并于 2015 年 08 月 21 日出具了信会师吴报字（2015）第 10131 号审计报告。具体情况见下表：

单位：人民币元

| 项目 | 账面价值 |
|-------------------|-----------------------|
| 流动资产 | 803,236,161.16 |
| 非流动资产 | 92,044,718.90 |
| 其中：可供出售金融资产 | 25,200,000.00 |
| 持有至到期投资 | 50,000,000.00 |
| 固定资产 | 14,242,401.85 |
| 无形资产 | 816,666.34 |
| 长期待摊费用 | 761,171.41 |
| 递延所得税资产 | 1,024,479.30 |
| 资产总计 | 895,280,880.06 |
| 流动负债 | 770,035,497.47 |
| 非流动负债 | 1,000,000.00 |
| 负债总计 | 771,035,497.47 |
| 净资产（所有者权益） | 124,245,382.59 |

本次评估中，委托方、被评估单位未申报表外资产、负债。

评估目的实现前，申报评估资产及负债均由公司控制占有，申报资产和负债与资产评估委托书范围相一致。

（一）重大单项资产或者资产组合概况

1. 货币资金、可供出售金融资产、持有至到期投资

本次申报评估的货币资金账面金额为 741,581,111.75 元，均为银行存款；可供出售金融资产账面金额为 25,200,000.00 元，其中股权投资 3,200,000.00 元、其他投资（理财产品）22,000,000.00 元；持有至到期投资账面金额为 50,000,000.00 元，均为信托产品。

其中股权投资具体情况如下：

<1>苏州市公共信息亭有限公司

公司持有的苏州市公共信息亭有限公司 1.97% 股份，投资成本为 512,200.00 元，采用成本法核算，计提的长期股权投资减值准备为 512,200.00 元，账面价值为 0。

苏州市公共信息亭有限公司具体情况如下：

- (1) 名称：苏州市公共信息亭有限公司（以下简称“苏州公共信息亭”）
- (2) 企业法人营业执照：320500000007476
- (3) 住所：苏州市十梓街 252 号四楼
- (4) 法人代表：陆杏男

(5) 注册资本：2600 万元人民币 (实收资本 2600 万元人民币)

(6) 企业类型：有限公司

(7) 经营范围：许可经营项目：零售国内版图书、期刊、报纸；各类预包装食品、冷饮零售。

一般经营项目：信息服务与咨询；接受委托代收有关费用、代办票务；销售：电子产品、百货、文化用品、工艺品；设计、制作路牌、灯箱广告，利用自有信息亭发布户外广告。

(8) 成立日期：2005 年 1 月 6 日

(9) 营业期限：自 2005 年 01 月 06 日至 2025 年 01 月 31 日

(10) 苏州公共信息亭评估基准日股权结构（单位：人民币万元）

| 股东名称 | 出资方式 | 实缴出资 | 持股比例 |
|----------------|------|-----------------|----------------|
| 苏州工业园区华发科技有限公司 | 货币资金 | 1,778.40 | 68.40% |
| 苏州恒创投资有限公司 | 货币资金 | 410.80 | 15.80% |
| 苏州新世纪邮通有限公司 | 货币资金 | 359.58 | 13.83% |
| 苏州市民卡有限公司 | 货币资金 | 51.22 | 1.97% |
| 合计： | | 2,600.00 | 100.00% |

(11) 苏州公共信息亭历年资产负债情况如下：

资产负债状况

单位：人民币元

| 项目名称 | 2012 年 12 月 31 日 | 2013 年 12 月 31 日 | 2014 年 12 月 31 日 | 2015 年 6 月 30 日 |
|-------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 流动资产 | 3,124,974.82 | 4,023,150.03 | 5,312,214.76 | 4,457,235.54 |
| 非流动资产 | 9,602,017.08 | 9,143,983.58 | 7,849,428.69 | 8,276,465.17 |
| 其中：固定资产 | 9,413,015.30 | 8,354,674.79 | 6,800,217.27 | 6,889,486.22 |
| 无形资产 | 120,666.81 | 39,566.79 | 8,966.67 | 2,933.36 |
| 长期待摊费用 | 68,334.97 | 749,742.00 | 558,104.75 | 901,905.59 |
| 资产总计 | 12,726,991.90 | 13,167,133.61 | 13,161,643.45 | 12,733,700.71 |
| 流动负债 | 11,196,332.01 | 12,635,032.16 | 12,888,779.18 | 12,969,114.34 |
| 非流动负债 | - | - | | |
| 负债总计 | 11,196,332.01 | 12,635,032.16 | 12,888,779.18 | 12,969,114.34 |
| 净资产（所有者权益） | 1,530,659.89 | 532,101.45 | 272,864.27 | -235,413.63 |

损益状况

单位：人民币元

| 主要财务指标 | 2012 年度 | 2013 年度 | 2014 年度 | 2015 年 1-6 月 |
|------------|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 营业收入 | 3,579,986.53 | 4,044,040.09 | 4,459,520.38 | 1,839,041.47 |
| 营业成本 | 2,535,729.75 | 2,555,232.60 | 2,171,102.78 | 1,475,703.98 |
| 营业利润 | -2,082,281.02 | -1,291,798.10 | -547,915.08 | -510,177.90 |
| 利润总额 | -1,938,470.60 | -998,558.44 | -259,237.18 | -508,277.90 |
| 净利润 | -1,938,470.60 | -998,558.44 | -259,237.18 | -508,277.90 |

说明：上述报表 2012 年、2013 年、2014 年数据经苏州德衡会计师事务所审计，并出具了苏德衡年审字(2014)第 056 号审计报告、苏德衡年审字(2015)第 087 号审计报告，审计意见为标准无保留意见；2015 年 1-6 月报表数据未经注册会计师审计。

〈2〉通卡联城投资管理有限公司

公司持有的通卡联城投资管理有限公司 13.33%股份，投资成本为 2,000,000.00 元，采用成本法核算，账面价值为 2,000,000.00 元。

通卡联城投资管理有限公司具体情况如下：

(1) 名称：通卡联城投资管理有限公司（以下简称“通卡联城”）

(2) 企业法人营业执照：320594000387775

(3) 住所：苏州工业园区星湖街 218 号生物纳米园 C2 栋 1 楼 103 室

(4) 法人代表：李玉琢

(5) 注册资本：5000 万元人民币（实缴 1500 万元）

(6) 企业类型：有限责任公司

(7) 经营范围：投资管理、资产管理、创业投资、实业投资；市场营销策划、企业形象策划、商务策划、企业管理咨询、投资咨询（咨询类项目除经纪）；知识产权代理（除专利代理）；软硬件开发、销售。（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）

(8) 成立日期：2015 年 2 月 9 日

(9) 营业期限：自 2015 年 2 月 9 日至*****

(10) 通卡联城投资管理有限公司评估基准日股权结构（单位：人民币万元）

| 股东名称 | 出资方式 | 实缴出资 | 持股比例 |
|-----------------|------|-----------------|----------------|
| 苏州市民卡有限公司 | 货币资金 | 200.00 | 13.33% |
| 无锡市民卡有限公司 | 货币资金 | 200.00 | 13.33% |
| 成都天府通金融服务股份有限公司 | 货币资金 | 100.00 | 6.69% |
| 杭州金融投资集团有限公司 | 货币资金 | 200.00 | 13.33% |
| 厦门易通卡运营有限责任公司 | 货币资金 | 200.00 | 13.33% |
| 大连明珠公用卡股份有限公司 | 货币资金 | 200.00 | 13.33% |
| 吉林市通澳实业有限公司 | 货币资金 | 200.00 | 13.33% |
| 河北一卡通电子支付服务有限公司 | 货币资金 | 200.00 | 13.33% |
| 合计: | | 1,500.00 | 100.00% |

(11) 通卡联城投资管理有限公司历年资产负债情况如下:

资产负债状况

单位: 人民币元

| 项目名称 | 2015年6月30日 |
|-------------------|----------------------|
| 流动资产 | 8,409.24 |
| 非流动资产 | |
| 其中: 长期投资 | 15,000,000.00 |
| 无形资产 | |
| 长期待摊费用 | |
| 资产总计 | 15,008,409.24 |
| 流动负债 | |
| 非流动负债 | |
| 负债总计 | |
| 净资产(所有者权益) | 15,008,409.24 |

损益状况

单位: 人民币元

| 主要财务指标 | 2015年2-6月 |
|------------|-----------------|
| 营业收入 | |
| 营业成本 | |
| 营业利润 | 8,409.24 |
| 利润总额 | 8,409.24 |
| 净利润 | 8,409.24 |

说明: 2016年6月30日报表数据未经注册会计师审计。

〈3〉江苏公共交通一卡通有限公司

公司持有的江苏公共交通一卡通有限公司 12%股份，投资成本为 1,200,000.00 元，采用成本法核算，账面价值为 1,200,000.00 元。

通卡联城投资管理有限公司具体情况如下：

(1) 名称：江苏公共交通一卡通有限公司（以下简称“交通一卡通”）

(2) 企业法人营业执照：320104338956499

(3) 住所：南京市秦淮区七家湾 96 号

(4) 法人代表：蒋海

(5) 注册资本：10000 万元人民币

(6) 企业类型：有限责任公司

(7) 经营范围：许可经营项目：公共交通一卡通的运营与管理，智能卡（含 IC 卡）的设计、制作、开发、代理、销售及技术服务；智能卡（含 IC 卡）系统和开发、投资、服务、经营、代理；计算机及网络、通信、电子领域内的技术开发、咨询、技术服务、销售、代理业务，公共交通管理软件及网络工程信息技术的开发、咨询、服务、销售、转让、代理，为个人、企业的支付、转账等业务提供技术平台及相关服务；公司相关设备使用、租赁，广告设计、制作、代理。（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）

(8) 成立日期：2015 年 5 月 15 日

(9) 营业期限：自 2015 年 5 月 15 日至*****

(10) 江苏公共交通一卡通有限公司历年资产负债情况如下：

资产负债状况

单位：人民币元

| 项目名称 | 2015 年 6 月 30 日 |
|-------------------|----------------------|
| 流动资产 | 10,000,000.00 |
| 非流动资产 | |
| 其中：固定资产 | |
| 无形资产 | |
| 长期待摊费用 | |
| 资产总计 | 10,000,000.00 |
| 流动负债 | |
| 非流动负债 | |
| 负债总计 | |
| 净资产（所有者权益） | 10,000,000.00 |

说明： 2015 年 6 月 30 日报表数据未经注册会计师审计。

2. 存货

委估存货仅为库存商品科目，账面价值为 8,521,873.96 元，主要包括购置的市民卡 A 卡、B 卡、各种休闲卡等各类预付卡，共计数量为 884,567 张。其中有部分市民卡购入时间较早，外观未损坏，评估人员受条件限制无法对其实施检测，被评估单位称该部分市民卡尚能使用，何时能销售无法确定。

3. 固定资产概况

委估固定资产账面原值为 35,716,945.98 元，账面净值为 14,242,401.85 元，未计提减值准备，包括房屋建筑物和设备类资产，具体账面情况如下表所示（单位：人民币元）。

| 项目名称 | 账面原值 | 账面净值 |
|------------|----------------------|----------------------|
| 房屋建筑物 | 4,697,163.20 | 3,049,117.83 |
| 车辆 | 1,571,996.00 | 331,709.79 |
| 电子设备 | 29,447,786.78 | 10,861,574.23 |
| 合计： | 35,716,945.98 | 14,242,401.85 |

(1) 房屋建筑物

本次委估房屋建筑物账面原值为 4,697,163.20 元，账面净值为 3,049,117.83 元，共计 4 项，为公司位于干将东路 566 号宏盛大厦的 506 室、507 室、508 室和 514 室 4 套房产。

具体区域位置如下：



干将东路 566 号 506 室权证情况如下：

| | | | | |
|--------|-----------------------|-------------------------|----------------------|------------------------|
| 权证编号 | 苏国用(2008)第 03000997 号 | | | |
| 土地使用权人 | 苏州市城市信息化建设有限公司 | | | |
| 座落 | 干将东路 566 号 506 室 | | | |
| 地号 | 004-0052-026-02 | 图号 | 44.25-55.00 | |
| 用途 | 其他商服用地(214) | 终止日期 | 2049 年 7 月 31 日 | |
| 使用权类型 | 出让 | 使用权面积 (m ²) | 50.72 m ² | |
| 房屋所有权证 | 苏房权证市区字第 10144744 号 | | | |
| 房屋所有权人 | 苏州市城市信息化建设有限公司 | | | |
| 坐落 | 干将东路 566 号 506 室 | | | |
| 幢号 | 房号 | 结构 | 房屋总层数 | 建筑面积 (m ²) |
| 1 | 506 | 钢混 | 7 | 139.64 |

干将东路 566 号 507 室权证情况如下：

| | | | | |
|--------|-----------------------|-------------------------|----------------------|------------------------|
| 权证编号 | 苏国用(2008)第 03000998 号 | | | |
| 土地使用权人 | 苏州市城市信息化建设有限公司 | | | |
| 座落 | 干将东路 566 号 507 室 | | | |
| 地号 | 004-0052-026-02 | 图号 | 44.25-55.00 | |
| 用途 | 其他商服用地(214) | 终止日期 | 2049 年 7 月 31 日 | |
| 使用权类型 | 出让 | 使用权面积 (m ²) | 44.58 m ² | |
| 房屋所有权证 | 苏房权证市区字第 10144743 号 | | | |
| 房屋所有权人 | 苏州市城市信息化建设有限公司 | | | |
| 坐落 | 干将东路 566 号 507 室 | | | |
| 幢号 | 房号 | 结构 | 房屋总层数 | 建筑面积 (m ²) |
| 1 | 507 | 钢混 | 7 | 122.75 |

干将东路 566 号 508 室权证情况如下：

| | | | | |
|--------|-----------------------|-------------------------|----------------------|--|
| 权证编号 | 苏国用(2008)第 03000999 号 | | | |
| 土地使用权人 | 苏州市城市信息化建设有限公司 | | | |
| 座落 | 干将东路 566 号 508 室 | | | |
| 地号 | 004-0052-026-02 | 图号 | 44.25-55.00 | |
| 用途 | 其他商服用地(214) | 终止日期 | 2049 年 7 月 31 日 | |
| 使用权类型 | 出让 | 使用权面积 (m ²) | 30.32 m ² | |
| 房屋所有权证 | 苏房权证市区字第 10144742 号 | | | |
| 房屋所有权人 | 苏州市城市信息化建设有限公司 | | | |
| 坐落 | 干将东路 566 号 508 室 | | | |

| 幢号 | 房号 | 结构 | 房屋总层数 | 建筑面积 (m ²) |
|----|-----|----|-------|------------------------|
| 1 | 508 | 钢混 | 7 | 83.47 |

干将东路 566 号 514 室权证情况如下:

| | | | | |
|--------|-----------------------|-------------------------|----------------------|------------------------|
| 权证编号 | 苏国用(2008)第 03001000 号 | | | |
| 土地使用权人 | 苏州市城市信息化建设有限公司 | | | |
| 座落 | 干将东路 566 号 514 室 | | | |
| 地号 | 004-0052-026-02 | 图号 | 44.25-55.00 | |
| 用途 | 其他商服用地 (214) | 终止日期 | 2049 年 7 月 31 日 | |
| 使用权类型 | 出让 | 使用权面积 (m ²) | 27.28 m ² | |
| 房屋所有权证 | 苏房权证市区字第 10144745 号 | | | |
| 房屋所有权人 | 苏州市城市信息化建设有限公司 | | | |
| 坐落 | 干将东路 566 号 514 室 | | | |
| 幢号 | 房号 | 结构 | 房屋总层数 | 建筑面积 (m ²) |
| 1 | 514 | 钢混 | 7 | 75.12 |

公司上述委估房产全部为办公用房,位于苏州市干将东路 566 号、平江路西侧,宏盛大厦五楼,在轻轨 1 号线苏州大学出口附近,交通方便并配有停车位,距观前商圈较近。其中 506 室、507 室、508 室三套相邻位于楼层南侧,514 室位于楼层北侧。目前上述房产已全部出租给东吴人寿保险股份有限公司,房屋租赁期自 2012 年 8 月 1 日起至 2015 年 8 月 31 日止,至评估基准日,上述房产维护状况良好,使用正常。

(2) 设备类

委估设备类资产包括车辆及电子设备,具体账面情况下表所示(单位:人民币元)。

| 项目名称 | 账面原值 | 账面净值 |
|-----------|----------------------|----------------------|
| 车辆 | 1,571,996.00 | 331,709.79 |
| 电子设备 | 29,447,786.78 | 10,861,574.23 |
| 合计 | 31,019,782.78 | 11,193,284.02 |

① 车辆

公司委估车辆账面原值为 1,571,996.00 元,账面净值为 331,709.79 元,共 6 辆,均为小型轿车,用于公司日常办公,具体情况如下表所示:

| 序号 | 车辆牌号 | 车辆名称 | 启用日期 | 已行驶里程(公里) | 账面净值 |
|----|----------|--------------------|-------------|-----------|------------|
| 1 | 苏 EQ581K | 奥德赛商务车 HG6480B | 2007 年 4 月 | 211,200 | 12,424.05 |
| 2 | 苏 E01550 | 丰田越野车 JTMBD31V375 | 2007 年 4 月 | 156,825 | 17,419.70 |
| 3 | 苏 E52R91 | 大众汽车 SVW6440EGD | 2012 年 4 月 | 35,326 | 44,497.32 |
| 4 | 苏 E52R92 | 大众汽车 SVW6440EGD | 2012 年 4 月 | 25,661 | 44,497.32 |
| 5 | 苏 E52R93 | 大众汽车 SVW6440WGD | 2012 年 4 月 | 36,573 | 44,497.32 |
| 6 | 苏 E01511 | 奥迪牌汽车+装潢 FV7201BAC | 2012 年 10 月 | 65,300 | 168,374.08 |

至清查日，公司申报评估车辆维护状况良好，使用正常。

②电子设备

委估电子设备账面原值为 29,447,786.78 元，账面净值为 10,861,574.23 元，分布于公司目前租赁取得的经营办公场所苏州国发大厦 18 楼及各个市民卡服务网点，主要包括办公用电子设备、POS 机、车载收费机和市民卡运营支撑系统硬件设备，共计 1120 项。公司设备维护状况良好，使用正常。

4. 无形资产（计算机软件）

委估无形资产为计算机软件，原始入账价值为 8,000,000.00 元，账面净值 816,666.34 元，具体情况如下表所示（单价：人民币元）。

| 序号 | 科目名称 | 取得日期 | 账面价值 | 账面净值 |
|------------|--------------|-------------|---------------------|-------------------|
| 1 | 业务支撑系统二期 1 | 2006 年 12 月 | 2,000,000.00 | 283,333.01 |
| 2 | 业务支撑系统二期 2 | 2010 年 1 月 | 4,000,000.00 | - |
| 3 | 业务支撑系统二期工程软件 | 2011 年 11 月 | 2,000,000.00 | 533,333.33 |
| 合 计 | | | 8,000,000.00 | 816,666.34 |

上述计算机软件账面金额，实际为公司委托大股东南京联创科技集团股份有限公司，开发预付卡业务运营支撑系统所发生的部分费用资本化后形成。

（二）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（或者评估值）

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

注册资产评估师对评估对象对应评估范围内的资产及负债的法律权属状况给予了必要的关注，但本报告不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

四、价值类型及其定义

评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型。公允价值以外

的价值类型一般包括（但不限于）投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。根据本次相应经济行为、评估目的、市场条件以及评估对象自身条件，选择市场价值作为本次评估的价值类型。

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

五、评估基准日

本次评估基准日是2015年6月30日。

评估工作取价标准为于评估基准日有效的价格取费标准。

委托方在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为实施的时间要求，选取会计期末以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

六、评估依据

（一）经济行为依据

委托方提供的《关于本次评估对应经济行为的说明》。

（二）法律法规依据

1. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
2. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发〔1992〕36号）；
3. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号）；
4. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作的意见》（国办发〔2001〕102号）；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第12号）；
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；
7. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国资委、财政部令第3号）；
8. 《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）；
9. 其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

（三）评估准则依据

1. 《评估准则——基本准则》（2004-2-25 财企〔2004〕20号）；
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》（2004-2-25 财企〔2004〕20号）；
3. 《资产评估准则——评估报告》（2007-11-28 中评协〔2007〕189号）；

4. 《资产评估准则——评估程序》(2007-11-28 中评协[2007]189 号);
5. 《资产评估准则——业务约定书》(2007-11-28 中评协[2007]189 号);
6. 《资产评估准则——工作底稿》(2007-11-28 中评协[2007]189 号);
7. 《资产评估准则——机器设备》(2007-11-28 中评协[2007]189 号);
8. 《资产评估准则——不动产》(2007-11-28 中评协[2007]189 号);
9. 《资产评估准则——企业价值》(2011-12-30 中评协[2011]227 号);
10. 《企业国有资产评估报告指南》(2008-11-28 中评协[2008]218 号);
11. 《评估机构业务质量控制指南》(2010-12-18 中评协[2010] 214 号);
12. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(2003-2-12 会协[2003]18 号);
13. 《资产评估价值类型指导意见》(2007-11-28 中评协[2007]189 号)。
14. 《资产评估职业道德准则——独立性》(2012-12-28 中评协[2012]248 号)。

(四) 权属依据

1. 被评估单位历年验资报告;
2. 被评估单位土地使用证、房屋所有权证;
3. 被评估单位机动车行驶证;
4. 被评估单位重要资产购置合同或凭证;
5. 其他相关权属资料。

(五) 取价依据

1. 被评估单位三年一期的审计报告, 以及历年的收入、成本、费用等相关财务资料;
2. 被评估单位提供合同、章程、经营投资计划等;
3. 被评估单位提供的相关行业资料;
4. 巨灵财经;
5. 评估机构收集的有关询价资料、资本市场参数资料等;
6. 其他有关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择及其理由

根据《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）第二十二条，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法（成本法）三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

根据《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），涉及企业价值的资产评估项目，以持续经营为前提进行评估时，原则上要求采用两种以上方法进行评估，并在评估报告中列示，依据实际状况充分、全面分析后，确定其中一个评估结果作为评估报告使用结果。

1. 市场法

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。

选择使用市场法的基本条件包括：市场法应与评估目的、评估时的市场条件、被评估对象在评估过程中的条件，以及由此所决定的资产评估价值基础和价值类型相适应；能获得较高相似性的一定数量的可比企业，而且可比企业或可比案例具有较好的可比性；有可能对可比企业或可比案例的情况相对充分、全面、具体地了解；相关可比企业或可比案例的信息资料对于评估基准日时点是有效的；有可能对可比企业进行相关调整，得到能够较好的反映企业特征及企业价值的关联关系价值比率。

市场法评估标的价值，可比性是前提，价值比率是关键。

苏州市民卡公司主要从事城市信息化技术和服务系统的开发、建设、运营和维护，营业收入主要来自于售卡、客户刷卡的佣金提成和沉淀资金的利息。可比企业或可比案例一般都来自于公开证券市场，而公司具有的上述明显个性特征和收益模式，使其在市场上难以找到各方面相似度都很高的可比企业，即使找到可比企业，存在相似交易状况可能性也较小，对各参数的修正调节置信度更是难以保证。因此，我们认为对本项目而言，不具备采用市

场法进行评估的条件。

2. 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。根据《资产评估准则——企业价值》，注册资产评估师在运用资产基础法进行企业价值评估时，应当根据会计政策、企业经营等情况，对被评估企业资产负债表表内和表外的各项资产、负债进行识别；各项资产的价值是根据其具体情况选用适当的评估方法得出。

苏州市民卡公司经营状况良好，申报的各项资产权属基本清晰，运用资产基础法可以良好反映公司账面所记录各项资产及负债的市场价值，故在此次评估项目中，我们采用资产基础法对被评估单位各项账面资产及负债进行评估，其中委估房屋建筑物采用市场比较法，设备类资产采用重置成本法。

3. 收益法

中国资产评估协会《资产评估准则——企业价值》第二十三条对用收益法进行企业价值评估有如下规定：“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。注册资产评估师应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。”

苏州市民卡公司具备开展预付卡业务的相应资质，目前经营状况良好，具有完善的历史经营资料，业务收入来源相对明确，具备采用收益法进行评估的前提条件。

基于以上分析判断，我们最终选择采用收益法、资产基础法两种方法对评估对象进行评估。

(二) 收益法的运用和说明

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。

本次评估采用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。具体方法为，以加权资本成本（Weighted Average Cost of Capital, WACC）作为折现率，将未来各年的预计企业自由现金流（Free Cash Flow of Firm, FCFE）

折现加总得到经营性资产价值，再加上溢余资产和非经营性资产的价值，得到企业整体资产价值，减去付息债务价值后，得到股东全部权益价值。

此次评估具体涉及的收益法模型主要包括以下几部分：

1. 基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D$$

式中：E 为评估对象的股东全部权益价值；

B 为评估对象的企业整体价值；

D 为评估对象的付息债务价值。

$$B = P + \sum C_i$$

式中：P 为评估对象的经营性资产价值；

$\sum C_i$ 为评估对象基准日存在的非经营性、溢余性资产（负债）价值。

$$P = \sum_{i=0.25}^n \frac{FCFF_i}{(1+r)^i} + \frac{FCFF_n}{r(1+r)^n}$$

式中：FCFF_i 为预测期第 i 年的预期收益；

FCFF_n 为预测期以后永续等额预期收益；

r 为折现率；

n 为预测期年限。

2. 收益指标

本次评估，使用企业自由现金流量（FCFF）作为评估对象经营性资产的收益指标，其基本公式为：

FCFF = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 扣税后付息债务利息 - 资本性支出 - 净营运资金变动

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来经营期内企业自由现金流量，将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

3. 折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）。通常，企业的融资方式包括股权资本和债权资本。加权平均资金成本指的是将企业股东的预期回报

率和付息债权人的预期回报率按照企业资本结构中所有者权益和付息债务所占的比例加权平均计算的预期回报率。其具体的计算公式如下：

$$WACC = K_e \times E / (D + E) + K_d \times D / (D + E) \times (1 - T)$$

式中： K_e 为权益资本成本；

K_d 为债务资本成本；

D 为债务的市场价值；

E 为权益的市场价值；

T 为被评估企业的所得税率。

式中：权益资本成本（ K_e ）参考国际通常使用的 CAPM 模型，根据被评估单位实际情况调整后求取，计算方法如下：

$$K_e = R_f + \beta \times RP_m + R_c$$

式中： R_f 为基准日无风险报酬率；

β 为行业风险系数；

RP_m 为市场风险溢价；

R_c 为企业特定风险调整系数。

其中 RP_m （市场风险溢价）是指对于一个充分风险分散的市场投资组合，投资者所要求的高于无风险利率的回报率。计算方法如下：

$$RP_m = R_m - R_f$$

式中： R_m 为市场回报率。

4. 预测期及收益期的确定

根据被评估单位提供的资料，前 2 年为公司预付卡发卡的爆发期，考虑到预付卡的市场容量和企业实际经营状况，公司预计其未来几年经营业绩与前 2 年相比会有一定波动，据此，本次预测期选择为评估基准日至 2020 年，以后年度收益状况保持在 2020 年水平不变。

公司为正常经营且在可预见的未来不会出现影响持续经营的因素，故本次收益年限采用永续方式。

5. 非经营性、溢余性资产（负债）价值的确定

非经营性资产是指与企业经营性收益无直接关系的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债；溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产、负债。非经营性、溢余性

资产（负债）的价值采用资产基础法确定。

6. 付息债务价值的确定

付息债务主要是指被评估单位向金融机构或其他单位、个人等借入款项及相关利息，截至评估基准日公司无付息债务。

(三) 资产基础法的运用和说明

企业价值评估中的资产基础法，是指以苏州市民卡公司评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。在运用资产基础法进行企业价值评估时，各项资产的价值是根据其具体情况选用适当的评估方法得出。

本次资产基础法评估涉及的具体评估方法和技术方案如下：

1. 货币资金

本次申报评估的货币资金均为银行存款。

评估人员核对银行存款日记账与总账的余额是否相符，核对企业银行对账单，抽查大额银行存款支出的原始凭证及资产负债表日前后若干天的大额银行存款收支凭证，对基本户及余额较大的账户取得了银行存款询证函，与账面价值进行核对。最终按清查核实后银行存款账面金额确认评估值。

2. 应收账款

本次申报评估的应收账款主要业务内容为押金、充值款等。评估人员首先编制或获取应收账款明细表，核对与总账、报表金额是否相符；选取账龄长、金额大的债权检查有关文件、原始凭证等，并进行函证；检查有无可能产生应收账款坏账，检查坏账损失的会计处理是否经授权批准。在此基础上，对申报的应收账款，进一步分析其账龄构成，公司未提供往来款项中有不能收回的确切证据，经审核无误，最终按清查核实后账面金额确认评估值。

3. 预付款项

本次申报评估的预付款项主要业务内容为公司预付的POS机采购款及待摊的房租、物业管理费、硬件维保费等。评估人员首先编制或获取预付款项明细表，核对与总账、报表金额是否相符；选取账龄长、金额大的债权检查有关文件、原始凭证等，并进行函证。在此基础上，进一步分析其账龄构成，公司未提供往来款项中有不能收回的确切证据，经审核无误，最终按清查核实后账面金额确认评估值。

4. 应收利息

本次申报评估的应收利息为计提的定期存款、理财产品及信托产品的利息。评估人员获取了应收利息明细表，核对与总账、报表金额是否相符，复核应收利息明细表，加计数是否正确，与明细表核对是否相符，查验应收利息入账数依据是否充分，并取证复核应收利息入账金额是否正确。评估人员根据公司提供的理财合同、信托合同、银行存单，按收益期重新对利息进行了测算利息，并扣除了相应的所得税后，确定为评估值。

5. 其他应收款

本次申报评估的其他应收款主要为公司员工的备用金、客户保证金、电商销售款等。评估人员首先编制或获取其他应收款明细表，核对与总账、报表金额是否相符；选取账龄长、金额大的债权检查有关文件、原始凭证等，并进行函证。在此基础上，进一步分析其账龄构成，公司未提供往来款项中有不能收回的确切证据，经审核无误，最终按清查核实后账面金额确认评估值。

6. 存货

委估存货仅为库存商品为公司购置的市民卡（A卡、B卡）、各类预付卡，共计数量为 884,567 张。

评估人员首先编制或获取存货明细表，核对各存货项目总账余额的合计数与报表是否相符；审核存货明细账簿及相关凭证，抽查各类存货收入、发出的原始凭证是否齐全、内容是否完整，计价是否正确；查阅资产负债表日前后若干天的各类存货增减变动情况，检查有无大金额异常变动现象，比较各类存货本期单位成本与前期单位成本之差异，调查重大差异的原因；了解存货的仓储情况、仓库的保管、内部控制制度等；在此基础上，对委估存货进行了抽查盘点，核实相应数量。

其中有部分市民卡购入时间较早，外观未损坏，评估人员受条件限制无法对其实施检测，被评估单位称该部分市民卡尚能使用，何时能销售无法确定，本次以账面值在评估值中予以列示。其他卡评估人员按其现行购置价、合理运杂费、损耗、验收整理入库费及其它合理费用确定其评估值。

7. 可供出售金融资产

委估可供出售金融资产包括股权投资及其他投资（理财产品）。

(1) 股权投资：为苏州市民卡有限公司持有的苏州市公共信息亭有限公司 1.97%股份，投资成本为 512,200.00 元，采用成本法核算，计提的长期股权投资减值准备为 512,200.00 元，账面价值为 0；公司持有的通卡联城投资管理有限公司 13.33%股份，投资成本为 2,000,000.00 元，采用成本法核算，账面价值为 2,000,000.00 元；公司持有的江苏公共交通一卡通有限公司 12%股份，投资成本为 1,200,000.00 元，采用成本法核算，账面价值为 1,200,000.00 元。

评估人员查阅了被评估单位提供的法律性文件，以确定申报长期投资的真实性，分析被投资企业规模、控股比例、生产经营情况等因素。

根据苏州市公共信息亭有限公司 2015 年 6 月 30 日会计报表反映，其所有者权益为-235,413.63 元，由于苏州市公共信息亭有限公司近几年经营一直处于亏损状态，未来经营方向尚不明确，且公司持有的苏州市公共信息亭有限公司股权比例较小，本次评估中对该项投资评估为 0。

通卡联城投资管理有限公司、江苏公共交通一卡通有限公司成立时间较短（不到半年）且基本上无经营活动，以账面值确认为评估值。

(2) 其他投资：均为苏州市民卡公司购买的理财产品。评估人员首先获取申报表，与明细账、总账、报表进行核对；清查、核实理财产品等实际持有金额及利率，搜集相关合同资料，复核相关利息计提是否已计提、计提是否正确。经审核无误，本次交易性金融资产按清查核实后账面金额确认评估值。

8. 持有至到期投资

本次申报的持有至到期投资为苏州市民卡公司购买的信托产品。评估人员首先获取持有至到期投资申报表，与明细账、总账、报表进行核对；清查、核实信托产品等实际持有金额及利率，搜集相关合同资料，复核相关利息计提是否已计提、计提是否正确。经审核无误，按照清查核实后的账面值确定为评估值。

9. 固定资产

(1) 房屋建筑物说明

本次评估房屋采用市场法进行评估，以确定委估房产房地合一的市场价值。市场法又称买卖实例比较法、交易实例比较法、市场比较法等。所谓市场比较法是指将估价对象与近期交易的类似房地产进行比较，并对一系列

因素进行修正，从而得出委估房产在评估基准日市场状况下价值水平的一种估价方法。

市场比较法评估的基本公式为：

$$P=P_D \times S$$

$$P_D=P_1 \times I_1 + P_2 \times I_2 + P_3 \times I_3$$

式中：

P——待估房产总价；

S——待估房产面积；

P_D ——待估房产单价；

P_1 、 P_2 、 P_3 ——市场交易案例经修正后单价；

I_1 、 I_2 、 I_3 ——市场交易案例权数。

其中 $P_i=Q_i \times A \times B \times C \times D$

式中：

Q_i ——市场交易案例单价；

A——交易情况修正系数；

B——交易期日修正系数；

C——区域因素修正系数；

D——个别因素修正系数。

(2) 车辆评估方法说明

本次车辆采用重置成本法进行评估，评估基本公式为：

评估价值=评估原值×成新率

① 评估原值的确定

车辆设备评估原值通常由二部分组成，第一部分为购置费用，即现行购置价，根据有关报价资料分析确定；第二部分为从属费用，由购置附加税、上牌费等构成。

被评估单位为增值税一般纳税人，本次评估时车辆评估原值为不含税价。

② 成新率的确定

成新率指所评车辆实际新旧程度。

本评估报告所称车辆成新率（N）由年限确定的成新率（A）和行驶里程确定的成新率（C）按照孰低原则取得：

$$N=\text{MIN}(A, C)$$

其中年限成新率（A）的计算公式为：

$$A= B/D$$

式中：B--已使用年限；

D--经济使用年限，经济使用年限参考《机动车强制报废标准规定》车辆类型及用途细分规定的报废年限，结合《资产评估常用参数手册》中“设备经济使用年限参考表”关于车辆经济使用年限估算确定。

行驶里程成新率（C）的计算公式为：

$$C=（\text{经济行使里程数}-\text{已行驶里程数}）/\text{经济行使里程数}\times 100\%$$

式中，经济行使里程数参考《机动车强制报废标准规定》，按车辆类型和用途估算确定。

(3) 电子设备说明

电子设备评估采用重置成本法计算，其基本公式为：

$$\text{评估净值}=\text{评估原值}\times\text{成新率}$$

评估原值：本报告书所称评估原值是指在现时条件下，于评估基准日购入与所评设备功能相同或相似的全新资产，并使其处于在用状态所需的社会一般公平耗费。

成新率：成新率是指所评设备的实际新旧程度。

① 评估原值的确定

设备评估原值通常由二部分组成，第一部分为购置费用，即现行购置价，根据有关报价资料分析确定；第二部分为从属费用，即未含在现行购置价中的运杂费、安装调试费等。

被评估单位为增值税一般纳税人，本次评估时设备类资产评估原值均为不含税价。

② 成新率的确定

设备的成新率（Z）由按理论成新率（N）和经验成新率（M）加权平均取得：

$$Z=M\times 40\%+N\times 60\%$$

理论成新率的确定

设备理论成新率（N）按设备尚可使用年限确定：

$$N=D/（D+B）$$

式中：B--已使用年限；

D--尚可使用年限。

经验成新率的确定

经验成新率根据专家现场勘察时按设备役期、完整程度、结构、传动、精密度、可靠性、开工率（次）及管理状况等综合确定。

对其中购入时间较长、价格较低的直接按残值确定为评估值。

10. 无形资产（计算机软件）

评估人员与公司管理人员沟通后了解到，委估其他无形资产——计算机软件账面金额，实际为公司委托大股东南京联创科技集团股份有限公司，开发预付卡业务运营支撑系统所发生的部分费用资本化后形成。

评估人员根据委估对象实际情况及委托方要求，按清查核实后委估对象账面金额列示为评估值。

11. 长期待摊费用

委估长期待摊费用为市民卡公司办公楼和各个经营网点的装修费，评估人员获取了长期待摊费用明细表，核对与总账、报表金额是否相符，关注待摊项目形成原因，以及所反映的经济实质，按照剩余经济价值确认评估值。

12. 负债

本次申报评估负债类包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债、专项应付款，按照清查核实后的应支付债务金额确定为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估开始于 2015 年 7 月 14 日，结束于 2015 年 8 月 28 日。

（一）接受委托

经与委托方洽谈沟通，了解委估资产基本情况，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，经综合分析专业胜任能力和独立性和评价业务风险，确定接受委托，签订业务约定书。针对具体情况，确定评估价值类型，了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。

(二) 资产核实

指导被评估单位清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估范围内的资产进行核实，对其法律权属状况给予必要的关注，对收集获取的评估资料进行审阅、核查、验证。

(三) 评定估算

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选择适当的评估方法，结合所掌握的评估资料，开展市场调研，收集相关市场信息，确定取价依据，进行评定估算。

(四) 出具报告

对评估结果进行汇总、复核、分析、判断、完善，形成评估结论，撰写评估报告，经内部审核，在与委托方和相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具正式评估报告。

九、评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设。

(一) 基本假设

1. 交易假设。交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设。公开市场假设是假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 在用续用假设。在用续用假设是假定处于使用中的待评估资产在产权变动发生后或资产业务发生后，将按其现时的使用用途及方式继续使用下去。

(二) 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，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响，假设评估基准日后被评估

单位持续经营。

2. 假设预测期内被评估单位所处行业的环境无重大变化。

3. 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变。

4. 假设公司的《支付业务许可证》牌照到期后不存在续期问题，未来能持续经营。

5. 假设企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式。

6. 本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

7. 公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

(三) 特殊假设

1. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营业务范围、营运模式等与目前方向保持一致，且在未来可预见的时间内公司按提供给评估师的发展规划进行发展，生产经营政策不做重大调整。

2. 假设公司经营所需的预付卡运营支撑系统在使用、维护更新和开发方面，与大股东南京联创科技集团股份有限公司保持现有正常合作关系，未来经营中无需为此支付额外的成本费用。

3. 假设公司未来经营中注册资本保持现有规模，客户备付金余额与注册资本比例不超过 10: 1。

4. 假设公司按照目前法规的要求进行合理投资。备付金在考虑市场及风险因素情况下保持合理的投资结构和方式，自有资金在扣除经营性货币资金保有量后，能在考虑经营所需的情况下按最佳利用方式进行投资。

5. 被评估单位目前为国家认定的高新技术企业，企业所得税按 15% 的优惠税率。本次评估已假设企业在收益期内均可获得所得税低税率优惠，按 15% 缴纳企业所得税，本次评估未考虑企业所得税率变动对评估值的影响。

6. 假设评估基准日后被评估单位于未来预测期的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

7. 评估人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，

并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

8. 除本报告的特别事项说明外，对被评估单位即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式等非正常因素没有考虑。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员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

除本报告特别事项说明对评估结论的影响外，在报告正文所设定的假设及限制条件成立的前提下，在评估基准日 2015 年 6 月 30 日，苏州市民卡有限公司股东全部权益账面值 12,424.54 万元、评估值为 16,714.32 万元、增值额为 4,289.78 万元、增值率为 34.53%。在不考虑流动性折扣及缺乏控制权折价的前提下，则苏州国际发展集团有限公司持有的苏州市民卡有限公司 20% 股权的评估价值为人民币 3,342.86 万元(精确到百元)，与账面价值 2,067.21 万元相比，增值额为 1,275.65 万元，增值率为 61.71%。

单位：人民币万元

| | 账面值 | 评估值 | 增值额 | 增值率% |
|--------------------------------|-----------|-----------|----------|-------|
| 苏州市民卡有限公司股东全部权益 | 12,424.54 | 16,714.32 | 4,289.78 | 34.53 |
| 苏州国际发展集团有限公司持有的苏州市民卡有限公司 20%股权 | 2,067.21 | 3,342.86 | 1,275.65 | 61.71 |

(二) 资产基础法评估结果

除本报告特别事项说明对评估结论的影响外，在报告正文所设定的假设及限制条件成立的前提下，在评估基准日2015年6月30日，苏州市民卡有限公司股东全部权益账面值12,424.54万元、评估值为13,381.48万元、增值额为956.94万元、增值率为7.7%。在不考虑流动性折扣及缺乏控制权折价的前提下，苏州国际发展集团有限公司持有的苏州市民卡有限公司20%股权的评估价值为2,676.30万元，比账面值2,067.21万元，增值609.06万元，增值率为29.46%。评估结论详细情况见下表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

评估基准日：2015年6月30日

被评估单位：苏州市民卡有限公司

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 | 80,323.62 | 80,842.52 | 518.90 | 0.65 |
| 非流动资产 | 9,204.47 | 9,642.51 | 438.04 | 4.76 |
| 其中：可供出售金融资产 | 2,520.00 | 2,520.00 | - | - |
| 持有至到期投资 | 5,000.00 | 5,000.00 | - | - |
| 固定资产 | 1,424.24 | 1,862.28 | 438.04 | 30.76 |
| 无形资产 | 81.67 | 81.67 | - | - |
| 长期待摊费用 | 76.12 | 76.12 | - | - |
| 递延所得税资产 | 102.45 | 102.45 | - | - |
| 资产总计 | 89,528.09 | 90,485.03 | 956.94 | 1.07 |
| 流动负债 | 77,003.55 | 77,003.55 | - | - |
| 非流动负债 | 100.00 | 100.00 | - | - |
| 负债总计 | 77,103.55 | 77,103.55 | - | - |
| 净资产（所有者权益） | 12,424.54 | 13,381.48 | 956.94 | 7.70 |
| 苏州国际发展集团有限公司持有的苏州市民卡有限公司 20%股权 | 2,067.21 | 2,676.30 | 609.09 | 29.46 |

（三）两种评估结果的差异及分析

股东全部权益的两种评估结果的差异如下表所示：

| 评估方法 | 股东全部权益 账面值 | 股东全部权益 评估值 | 增值额 | 增值率 |
|-------|---------------|---------------|----------|--------|
| 收益法 | 2,067.21 | 3,342.86 | 1,275.65 | 61.71% |
| 资产基础法 | | 2,676.30 | 609.09 | 29.46% |
| 差异额 | | 666.56 | | |

收益法评估结果与资产基础法相比差异较大的原因，主要在于资产基础法仅反映公司账面所记录各项资产及负债的市场价值，在企业价值评估中难以反映公司实际所拥有的商誉等不可辨认账外无形资产价值。

（四）评估结论

由于资产基础法只体现公司所申报账面资产及负债市场价值，而未能体现公司实际所拥有的商誉等不可辨认账外无形资产价值，最终选取收益法评估结果作为最终评估结论。

评估结论根据以上评估工作得出：除本报告特别事项说明对评估结论的影响外，在报告正文所设定的假设及限制条件成立的前提下，在评估基准日

2015年6月30日，苏州国际发展集团有限公司持有的苏州市民卡有限公司20%股权的评估价值为人民币3,342.86万元（精确到百元），大写为人民币叁仟叁佰肆拾贰万捌仟陆佰圆整。

评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2015年6月30日起，至2016年6月29日止。

十一、特别事项说明

1. 本次评估中，未考虑公司未来经营中可能涉及各类定期存款需要提前支取的因素。

2. 存货中有部分市民卡购入时间较早，外观未损坏，评估人员受条件限制无法对其实施检测，被评估单位称该部分市民卡尚能使用，何时能销售无法确定，本次以账面值在评估值中予以列示。

3. 本次申报评估的房屋建筑物全部为办公用房，位于苏州市干将东路566号宏盛大厦五楼。根据公司提供的租赁合同，目前委估房产已全部出租给东吴人寿保险股份有限公司，房屋租赁期自2012年8月1日起至2015年8月31日止。本次资产基础法评估中，房屋建筑物采用市场法评估，未考虑上述租约限制情况对评估结论的影响。

4. 本次评估中，委估可供出售金融资产——股权投资中公司持有的苏州市公共信息亭有限公司1.97%股份，投资成本为512,200.00元，采用成本法核算，计提的长期股权投资减值准备为512,200.00元，账面价值为0；根据苏州市公共信息亭有限公司2015年6月30日会计报表反映，其所有者权益为-235,413.63元，由于苏州市公共信息亭有限公司近几年经营一直处于亏损状态，未来经营方向尚不明确，且公司持有的苏州市公共信息亭有限公司股权比例较小，本次评估中对该项投资评估为0。

5. 本次评估中，委估可供出售金融资产——股权投资中公司持有的江苏公共交通一卡通有限公司12%股份，投资成本为120万元，采用成本法核算，由于该公司于2015年5月15日刚成立，尚无经营活动发生，本次评估中，按账面值确认；公司持有的通卡联城投资管理有限公司13.33%股份，投资成本为200万元，采用成本法核算，由于该公司于2015年2月9日刚成立，仅有零星费用支出，本次评估中，按账面值确认。

6. 本次评估中有关苏州市民卡公司未来预期收入、成本、费用等预测数据是由被评估单位提供，评估人员在能力范围内对公司申报的预测数据进行分析，未发现其预测数据存在明显不合理的证据，故评估人员采用其作为本次评估测算的基础。

7. 根据立信会计师事务所（特殊有限合伙）江苏江南分所出具的评估基准日公司专项审计报告（信会师吴报字（2015）第 10131 号），该审计报告中其他需要说明的重大事项：

“公司于 2012 年 5 月及以前出售的苏州通卡，每卡押金 40 元，质保期 3 年，自购买月起按 1 元/月收取折旧费，扣完为止。公司于收到上述苏州通卡押金时已将其全部确认为苏州通卡销售收入。客户退卡时，根据苏州通卡中剩余押金金额冲减收入。”

本次评估中，未考虑上述事项对评估结论的影响。

8. 中国人民银行决定，自2015年8月26日起，下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。其中，一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至4.6%。除此之外截至评估基准日，被评估单位未向评估人员提供存在重大对外担保、租赁、资产抵（质）押及其或有负债（或有资产）事项，被评估单位声明委托评估资产不存在上述任何事项，评估人员亦未从其他途径获得委托评估资产存在上述任何事项的迹象，但评估报告使用者应当不依赖于本评估报告而对资产状态做出独立判断。

9. 委托方和被评估单位对存在影响委估对象评估值的瑕疵事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

10. 评估人员对委估对象基准日可能存在的法律、经济等未决事项给予了必要关注，委托方和被评估单位未向评估人员提供委估对象可能存在法律、经济等方面的重大未决事项，委托方和被评估单位亦声明委估资产不存在上述事项。

11. 受客观条件限制，我们所做的评估工作，在较大程度上依赖于被评估单位所提供的相关资料，委托方及被评估单位对其所提供的相关资料的真实性及完整性负责，资料的真实性及完整性会对评估结果产生重大影响。

12. 其他特别事项说明：

(1) 苏州市民卡公司为增值税一般纳税人，本次资产基础法评估时，电子设备和车辆科目中的评估原值均不含增值税。

(2) 本报告所出具的评估结论未考虑评估增减值对企业相应税费的影响。

(3) 由于评估人员无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于流动性及由于控制权或缺乏控制权对评估对象价值影响程度的分析判断依据，本次评估未考虑股权流动性及由于控制权或缺乏控制权等因素可能产生的溢价或折价。

以上存在的特别事项特提请报告使用者注意，并关注上述事项对其经济行为的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；即用于苏州国际发展集团有限公司拟将其持有的苏州市民卡有限公司 20%股权对外转让使用。评估报告使用者为用于苏州国际发展集团有限公司。

(二) 报告评估的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(三) 评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2015年6月30日至2016年6月29日止。

十三、评估报告日

评估报告日为2015年08月28日。

中通诚资产评估有限公司

法定代表人（或授权代表）：



注册资产评估师：



潘康

32020202

注册资产评估师：



华元直

二〇一五年八月二