

江苏弘业股份有限公司拟转让其持有的
江苏爱涛物业管理有限公司 35%股权项目
评估报告

信苏资评报字(2017)第 008 号



上海立信资产评估有限公司
江苏分公司
二〇一七年四月

目 录

上海立信资产评估有限公司江苏分公司签字资产评估师声明.....	3
评估报告摘要.....	4
评估报告.....	9
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者.....	9
二、评估目的.....	14
三、评估对象、范围及其基本情况.....	14
四、价值类型及其定义.....	16
五、评估基准日.....	17
六、评估依据.....	17
七、评估方法.....	20
八、评估程序实施过程和情况.....	27
九、评估假设.....	29
十、评估结论.....	31
十一、特别事项说明.....	33
十二、评估报告使用限制说明.....	36
十三、评估报告日.....	36
评估报告附件.....	38

上海立信资产评估有限公司江苏分公司签字资产评估师声明

本声明系信苏资评报字(2017)第 008 号评估报告不可分割的部分。

我们接受委托，根据国家有关评估的规定，按照公认的评估方法，对江苏弘业股份有限公司拟转让其持有的江苏爱涛物业管理有限公司 35%股权在 2016 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。我们谨就本项评估声明如下：

1. 我们在执行本评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，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。

江苏弘业股份有限公司拟转让其持有的 江苏爱涛物业管理有限公司 35%股权项目

评估报告摘要

信苏资评报字(2017)第 008 号

上海立信资产评估有限公司江苏分公司接受江苏弘业股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对江苏弘业股份有限公司拟转让其持有的江苏爱涛物业管理有限公司35%股权在评估基准日2016年6月30日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的：江苏弘业股份有限公司拟转让其持有的江苏爱涛物业管理有限公司35%股权，本次评估的目的在于确定江苏弘业股份有限公司所持有的江苏爱涛物业管理有限公司35%股权在评估基准日2016年6月30日的市场价值，为江苏弘业股份有限公司转让其持有的江苏爱涛物业管理有限公司35%股权提供价值参考。

二、评估对象：江苏弘业股份有限公司持有的江苏爱涛物业管理有限公司 35%的股权价值。

三、评估范围：江苏爱涛物业管理有限公司的全部资产和负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2016年6月30日。

六、评估方法：资产基础法和收益法。

七、评估结论：实施评估准则规定的评估程序和评估方法后，在持续经营和公开市场假设前提下，江苏弘业股份有限公司所持有的江苏爱涛物业管理有限公司 35%股权价值在评估基准日的评估结果如下：

1. 资产基础法评估结果

江苏爱涛物业管理有限公司股东全部权益价值评估值为人民币 1,597.83 万元（大写：人民币壹仟伍佰玖拾柒万捌仟叁佰元整）。其中：

资产总额账面值 3,166.63 万元，评估值为 3,306.62 万元，评估增值 139.99 万元，增值率为 4.42%。

负债总额账面值 1,753.74 万元，评估值为 1,708.79 万元，评估增值-44.95 万元，增

值率为-2.56%。

股东全部权益（净资产）账面值 1,412.89 万元，评估值为 1,597.83 万元，评估增值 184.94 万元，增值率 13.09%。

评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 6 月 30 日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	3,074.02	3,242.86	168.84	5.49
非流动资产	92.61	63.76	-28.85	-31.14
长期股权投资	35.57	35.57		
固定资产	26.58	21.33	-5.25	-19.76
其中：建筑物类				
设备类	26.58	21.33	-5.25	-19.76
递延所得税资产	30.45	6.86	-23.59	-77.47
资产总计	3,166.63	3,306.62	139.99	4.42
流动负债	1,753.74	1,708.79	-44.95	-2.56
非流动负债				
负债总计	1,753.74	1,708.79	-44.95	-2.56
净资产(股东全部权益价值)	1,412.89	1,597.83	184.94	13.09

2. 收益法评估结果

江苏爱涛物业管理有限公司股东全部权益账面值为 1,412.89 万元，经收益法评估，评估值为 630.03 万元，评估增值-782.86 万元，评估增值率-55.41%。

3. 评估结论

经分析，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结论，江苏爱涛物业管理有限公司于评估基准日股东全部权益价值为人民币 1,597.83 万元。

在不考虑流动性及溢价的条件下，江苏弘业股份有限公司所持有的江苏爱涛物业管理有限公司 35%股权在评估基准日 2016 年 6 月 30 日评估值为 559.24 万元。计算结果如下：

$$\text{评估值} = 1,597.83 \text{ 万元} \times 35\% = 559.24 \text{ 万元}$$

综上，江苏弘业股份有限公司所持有的江苏爱涛物业管理有限公司 35%股权在评估基准日 2016 年 6 月 30 日的评估值为：伍佰伍拾玖万贰仟肆佰元整。

评估报告日为 2017 年 4 月 14 日，评估结果的使用有效日期至 2017 年 6 月 29 日止。

本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审

查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

八、特别事项说明：

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

1.本评估结论未考虑评估值增值对企业所得税产生的影响。

2.根据查询国家企业信用信息公示系统，江苏爱涛物业管理有限公司下属 17 家分公司，包括：昆山分公司、扬州分公司、合肥分公司、连云港分公司、芜湖分公司、马鞍山分公司、房产经纪分公司、苏州分公司、吴江分公司、江阴分公司、溧水分公司、餐饮分公司、蚌埠分公司、淮安分公司、庐江分公司、工程机电设备分公司和常熟紫晶分公司。

爱涛物业账面核算只包括：昆山分公司、扬州分公司、合肥分公司、连云港分公司、芜湖分公司、马鞍山分公司、房产经纪分公司、苏州分公司、吴江分公司、溧水分公司、餐饮分公司、淮安分公司、工程机电设备分公司。根据企业介绍，江阴分公司、蚌埠分公司、庐江分公司和常熟紫晶分公司的设立是为投标而用，并无实际经营，故账面未反应经营状况，由于受客观条件限制，同时爱涛物业也未申报，本次评估并未纳入上述分公司。

3.江苏爱涛物业管理有限公司江都分公司已注销，本次评估将账面江都分公司的资产与负债评估为零；江苏爱涛物业管理有限公司马鞍山分公司于 2014 年 4 月在马鞍山退出了最后一个项目，由于在撤出后未及时收回财务原始凭证、印鉴章及电子账，负责人及会计也联络不到，爱涛物业无法提供马鞍山分公司的一切资料，本次评估将账面马鞍山分公司的资产（流动资产、实物资产）与负债按照账面值列示。

4.江苏爱涛物业管理有限公司银行存款账面未审数与天衡会计师事务所净资产审计所用未审数差异 1 万元，原因不明，本次评估按照账面值列示。

5.部分应收款项挂账时间较长，可收回性存在不确定，本次评估按照账面值列示，具体如下：。

单位：人民币元

科目	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	账龄	账面价值	评估价值	备注
应收账款	南京市中级人民法院	物管费	4-5 年	24,000.00	24,000.00	
应收账款	瀚海	装修保证金	4-5 年	13,717.00	13,717.00	连云港分公司

科目	欠款单位名称 (结算对象)	业务内容	账龄	账面价值	评估价值	备注
其他应收款	三江学院	爱涛奖励基金	5年以上	150,000.00	150,000.00	
其他应收款	江苏省广播电视台	履约保证金	5年以上	100,000.00	100,000.00	
其他应收款	扬州第一人民医院	履约保证金	5年以上	100,000.00	100,000.00	
其他应收款	人才大厦	履约保证金	5年以上	60,000.00	60,000.00	
其他应收款	交通科学研究院	履约保证金	5年以上	10,000.00	10,000.00	
其他应收款	国电环境保护所	履约保证金	5年以上	10,000.00	10,000.00	
其他应收款	国电科学技术所	履约保证金	5年以上	10,000.00	10,000.00	
其他应收款	南京市公共资源交易	履约保证金	5年以上	10,000.00	10,000.00	
其他应收款	昆山市高新区罗马假日小区第二届业主委员会		3-4年、4-5年	162,846.26	162,846.26	昆山分公司
	合计			650,563.26	650,563.26	

6.本次审计审定后内部往来并未抵消为零，对于账面挂账内部往来，本次评估按照账面值列示，具体如下：

科目	欠款单位(人)名称 (结算对象)	账面价值	评估价值	备注
其他应收款	本部	30,000.00	30,000.00	扬州分公司
其他应收款	淮安分公司	199,091.90	199,091.90	餐饮分公司
	合计	229,091.90	229,091.90	
科目	户名 (结算对象)	账面价值	评估价值	备注
其他应付款	淮安分公司	-628,884.70	-628,884.70	
其他应付款	餐饮分公司	-579,298.00	-579,298.00	
其他应付款	溧水分公司	-349,685.67	-349,685.67	
其他应付款	合肥爱涛物业	20,000.00	20,000.00	合肥分公司
其他应付款	江阴分公司	100,000.00	100,000.00	合肥分公司
其他应付款	餐饮分公司	140,000.00	140,000.00	淮安分公司
	合计	-1,297,868.37	-1,297,868.37	

7.对全资的长期股权投资-南京大爱无疆生态农业发展有限公司，其在评估基准日尚未实际出资，账面金额为零，由于客观条件限制，未对其进行延伸评估，评估值按照账面值列示。账面代南京大爱无疆生态农业发展有限公司垫付资金 63,455.79 元。

8.根据 2004 年爱涛物业与三江学院工程管理系设立“爱涛奖励基金”的协议，2005 年 12 月转入“爱涛奖励基金”专用账户 15 万元。根据协议内容：“一旦三江学院物业

管理专业停办，学院应在十日内将奖励基金的本金归还给爱涛物业”，截止评估基准日，三江学院物业管理专业已停办，现企业已经通过律师沟通奖励金的归还，该事项存在不确定性，本次评估按照账面值列示。

9.江苏万和房地产开发有限公司（以下简称“万和房产”）是爱涛物业的主要客户之一，根据双方签订的《前期物业管理服务协议》，爱涛物业全面负责“万和源”小区的物业和服务，至今已近十年。2014年6月23日万和房产发函至爱涛物业，函中称：“除小区已售出车位外，剩余车位一直由爱涛物业向全体业主出租，出租费用按南京市物价局批复文件价格每个车位240元/月，全年2880元。根据万和房产权人权属属性，除按政府批复文件60元/月归爱涛物业所有，其余180元/月归万和房产所有。现万和源小区属于万和房产的地下产权车位已全部销售完毕，要求爱涛物业提供出租产权车位的账目明细，与万和房产进行结算。”该事项存在不确定性。爱涛物业账面也未计提相关费用，本次评估未考虑此费用。

10.爱涛物业办公用房是租赁江苏弘业股份有限公司，自2013年至评估基准日未支付过水电费，爱涛物业账面也未计提相关费用，本次评估未考虑此费用。

11.评估基准日后，评估报告有效期内，若资产数量发生变化，评估报告的使用者应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价值类型或价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

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。

**江苏弘业股份有限公司拟转让其持有的
江苏爱涛物业管理有限公司 35%股权项目
评估报告**

信苏资评报字(2017)第 008 号

江苏弘业股份有限公司：

上海立信资产评估有限公司江苏分公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和评估准则、评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对江苏弘业股份有限公司拟转让其持有的江苏爱涛物业管理有限公司 35%股权在 2016 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估，现将评估情况报告如下：

一、 委托方、被评估单位和其他评估报告使用者

本次评估的委托方为江苏弘业股份有限公司，被评估单位为江苏爱涛物业管理有限公司。

(一) 委托方

中文名：江苏弘业股份有限公司

英文名： Jiangsu Holly Corporation

法定代表人：吴廷昌

注册地址：南京市中华路50号

办公地址：南京市中华路50号弘业大厦

统一社会信用代码：913200001347643058

注册资本：24676.75万元整

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目，对外

派遣实施上述境外工程所需的劳务人员，煤炭批发经营，危险化学品批发（按许可证所列经营范围经营）。预包装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）的批发与零售；II类、III类医疗器械（不含植入类产品、体外诊断试剂及塑形角膜接触镜）的销售。实业投资，国内贸易，自营和代理木材等各类商品及技术的进出口业务。（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）

成立日期：1994年6月30日

经营期限：1994年6月30日至*****

上市日期：1997年9月1日

股份交易地点：上海证券交易所

股份简称：弘业股份

股份代码：600128

信息披露平台：

东方财富网 <http://www.eastmoney.com/>

（二）被评估单位

统一社会信用代码：91320000720585369M

企业名称：江苏爱涛物业管理有限公司（以下简称“爱涛物业”）

类型：有限责任公司

法定代表人：蒲明

注册资本：1000万元整

成立日期：2001年2月12日

营业期限：2001年2月12日至2021年2月11日

登记机关：江苏省工商行政管理局

核准日期：2016年3月29日

住所：南京市明瓦廊131号

经营范围：物业管理、房屋租赁，复印、影印、打印，工程建筑设备、

机电设备、空调、网络设备及其他楼宇设备、线路、管道设备的安装、维修，室内外装饰，经济信息咨询服务，百货、工艺美术品、五金、交电、建筑材料的销售，环境保护工程的设计、施工、维护，园林绿地养护，电梯销售、安装、维修，家务服务，楼宇清洗，房地产咨询、房地产中介，会务服务，停车场管理，生态农业观光服务，农业项目开发，旅游项目开发，农作物、苗木、花卉种植、销售，动物的饲养、销售，（以下限分支机构经营）餐饮服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

1、历史沿革

爱涛物业于 2001 年 2 月 12 日取得江苏工商行政管理局核发的注册号为 320000000015713 的《企业法人营业执照》。公司成立时注册资本为人民币 300 万元，实收资本为 300 万元，其中：江苏省工艺品进出口集团股份有限公司出资 210 万元，占实收资本的 70.00%；康丰出资 28 万元，占实收资本的 9.30%；童正文出资 21 万元，占实收资本的 7.00%；李伟出资 21 万元，占实收资本的 7.00%；杨静出资 20 万元，占实收资本的 6.70%。出资情况业经江苏苏盛会计师事务所审验，并于 2001 年 2 月 9 日出具苏盛会验{2001}061 号验资报告。

2004 年 10 月 28 日，根据爱涛物业股东会决议和章程修正案，公司股东变更并新增注册资本人民币，变更后注册资本为人民币 200 万元，变更后注册资本为人民币 500 万元，变更后股东结构为：江苏弘业股份有限公司出资 350 万元，占实收资本的 70.00%；史剑出资 129 万元，占实收资本 25.80%；李伟出资 21 万元，占实收资本的 4.20%。此次变更业经江苏鼎新会计师事务所审验，并于 2004 年 10 月 28 日出具的苏鼎验（2004）5-0182 号验资报告。

2009 年 11 月 26 日，根据爱涛物业股东会决议，签订股权转让协议，李伟将所持有公司的 4.20% 的股份全部转让给史剑，并办理变更登记手续；

2012年5月17日，史剑将所持有的公司30.00%股份全部转让给蒲明，并办理变更登记手续。

2014年4月1日，爱涛物业将法人由张发松变更为蒲明，并办理变更登记手续。

2016年3月10日，根据爱涛物业股东会决议和章程修正案，公司新增注册资本人民币500万元，变更后注册资本为人民币1000万元，变更后股东结构为：江苏弘业股份有限公司出资350万元，占实收资本的35.00%；蒲明出资650万元，占实收资本的65%。此次变更业经江苏润华会计师事务所审验，并于2016年3月16日出具的苏润验（2016）B003号验资报告。

2016年3月29日，爱涛物业变更经营范围，并办理变更登记手续。

2、股权结构

截至评估基准日2016年6月30日，爱涛物业股权结构见下表：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资	实缴出资	出资比例
1	江苏弘业股份有限公司	350.00	350.00	35.00%
2	蒲明	650.00	650.00	65.00%
合 计		1,000.00	1,000.00	100.00%

3、对外投资情况

截至评估基准日2016年6月30日，爱涛物业对外投资具体情况如下：

子公司全称	持股比例 (%)	注册资本 (万元)	经营范围
南京爱涛丰汇物业管理有限公司	48.00	50.00	物业管理，房屋租赁，室内外装饰，信息咨询，百货、五金交电（不含助力车）的销售；管道工程设备的安装及维修，货物搬运，卫生保洁，绿化养护（涉及审批的项目办理审批后方可经营）。（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）

子公司全称	持股比例 (%)	注册资本 (万元)	经营范围
南京大爱无疆生态农业发展有限公司	100.00	500.00	农作物、蔬菜、水果的种植及销售；园艺开发；农业观光项目开发；农业技术服务；展览展示；初级农产品销售；农业技术开发；园林绿化；苗木、花卉、草坪、盆景的培育及销售；家禽养殖及销售；餐饮服务；农业休闲观光；会务服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注：南京大爱无疆生态农业发展有限公司投资情况见特别事项说明第 8 条。

4、爱涛物业拥有的相关资质

爱涛物业在全省率先通过 ISO9001 质量管理体系、ISO14001 环境管理体系、OHSAS18001 职业健康安全管理体系三体系认证。现为中国物业管理协会副会长单位、国家壹级资质物业管理企业。

5、评估基准日及近三年资产损益情况

截至评估基准日 2016 年 6 月 30 日，爱涛物业账面总资产为 3,166.63 万元，总负债为 1,753.74 万元，股东全部权益 1,412.89 万元（账面价值业经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并于 2017 年 2 月 16 日出具的“天衡专字（2017）00149 号”净资产审计报告）。爱涛物业近三年财务及经营状况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
总资产	3,166.63	2,628.00	2,225.16
负债合计	1,753.74	1,644.96	1,345.36
股东全部权益	1,412.89	983.04	879.80
项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度
营业收入	4,560.26	9,409.49	8,445.01
利润总额	-895.31	158.43	240.96
净利润	-920.15	103.23	165.74

注：2014 年度财务数据业经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2015 年度财务数据业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2016 年 1-6 月财务数据业经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计（只审定了资产负债表，无利润表）。

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方江苏弘业股份有限公司持有被评估单位江苏爱涛物业管理有限公司 35%股权。

（四）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。

本评估报告的使用者限制为：委托方及其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

二、 评估目的

江苏弘业股份有限公司拟转让其持有的江苏爱涛物业管理有限公司 35%股权，本次评估目的在于确定江苏弘业股份有限公司所持有的江苏爱涛物业管理有限公司 35%股权在评估基准日 2016 年 6 月 30 日的市场价值，为江苏弘业股份有限公司转让其持有的江苏爱涛物业管理有限公司 35%股权提供价值参考意见。

该经济行为已经江苏省苏豪控股集团有限公司批准（2016 年 10 月 14 日江苏省苏豪控股集团有限公司（苏豪控股办[2016]88 号）关于同意江苏弘业股份有限公司公开转让江苏爱涛物业管理有限公司 35%股权的批复）

三、 评估对象、范围及其基本情况

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是江苏爱涛物业管理有限公司 35%股权价值。

（二）评估范围

评估范围是江苏爱涛物业管理有限公司的全部资产和负债。具体明细如下：

科目名称	账面价值 (万元)
一、流动资产合计	3,074.02
货币资金	958.70
应收账款	1,348.45
预付账款	23.29
其他应收款	743.59
二、非流动资产合计	92.61
长期股权投资	35.57
固定资产	26.58
递延所得税资产	30.45
三、资产总计	3,166.62
四、流动负债合计	1,753.74
应付账款	190.99
预收账款	237.70
应付职工薪酬	350.71
应交税费	78.94
其他应付款	895.40
五、非流动负债合计	
六、负债总计	1,753.74
七、净资产 (所有者权益)	1,412.89

上述数据业经天衡会计师事务所 (特殊普通合伙) 审计, 并于 2017 年 2 月 16 日出具的“天衡专字 (2017) 00149 号”净资产审计报告。

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。

(三) 爱涛物业主要资产及其法律权属状况、经济状况和物理状况

- 1、公司办公场所为租用, 不纳入本次评估范围。
- 2、纳入本次评估范围的设备类资产机器设备共 304 项。

车辆共有 6 项, 1 项为轿车, 2 项为小型普通客车, 3 项为电瓶车, 其中轿车和小型普通客车辆属清晰, 维护保养良好, 车辆运行正常, 电瓶车已待报废。

电子设备共有 298 项, 主要是电脑、空调、打印机、复印机等日常办公用设备。其中无实物 121 项, 待报废 42 项, 已损坏 6 项; 马鞍山分公司 2 项由于无法联系相关人员, 按照账面值列示; 江都分公司 18 项由于其已注销, 视同无实物; 尚可正常使用 109 项。

委估电子设备分散在公司各个办公室及外地分公司办公场所内。

3、长期股权投资共 2 项，为参股和全资子公司各一家，账面价值为 35.57 万元。其中全资子公司-南京大爱无疆生态农业发展有限公司，其在评估基准日尚未实际出资，账面金额为零。

爱涛物业账面核算只包括：昆山分公司、扬州分公司、合肥分公司、连云港分公司、芜湖分公司、马鞍山分公司、房产经纪分公司、苏州分公司、吴江分公司、溧水分公司、餐饮分公司、淮安分公司、工程机电设备分公司。根据企业介绍，江阴分公司、蚌埠分公司、庐江分公司和常熟紫晶分公司的设立是为投标而用，并无实际经营，故账面未反应经营状况，本次评估并未纳入上述分公司。

除以上事项，爱涛物业未申报评估人员也未发现其他表外资产。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为批复涉及的评估对象和评估范围一致。

(四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估引用天衡会计师事务所（特殊普通合伙）2017年2月16日出具的“天衡专字（2017）00149号”净资产审计报告。

经审计后账面总资产为3,166.63万元，总负债为1,753.74万元，净资产1,412.89万元。

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(不限于)投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。根据本次评估目的、市场条件以及评估对象自身条件，选择公允价值作为本次评估的价值类型。

公允价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫

的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日为 2016 年 6 月 30 日。本次评估的作价标准均为评估基准日有效的价格标准。

以 2016 年 6 月 30 日作为评估基准日，主要是根据委托方实现经济行为的需要和委托方与相关当事方协商确定的。

六、评估依据

（一）行为依据

1. 《江苏省苏豪控股集团有限公司 2016 年 10 月 14 日关于同意江苏弘业股份有限公司公开转让江苏爱涛物业管理有限公司 35%股权的批复（苏豪控股办[2016]88 号）》

（二）法规依据

2. 《中华人民共和国资产评估法》（由全国人民代表大会常务委员会于 2016 年 7 月 2 日发布，自 2016 年 12 月 1 日起实施）；

3. 《中华人民共和国公司法》（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）；

4. 《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；

5. 《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）；

6. 《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，2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修正，2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；

7. 国务院 1991 年 91 号令《国有资产评估管理办法》；

8. 中华人民共和国国务院令（第 378 号）《企业国有资产监督管理暂行条例》；
9. 中华人民共和国财政部第 14 号《国有资产管理若干规定的通知》；
10. 国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
11. 国家国有资产管理局国资办发（1992）36 号《国有资产评估管理办法实施细则》；
12. 国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
13. 国办发[2001]102 号《国务院办公厅转发财政部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意见的通知》；
14. 商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》；
15. 财税[2013]第 106 号《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》等。
16. 有关其他法律、法规、通知文件等。

（三）评估准则依据

1. 中国注册会计师协会 2003 年 1 月 28 日发布的会协[2003]18 号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
2. 财政部 2004 年 2 月 25 日发布的财企[2004]20 号《资产评估准则-基本准则》；
3. 财政部 2004 年 2 月 25 日发布的财企[2004]20 号《资产评估职业道德准则-基本准则》；
4. 中国资产评估协会 2011 年 12 月 30 日发布的中评协 [2011]230 号《资产评估准则-评估报告》；
5. 中国资产评估协会 2007 年 11 月 28 日发布的中评协[2007]189 号

《资产评估准则-评估程序》；

6. 中国资产评估协会 2011 年 12 月 30 日发布的中评协 [2011]230 号《资产评估准则-业务约定书》；

7. 中国资产评估协会 2007 年 11 月 28 日发布的中评协[2007]189 号《资产评估准则-工作底稿》；

8. 中国资产评估协会 2007 年 11 月 28 日发布的中评协[2007]189 号《资产评估准则-机器设备》；

9. 中国资产评估协会 2007 年 11 月 28 日发布的中评协[2007]189 号《资产评估价值类型指导意见》；

10. 中国资产评估协会 2011 年 12 月 30 日发布的中评协 [2011]230 号《企业国有资产评估报告指南》；

11. 中国资产评估协会 2010 年 12 月 18 日发布的中评协[2010]214 号《评估机构业务质量控制指南》；

12. 中国资产评估协会 2011 年 12 月 30 日发布的中评协[2011]227 号《资产评估准则-企业价值》；

13. 中国资产评估协会 2011 年 12 月 30 日发布的中评协 [2011]230 号《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》；

14. 中国资产评估协会 2012 年 12 月 28 日发布的中评协[2012]248 号《资产评估职业道德准则-独立性》。

(四) 权属依据

1. 企业法人营业执照；
2. 企业出资证明(章程、验资报告等)；
3. 被评估资产的车辆行驶证；
4. 与企业资产的取得、使用等有关合同、订单、发票、会计凭证、会计报表及其它资料；
5. 其他产权证明文件等。

（五）取价依据

1. 《资产评估常用方法与参数手册》（2011-11 机械工业出版社出版）；
2. 评估基准日银行存贷款基准利率
3. 被评估单位提供的财务会计经营方面的资料；
4. 资产评估师现场勘查和市场调查取得的其他评估相关资料等。

（六）其它参考依据

1. 江苏弘业股份有限公司与上海立信资产评估有限公司江苏分公司签订的《资产评估业务约定书》；
2. 江苏爱涛物业管理有限公司提供的资产清单和评估申报表；
3. 天衡会计师事务所（特殊普通合伙）2017年2月16日出具的“天衡专字（2017）00149号”净资产审计报告。

七、评估方法

根据《资产评估准则-基本准则》的规定：评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法，《资产评估准则—企业价值》也规定对企业价值进行评估时，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，分析市场法、收益法和资产基础法三种基本方法的适用性，恰当选用一种或多种评估基本方法。

结合本次评估目的和评估对象特点，采用资产基础法和收益法进行了评估，这三种评估方法的说明及选取理由如下：

（一）市场法

1、市场法的定义和原理

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可以交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

2、运用市场法的前提条件

要有一个充分发育的、活跃公平的市场，要能找到近期的、与被评估

资产相同或类似的参照物；要能在市场上收集到参照物的技术资料 and 交易资料，地理位置方面的资料，功能方面的资料以及交易时间、条件、动机和价格等方面的资料。

3、本次评估不采用市场法的理由

考虑到我国目前的产权市场发展状况和被评估企业的特定情况以及市场信息条件的限制，我们很难在市场上找到与被评估企业相类似的参照物及交易情况，因此本次评估未采用市场法。

（二）收益法

1、收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或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。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估师应当根据企业未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

2、收益法的应用前提

采用收益法评估企业价值需具备以下三个前提条件：

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

能够对企业未来收益进行合理预测。

能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

3、本次评估采用收益法的理由

爱涛物业近几年来经营平稳，未来收益可合理预测，与经营风险对应的收益率可合理估算，适宜采用收益法对爱涛物业企业价值进行评估。

本次采用收益法对爱涛物业股东全部权益进行评估，即以未来若干年

度内的企业自由现金流量作为依据,采用适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值,然后再加上溢余资产价值、非经营性资产价值和长期股权投资价值,减去有息债务得出股东全部权益价值。

(1) 评估模型

本次评估拟采用未来收益折现法中的企业自由现金流模型。

(2) 计算公式

股东全部权益价值=企业整体价值-有息债务

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值+长期股权价值

其中:经营性资产价值按以下公式确定

企业自由现金流量折现值=明确的预测期期间的自由现金流量现值+明确的预测期之后的自由现金流量现值

明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间。

(3) 预测期的确定

根据爱涛物业的实际状况及企业经营规模,预计爱涛物业在未来5年公司业绩保持平稳,以后年度收益状况稳定,据此,本次预测期选择为2016年7月1日起至2021年,其中2016年7-12月数据采用企业实际发生数,2021年以后年度收益状况保持在2021年水平不变。

(4) 收益期的确定

根据对爱涛物业所从事的经营业务的特点及公司未来发展潜力、前景的判断,考虑爱涛物业历年的运行状况、人力状况、客户资源等均比较稳定,可保持长时间的经营,本次评估收益期按永续确定。

(5) 自由现金流量的确定

本次评估采用企业自由现金流量,自由现金流量的计算公式如下:

(预测期内每年)自由现金流量=息税前利润×(1-所得税率)+折旧及摊

销-资本性支出-营运资金追加额

(6) 终值的确定

对于收益期按永续确定的，终值公式为：

$$Pn=R_{n+1} \times \text{终值折现系数 } R_{n+1}$$

按预测期末年现金流调整确定

(7) 折现率的确定

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)。

$$\text{公式： } WACC=K_e \times E/(D+E)+K_d \times D/(D+E) \times (1-T)$$

式中： K_e ：权益资本成本；

K_d ：债务资本成本；

T ：所得税率；

$E/(D+E)$ ：股权占总资本比率；

$D/(D+E)$ ：债务占总资本比率；

其中： $K_e=R_f + \beta \times R_{Pm} + R_c$

R_f ：无风险报酬率；

β ：企业风险系数；

R_{Pm} ：市场风险溢价；

R_c ：企业特定风险调整系数。

(8) 溢余资产和负债价值的确定

溢余资产和负债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和负债。爱涛物业无溢余资产和负债。

(9) 非经营性资产价值的确定

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债，爱涛物业非经营性资产、负债包括长期投资、

部分预付账款、其他应收款和其他应付款。

(10) 长期股权投资价值的确定

本次评估采用子公司基准日报表的股东全部权益计算确定的长期股权投资评估值。

(11) 有息债务价值的确定

有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。爱涛物业无有息债务。

(三) 资产基础法

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。

根据本次评估目的,从企业购建角度反映了企业的价值,因此本次评估选择资产基础法进行评估。

各项主要资产评估方法简介:

1、货币资金主要按账面核实进行评估,其中现金采用现场盘点日库存现金,并追溯调整至评估基准日,确定评估值;银行存款及其他货币资金采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对,确定评估值。

2、应收账款、预付账款、其他应收款的评估

各种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;对于有确凿根据表明无法收回的,按零值计算;账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

3、固定资产的评估

江苏爱涛物业管理有限公司申报评估的固定资产包括车辆和办公电子设备等,对该类固定资产的评估,主要采用重置成本法,计算公式为:

评估值=重置全价×成新率

3.1 机器设备的评估方法

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和资料收集情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

1、重置全价的确定

根据 2008 年 11 月 10 日发布的《中华人民共和国国务院令 第 538 号》、自 2009 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国增值税暂行条例》之第八条规定：“纳税人购进货物或者接受应税劳务，支付或者负担的增值税额为进项税额，准予从销项税额中扣除。”

重置全价=设备现行购置价+运杂费+安装调试费-增值税税额

(1) 车辆重置全价的确定

《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〕第 106 号）规定，准予从销项税额中抵扣的进项税额包括：从销售方或者提供方取得的增值税专用发票（含货物运输业增值税专用发票、税控机动车销售统一发票）上注明的增值税额。从 2014 年 1 月 1 日起，原增值税一般纳税人自用的应征消费税的摩托车、汽车、游艇，其进项税额准予从销项税额中抵扣。原增值税一般纳税人指按照《中华人民共和国增值税暂行条例》缴纳增值税的纳税人。

执行增值税企业的车辆重置全价由购置价、车辆购置税、其他费用(如验车费、牌照费、手续费等)三部分构成，并扣除增值税税额。

重置全价=车辆购置价+车辆购置税+其他费用-增值税税额

车辆购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定，其他费用依据地方车辆管理部门的规定收费来确定。

车辆购置税：车辆购置税为不含增值税售价的 10%。

其他费用：一般为验车费、牌照费、手续费等，取 500 元/辆。

(2) 电子设备重置全价的确定

电子设备重置全价=电子设备购置价+运杂费-增值税税额

电子办公设备按现行市场购置价加上运杂费扣除增值税税额后作为重置全价,对于已经更新换代而无法确定其重置全价的电子设备(如电脑、空调等),评估人员按照可比类似设备市场的现行市价确定其评估值。

对于已淘汰的电子设备,按二手市场价作为评估净值。

2、成新率的确定

(1) 设备成新率

一般设备及电子设备依据各设备已使用年限及尚可使用年限确定理论成新率,主要设备通过现场勘察了解设备的运行情况,原始制造质量,维护保养等,在年限法理论成新率的基础上,再结合各类因素进行调整,最终合理确定设备的综合成新率。对超期服役老旧非标设备除了现场勘查其技术性能、运用使用情况、维护保养等,再查阅压力容器全面检验报告,根据容器的安全状况等级评定和目前能否正常使用,满足工艺要求,并按检验类别和新旧情况确定成新率。

综合成新率=理论成新率×调整系数 K

其中:理论成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

调整系数 $K=K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$

原始制造质量 K1

设备运行状态 K2

设备的利用率 K3

设备的维护保养 K4

设备的环境状况 K5

(2) 车辆成新率

根据商务部、发展改革委、公安部、环境保护部联合发布《机动车强制报废标准规定》,自 2013 年 5 月 1 日起施行。

本次评估车辆成新率根据现场勘察打分法和行驶公里数分别计算成新率，最终按孰低法确定车辆成新率。

3、评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

4、递延所得税资产的评估

递延所得税资产系时间性差异的所得税影响额。对递延所得税资产，评估人员检查递延所得税资产发生的原因、金额，预计转销年限和本期转销额是否合理正确，检查是否以未来期间很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。对递延所得税资产根据评估目的实现后是否拥有抵税权利，确定递延所得税资产评估值。

5、负债的评估

负债按实际需要承担的债务进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2017年2月20日至2017年3月6日对纳入此次评估范围内的全部资产负债进行了评估。主要评估过程如下：

（一）接受委托

委托方于2017年2月初正式确定上海立信资产评估有限公司江苏分公司为本项目的评估机构，之后我公司与委托方、被评估单位等就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

（二）前期准备

接受委托之后，根据委估资产的特点组建了评估师队伍并制定具体工作方案，对参加项目的评估人员和企业相关人员进行了培训。按照委托方对本项目的要求，我们与被评估单位共同制定了需要企业填写的表格及需

要提交的资料清单。

（三） 现场调查

根据江苏爱涛物业管理有限公司提供的评估申报资料，评估人员于2017年2月20日至2017年3月6日期间对评估对象涉及的资产和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。

实物资产清查过程如下：

1、指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集评估范围内资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2、审查和完善被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

3、现场实地勘察

依据资产评估明细表，评估人员对申报的实物资产进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。非实物资产主要通过查阅企业的原始会计凭证、函证和核实有关评估目的证明文件的方式核查企业债权债务的形成过程和账面数字的准确性。实物清查资产主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要因素。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

5、查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围的资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

（四） 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（五） 评定估算

评估人员结合企业实际情况确定各类资产的作价方案，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，并和其他中介机构进行多次对接，最后汇总资产评估初步结果、进行评估结论的分析、撰写评估报告和说明的初稿。

（六） 内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成一审后，将报告初稿提交公司审核，审核包括部门二级审核、质控部的三级审核以及公司主管领导的最终审核。经过公司内部审核后，将评估结果与委托方及被评估单位进行沟通和汇报。根据沟通意见进行修改、完善后，由公司领导签发正式评估报告后提交给委托方。

九、 评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一） 基本假设

1. 交易假设

对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制)，本公司按评估准则要求进行一般性的调查。除在评估报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为被评估单位及可正常在市场上进行交易的。

交易假设是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

是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 持续经营假设

本次评估假设江苏爱涛物业管理有限公司的经营业务未来不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，并在经营范围、方式上与现时方向保持一致。

(二) 一般性假设

1. 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. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

3. 除非另有说明，公司完全遵守所有有关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

4. 由企业提供的与评估相关的产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产清单及其他有关资料真实、合法、完整、可信。被评估单位或评估对象不存在应提供而未提供、评估人员已履行评估程序仍无法获知的其他可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项。

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，当未来经济环境及企业经营发生较大变化时，评估人员将不承担由于上述条件的改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

实施评估准则规定的评估程序和评估方法后,在持续经营和公开市场假设前提下,江苏弘业股份有限公司所持有的江苏爱涛物业管理有限公司 35%股权价值在评估基准日的评估结果如下:

(一) 资产基础法评估结果

江苏爱涛物业管理有限公司股东全部权益价值评估值为人民币 1,597.83 万元(大写:人民币壹仟伍佰玖拾柒万捌仟叁佰元整)。其中:

资产总额账面值 3,166.63 万元,评估值为 3,306.62 万元,评估增值 139.99 万元,增值率为 4.42%。

负债总额账面值 1,753.74 万元,评估值为 1,708.79 万元,评估增值-44.95 万元,增值率为-2.56%。

股东全部权益(净资产)账面值 1,412.89 万元,评估值为 1,597.83 万元,评估增值 184.94 万元,增值率 13.09%。

评估结果汇总表

评估基准日: 2016 年 6 月 30 日

金额单位: 人民币万元

项目	账面价值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	3,074.02	3,242.86	168.84	5.49
非流动资产	92.61	63.76	-28.85	-31.14
长期股权投资	35.57	35.57		
固定资产	26.58	21.33	-5.25	-19.76
其中: 建筑物类				
设备类	26.58	21.33	-5.25	-19.76
递延所得税资产	30.45	6.86	-23.59	-77.47
资产总计	3,166.63	3,306.62	139.99	4.42
流动负债	1,753.74	1,708.79	-44.95	-2.56
非流动负债				
负债总计	1,753.74	1,708.79	-44.95	-2.56
净资产(股东全部权益价值)	1,412.89	1,597.83	184.94	13.09

评估结论详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结果

江苏爱涛物业管理有限公司股东全部权益账面值为 1,412.89 万元，经收益法评估，评估值为 630.03 万元，评估增值-782.86 元，评估增值率-55.41%。

（三）评估结论的分析及最终评估结论

收益法评估价值与资产基础法评估价值及比较见下表：

项 目	资产基础法评估值	收益法评估值	差异值
	A	B	C=B-A
股东全部权益（万元）	1,597.83	630.03	-967.80

收益法评估结果与资产基础法评估结果差异率为-60.57%，差异额 967.80 万元。

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是：资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。

一直以来，物业管理行业作为传统服务业，行业集中度低、与资本市场关联较小，盈利水平较低。物业的服务价格长期被压制，社会公众对于物业管理认识有偏差，甚至有部分会认为物业并没有存在的必要。而政府考虑居民经济承受能力，也将核定收费低于市场成本，造成物业企业生存艰难。现时大多物业公司主收还是物业费+停车费为主，有偿服务收入较少，物业公司属于微利行业。

爱涛物业实际经营情况也符合微利的定义，2013-2016 年，企业净利润较低。

爱涛物业本已属于微利企业，股权转让后，收入保持平稳的情况下，由于其属于劳动密集型企业，人工成本日趋增高，同时房屋租赁费、品牌

使用费的上涨或支付。资产基础法的评估结果主要是以评估基准日企业现有资产的完全重置成本为基础确定的,能够客观反映企业各项资产的市场价值,具有较高的可靠性,更符合此次评估目的。因此,遵循谨慎性原则,此次评估取资产基础法的评估结果作为最终的评估结论。

在不考虑流动性及溢价的条件下,江苏弘业股份有限公司所持有的江苏爱涛物业管理有限公司 35%股权在评估基准日 2016 年 6 月 30 日评估值为 559.24 万元,计算结果如下:

$$\text{评估值}=1,597.83 \text{ 万元} \times 35\%=559.24 \text{ 万元}$$

综上,江苏弘业股份有限公司所持有的江苏爱涛物业管理有限公司 35%股权在评估基准日 2016 年 6 月 30 日的评估值为:伍佰伍拾玖万贰仟肆佰元整。

十一、特别事项说明

在使用本评估结论时,提请相关当事方关注以下事项:

1.本评估结论未考虑评估值增值对企业所得税产生的影响。

2.根据查询国家企业信用信息公示系统,江苏爱涛物业管理有限公司下属 17 家分公司,包括:昆山分公司、扬州分公司、合肥分公司、连云港分公司、芜湖分公司、马鞍山分公司、房产经纪分公司、苏州分公司、吴江分公司、江阴分公司、溧水分公司、餐饮分公司、蚌埠分公司、淮安分公司、庐江分公司、工程机电设备分公司和常熟紫晶分公司。

爱涛物业账面核算只包括:昆山分公司、扬州分公司、合肥分公司、连云港分公司、芜湖分公司、马鞍山分公司、房产经纪分公司、苏州分公司、吴江分公司、溧水分公司、餐饮分公司、淮安分公司、工程机电设备分公司。根据企业介绍,江阴分公司、蚌埠分公司、庐江分公司和常熟紫晶分公司的设立是为投标而用,并无实际经营,故账面未反应经营状况,由于受客观条件限制,同时爱涛物业也未申报,本次评估并未纳入上述分

公司。

3.江苏爱涛物业管理有限公司江都分公司已注销，本次评估将账面江都分公司的资产与负债评估为零；江苏爱涛物业管理有限公司马鞍山分公司于2014年4月在马鞍山退出了最后一个项目，由于在撤出后未及时收回财务原始凭证、印鉴章及电子账，负责人及会计也联络不到，爱涛物业无法提供马鞍山分公司的一切资料，本次评估将账面马鞍山分公司的资产（流动资产、实物资产）与负债按照账面值列示。

4.江苏爱涛物业管理有限公司银行存款账面未审数与天衡会计师事务所净资产审计所用未审数差异1万元，原因不明，本次评估按照账面值列示。

5.部分应收款项挂账时间较长，可收回性存在不确定，本次评估按照账面值列示，具体如下：。

单位：人民币元

科目	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	账龄	账面价值	评估价值	备注
应收账款	南京市中级人民法院	物管费	4-5年	24,000.00	24,000.00	
应收账款	瀚海	装修保证金	4-5年	13,717.00	13,717.00	连云港分公司
其他应收款	三江学院	爱涛奖励基金	5年以上	150,000.00	150,000.00	
其他应收款	江苏省广播电视台	履约保证金	5年以上	100,000.00	100,000.00	
其他应收款	扬州第一人民医院	履约保证金	5年以上	100,000.00	100,000.00	
其他应收款	人才大厦	履约保证金	5年以上	60,000.00	60,000.00	
其他应收款	交通科学研究院	履约保证金	5年以上	10,000.00	10,000.00	
其他应收款	国电环境保护所	履约保证金	5年以上	10,000.00	10,000.00	
其他应收款	国电科学技术所	履约保证金	5年以上	10,000.00	10,000.00	
其他应收款	南京市公共资源交易	履约保证金	5年以上	10,000.00	10,000.00	
其他应收款	昆山市高新区罗马假日小区第二届业主委员会		3-4年、4-5年	162,846.26	162,846.26	昆山分公司
	合计			650,563.26	650,563.26	

6.本次审计审定后内部往来并未抵消为零，对于账面挂账内部往来，本次评估按照账面值列示，具体如下：

科目	欠款单位(人)名称(结算对象)	账面价值	评估价值	备注
其他应收款	本部	30,000.00	30,000.00	扬州分公司
其他应收款	淮安分公司	199,091.90	199,091.90	餐饮分公司
	合计	229,091.90	229,091.90	
科目	户名(结算对象)	账面价值	评估价值	备注
其他应付款	淮安分公司	-628,884.70	-628,884.70	
其他应付款	餐饮分公司	-579,298.00	-579,298.00	
其他应付款	溧水分公司	-349,685.67	-349,685.67	
其他应付款	合肥爱涛物业	20,000.00	20,000.00	合肥分公司
其他应付款	江阴分公司	100,000.00	100,000.00	合肥分公司
其他应付款	餐饮分公司	140,000.00	140,000.00	淮安分公司
	合计	-1,297,868.37	-1,297,868.37	

7.对全资的长期股权投资-南京大爱无疆生态农业发展有限公司,其在评估基准日尚未实际出资,账面金额为零,由于客观条件限制,未对其进行延伸评估,评估值按照账面值列示。账面代南京大爱无疆生态农业发展有限公司垫付资金 63,455.79 元。

8.根据 2004 年爱涛物业与三江学院工程管理系设立“爱涛奖励基金”的协议,2005 年 12 月转入“爱涛奖励基金”专用账户 15 万元。根据协议内容:“一旦三江学院物业管理专业停办,学院应在十日内将奖励基金的本金归还给爱涛物业”,截止评估基准日,三江学院物业管理专业已停办,现企业已经通过律师沟通奖励金的归还,该事项存在不确定性,本次评估按照账面值列示。

9.江苏万和房地产开发有限公司(以下简称“万和房产”)是爱涛物业的主要客户之一,根据双方签订的《前期物业管理服务协议》,爱涛物业全面负责“万和源”小区的物业和服务,至今已近十年。2014 年 6 月 23 日万和房产发函至爱涛物业,函中称:“除小区已售出车位外,剩余车位一直由爱涛物业向全体业主出租,出租费用按南京市物价局批复文件价

格每个车位 240 元/月，全年 2880 元。根据万和房产产权人权属属性，除按政府批复文件 60 元 /月归爱涛物业所有，其余 180 元/月归万和房产所有。现万和源小区属于万和房产的地下产权车位已全部销售完毕，要求爱涛物业提供出租产权车位的账目明细，与万和房产进行结算。”该事项存在不确定性。爱涛物业账面也未计提相关费用，本次评估未考虑此费用。

10.爱涛物业办公用房是租赁江苏弘业股份有限公司，自 2013 年至评估基准日未支付过水电费，爱涛物业账面也未计提相关费用，本次评估未考虑此费用。

11.评估基准日后，评估报告有效期内，若资产数量发生变化，评估报告的使用者应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价值类型或价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

十二、评估报告使用限制说明

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
2. 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
3. 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。
4. 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 2016 年 6 月 30 日起，至 2017 年 6 月 29 日止。

十三、评估报告日

评估报告日为 2017 年 4 月 14 日。

本页无正文

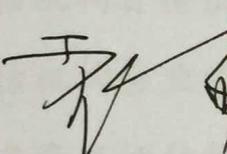
上海立信资产评估有限公司江苏分公司



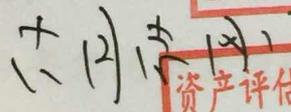
负责人：侍志华


侍志华印

资产评估师：


资产评估师
袁一南
32000028

资产评估师：


资产评估师
胡志刚
32000872

2017 年 4 月 14 日

联系地址：南京市鼓楼区察哈尔路华严岗 1 号智慧谷 A 座 3 楼

邮政编码：210003

电话：025-68518910

传真：025-68518948

公司电子邮箱：lixin@lixin.cn

**江苏弘业股份有限公司拟转让其持有的
江苏爱涛物业管理有限公司 35%股权项目
评估报告附件**

- 附件一：被评估单位净资产审计报告复印件；
- 附件二：委托方及被评估单位法人营业执照复印件；
- 附件三：评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
- 附件四：委托方和相关当事方的承诺函；
- 附件五：签字资产评估师的承诺函；
- 附件六：评估机构资格证书复印件；
- 附件七：评估机构企业法人营业执照复印件；
- 附件八：签字资产评估师资格证书复印件；
- 附件九：评估业务约定书复印件；