

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

苏州苏高新集团有限公司拟增资
涉及的苏州新港物业服务有限公司股东全部权益价值
评估项目
资产评估报告

天地恒安[2019]资评字第 3019 号
(共 3 册 第 1 册)



资产评估报告编码：3232180060201900096

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司

二〇一九年八月二十二日

目 录

第一册/部分（声明、摘要、正文及附件）

声 明.....	2
资产评估报告摘要.....	4
资产评估报告.....	6
一、 委托人及其他资产评估报告使用人.....	6
二、 评估目的.....	12
三、 评估对象和评估范围.....	12
四、 价值类型.....	16
五、 评估基准日.....	16
六、 评估依据.....	16
七、 评估方法.....	19
八、 评估程序实施过程和情况.....	30
九、 评估假设.....	32
十、 评估结论.....	34
十一、 特别事项说明.....	35
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	38
十三、 资产评估报告日.....	38
十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	39
资产评估报告附件.....	40
第二册/部分（评估明细表）	
第三册/部分（评估说明）	

声 明

1.本资产评估报告是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的。

2.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。

3.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。

4.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。

5.评估对象及其所涉及资产、负债清单及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。

6.委托人、被评估单位和相关当事人管理层和其他人员提供的与本次资产评估相关的所有资料，是编制本资产评估报告的基础，对评估对象及其所涉及资产、负债存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示且资产评估师根据专业经验一般不能获知的情况下，资产评估机构及资产评估师不承担相关责任。

7.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及其所涉及资产、负债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。

8.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。资产评估师不具有对评估对象及其所涉及资产法律权属确认或发表意见的能力，故不对评估对象及其所涉及资产的法律权属真实性做任何形式的保证。

9.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关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

10.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。

苏州苏高新集团有限公司拟增资 涉及的苏州新港物业服务股份有限公司股东全部权益价值 评估项目

资产评估报告摘要

天地恒安[2019]资评字第3019号

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司接受苏州苏高新集团有限公司（以下简称贵公司）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、公正的原则，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对苏州苏高新集团有限公司拟增资涉及的苏州新港物业服务股份有限公司股东全部权益在评估基准日2019年5月31日的市场价值进行了评估。

一、评估目的

根据本评估机构与委托人签订的《评估委托合同》，苏州苏高新集团有限公司拟增资，需对苏州新港物业服务股份有限公司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。

二、评估对象

苏州新港物业服务股份有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围

包括苏州新港物业服务股份有限公司评估基准日经审计的资产负债表列示的全部资产和负债，具体以苏州新港物业服务股份有限公司提供的资产、负债清单为准。

四、价值类型

市场价值。

五、评估基准日

2019年5月31日。

六、评估基本方法

本次资产评估采用的基本方法为资产基础法和市场法。

七、评估结论及其使用有效期

在持续经营前提下，采用资产基础法评估结果为最终评估结论，苏州新港物业服

务有限公司股东全部权益评估价值为5,646.78万元（大写人民币：伍仟陆佰肆拾陆万柒仟捌佰圆整），比账面价值2,876.68万元增值2,770.10万元，增值率96.30%。

本资产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2019年5月31日起至2020年5月30日止。国家法律、行政法规另有规定的除外。

八、对评估结论产生影响的特别事项

无

重要事项说明：

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本资产评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当完整阅读资产评估报告正文。

苏州苏高新集团有限公司拟增资 涉及的苏州新港物业服务股份有限公司股东全部权益价值 评估项目 资产评估报告

天地恒安[2019]资评字第 3019 号

苏州苏高新集团有限公司：

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司(以下简称“天地恒安评估公司”)接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对苏州苏高新集团有限公司拟增资涉及的苏州新港物业服务股份有限公司股东全部权益在评估基准日2019年5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、 委托人及其他资产评估报告使用人

本项目委托人为苏州苏高新集团有限公司，被评估单位为苏州新港物业服务股份有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括涉及本次经济行为的其他有关方及国家有关部门等可依据国家法律、行政法规明确规定的资产评估报告使用人。

(一) 委托人概况

名称：苏州苏高新集团有限公司

统一社会信用代码：91320505251615712K

类型：有限责任公司(国有独资)

住所：苏州高新区狮山桥西堍

法定代表人：贺宇晨

注册资本：779751.571612 万元人民币

成立日期：1988 年 02 月 08 日

营业期限：1988年02月08日至长期

经营范围：基础设施及配套设施的开发、建设;公共服务设施建设;写字楼和酒店管理、物业管理、自有房屋租赁;厂房和设备租赁业务;为住宅区提供配套服务;工程管理;项目管理;采购供应开发项目和配套设施所需的建筑材料和相关的生产资料;商务信息咨询;资产管理,项目投资,实业投资;旅游服务、项目投资开发;高新技术研发设计;提供担保业务(融资性担保业务除外),高新技术项目投资及咨询、代理、中介服务。(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)

(二)被评估单位概况

1.基本情况

名称：苏州新港物业服务股份有限公司

统一社会信用代码：91320505251617013D

类型：有限责任公司

住所：苏州高新区玉山路105号3楼

法定代表人：邹立波

注册资本：2,000.00万元整

成立日期：1994年04月12日

营业期限：1994年04月12日至*****

经营范围：房屋及房屋配套设施的经营，室内装饰及维修，提供劳务服务，物业管理服务，园林绿化工程、园林绿化养护，植物租摆；销售：日用杂品、办公家具、五金、百货。零售：烟花爆竹；停车场经营；销售：办公用品、办公设备、食品、食用农产品、洗涤用品、化妆品、文化用品；信息服务软件开发与应用；计算机和网络产品的信息技术咨询与服务；办公用品、办公设备、办公家具、家用电器、仪表仪器、计算机软件（除计算机信息系统安全专用产品）租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2.公司设立及历史沿革

苏州新区狮山物业管理公司（苏州新港物业服务股份有限公司前身）系由苏州新区住宅建设管理办公室根据苏州新区管理委员会（98）111号文件《关于同意成立狮山物业管理公司的批复》精神，于1994年4月出资组建的全民所有制事业单位，初始注册资本200.00万元人民币，为货币方式出资。

上述注册资本已经苏州市中惠会计师事务所审验，并出具了苏中会验资全（93）014号《验资报告》

1994年12月，苏州新区狮山物业管理公司更名为苏州新区新港物业管理公司。

2001年2月，苏州新区新港物业管理公司更名为苏州新港物业管理公司。

2002年9月，根据公司股东苏州新区住宅建设管理办公室与苏州高新区经济发展集团总公司签订的《股权转让协议》及章程的规定：同意股东苏州新区住宅建设管理办公室将其持有的100%股权以125.00万元转让给新股东苏州高新区经济发展集团总公司，同时新增注册资本300.00万元，由新股东苏州高新区经济发展集团总公司以货币方式出资。

上述注册资本已经苏州中惠会计师事务所审验，并出具了苏中惠验（2002）139号《验资报告》，本次股权转让及增资后，公司股权结构如下：

股东名称	实收资本（万元）	股权比例
苏州高新区经济发展集团总公司	500.00	100.00%
合 计	500.00	100.00%

2003年9月，根据公司股东苏州高新区经济发展集团总公司与苏州新区高新技术产业股份有限公司签订的《股权转让协议》及章程的规定：同意股东苏州高新区经济发展集团总公司将其持有的公司15%股权以94.13万元转让给新股东苏州新区高新技术产业股份有限公司。本次股权转让后，公司股权结构如下：

股东名称	实收资本（万元）	股权比例
苏州高新区经济发展集团总公司	425.00	85.00%
苏州新区高新技术产业股份有限公司	75.00	15.00%
合 计	500.00	100.00%

2003年9月，苏州新港物业管理公司更名为苏州新港物业管理有限公司。

2008年6月，苏州新港物业管理有限公司更名为苏州新港物业服务有限公司。

2011年2月，根据公司股东会决议及章程的规定：同意新增注册资本500.00万元，由股东各方按原有股权比例同比例增资，均以货币方式出资。其中苏州高新区经济发展集团总公司出资425.00万元，苏州新区高新技术产业股份有限公司出资75.00万元。

上述注册资本已经苏州立信会计师事务所有限公司审验并出具了苏立信会验字（2011）3005号《验资报告》。本次增资后，公司股权结构如下：

股东名称	实收资本（万元）	股权比例
苏州高新区经济发展集团总公司	850.00	85.00%
苏州新区高新技术产业股份有限公司	150.00	15.00%
合 计	1,000.00	100.00%

2013年11月，根据公司股东会决议及章程的规定：同意新增注册资本1,000.00万元，由股东各方按原有股权比例同比例增资，均以货币方式出资。其中苏州高新区经济发展集团总公司出资850.00万元，苏州新区高新技术产业股份有限公司出资150.00万元。

上述注册资本已经苏州立信会计师事务所有限公司审验并出具了苏立信会验字(2013)3034号《验资报告》。本次增资后，公司股权结构如下：

股东名称	实收资本(万元)	股权比例
苏州高新区经济发展集团总公司	1,700.00	85.00%
苏州新区高新技术产业股份有限公司	300.00	15.00%
合计	2,000.00	100.00%

本次增资后，至评估基准日被评估单位再无其他股权、股本变更。截至评估基准日，股东苏州高新区经济发展集团总公司更名为苏州苏高新集团有限公司。

3.企业近年经营管理及财务状况

(1)企业经营状况

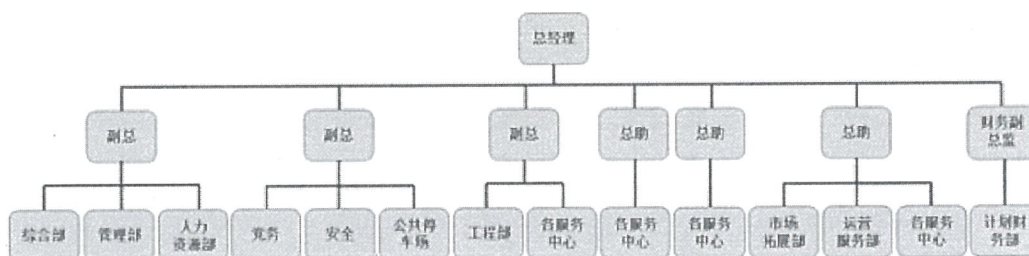
苏州新港物业服务服务有限公司是以苏州高新区经济发展集团总公司为投资主体的有限公司。公司成立于1994年4月份，现拥有员工近两千人，各类管理、专业技术人员四百余人，管辖物业有住宅小区、写字楼、别墅、工业厂房、公益性场馆等，受托管理物业总建筑面积636.98万平方米。苏州新港物业服务服务有限公司经过二十余年的运行，建立了扎实、务实的管理团队，已具备管理多种物业的素质和经验，并以良好的物业管理和多方位的有偿服务，赢得业主的信赖和上级领导的肯定，所辖物业先后多项被评为市、省、国家级先进单位，其中有3项被授予“全国城市物业管理优秀住宅小区”和“全国城市物业管理示范小区”，有7项被授予“江苏省城市物业管理优秀住宅小区”，有13项被授予“苏州市市级物业管理优秀项目”。2002年12月获得国家物业管理一级资质，是省内最早获得一级资质的物业企业。公司现为全国物业管理协会常务理事单位，江苏省房地产协会常务理事单位，苏州市物业管理协会会长单位、苏州物业管理十强企业，“江苏省物业服务2017年度综合实力50强企业”和“2018中国物业服务百强企业”。截至评估基准日被评估单位分支机构情况如下：

序号	分公司名称	负责人	住所	登记状态	业务情况
1	苏州新港物业服务服务有限公司工业园区分公司	崔晓冬	苏州工业园区馨都广场嘉怡苑	存续	有业务
2	苏州新港物业服务服务有限公司扬州分公司	崔晓冬	扬州市康民路68号101	存续	有业务

序号	分公司名称	负责人	住所	登记状态	业务情况
3	苏州新港物业服务股份有限公司科技城分公司	崔晓冬	苏州高新区科创路18号	存续	有业务
4	苏州新港物业服务股份有限公司贵州分公司	崔晓冬	贵州省铜仁市万山区电商生态城14号楼2层4207室	存续	无业务
5	苏州新港物业服务股份有限公司绿化工程分公司	崔晓冬	苏州高新区金山路88号新港大厦附房内	存续	无业务
6	苏州新港物业服务股份有限公司水电安装维修分公司	崔晓冬	苏州高新区金山路88号新港大厦附房内	存续	无业务

(2) 企业组织结构和人力资源及管理层的构成情况

① 组织结构



② 人力资源及管理层的构成

苏州新港物业服务股份有限公司截至评估基准日共有员工近两千人，各类管理、专业技术人员四百余人，人力资源状况能够满足企业日常经营管理需要。

(3) 企业前三年和评估基准日简要财务数据

根据苏州新港物业服务股份有限公司经审计的财务报表，截至评估基准日2019年5月31日，资产总额23,439.85万元，负债总额20,563.17万元，净资产额2,876.68万元，2019年1-5月实现营业收入8,081.22万元，营业利润715.52万元，净利润559.41万元。

公司近三年及评估基准日资产、财务状况如下表：

资产负债及财务状况简表

金额单位：人民币万元

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年5月31日
资产总额	14,269.56	16,021.09	23,174.89	23,439.85
负债总额	13,378.02	14,919.05	20,857.62	20,563.17
净资产	891.54	1,102.04	2,317.27	2,876.68
项目	2016年	2017年	2018年	2019年1-5月份
营业总收入	14,576.43	13,726.23	18,106.29	8,081.22
营业总成本	13,420.11	13,331.36	16,247.02	7,105.43

营业利润	225.92	175.46	2,141.76	715.52
利润总额	510.01	132.75	2,283.02	761.77
净利润	426.65	210.50	1,794.60	559.41
审计机构名称	天衡会计师事务所 (特殊普通合伙)苏州分所	天衡会计师事务所 (特殊普通合伙)苏州分所	天衡会计师事务所 (特殊普通合伙)苏州分所	天衡会计师事务所 (特殊普通合伙)苏州分所
审计报告号	天衡苏审字(2017) 00103号	天衡苏审字(2018) 00052号	天衡苏审字(2019) 00306号	天衡苏审字(2019) 00158号
审计意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见

审计报告认为苏州新港物业服务服务有限公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制,如实反映了苏州新港物业服务服务有限公司2016年12月31日、2017年12月31日、2018年12月31日、2019年5月31日的财务状况以及2016年度、2017年度、2018年度、2019年1-5月的经营成果与现金流量。

(4) 主要会计政策

执行财政部2006年2月15日及其后颁布和修订的《企业会计准则—基本准则》等41项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定。

(5) 主要税项

税 种	计税依据	税率
增值税	简易征收的按应税收入计缴; 一般计税方法征收的按销项税额扣除当前允许抵扣的进项税额后的差额计缴	3%、5%、6%、13%、16%
房产税	从价计征的,按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴; 从租计征的,按租金收入的12%计缴。	1.2%、12%
城市维护建设税	以流转税为计税依据	7%
教育费附加	以流转税为计税依据	3%
地方教育费附加	以流转税为计税依据	2%
企业所得税	以应纳税所得额计征	25%

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括涉及本次经济行为的其他有关方及国家有关部门等可依据国家法律、行政法规明确规定的资产评估报告使用人。

(四) 委托人和被评估单位之间的关系

委托方系被评估单位股东。

二、 评估目的

根据本评估机构与委托人签订的《评估委托合同》，苏州苏高新集团有限公司拟增资，需要对苏州新港物业服务股份有限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

本次评估对象为苏州新港物业服务股份有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

包括苏州新港物业服务股份有限公司评估基准日审计后资产负债表列示的全部资产和负债，并且由苏州新港物业服务股份有限公司提供的清单载明，具体评估范围请见本报告所附的《评估明细表》。

企业申报的评估基准日表内资产及负债对应的会计报表已经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所予以审计，并出具了天衡苏审字（2019）00158号审计报告。具体情况见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项 目	账面价值
1.	流动资产	21,346.36
2.	非流动资产	2,093.49
3.	其中：长期股权投资	1,600.00
4.	固定资产	384.84
5.	固定资产清理	0.02
6.	无形资产	4.95
7.	长期待摊费用	103.68
8.	资产总计	23,439.85
9.	流动负债	15,363.25
10.	非流动负债	5,199.92
11.	负债合计	20,563.17
12.	净资产（股东全部权益）	2,876.68

委托人或被评估单位填写的评估明细表内容除申报的表外资产外与审计后资产负债表内容相一致。委托人及被评估单位已承诺无应纳入而未纳入本次评估范围的资产和负债。纳入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围是一致的。

1. 委估主要资产及负债情况

纳入本次评估范围中的资产及负债包括流动资产、非流动资产、流动负债及非流动负债，其中：

(1) 流动资产

流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货及其他流动资产。

1) 货币资金

货币资金账面价值63,701,218.70元，均为银行存款。共24个账户，全部为人民币存款。

2) 应收账款

应收账款账面价值12,085,419.96元，共145户，已提取坏账准备452,476.41元，账面净值11,632,943.55元，为物管费及水电费，大部分账龄为1年以内。

3) 预付账款

预付账款账面价值2,772,950.30元，共34户，主要为货款、电费、油费及保险费等，账龄均为1年以内。

4) 其他应收款

其他应收款账面价值135,106,103.78元，共119户，未提取坏账准备。主要为与关联方的往来款及借款、押金及代收代交费用等，账龄主要为1年以内。

5) 存货

存货账面价值82,933.08元，未计提跌价准备，均为原材料，包括物业用服装及配件等，共计252项，存放于仓库内。

6) 其他流动资产

其他流动资产账面价值167,480.16元，为期末重分类的税金，包括增值税、土地使用税、城建税和教育费附加。

(2) 非流动资产

非流动资产主要包括长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用。

1) 长期股权投资

长期股权投资账面价值16,000,000.00元，被投资单位共计2家，投资情况如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	类别	持股比例	账面价值	核算方式
1	苏州新港市政绿化服务有限公司	2011/4/8	全资子公司	100.00%	12,000,000.00	成本法核算
2	苏州科尚物业服务服务有限公司	2014/12/31	控股子公司	80.00%	4,000,000.00	成本法核算
	合计				16,000,000.00	

长期股权投资的详细情况见各被投资单位评估说明。

2) 固定资产

固定资产包括房屋建（构）筑物类与设备类资产，具体包括房屋建筑物、机器设备、车辆和办公电子设备。

房屋建筑物账面原值4,640,384.35元，账面净值2,835,614.43元，未计提减值准备。包括被评估单位与苏州新区环境卫生服务公司联建的沿街商业房及公寓各一幢，以及日常经营中陆续购置的商业房。房屋建（构）筑物类明细及产权证证载信息情况如下：

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	房屋所有权证	土地使用权证	结构	建筑面积(m ²)	账面价值		备注
						原值	净值	
1	狮山新苑农贸市场商用房	尚未办理取得	尚未办理取得	混合	389.00	628,624.00	260,355.60	外购
2	新升新苑商业房14号	苏房权证新区字第00005714号	苏新国用(2000)字第2919号	混合	104.43	202,455.00	93,467.32	外购
3	馨泰花苑商业房C、M	苏房权证新区字第00018176号	尚未办理取得	混合	23.57	42,426.00	19,586.16	外购
4	玉山路105号环卫联建商业房及公寓	尚未办理取得	尚未办理取得	混合	4,782.70	3,766,879.35	2,462,205.35	新港物业与环卫联建，投资比例：7/3
	合计：				5,299.70	4,640,384.35	2,835,614.43	

上述房屋建筑物中，狮山新苑农贸市场商用房、新升新苑商业房14号、馨泰花苑商业房C、M以及环卫联建商业房处于正常出租中，环卫联建公寓因被评估单位计划将公寓重新装修后再对外出租的原因，现为毛坯状态且空置。

机器设备共计93台，账面原值1,134,459.17元，账面净值270,418.47元，主要为洗地机、垃圾清运车、电动三轮保洁车等。

车辆共计13辆，账面价值2,879,516.04元，账面净值604,389.65元，主要为小型客车及扫地一体机，其中一辆帕拉丁已处于报废状态但未处理；三台小型客车已移交至苏州高新区企事业单位公务用车制度改革领导小组，现已拍卖成交；一辆丰田汽车

已调拨至苏高新产业发展公司，其余车辆用于日常经营中，均可正常使用。

办公电子设备共计 247 台/套，账面价值 1,049,956.33 元，账面净值 137,964.85 元，主要为各部门日常办公使用，包括电脑、空调和打印机等，分布于公司各部门，均正常使用。

固定资产清理，账面价值 199.95 元，为一台待处理的电脑。

苏州新港物业服务有限责任公司提供的资料表明以上设备产权均归公司所有，无产权纠纷。

苏州新港物业服务有限责任公司提供的资料表明以上设备于评估基准日未发现设立抵押/担保及经济纠纷。

3) 无形资产

无形资产原始入账价值 110,000.00 元，账面价值 49,508.86 元，未计提减值准备。为外购灏景天下小区汽车停车位使用权 2 个。该车位使用权不包括土地使用权，车位使用权年限同公司所购住宅土地使用权。

4) 长期待摊费用

长期待摊费用账面价值 1,036,781.65 元，为新升农贸市场和狮山农贸市场改造费用的摊销。

(3) 负债

负债主要包括流动负债和非流动负债，其中流动负债包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债，非流动资产包括长期借款及长期应付款。

1) 短期借款账面余额 30,000,000.00 元，全部为向常熟农商行苏州分行借入的款项。

2) 应付账款账面余额 3,549,560.65 元，主要为货款及服务费等。

3) 预收款项账面余额 20,737,284.63 元，主要为物管费、停车费及租金等。

4) 应付职工薪酬账面余额 2,575,172.73 元，主要为工资、福利及预提奖金等。

5) 应交税费账面余额 2,278,106.95 元，主要为增值税、企业所得税、城建税、教育费附加及房产税等。

6) 其他应付款账面余额 34,740,326.88 元，主要为内部往来及代收代交费用等。

7) 一年内到期的非流动负债账面余额 38,500,000.00 元，为向宁波银行苏州新区支行的借款 37,500,000.00 元及广发银行苏州市新区支行的借款 1,000,000.00 元。

8) 其他流动负债账面余额 21,252,058.14 元, 主要为预提的保洁费、维保费及生物医学返还费等。

9) 长期借款账面余额 48,500,000.00 元, 为向广发银行苏州市新区支行的借款。

10) 长期应付款账面余额 3,499,193.38 元, 主要为狮山、馨泰、新升小区的管理基金。

2. 企业申报的表外资产情况

本次评估企业无申报的表外资产。

3. 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量、账面金额、评估值无。

四、 价值类型

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、市场条件和评估对象自身条件等因素, 以及与评估假设的相关性, 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

本项目评估基准日是 2019 年 5 月 31 日。

评估基准日是根据评估目的, 并尽可能地与相关经济行为的实现日接近且为会计期末等原则由委托人确定。评估基准日与资产评估委托合同载明日期一致。

六、 评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据, 及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等, 具体如下:

(一) 经济行为依据

苏高新集团纪要(2019)15号会议纪要;

(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》(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)；

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.《国有资产评估管理办法》(国务院第91号令,1991年)；

5.《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第36号)；

6.《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部14号令,2001年)；

7.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号,2003年)；

8.《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委第12号令,2005年)；

9.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国务院国资委产权[2006]274号)；

10.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国务院国资委国资产权[2009]941号)；

11.《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国务院国资委国资发产权〔2013〕64号)；

12.《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委、财政部第32号令,2016年)；

13.《企业会计准则—基本准则》(财政部令第76号,2014年)；

14.《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)；

15.《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,2008年)；

16.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税[2016]36号)；

17.《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号)；

18.《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令86号,2017年)；

19.其他相关法律、法规、通知文件等。

(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——企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 8.《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]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——机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 11.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 12.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 13.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 14.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 15.其它相关行业规范。

(四)权属依据

- 1.车辆行驶证复印件以及相关购置合同等；
- 2.土地使用权证、房屋所有权证复印件等；
- 3.联建协议、委托管理协议、交接纪要等；
- 4.停车位买卖合同；
- 5.被评估单位有关权属的承诺；
- 6.其他权属证明文件。

(五)取价依据

- 1.被评估单位提供的《资产评估申报表》；
- 2.被评估单位提供的（专项）审计报告；
- 3.被评估单位提供的记账凭证、发票等；
- 4.被评估单位提供的会计报表等财务资料及生产经营资料；
- 5.被评估单位提供的房屋出租合同；
- 6.使用同花顺iFinD采集的同类上市公司财务指标及风险指标等数据；
- 7.《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社；

- 8.评估资讯网信息；
- 9.网上价格查询信息；
- 10.其他相关取价依据。

(六)其他参考依据

- 1.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 2.江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司技术统计资料；
- 3.其它有关参考依据。

七、 评估方法

(一)评估方法简介

企业价值评估包括收益法、市场法、资产基础法三种基本评估方法。

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。运用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出。

(二)评估方法的选择

根据《资产评估执业准则—企业价值》，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三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1. 资产基础法

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。结合本次评估情况，被评估单位会计报表已经审计、可以提供，也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开核查和评估，因此本次评估适用资

产基础法。

2. 收益法

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。

针对本次评估的特定目的，评估对象的自身条件、所评具体资产的特点、市场条件、价值影响因素、评估的价值类型，以及收集掌握的资料情况，本次增资是为了资源整合优化，在未来的资本结构下，公司的经营模式、经营方向是否调整、管理团队是否更替具有很大的不确定性。

由于上述因素的影响，评估人员认为，苏州新港物业服务股份有限公司未来经营项目及经营收入无法合理预测，且项目预期获利年限无法预测，导致其未来收益也无法合理预测。因此，不具备采用收益法进行评估的条件，从而无法采用收益法评估。

3. 市场法

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值。市场法评估方法以市场为导向，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接来源于市场、评估结果说服力较强的特点。所参考企业与目标企业的价值影响因素趋同，影响价值的因素和价值结论之间具有紧密联系，其关系可以运用一定方法获得，相关资料可以搜集。评估目标公司一个基本的途径就是观察公众市场并寻求这样的价格证据：即投资者愿意为类似的公司付出多少价格。

由于资本市场上有较多与被评估单位相同或相似行业的上市公司，所获取的可比企业经营和财务数据比较充分和可靠，其市场定价可以作为被评估单位市场价值的参考。尽管各企业规模、产品等因素存在着一定的差异，但通过科学合理的选择相关比较参数，可以较好地量化评估对象与可比公司间的差异。中国的资本市场在经过了二十多年的发展，其基本的市场功能是具备的，因此本次评估采用市场法进行评估是完全可行的，而且在国内外的产权交易市场中，各类投资者更倾向于市场法进行估值，因此具备采用市场法的基本条件。

综上所述，本次采用资产基础法和市场法对被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值进行评估。

(三) 资产基础法具体评估方法介绍

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。计算公式为：

被评估单位股东全部权益（净资产）价值=资产评估价值-负债评估价值

对各项资产的价值根据具体资产选用适当的具体评估方法得出。

1.流动资产评估

（1）货币资金

货币资金均为银行存款。

银行存款，根据评估申报表，经与银行对账单及银行存款余额调节表核对，并对大额存款进行函证和替代程序，确定其账实是否相符。人民币存款根据核实后银行存款数额确定评估值。

（2）应收账款、其他应收款

在实施函证和替代测试程序的基础上，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；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；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）预付账款

预付账款在实施函证和替代测试程序的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值；对于有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

（4）存货

存货均为原材料。对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的原材料，以核实后的账面价值确定评估值；对于库存时间长、流动性差、市场价格变化大的在库周转材料按评估基准日有效的公开市场价格并加上合理的运杂费及损耗后计算评估值。

（5）其他流动资产

其他流动资产包括预缴的增值税、土地使用税、城建税和教育费附加。以评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值；对于评估基准日后已无对应权利、价值

的项目评估为零。

2.非流动资产的评估

(1) 长期股权投资

长期股权投资是对全资子公司苏州新港市政绿化服务有限公司和控股子公司苏州科尚物业服务服务有限公司的股权投资。

对于全资、控股子公司的长期投资，首先采用本报告所述企业价值评估的方法按单体口径对被投资企业进行整体评估，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。

计算公式为：

长期股权投资评估值=被投资企业股东全部权益价值评估值×持股比例

本次评估在确定长期股权投资评估值时均未考虑具有或者缺乏控制权以及流动性对评估对象价值的影响。

(2) 固定资产—房屋建筑物

房屋建筑物评估方法分别为成本法、市场法和收益法以及其他衍生评估方法。根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等，分析评估方法的适用性，分别选择适当的评估方法。

纳入本次评估范围内的房屋建筑物为商业用房，根据市场调查，房屋所处地区商业用房租赁活跃，租赁价格透明，根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等，收益法能较好体现其市场价值。因此，本次采用收益法对房屋建筑物进行评估。

同时，由于本次评估采用收益法进行评估，土地及其地上的房屋建筑物共同产生的价值无法分割，因此，本次评估将土地使用权与土地上房屋建筑物合并评估确定房地综合评估值，评估值含房屋建筑物所占用的土地使用权价值。

纳入评估范围的房屋建筑物于评估基准日处于出租情况。本次评估根据评估目的、资产评估相关当事人的声明等，在采用收益法进行房地产评估中，未考虑租约限制对待估房地产的影响，是按照待估房地产客观租金确定的评估值。

收益法是预测待估房地产的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到待估房地产价值的方法。本次评估采用收益法中的报酬资本化法。首先根据建筑物剩余经济寿命和土地使用权剩余期限合理估计房地产未来收益期，然后选择出租型房地产的方式，假设将待估房地产置于市场中出租，通过与市场上类似房地产实际出租情况比较，合理预测待估房地产客观收益水平，考虑空置和收租损失，

扣除相关运营费用，取得归属于待估房地产的净收益，再通过适当的方法求取报酬率，最后将未来各年净收益转换到价值时点，求取评估对象的收益价格为评估值。计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{a_i}{(1+r)^i} + V^1$$

式中：V—估价对象价格，即本次评估房地产价值

a_i —第*i*年估价对象年纯收益

r—折现率

n—收益年限

V^1 —收益期后的建筑物价值

1) 估计未来收益期

收益期，为预计在正常市场和运营状况下待估房地产未来可获取净收益的时间，即自评估基准日起至待估房地产未来不能获取净收益时止的时间，应根据建筑物剩余经济寿命和土地使用权剩余期限合理估计房地产未来收益期。

2) 预测净收益

根据评估对象用途等情况，选择出租型房地产的方式求取净收益。计算公式为：

净收益 = 潜在毛收入 - 空置损失 - 运营费用

= 有效毛收入 - 运营费用

① 潜在毛收入

潜在毛收入是指待估房地产在充分利用、没有空置和收租损失情况下所能获得的归属于待估房地产的总收入。

预测期租金水平根据企业提供的现有出租合同，租赁期内按租约确定租金，租赁期外结合市场调查与分析综合确定租金水平。租金为不含税价。

② 空置损失

空置损失是指因房地产空置造成的收入损失。根据待估房地产实际空置率，再结合市场调查与分析，综合确定空置率。

③ 运营费用

运营费用是指维持待估房地产正常使用或营业的必要支出。出租型房地产的运营费用主要包括房产税、管理费用、维修费、水电费、土地使用税、增值税金及附加等，

根据现行相关政策及房屋所在地实际情况确定。

④预测净收益

将上述各项带入公式计算得到待估房地产于评估基准日的净收益。

3) 求取报酬率

报酬率是指将待估房地产未来各年的净收益通过折现的方式转换为价值的比率。本次评估采用累加法求取报酬率，即以安全利率加风险调整值作为报酬率。计算公式为：

报酬率 = 安全利率 + 风险调整值

本次评估，安全利率选用同一时期中国人民银行公布的一年期定期存款年利率确定。风险调整值包括投资风险补偿率、管理负担补偿率、缺乏流动性补偿率以及投资带来的优惠率。考虑目前待估房地产所在区域房地产租赁市场的平均收益状况、房地产的地理位置、用途等因素，结合对所在区域社会经济环境状况、房地产市场状况的调查了解，以及当前房地产政策变动较快、房地产投资存在一定的风险等因素，经综合分析确定待估房地产的风险调整值。

4) 求取收益价格

将预测的未来各年净收益结合求取的报酬率转换到评估基准日，求取待估房地产于评估基准日的收益价格为评估值。

5) 收益期后的建筑物价值

收益期后的建筑物价值是建筑物剩余经济寿命长于评估计算的收益期限价值的现值，应结合剩余经济寿命和收益期限采用适当的方法确定。

房屋建筑物剩余使用年限大于土地使用权到期日时，房屋建筑物可回收价值按照房屋建筑物类的现时重置价值及通货膨胀率结合其于收益期结束时已使用年限计算的成新率确定。

(3) 固定资产—机器设备

根据本次评估目的，按照原地、现行用途、持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对机器设备资产主要采用成本法进行评估。

成本法是指通过估测机器设备的重置成本，然后扣减其在使用过程中自然磨损、技术进步或外部经济环境导致的各种贬值，即设备的实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，估测机器设备评估值的方法。计算公式为：

评估值 = 重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值

=重置成本×综合成新率

1) 重置成本

机器设备的重置成本包括购置或购建设备所发生的必要的、合理的直接成本、间接成本和因资金占用所发生的资金成本。计算公式为：

重置成本=设备购置价（不含税）+运杂费（不含税）+安装调试费（不含税）+基础费用（不含税）+其他费用（不含税）+资金成本

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）文件，构成设备重置成本的购置价、运费、基础费、安装调试费、前期及其他费用中所含增值税，在计算设备重置成本时可抵扣。

对于零星购置的小型设备、不需要安装的设备，则：

重置成本=设备购置价格（不含税）+运杂费（不含税）

对于一些运杂费和安装费包含在设备费中的，则直接用不含税购置价作为重置价值。

2) 综合成新率

综合成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%

①理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限或尚可使用年限和已使用的年限确定。

理论成新率=（经济寿命年限-已使用的年限）/经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

理论成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

②勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

勘察成新率=∑各部位打分×各部位权重×100%

对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

(4) 固定资产—车辆

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合车辆特点和收集资料的情况，对车辆主要采用成本法进行评估。

成本法是指通过估算车辆的重置成本，然后扣减其在使用过程中自然磨损、技术进步或外部经济环境导致的各种贬值，即车辆的实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，估测车辆评估值的方法。计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \end{aligned}$$

1) 重置成本

车辆重置成本由不含增值税购置价、车辆购置税和新车上户费用三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定。计算公式为：

$$\text{重置成本} = \text{不含增值税车辆购置价} + \text{车辆购置税} + \text{新车上户费用}$$

根据《财政部国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]第170号）、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财税[2009]113号文件），除文件中不允许进行增值税抵扣的设备外，其他设备重置成本中不含增值税。

2) 综合成新率

根据商务部、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》及《资产评估常用数据手册》，按照车辆已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，依据孰低原则确定理论成新率；根据现场勘察情况，确定车辆的现场勘察成新率。然后根据理论成新率和现场勘察成新率的不同的权重计算得出综合成新率。计算公式如下：

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\%$$

理论成新率：按照车辆已使用年限和已行驶里程分别计算，取其最小者为理论成新率：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

勘察成新率：根据现场勘察车辆的车身外观、发动机舱、驾驶舱、启动、路试、底盘、功能性零部件等部位状态，综合分析确定。计算公式如下：

$$\text{勘察成新率} = \sum \text{各部位打分} \times \text{各部位权重} \times 100\%$$

(5) 固定资产—办公电子设备

根据设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，基本公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

1) 重置成本的确定

根据《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170号）、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财税[2009]113号）和《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），对于增值税一般纳税人，购置符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应扣除相应的可抵扣增值税税额。

电子及其他设备重置成本计算公式如下：

重置成本=设备现价-可抵扣增值税额

2) 成新率的确定

办公电子设备采用综合成新率，计算公式如下：

综合成新率=使用年限成新率×40%+现场勘查成新率×60%

①年限法成新率

年限法成新率根据设备的经济寿命年限或尚可使用年限和已使用的年限确定。

年限法成新率=（经济寿命年限-已使用的年限）/经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

年限法成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

②现场勘查成新率

现场勘查成新率的确定主要通过查阅检维修、技改及检测资料，向设备技术管理人员、现场操作人员、检维修人员调查了解设备的设计、制造、实际使用、维护、修理、大修理改造情况，以及现有性能、运行状态和技术进步等因素的影响，综合分析确定现场勘查成新率。

（6）无形资产—其他无形资产

其他无形资产为地下停车位。对于车位使用权，评估人员核对了相关购置合同、原始记账凭证等相关资料，并经现场勘察，根据其特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用市场法进行评估，按照评估基准日的市场价格作为评估值。

（7）长期待摊费用

长期待摊费用主要为待摊销的改造费用，以评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值。对于评估基准日后已无对应权利、价值或已经在其他资产评估值中考虑的项目评估为零；对评估基准日后尚存对应权利或价值的待摊费用项目，首先核对原始发生额、摊销期限及摊销计算的合理性，如合理则以账面摊余价值为评估值；如不合理则对原始发生额进行调整，然后按合理的原始发生额和尚存受益期限与总摊

销期限的比例确定评估值；对于原始发生额和账面摊余价值与实际价值有较大出入的项目，以该长期待摊费用所涉及资产的重新评估价值为评估值。

3. 负债评估

被评估单位评估基准日负债分为流动负债和非流动负债。其中：

流动负债包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债；非流动资产包括长期借款及长期应付款。

各类负债在核查的基础上，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

(四) 市场法具体评估方法介绍

1. 市场法定义

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。市场法根据替代原则，即利用与可比上市公司的价值指标或可比公司的股权交易案例，通过与被评估单位与参照企业或交易案例之间的对比分析，以及必要的调整，来估算被评估企业整体价值的评估思路。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，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。上市公司比较法中的可比企业应当是公开市场上正常交易的上市公司。在适当及切实可行的情况下，评估结果应当考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

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，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。控制权以及交易数量可能影响交易案例比较法中的可比企业交易价格，在适当及切实可行的情况下，应当考虑评估对象与交易案例在控制权和流动性方面的差异及其对评估对象价值的影响。

2. 市场法适用前提条件

选择和使用市场法时应当关注是否具备以下四个前提条件：

- (1) 有一个充分发展、活跃的资本市场；
- (2) 在上述资本市场中存在着足够数量的与评估对象相同或相似的可比上市公司、或者在资本市场上存在足够的交易案例；

(3) 能够收集并获得可比上市公司或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料;

(4) 可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性,且在评估基准日是有效的。

3. 市场法的选择理由

在对被评估企业进行了相关的尽职调查、管理层访谈和市场调研的基础上,经综合分析,本次评估选用了上市公司比较法,选择的主要理由如下:

由于资本市场上有较多与被评估单位相同或相似行业的上市公司,所获取的可比企业经营和财务数据比较充分和可靠,其市场定价可以作为被评估单位市场价值的参考。尽管各企业规模、产品等因素存在着一定的差异,但通过科学合理的选择相关比较参数,可以较好地量化评估对象与可比公司间的差异。中国的资本市场在经过了二十多年的发展,其基本的市场功能是具备的,因此本次评估采用市场法进行评估是可行的,而且在国内外的产权交易市场中,各类投资者更倾向于市场法进行估值,因此具备采用市场法的基本条件。

上市公司比较法与交易案例比较法相比,在评估实务中采用前者的案例更多。这主要是由于上市公司比较法的市场交易价格数据源于上市公司的股票交易价格,对比公司均是上市公司,交易价格容易取得而且对比公司的财务数据资料也比较容易获得,因为上市公司的年报、中报都需要定期公告,且上市公司的其他重要事项也需要披露,为评估中较全面地了解对比公司提供了保障。

相比较而言,交易案例法就没有如此条件,在产权交易市场的公开渠道只能取得一些交易案例的一些基本信息,而对于交易案例的财务数据一般则难以取得,而交易案例的财务数据对评估至关重要,对于一些非上市公司收集其财务数据不是一件容易的事。由于上述原因使得交易案例比较法的实际应用受到限制。

综上所述,本次评估选用上市公司比较法作为本次市场法评估的具体方法。

4. 估算价值模型

上市公司比较法—估值模型评估公式如下:

$$\text{目标公司权益价值} = \text{目标公司经营性权益价值} \times (1 - \text{缺乏市场流通性折扣}) \times (1 + \text{控股权溢价}) + \text{目标公司非经营性资产价值} - \text{目标公司非经营性负债价值}$$

其中: 目标公司经营性权益价值 = 目标公司财务数据 × 目标公司价值乘数

5. 流动性折扣的确定

由于被评估企业并非上市公司,需要对评估结果进行流动性折扣方面的调整。流

动性折扣率是企业价值评估中需要经常考虑的一项重要参数，所谓的流动性折扣率是参照上市公司的流通股交易价格而得到的价值折扣率。由于所评估的价值应该是在非上市前提条件下的价值，而如果所有其它方面都相同，则在市场上流通的一项投资的价值要高于不能在市场上流通的价值。

综合国内外关于流动性折扣率方面的多项研究，同时考虑被评估企业与上市公司的差异，最终确定本次评估的流动性折扣率。

6. 控股权溢价的确定

由于上市公司比较法采用上市公司的股票交易价格计算股权市值，因此这个“市值”应该是少数股权的价值。评估对象是股东全部权益价值，所以应该考虑控股权溢价。

综合国内外关于控股权溢价率方面的多项研究，同时考虑被评估企业与上市公司的差异，最终确定本次评估的控股权溢价率。

八、 评估程序实施过程 and 情况

本次评估工作包括评估前期工作、现场调查和评定估算工作、汇总分析撰写报告工作等，主要评估工作过程如下：

(一) 接受委托阶段

1.初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况，明确评估业务相关当事人、资产评估报告的使用范围、评估目的、评估基准日、评估对象和范围以及价值类型等评估业务基本事项，了解所涉及的需要批准的经济行为的审批情况。

2.经综合分析专业胜任能力和独立性及评价业务风险，确定接受委托，签订资产评估委托合同。

3.根据资产评估规范要求，布置资产评估申报表和资料清单。

4.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，按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，拟定评估工作计划和方案，组织评估工作团队。

(二) 现场调查及收集整理评估资料阶段

1. 指导企业相关人员进行填表与准备相关资料

指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“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，同时收集评估对象及其所涉及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. 初步审查企业提供的评估明细表

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，检查评估明细表有无漏项等。

3. 现场调查阶段

根据评估业务具体情况对评估对象及其所涉及资产进行适当的现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象及其所涉及资产现状，关注评估对象及其所涉及资产法律权属。在现场调查阶段，采用询问、核对、监盘、勘查等手段对各项资产进行核查。

(1) 评估对象真实性的核查

根据企业提供的资产申报明细，按照重要性原则采用逐项或抽样的方式针对各项资产进行核查，以确定资产的真实准确。通过查阅相关资产购置合同发票、财务会计记录、权属证书等，从而确定资产的真实性和准确性。

(2) 对资产权属等有关文件、证明和资料核查验证

对现场调查及资料收集所获得的涉及资产权属等有关文件、证明和资料进行核查和验证，按照需要核查验证的资料类别、来源、获取方式、对评估结论的影响程度等因素，选择适当的形式或实质核查验证程序及方法进行核查验证。在核查验证过程中采用了包括观察、询问、书面审查、检查记录或文件、实地调查、查询和函证、分析、计算、复核等核查验证的方式。

(3) 资产实际状态的调查

采用重点和一般相结合的原则，主要通过查阅相关资产的维护保养运行等记录，以及在企业资产管理工作人员的配合下现场实地观察资产状态等方式进行，在调查的基础上完善重要资产调查表。

(4) 资产价值构成及业务发展情况的调查

根据企业的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。根据企业的业务特点，通过调查了解等形式对其业务的历史及发展情况进行调查。

对企业各种经营资质进行核查，以确定企业是否按照所要求的经营条件进行经营；了解企业总体概况、经营状况等；查阅企业的公司章程、验资报告、审计报告及其他法律性文件。

4. 收集整理评估资料

根据评估业务具体情况收集评估资料。收集的评估资料包括从委托人、产权持有人等相关当事人获取的内部资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等其他渠道获取的外部资料。同时对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

(三) 评定估算阶段

1.在明确资产评估业务基本事项的基础上，根据资料收集及其他操作条件等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及其衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

2.开展市场调研询价工作，收集价格信息等评估有关资料。

3.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，形成初步评估结果。

(四) 评估汇总、提交评估报告阶段

1.进行评估结果分析，对形成的初步评估结果进行综合分析、比较、判断、调整、修改和完善，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

2.经内部逐级复核，与委托人和相关当事人就资产评估报告有关内容进行必要沟通。

3.最终由资产评估机构出具资产评估报告并按资产评估委托合同的要求提交资产评估报告。

4.按照法律、法规和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理，与资产评估报告和其他材料一起形成资产评估档案。

九、 评估假设

本资产评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

(一) 一般假设

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

2. 公开市场假设：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. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

4. 资产持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结论的使用范围受到限制。

(二) 特殊假设

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；

2. 假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务；

3. 除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规；

4. 假设企业在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；

5. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

6. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

7. 企业生产经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化；

8. 评估只基于评估基准日现有的经营能力，不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大；

9. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

10. 本次评估假设委托人及被评估单位提供的与本次评估相关的权属证明、财务会计信息和其他资料真实、完整、合法；评估范围仅以委托人及被评估单位确认并提供的评估申报表为准，未考虑委托人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；

11. 本次评估不考虑抵押（质押）、担保等其他或有事项对评估结论的影响；

本评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本评估结

论无效。

十、 评估结论

根据国家有关资产评估的法律、行政法规及资产评估准则的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对苏州新港物业服务股份有限公司的股东全部权益价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

1. 资产基础法评估结果

经资产基础法评估，苏州新港物业服务股份有限公司总资产账面值 23,439.85 万元，评估值 26,209.95 万元，增值额 2,770.10 万元，增值率 11.82%；负债账面值 20,563.17 万元，评估值 20,563.17 万元，与账面价值比未有增减变动。股东全部权益账面价值 2,876.68 万元，评估值 5,646.78 万元，增值额 2,770.10 万元，增值率 96.30%。资产基础法评估结果详见评估明细表。

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	21,346.36	21,391.77	45.41	0.21
非流动资产	2	2,093.49	4,818.18	2,724.69	130.15
其中：长期股权投资	3	1,600.00	2,855.11	1,255.11	78.44
固定资产	4	384.84	1,822.68	1,437.84	373.62
固定资产清理	5	0.02	0.01	-0.01	-50.00
无形资产	6	4.95	36.70	31.75	641.41
长期待摊费用	7	103.68	103.68	0.00	0.00
资产总计	9	23,439.85	26,209.95	2,770.10	11.82
流动负债	10	15,363.25	15,363.25	0.00	0.00
非流动负债	11	5,199.92	5,199.92	0.00	0.00
负债总计	12	20,563.17	20,563.17	0.00	0.00
净资产(所有者权益)	13	2,876.68	5,646.78	2,770.10	96.30

2. 市场法评估结果

经市场法评估，苏州新港物业服务股份有限公司股东全部权益评估值 4,618.22 万元，增值额 1,741.54 万元，增值率 60.54%。

3. 评估结果差异及分析

资产基础法与市场法评估结果相差 1,028.56 万元，差异率 18.21%。

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；市场法是

将评估对象与可比上市公司、可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的方法，是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值。在两种不同价值标准前提下评估结果会产生一定的差异。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值。由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，交易案例与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此市场法评估结果的准确性较难准确考量；同时市场本身具有不确定性，交易案例的市场价值与企业的内在价值相比可能存在一定差异，评估结果易受资本市场价格的变化而波动，且无法考虑由于被评估单位未来产品结构变化所带来的收益。而且市场法基于评估基准日资本市场的时点影响进行估值而未考虑市场周期性波动的影响，因此本次评估市场法仅仅作为对评估结论的验证。

资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，结合本次评估情况，被评估单位详细提供了其资产负债相关资料，也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，本次评估对被评估单位资产及负债进行全面的清查和评估，因此相对而言，资产基础法评估结果较为可靠。结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，考虑本次评估主要为企业股权交易提供服务，而市场法评估结果的准确性较难准确考量，并且未考虑市场周期性波动的影响，选择资产基础法评估结果能够更为准确地反映企业的内含价值，为评估目的提供更合理的价值参考依据，因此本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

4.最终评估结论

经上述分析，选取资产基础法评估结果作为最终评估结论，得出苏州新港物业服务有限公司股东全部权益在评估基准日的评估价值为5,646.78万元（大写人民币：伍仟陆佰肆拾陆万柒仟捌佰圆整）。

5.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2019年5月31日至2020年5月30日止。超过一年使用本资产评估报告所列示的评估结论无效。国家法律、行政法规另有规定的除外。

十一、特别事项说明

由苏州新港物业服务有限公司、公司管理层和其他人员提供的与评估相关的所有

资料，是编制本报告的基础，苏州新港物业服务服务有限公司应对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。对苏州新港物业服务服务有限公司存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示并提供相关资料，而资产评估师根据专业经验一般不能获知的情况下，资产评估机构及资产评估师不承担相关责任。

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1. 引用其他机构出具报告结论的情况

本资产评估报告的评估结论无引用其他机构出具的报告的结论。

2. 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

根据被评估单位提供的资料，截至评估基准日，下列房屋建筑物的相关权属资料尚未取得：

序号	建筑物名称	房屋所有权证	土地使用权证	建筑面积(m ²)	备注
1	狮山新苑农贸市场商用房	尚未办理取得	尚未办理取得	389.00	外购
2	馨泰花苑商业房C、M	苏房权证新区字第00018176号	尚未办理取得	23.57	外购
3	玉山路105号环卫联建商业房及公寓	尚未办理取得	尚未办理取得	4,782.70	新港物业与环卫联建，投资比例：7/3
	合计：			5,195.27	

据被评估单位介绍相关权属证明正在办理中，上述建筑面积系根据历史资料及被评估单位自行测量取得。

除上述事项外，尚未未发现其他权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

3. 评估程序受到限制的情形

被评估单位以下车辆已移交或调拨至他处，受客观条件限制，评估人员未能实施现场勘查，具体情况如下：

序号	车辆牌号	车辆名称	计量单位	数量	购置日期	备注
1	苏E51921	帕拉丁	辆	1	2004-01-01	移交至苏州产权交易所做报废处理
2	苏E2R257	斯柯达	辆	1	2008-02-21	移交至苏州高新区企事业单位公务用车制度改革领导小组，截至报告出具日已拍卖处置
3	苏KU5318	名兴轿车	辆	1	2006-01-01	
4	苏E2H960	轻型客车	辆	1	2011-08-19	

5	苏 E0WR83	丰田汽车	辆	1	2010-05-21	调拨至苏高新产业发展公司
---	----------	------	---	---	------------	--------------

4.其他主要评估资料不完整的情形

截止本资产评估报告出具日，未发现其他主要评估资料不完整的情形。

5. 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据被评估单位提供资料，尚未发现被评估单位评估基准日存在法律、经济等未决事项。

6.担保、租赁及其或有负债/或有资产等事项的性质、金额及与评估对象的关系

苏州新港物业服务有限公司固定资产中房屋建筑物包括狮山新苑农贸市场商用房、新升新苑商业房14号、馨泰花苑商业房C、M及与苏州新区环境卫生服务公司联建的沿街商业房及公寓各一幢。对外出租情况如下：

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	建筑面积 (m ²)	已出租面积 (m ²)	出租率 (%)
1	狮山新苑农贸市场商用房	389.00	389.00	100.00%
2	新升新苑商业房 14 号	104.43	104.43	100.00%
3	馨泰花苑商业房 C、M	23.57	23.57	100.00%
4	玉山路 105 号环卫联建商业房及公寓	4,782.70	2,108.70	44.00%
	合计	5,299.70	2,625.70	

苏州新港物业服务有限公司与苏州苏高新集团有限公司签订《房屋租赁合同》，苏高新集团有限公司将坐落于苏州高新广场30楼，建筑面积1,753.08平方米的办公室租给苏州新港物业服务有限公司使用，用途为办公，租赁期自2018年10月1日至2020年9月30日，租金为18.93万元/月。

除上述事项外，尚未发现被评估单位存在抵押、质押、担保及其或有负债/或有资产等事项。

7.评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估基准日后，若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。资产评估机构对评估基准日后的资产、负债以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正资产评估报告。

自评估基准日至资产评估报告出具日之间，未发现其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大期后事项。

8.本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

在本次资产评估对应的经济行为中，未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵

情形。

9.其他事项

无

资产评估报告使用人应注意以上特别事项可能对评估结论所产生的影响。

十二、 资产评估报告使用限制说明

1.委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告。本资产评估报告使用范围是指应按照本报告中列示的资产评估报告使用人、用途、评估结论的使用有效期、资产评估报告的摘抄、引用或披露各项目载明的内容使用。

2.委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、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的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3.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国家法律、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。

4.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评估对象可实现价格的保证。

5.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。

6.本资产评估报告对截止报告日涉及本评估项目的相关事项，已经知晓的均进行了披露；对不知晓的事项未能进行披露。请资产评估报告使用人正确理解相关披露事项。

7.本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用；如需国有资产监督管理机构或所出资企业备案或核准，须备案或核准后方可正式使用。

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告日为2019年8月22日。资产评估报告日为评估结论形成日。

十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估机构：江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司



资产评估师：



Handwritten signature of Li Xueping

资产评估师：



Handwritten signature of Liu Jia

苏州新港物业服务有限公司
审计报告

天衡苏专字（2019）00158 号



05122019070046433294
报告文号：天衡苏专字[2019]00158号

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所

审计报告

天衡苏专字（2019）00158号

苏州新港物业服务有限公司全体股东：

我们接受委托，对苏州新港物业服务有限公司（以下简称“贵公司”）截至2019年5月31日的合并净资产及相关的合并资产和合并负债进行了审计。我们的审计是在贵公司提供的会计资料及其他相关资料的基础上进行的。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

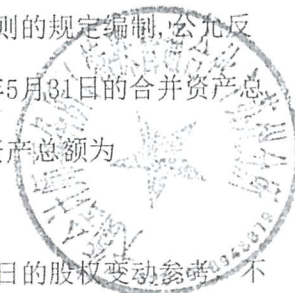
审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司合并财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司2019年5月31日的合并净资产状况。即：贵公司截至2019年5月31日的合并资产总额为621,519,631.05元，合并负债总额为578,735,593.48元，合并净资产总额为42,784,037.57元，其中归属于母公司的净资产为40,264,011.99元。

本报告书仅供苏州新港物业服务有限公司2019年5月31日为基准日的股权变动参阅，不适用于其他用途。



[本页无正文，为苏州新港物业服务有限公司 2019 年 5 月 31 日净资产审计报告（天衡苏专字（2019）00158 号）之签章页]

附件：

1. 苏州新港物业服务有限公司 2019 年 5 月 31 日资产负债表
2. 苏州新港物业服务有限公司 2019 年 5 月 31 日资产负债表附注

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：

史文明



中国注册会计师：

高蕾



合并资产负债表

2019年5月31日

编制单位：苏州新港物业服务有限公司

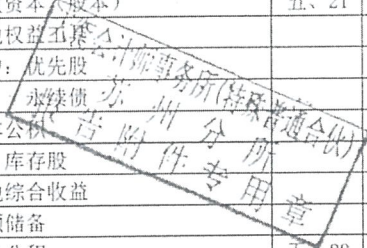
单位：人民币元

资 产	注释	2019年5月31日	负债和所有者权益（或股东权益）	注释	2019年5月31日
流动资产：			流动负债：		
货币资金	五、1	201,934,485.36	短期借款	五、11	30,000,000.0000
结算备付金			向中央银行借款		
拆出资金			吸收存款及同业存放		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			拆入资金		
衍生金融资产			以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
应收票据及应收账款	五、2	19,346,336.94	衍生金融负债		
其中：应收票据		-	应付票据及应付账款	五、12	67,219,991.27
应收账款		19,346,336.94	预收款项	五、13	26,717,297.49
预付款项	五、3	3,525,604.52	卖出回购金融资产款		
应收保费			应付手续费及佣金		
应收分保账款			应付职工薪酬	五、14	4,669,671.60
应收分保合同准备金			应交税费	五、15	4,542,248.23
其他应收款	五、4	234,261,763.39	其他应付款	五、16	41,001,938.08
其中：应收利息		-	其中：应付利息		-
应收股利		-	应付股利		-
买入返售金融资产			应付分保账款		
存货	五、5	163,145.98	保险合同准备金		
持有待售资产			代理买卖证券款		
一年内到期的非流动资产			代理承销证券款		
其他流动资产	五、6	5,900,444.05	持有待售负债		
流动资产合计		465,131,780.24	一年内到期的非流动负债	五、17	38,500,000.00
非流动资产：			其他流动负债	五、18	22,785,253.43
发放贷款及垫款			流动负债合计		235,436,400.10
可供出售金融资产			非流动负债：		
持有至到期投资			长期借款	五、19	339,800,000.00
长期应收款			应付债券		
长期股权投资			其中：优先股		
投资性房地产			永续债		
固定资产	五、7	23,336,106.74	长期应付款	五、20	3,499,193.38
在建工程	五、8	131,965,453.56	长期应付职工薪酬		
生产性生物资产			预计负债		
油气资产			递延收益		
无形资产	五、9	49,508.86	递延所得税负债		
开发支出			其他非流动负债		
商誉			非流动负债合计		343,299,193.38
长期待摊费用	五、10	1,036,781.65	负债合计		578,735,593.48
递延所得税资产			所有者权益（或股东权益）：		
其他非流动资产			实收资本（股本）	五、21	20,000,000.00
非流动资产合计		156,387,850.81	其他权益工具		
资产总计		621,519,631.05	其中：优先股		
			永续债		
			资本公积		
			减：库存股		
			其他综合收益		
			专项储备		
			盈余公积	五、22	317,266.37
			一般风险准备		-
			未分配利润	五、23	19,946,745.62
			归属于母公司所有者权益合计		40,264,011.99
			少数股东权益		2,520,025.58
			所有者权益（或股东权益）合计		42,784,037.57
			负债和所有者权益（或股东权益）总计		621,519,631.05

法定代表人：邹立波

主管会计工作负责人：张伟

会计机构负责人：程波清



资产负债表

2019年5月31日

编制单位：苏州新港物业服务有限公司

单位：人民币元

资 产	注释	2019年5月31日	负债和所有者权益（或股东权益）	注释	2019年5月31日
流动资产：			流动负债：		
货币资金		63,701,218.70	短期借款		30,000,000.0000
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-
衍生金融资产		-	衍生金融负债		-
应收票据及应收账款	十二、1	11,632,943.55	应付票据及应付账款		3,549,560.65
其中：应收票据		-	预收款项		20,737,284.63
应收账款		11,632,943.55	应付职工薪酬		2,575,172.73
预付款项		2,772,950.30	应交税费		2,278,106.9500
其他应收款	十二、2	135,106,103.78	其他应付款		34,740,326.8800
其中：应收利息		-	其中：应付利息		-
应收股利		-	应付股利		-
存货		82,933.08	持有待售负债		-
持有待售资产		-	一年内到期的非流动负债		38,500,000.0000
一年内到期的非流动资产		-	其他流动负债		21,252,058.1400
其他流动资产		167,480.16	流动负债合计		153,632,509.9800
流动资产合计		213,463,629.57	非流动负债：		
非流动资产：			长期借款		48,500,000.0000
可供出售金融资产		-	应付债券		-
持有至到期投资		-	其中：优先股		-
长期应收款		-	永续债		-
长期股权投资	十二、3	16,000,000.00	长期应付款		3,499,193.38
投资性房地产		-	长期应付职工薪酬		-
固定资产		3,848,587.35	预计负债		-
在建工程		-	递延收益		-
生产性生物资产		-	递延所得税负债		-
油气资产		-	其他非流动负债		-
无形资产		49,508.86	非流动负债合计		51,999,193.38
开发支出		-	负债合计		205,631,703.36
商誉		-	所有者权益（或股东权益）：		
长期待摊费用		1,036,781.65	实收资本（股本）		20,000,000.00
递延所得税资产		-	其他权益工具		-
其他非流动资产		-	其中：优先股		-
非流动资产合计		20,934,877.86	永续债		-
资产总计		234,398,507.43	资本公积		-
			减：库存股		-
			其他综合收益		-
			专项储备		-
			盈余公积		317,266.37
			未分配利润		8,449,537.70
			所有者权益（或股东权益）合计		28,766,804.07
			负债和所有者权益（或股东权益）总计		234,398,507.43

法定代表人：邹立波

主管会计工作负责人：张伟

会计机构负责人：程波清

苏州新港物业服务有限公司

2019年5月31日资产负债表附注

一、公司基本情况

苏州新港物业服务有限公司（以下简称“公司”或“本公司”），原名苏州新港物业管理服务有限公司，于2008年6月11日更名并取得注册号为320512000000381的企业法人营业执照。原系苏州苏高新集团有限公司（原名：苏州高新区经济发展集团总公司）的全资子公司，成立于1994年，原注册资本人民币500万元。

根据苏州苏高新集团有限公司与苏州新区高新技术产业股份有限公司于2003年9月5日签订的《转让合同书》，苏州苏高新集团有限公司将其拥有的全资子公司苏州新港物业管理服务有限公司15%的股权以94.13万元的价格转让给苏州新区高新技术产业股份有限公司。上述股权转让的法律变更手续已办理工商行政登记。

2011年2月，公司增加注册资本500.00万元，由苏州苏高新集团有限公司增加投入425.00万元，由苏州新区高新技术产业股份有限公司增加投入75.00万元，增资后公司注册资本1,000.00万元，其中：苏州苏高新集团有限公司占股权比例为85.00%，苏州新区高新技术产业股份有限公司占股权比例为15.00%。

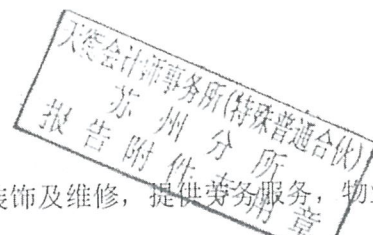
2013年11月，公司增加注册资本1,000.00万元，由苏州苏高新集团有限公司增加投入850.00万元，由苏州新区高新技术产业股份有限公司增加投入150.00万元，增资后公司注册资本2,000.00万元，其中：苏州苏高新集团有限公司占股权比例为85.00%，苏州新区高新技术产业股份有限公司占股权比例为15.00%。

公司法定代表人：邹立波。

公司住所：苏州高新区玉山路105号3楼。

统一社会信用代码：91320505251617013D。

公司经营范围：房屋及房屋配套设施的经营，室内装饰及维修，提供劳务服务，物业管理服务，园林绿化工程、园林绿化养护，植物租摆；销售：日用杂品、办公家具、五金、百货。零售：烟花爆竹；停车场经营；销售：办公用品、办公设备、食品、食用农产品、洗涤用品、化妆品、文化用品；信息服务软件开发与应用；计算机和网络产品的信息技术咨询与服



务；办公用品、办公设备、办公家具、家用电器、仪器仪表、计算机软件(除计算机信息系统安全专用产品)租赁。(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)。

截止2019年5月31日，公司的子公司、分支机构情况：

1、子公司分别是：

(1) 苏州新港市政绿化服务有限公司，设立于2011年4月13日，为本公司全资设立的子公司，注册资本1200万元，现取得注册号为320512000142192的企业法人营业执照，公司法定代表人：崔晓冬，公司住所：苏州高新区通安镇华金路225号。2016年12月19日，换取统一社会信用代码为913205055725967941的营业执照。

公司经营范围：许可经营项目：无。

一般经营项目：承接：市政工程及设施养护、绿化工程及养护、环卫保洁、垃圾清运、市政照明工程、园林绿化施工；市政环境卫生设施设备、市政环境卫生专业车辆以及垃圾压缩设备的销售及售后服务；水处理、大气污染治理、空气净化、固体废弃物处理、餐厨垃圾处理的相关设备的设计、销售及售后服务；市政环境卫生的技术开发、工程建设咨询服务；市政环境卫生设施的建设、运营；销售、租赁：办公用品、办公设备。(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) 苏州科尚物业服务有限公司，设立于2014年12月31日，注册资本500万元，本公司占股80%，现取得注册号为320512000229000的企业法人营业执照，公司法定代表人：崔晓冬，公司住所：苏州高新区科发路101号致远国际商务大厦南楼310。2016年4月12日，换领了由苏州市虎丘区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为91320505323566332U的营业执照。

公司经营范围：物业管理服务；房屋及房屋配套设施的经营；室内装饰及维修；园林绿化工程、园林绿化养护、植物租摆；市政保洁养护；停车场经营。(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)。

2、分支机构分别是：

(1) 苏州新港物业服务有限公司扬州分公司，设立于2004年5月10日，现取得注册号为321027000063155的企业法人营业执照，负责人：崔晓冬，营业场所：扬州市康民路68号101。2016年4月18日，换领了由扬州市邗江工商行政管理局颁发的统一社会信用代码为9132100376243784XF的营业执照。

经营范围：许可经营项目：无。

天健会计师事务所(特殊普通合伙)
苏州分所
报告附后
为本公司在名
兴花园、名仕花园等实行物业管理的分支机构

一般经营项目：物业管理服务；停车场管理服务；室内装饰及维修；房屋及房屋配套设施租赁。（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) 苏州新港物业服务有限公司工业园区分公司，设立于2000年6月15日，为本公司在苏州工业园区嘉怡苑等实行物业管理的分支机构，现取得注册号为320594000006199的营业执照，负责人：崔晓冬，营业场所：苏州工业园区馨都广场嘉怡苑。2017年2月4日，换领了由江苏省苏州工业园区工商行政管理局颁发的统一社会信用代码为91320594762844488F的营业执照。

经营范围：许可经营项目：停车场经营。

一般经营项目：物业管理；房屋及房屋配套设施的经营。（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）

(3) 苏州新港物业服务有限公司科技城分公司，设立于2008年7月31日，为本公司在苏州科技城范围内实行物业管理的分支机构，现取得注册号为320512000086533的营业执照，负责人：崔晓冬，营业场所：苏州高新区科创路18号。2016年12月19日，换领了由苏州市虎丘区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为91320505678349943E的营业执照。

经营范围：许可经营项目：无。

一般经营项目：房屋及房屋配套设施的经营、室内装饰及维修，物业管理服务。销售、租赁：办公用品和办公设备。（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）

(4) 苏州新港物业服务有限公司水电安装维修分公司，设立于1997年12月17日，主要从事本公司进行物业管理的区域范围内实行水电安装维修的分支机构，现取得注册号为320512000009774的营业执照，负责人：崔晓冬，营业场所：苏州高新区金山路88号新港大厦附房内。2016年12月19日，换领了由苏州市虎丘区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为91320505762844496D的营业执照。

经营范围：许可经营项目：无。

一般经营项目：水电安装维修、房屋维修，墙面清洗、管道疏通、家政服务、五金电器、水暖配件、电梯、空调、家电维修。（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）

(5) 苏州新港物业服务有限公司绿化工程分公司，设立于1997年3月27日，主要从事本公司进行物业管理的区域范围内实行绿化建设和管理的分支机构，现取得注册号为320512000009766的营业执照，负责人：崔晓冬，营业场所：苏州高新区金山路88号新港大

厦附房内。2016年12月19日，换领了由苏州市虎丘区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为913205057628445093的营业执照。

经营范围：许可经营项目：无。

一般经营项目：园林绿化工程、建筑小品、绿化管理，经销：建筑材料、园林产品。（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）

（6）苏州新港物业服务有限公司贵州分公司，设立于2018年3月20日，为本公司在贵州铜仁市开展物业服务的分支机构，现取得统一社会信用代码为91520603MA6GUNRP5E的营业执照，负责人：崔晓冬，营业场所：贵州省铜仁市万山区谢桥新区铜大高速出口左侧万山区电商生态城14号楼2层4207号。经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（代主体公司承接相关业务。）

本公司2019年1-5月纳入合并范围的子公司共2户，详见本附注六“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围与上年度相比未发生变化。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和各项具体会计准则，以及企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2、持续经营

本公司董事会相信本公司拥有充足的营运资金，将能自本财务报表批准日后不短于12个月的可预见未来期间内持续经营。因此，董事会继续以持续经营为基础编制本公司截至2019年5月31日止的2019年1-5月财务报表。

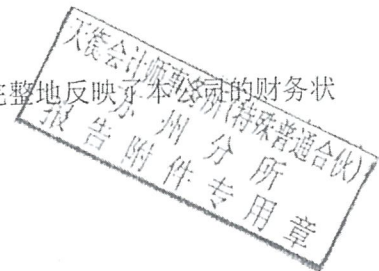
三、重要会计政策、会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

以公历1月1日起至12月31日止为一个会计年度。



3、营业周期

本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下企业合并

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

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

(2) 非同一控制下企业合并

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

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

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

6、合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及本公司的子公司（指被本公司控制的主体，包括企业、被投资单位中可分割部分、以及企业所控制的结构化主体等）。子

公司的经营成果和财务状况由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

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

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

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

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

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

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

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需考虑各项交易是否构成一揽子交易，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：（1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；（2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；（3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；（4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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

7、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担

该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

共同经营的合营方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：（一）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；（二）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；（三）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；（四）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；（五）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

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

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

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

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的会计处理

发生外币交易时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。

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

（2）外币财务报表的折算

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

10、金融工具

（1）金融资产

①金融资产于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款及应收款项、持有至到期投资和可供出售金融资产。金融资产的分类取决于本公司对金融资产的持有意图和持有能力。

②金融资产于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值确认。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

③金融资产的后续计量

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

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

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

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

④金融资产减值

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

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

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

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

B、可供出售金融资产减值：

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。

可供出售金融资产的公允价值发生非暂时性下跌时，即使该金融资产没有终止确认，原

天健会计师事务所(特殊普通合伙)
苏州分所
报告专用章

直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。

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

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

⑤金融资产终止确认

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

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

- A、所转移金融资产的账面价值；
- B、因转移而收到的对价，与原直接计入股东权益的公允价值变动累计额之和。

(2) 金融负债

①金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

②金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

③金融负债的后续计量

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

B、其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

④金融负债终止确认

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

(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

11、应收款项

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收账款期末余额 100 万元以上（含 100 万元），其他 应收款期末余额大于 30 万元的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其预计未来现金流量现值低 于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

确定组合的依据及坏账准备的计提方法：

组合类别	坏账准备计提方法
组合一、根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄 段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实 际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备 计提的比例	账龄分析法
组合二、对应收款项中应收关联方、保证金及行政事 业单位等款项均进行单独减值测试，如有客观证据表 明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其 账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备，如 减值测试未发现减值的，则不计提坏账准备。	个别认定法

组合一中，采用账龄分析法计提的坏账准备：

账龄	计提标准
1 年（含 1 年）以内	不计提
1-2 年（含 2 年）	按其余余额的 10% 计提
2-3 年（含 3 年）	按其余余额的 20% 计提
3 年以上	按其余余额的 30% 计提

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未 来现金流量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏 账准备。对于逾期的卖方信贷，按照逾期信贷的金额全额计提坏账准备。

对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，经公司董事会或股东大会批准后核销时，冲销提取的坏账准备。

12、长期股权投资

(1) 重大影响、共同控制的判断标准

①本公司结合以下情形综合考虑是否对被投资单位具有重大影响：是否在被投资单位董事会或类似权利机构中派有代表；是否参与被投资单位财务和经营政策制定过程；是否与被投资单位之间发生重要交易；是否向被投资单位派出管理人员；是否向被投资单位提供关键技术资料。

②若本公司与其他参与方均受某合营安排的约束，任何一个参与方不能单独控制该安排，任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排，本公司判断对该项合营安排具有共同控制。

(2) 投资成本确定

①企业合并形成的长期股权投资，按以下方法确定投资成本：

A、对于同一控制下企业合并形成的对子公司投资，以在合并日取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本。

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

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

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

②除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按以下方法确定投资成本：

A、以支付现金取得的长期股权投资，按实际支付的购买价款作为投资成本。

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

③因追加投资等原因，能够对被投资单位单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，应当按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益。

(3) 后续计量及损益确认方法

①对子公司投资

在合并财务报表中，对子公司投资按附注三、6 进行处理。

在母公司财务报表中，对子公司投资采用成本法核算，在被投资单位宣告分派的现金股利或利润时，确认投资收益。

②对合营企业投资和对联营企业投资

对合营企业投资和对联营企业投资采用权益法核算，具体会计处理包括：

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

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

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

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

对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整

长期股权投资的账面价值并计入资本公积。处置该项投资时，将原计入资本公积的部分按相应比例转入当期损益。

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

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

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。处置后剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或重大影响的，按《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制权之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

13、 固定资产

(1) 固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

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

资产类别	使用年限	残值率	年折旧率
房屋建筑物	40年	5%	2.375%
运输设备	8-10年	5%	11.875%-9.5%
办公设备及其他设备	5年	5%	19.00%
电子设备	5年	5%	19.00%

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

14、 借款费用

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

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

以后发生的借款费用计入当期损益。

(3) 借款费用资本化金额的计算方法

①为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款所发生的借款费用（包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用、外币专门借款本金和利息的汇兑差额），其资本化金额为在资本化期间内专门借款实际发生的借款费用减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额。

②为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款所发生的借款费用（包括借款利息、折价或溢价的摊销），其资本化金额根据在资本化期间内累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定。

15、无形资产

(1) 无形资产按照取得时的成本进行初始计量。

(2) 无形资产的摊销方法

①对于使用寿命有限的无形资产，在使用寿命期限内，采用直线法摊销。

类别	使用寿命（年）
车位使用权	20

本公司至少于每年年度终了对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

②对于使用寿命不确定的无形资产，不摊销。于每年年度终了，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，并按其使用寿命进行摊销。

(3) 内部研究开发项目

①划分公司内部研究开发项目研究阶段和开发阶段的具体标准

研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于一项或若干项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品或获得新工序等。

②研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发阶段的支出，同时满足下列条件的，予以资本化：

A、完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

B、具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

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

D、有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发并能够使用或出售该无形资产；

E、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

16、长期资产减值

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

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

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

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

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

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

前述长期资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

17、长期待摊费用

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

18、职工薪酬

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

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

19、预计负债

(1) 与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：

- ①该义务是企业承担的现时义务；
- ②履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

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

在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- ①或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- ②或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

四、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率%
增值税	简易征收的按应税收入计缴；一般计税方法征收的按销项税额扣除当前允许抵扣的进项税额后的差额计缴	3%、5%、6%、13%、16%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴 从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%

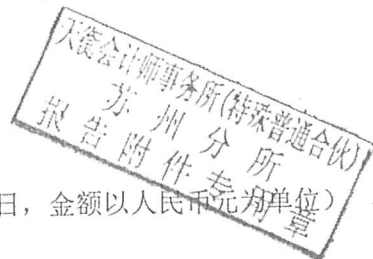
根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号文），企业自 2019 年 4 月 1 日起，销售货物收入增值税税率由 16%调整为 13%。

2、税收优惠

无。

五、合并财务报表主要项目注释

（以下如无特别说明，均以 2019 年 5 月 31 日为截止日，金额以人民币元为单位）



1、货币资金

项目	期末余额
现金	-
银行存款	199,265,306.66
其他货币资金【注】	2,669,178.70
合计	201,934,485.36

【注】其他货币资金期末余额为2,669,178.70元，系保函保证金。

2、应收票据及应收账款

项目	期末余额
应收票据	-
应收账款	19,346,336.94
合计	19,346,336.94

(1) 应收账款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	19,346,336.94	97.71%			19,346,336.94
其中：组合二	19,346,336.94	97.71%			19,346,336.94
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	452,476.41	2.29%	452,476.41	100.00%	-
合计	19,798,813.35	100.00%	452,476.41	100.00%	19,346,336.94

(2) 期末余额较大的应收账款

单位名称	期末余额	款项性质或内容
苏州高新地产集团有限公司	4,946,464.60	物业费
苏州中晟宏芯信息科技有限公司	3,067,488.75	物业费
苏州市姑苏区环境卫生管理所	2,434,365.00	设备款
苏州科技城社会事业服务中心	710,181.43	物业费、水电费
苏州高新区经济发展和改革局	600,000.00	物业费
合计	11,758,499.78	

(3) 应收账款期末余额含应收持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位和关联方款项，详见附注七。

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示:

账龄	期末余额	
	金额	比例
一年以内	3,398,407.52	96.39%
一至二年	8,502.00	0.24%
二至三年	14,440.00	0.41%
三年以上	104,255.00	2.96%
合计	3,525,604.52	100.00%

(2) 期末余额较大的预付账款

单位名称	期末余额	款项性质或内容
国网江苏省电力公司苏州供电公司	1,783,795.24	电费
中国石化销售有限公司江苏苏州石油分公司	589,765.20	油费
苏州高新区自来水有限公司	189,725.13	水费
苏州苏高新集团有限公司	180,316.80	房租
苏州金狮大厦发展管理有限公司	161,704.10	物业费
合计	2,905,306.47	

(3) 预付账款期末余额中含预付持公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位和关联方款项, 详见附注七。

4、其他应收款

项目	期末余额
应收利息	-
应收股利	-
其他应收款	234,261,763.39
合计	234,261,763.39

(1) 其他应收款分类披露

类别	期末余额			账面价值
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例		
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	234,261,763.39	100.00%	-	234,261,763.39

其中：组合二	234,261,763.39	100.00%	-	-	234,261,763.39
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	234,261,763.39	100.00%	-	-	234,261,763.39

(2) 期末余额较大的其他应收款

单位名称	期末余额	款项性质或内容
苏州苏高新集团有限公司	217,581,475.67	借款
苏州永新置地有限公司	5,791,227.23	往来款
苏州新建设发展有限公司	3,916,383.84	往来款
苏州市妇女儿童活动中心	491,391.45	往来款
合计	227,780,478.19	

(3) 其他应收款期末余额中含应收持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位和关联方款项，详见附注七。

5、存货

存货类别	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
低值易耗品	163,145.98	-	163,145.98
合计	163,145.98	-	163,145.98

6、其他流动资产

项目	期末余额
预缴税金	174,326.53
待抵扣进项税	5,726,117.52
合计	5,900,444.05

7、固定资产

项目	期末余额
固定资产	23,335,906.79
固定资产清理	199.95
合计	23,336,106.74

(1) 固定资产分类情况

项目	期末账面原值	期末累计折旧	期末减值准备	期末账面价值
房屋建筑物	4,640,384.35	1,804,769.92	-	2,835,614.43
办公设备及其他设备	3,070,144.92	2,244,377.18	-	825,767.74

大德会计师事务所(特殊普通合伙)
苏州分所
报告附件专用章

项目	期末账面原值	期末累计折旧	期末减值准备	期末账面价值
运输设备	33,129,996.06	13,501,744.45	-	19,628,251.61
专用设备	42,931.03	6,182.10	-	36,748.93
电子设备	64,907.95	55,383.87	-	9,524.08
合计	40,948,364.31	17,612,457.52	-	23,335,906.79

(2) 期末固定资产未出现需计提减值准备的情形。

8、在建工程

种类	期末余额
在建工程	131,965,453.56
工程物资	-
合计	131,965,453.56

在建工程情况

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
金山路生活垃圾集运中心	68,514,314.23		68,514,314.23
环山路生活垃圾集运中心	400,096.19		400,096.19
科技城生活垃圾集运中心	63,051,043.14	-	63,051,043.14
合计	131,965,453.56	-	131,965,453.56

9、无形资产

项目	期末账面原值	期末累计摊销	期末减值准备	期末账面价值
车位使用权	110,000.00	60,491.14	-	49,508.86
合计	110,000.00	60,491.14	-	49,508.86

10、长期待摊费用

项目	期初余额	本期摊销额	期末余额
厂房改造费	1,088,067.90	51,286.25	1,036,781.65
合计	1,088,067.90	51,286.25	1,036,781.65

11、短期借款

短期借款列示

项目	期末余额
保证借款【注】	30,000,000.00
合计	30,000,000.00

【注】保证借款由苏州苏高新集团有限公司提供担保。

12、应付票据及应付账款

项目	期末余额
应付票据	-
应付账款	67,219,991.27
合计	67,219,991.27

(1) 应付账款账龄结构

账龄	期末余额	
	金额	比例
一年以内	66,540,045.06	98.98%
一至二年	501,187.99	0.75%
二至三年	26,162.36	0.04%
三年以上	152,595.86	0.23%
合计	67,219,991.27	100.00%

(2) 期末余额较大的应付账款

单位名称	期末余额	款项性质或内容
苏州建鑫建设集团有限公司	55,659,716.60	工程款
国网江苏省电力公司苏州供电公司	3,433,446.35	电费
苏州冰锌高新技术发展控股有限公司	2,031,594.74	设备款
苏州新高置地有限公司	1,248,000.00	代建管理费
江苏国威保安服务有限公司	691,740.00	服务费
合计	63,064,497.69	

(3) 应付账款期末余额中无应付持公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位和关联方款项。

13、预收账款

(1) 账龄结构

账龄	期末余额
一年以内	26,704,244.58
一至二年	20.00
二至三年	595.30
三年以上	12,437.61
合计	26,717,297.49

(2) 预收账款期末余额中含预收持公司5% (含5%) 以上表决权股份的股东单位和关联方款项, 详见附注七。

14、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期末余额
一、短期薪酬	4,669,671.60
二、离职后福利-设定提存计划	-
三、辞退福利	-
四、一年内到期的其他福利	-
合计	4,669,671.60

(2) 短期薪酬列示

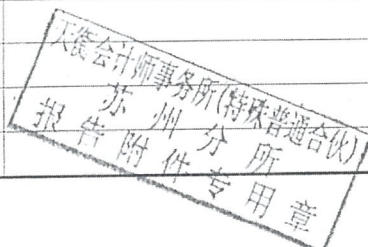
项目	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	4,669,671.60
2、职工福利费	-
3、社会保险费	-
其中: 医疗保险费	-
工伤保险费	-
生育保险费	-
4、住房公积金	-
5、工会经费和职工教育经费	-
6、短期带薪缺勤	-
7、短期利润分享计划	-
合计	4,669,671.60

15、应交税费

项目	期末余额
企业所得税	4,062,653.42
增值税	96,982.82
房产税	197,277.90
城市建设维护税	37,570.69
教育费附加	15,527.22
土地使用税	50,765.34
个人所得税	81,470.84
合计	4,542,248.23

16、其他应付款

项目	期末余额
应付利息	-



项目	期末余额
应付股利	-
其他应付款	41,001,938.08
合计	41,001,938.08

(1) 其他应付款按款项性质列示

单位名称	账面余额
保证金	16,870,480.79
往来款	24,131,457.29
合计	41,001,938.08

(2) 其他应付款期末余额中含应付持公司5% (含5%) 以上表决权股份的股东单位和关联方款项, 详见附注七。

17、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额
保证借款	38,500,000.00
合计	38,500,000.00

18、其他流动负债

项目	期末余额
预提保洁费	8,272,051.88
预提公建养护费	12,735,731.34
预提垃圾清运费	1,777,470.21
合计	22,785,253.43

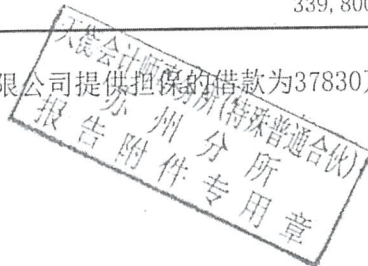
19、长期借款

(1) 长期借款分类

借款类别	期末余额
保证借款【注】	339,800,000.00
合计	339,800,000.00

(2) 截止2019年5月31日, 由苏州苏高新集团有限公司提供担保的借款为37830万元, 其中3850万元重分类至一年内到期的非流动负债。

20、长期应付款



项目	期末余额
开发商移交的小区管理基金	3,499,193.38
合计	3,499,193.38

21、实收资本

股东名称	期末余额	
	出资金额	出资比例
苏州苏高新集团有限公司	17,000,000.00	85.00%
苏州新区高新技术产业股份有限公司	3,000,000.00	15.00%
合计	20,000,000.00	100.00%

22、盈余公积

项目	期末余额
法定盈余公积	317,266.37
合计	317,266.37

23、未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
期初未分配利润	10,274,071.51	-
加：本期归属于母公司所有者的净利润	9,672,674.11	-
减：提取法定盈余公积	-	10%
提取任意盈余公积	-	-
应付普通股股利	-	-
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	19,946,745.62	-

六、在其他主体中权益的披露

1、在子公司中的权益

子公司全称	业务性质	注册资本	经营范围
苏州新港市政绿化服务有限公司	国有	1200万	许可经营项目：无；一般经营项目：承接：市政工程及设施养护、绿化工程及养护、环卫保洁、垃圾清运、市政照明工程、园林绿化施工。（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）。
苏州科尚物业服务有限公司	国有	500万	许可经营项目：无；一般经营项目：物业管理服务；房屋及房屋配套设施的经营；室内装饰及维修；园林绿化工程、园林绿化养护、植物租摆、保洁保洁养护；停车场经营。（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）。

(续)

子公司全称	期末实际 出资额	实质上构成对子公司 净投资的其他项目余额	持股比 例(%)	表决权 比例(%)
苏州新港市政绿化服务有限公司	1200万		100.00	100.00
苏州科尚物业服务有限公司	400万		80.00	80.00

七、关联方及关联方交易

1、存在控制关系的关联方

关联方名称	经济性质 或类型	主营业务	与公司 关系
苏州苏高新集团有限公司(以下简称“苏高新集团”)	有限责任 公司	基础设施及配套设施的开发、建设;公共服务设施建设;写字楼和酒店管理、物业管理、自有房屋租赁;厂房和设备租赁业务;为住宅区提供配套服务;工程管理;项目管理;采购供应开发项目和配套设施所需的基建材料和相关的生产资料;商务信息咨询服务;资产管理,项目投资,实业投资;旅游服务、项目投资开发;高新技术研发设计;提供担保业务(融资性担保业务除外),高新技术项目投资及咨询、代理、中介服务。	控股股 东

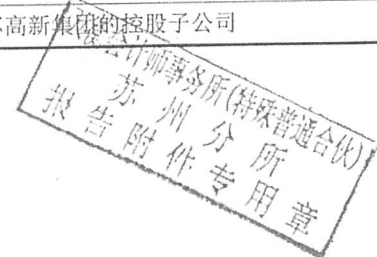
2、其他关联方情况

关联方名称	关联关系
苏州新区高新技术产业股份有限公司(以下简称“苏高新股份”)	公司股东
苏州科技城生物医学技术发展有限公司(以下简称“生物医学”)	苏高新集团的控股子公司
苏州永华房地产开发有限公司(以下简称“永华房地产”)	苏高新集团的控股子公司
苏州高新地产集团有限公司(以下简称“高新地产”)	苏高新集团的控股子公司
苏州高新地产集团有限公司扬州分公司(以下简称“扬州高新地产”)	苏高新集团的控股子公司
苏州永新置地有限公司(以下简称“永新置地”)	苏高新集团的控股子公司
苏州金狮大厦发展管理有限公司(以下简称“金狮大厦”)	苏高新集团的控股子公司
苏州新区创新科技投资管理有限公司(以下简称“创新科技”)	苏高新集团的控股子公司
苏州新合盛融资租赁有限公司(以下简称“新合盛融资租赁”)	苏高新集团的控股子公司
苏州市小茅山铜铅锌矿(以下简称“小茅山”)	苏高新集团的控股子公司
苏州苏铜科嘉机电工程有限公司(以下简称“苏铜科嘉”)	苏高新集团的控股子公司
苏州高新区自来水有限公司(以下简称“自来水”)	苏高新集团的控股子公司
苏州高新北控中科成环保产业有限公司(以下简称“苏高新北控中科”)	苏高新集团的控股子公司
苏州高新旅游产业集团有限公司(以下简称“苏高新旅游”)	苏高新集团的控股子公司
苏州狮山广场发展有限公司(以下简称“狮山广场”)	苏高新集团的控股子公司

3、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

销售商品/提供劳务情况表:



关联方	交易内容	本期发生额
生物医学	物业费收入	4,106,754.78
永新置地	物业费、车位费收入	609,855.66
高新地产	物业费、车位费收入	320,040.57
扬州高新地产	物业费、车位费收入	14,209.71
创新科技	物业费收入	679,245.28
新合盛融资租赁	物业费收入	6,125.91
苏高新北控中科	销售商品	55,256.04
自来水	服务费收入	1,202,966.66
苏高新旅游	物业费、车位费收入	47,237.29

采购商品/接受劳务情况表:

关联方	关联交易内容	本期发生额
苏铜科嘉	采购劳务服务	267,975.00
自来水	水费支出	634,293.44
金狮大厦	物业费	181,535.74

(2) 关联租赁情况

本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费
苏高新集团	房屋	901,584.00

(3) 关联担保情况

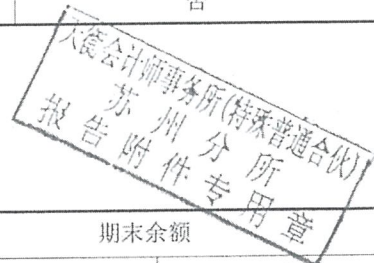
本公司作为被担保方

担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
苏高新集团	3750 万元	2016-12-31	2019-11-30	否
苏高新集团	16000 万元	2018-6-22	2028-6-30	否
苏高新集团	4950 万元	2018-8-2	2020-8-2	否
苏高新集团	13130 万元	2019-2-3	2029-2-2	否
苏高新集团	3000 万	2019-5-28	2020-5-28	否

4、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	期末余额	
		账面余额	坏账准备
应收账款	高新地产	4,946,464.60	-



项目名称	关联方	期末余额	
		账面余额	坏账准备
应收账款	永华房地产	269,240.50	-
应收账款	苏高新旅游	5,200.00	-
预付账款	自来水	189,725.13	-
预付账款	金狮大厦	161,704.10	-
预付账款	苏高新集团	180,316.80	-
其他应收款	苏高新集团	217,581,475.67	-
其他应收款	永新置地	5,791,227.23	-
其他应收款	创新科技	13,151.17	-
其他应收款	新合盛融资租赁	1,463.96	-
其他应收款	自来水	34,949.80	-
其他应收款	狮山广场	86,168.06	-

(2) 应付项目

项目名称	关联方	期末余额
预收账款	创新科技	3,464.33
其他应付款	金狮大厦	51,955.00
其他应付款	高新地产	30,000.00
其他应付款	小茅山	34,511.50
其他流动负债	生物医学	7,688,464.76

八、其他事项

截止2019年5月31日，公司无需要披露的其他重要事项。

九、母公司财务报表主要项目注释

1、应收票据及应收账款

项目	期末余额
应收票据	-
应收账款	11,632,943.55
合计	11,632,943.55

(1) 应收账款分类披露

类别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	账面价值
	金额	比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	11,632,943.55	96.26%	-	-

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
其中：组合二	11,632,943.55	96.26%	-	-	11,632,943.55
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	452,476.41	3.74%	452,476.41	100.00%	-
合计	12,085,419.96	100.00%	452,476.41	100.00%	11,632,943.55

(2) 期末余额较大的应收账款

单位名称	期末余额	款项性质或内容
苏州高新地产集团有限公司	4,946,464.60	物业费
苏州科技城发展集团有限公司	347,922.22	物业费
苏州科技城社会事业服务中心	624,814.98	物业费
苏州高新区公共交通有限公司	559,158.00	物业费
苏州高新区经济发展和改革局	600,000.00	物业费
合计	7,078,359.80	

2、其他应收款

项目	期末余额
应收利息	-
应收股利	-
其他应收款	135,106,103.78
合计	135,106,103.78

(1) 其他应收款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	135,106,103.78	100.00%	-	-	135,106,103.78
其中：组合二	135,106,103.78	100.00%	-	-	135,106,103.78
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	135,106,103.78	100.00%	-	-	135,106,103.78

3、长期股权投资

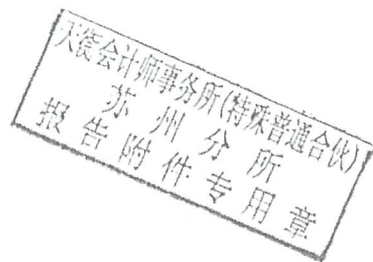
项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	16,000,000.00	-	16,000,000.00
合计	16,000,000.00	-	16,000,000.00

对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
苏州新港市政绿化服务有限公司	12,000,000.00	-	-	12,000,000.00	-	-
苏州科尚物业服务有限公司	4,000,000.00	-	-	4,000,000.00	-	-
合计	16,000,000.00	-	-	16,000,000.00	-	-

苏州新港物业服务有限公司

2019年7月24日





编号 320512000201903150201

统一社会信用代码
91320505251615712K (1/2)

营业执照

(副本)



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 苏州苏高新集团有限公司

注册资本 779751.571612万元整

类型 有限责任公司(国有独资)

成立日期 1988年02月08日

法定代表人 贺宇晨

营业期限 1988年02月08日至*****

经营范围 基础设施及配套设施的开发、建设；公共服务设施建设；写字楼和酒店管理、物业管理、自有房屋租赁；厂房和设备租赁业务；为住宅区提供配套服务；工程管理；项目管理；采购供应开发项目和配套设施所需的基建材料和相关的生产资料；商务信息咨询；资产管理；项目投资；实业投资；旅游服务；项目投资开发；高新技术研发设计；提供担保业务（融资性担保业务除外）；高新技术项目投资及咨询、代理、中介服务。（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）

住所 苏州高新区狮山桥西境

登记机关



2019年03月15日

国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

委托人承诺函

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司：

因 我公司拟增资 事宜，特委托你公司对该经济行为所涉及的 苏州新港物业服务有限公司 股东全部权益于评估基准日 2019 年 5 月 31 日的 市场价值 进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、不干预评估工作。

委托人（盖章）：苏州苏高新集团有限公司

法定代表人（或授权代表人）：



2019 年 8 月 22 日

被评估单位承诺函

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司：

因 苏州苏高新集团有限公司拟增资 事宜，特委托你公司对该经济行为所涉及的 苏州新港物业服务有限公司 股东全部权益于评估基准日 2019 年 5 月 31 日的市场价值 进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地 进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；

2、本次评估范围以被评估单位申报的资产评估明细表为准，纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；

3、被评估单位保证纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；

4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；

5、没有重大的可以预见对评估结论有影响的期后事项；

6、不干预评估工作。

被评估单位（盖章）：苏州新港物业服务有限公司

法定代表人（或授权代表人）：



2019年8月22日

评估机构及资产评估师承诺函

苏州苏高新集团有限公司：

我们接受委托，对苏州苏高新集团有限公司拟增资，涉及的苏州新港物业服务有限责任公司股东全部权益于评估基准日2019年5月31日的市场价值进行了评估，形成了评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格；
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致；
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 6、评估结论合理；
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师

李蒙娜



资产评估师

刘 佳



2019年8月22日

江苏省财政厅文件

苏财工贸〔2018〕336号

备案公告

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

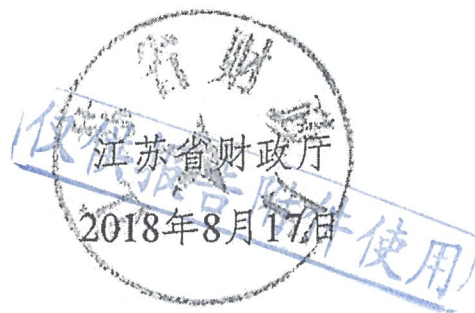
二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为季建国。

三、江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司接受苏州恒安信资产评估事务所的债权债务、档案保管、资产评估业务、执业责任等。

四、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资

产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

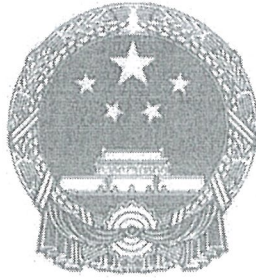


信息公开选项：主动公开

江苏省财政厅办公室

2018年8月20日印发

编号 320512000201805240172



营业执照

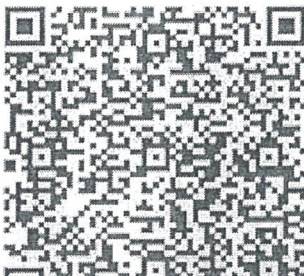
(副本)

统一社会信用代码 913205057682718365 (1/1)

名称	江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司
类型	有限责任公司
住所	苏州高新区珠江路417号5幢201室
法定代表人	季建国
注册资本	1000万元整
成立日期	2004年11月16日
营业期限	2004年11月16日至*****
经营范围	房地产评估、土地评估、各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估；价格评估、房地产租赁价格评估；测绘服务、土地登记代办手续服务、中介服务、房地产信息咨询、企业管理及信息咨询、营销策划；投资管理信息咨询、工程造价审计咨询。（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）



仅供报告附件使用



登记机关



请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

2018年 05月 24日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：李蒙娜

性别：女

登记编号：32160004



单位名称：江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司

仅供报告附件使用

初次执业登记日期：2016-05-10



年检信息：通过 (2019-05-05)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

李蒙娜

本人印鉴：



打印日期：2019-05-06



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：刘佳

性别：男

登记编号：32030117

单位名称：江苏天地恒安房地产土
地资产评估有限公司

初次执业登记日期：2003-06-19

年检信息：通过 (2019-05-05)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2019-05-06



仅供报告附件使用



(扫描二维码，查询评估师信息)