

本报告依据中国资产评估准则编制

江苏舜天股份有限公司拟转让恒泰保险经纪有限公司

1.6949%股权（认缴出资100万元）

涉及的股东部分权益价值

资产评估报告

苏华评报字[2023]第029号

（共1册，第1册）



江苏华信资产评估有限公司

二〇二三年二月四日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3232020009202300057
合同编号:	2023-029
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	苏华评报字[2023]第029号
报告名称:	江苏舜天股份有限公司拟转让恒泰保险经纪有限公司 1.6949%股权（认缴出资100万元）涉及的股东部分权益价值
评估结论:	1,159,322.03元
评估机构名称:	江苏华信资产评估有限公司
签名人员:	吴萍（资产评估师） 会员编号：32180102 冯娜（资产评估师） 会员编号：32190165
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期：2023年02月06日

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概 况	5
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程和情况	25
九、评估假设	26
十、评估结论	27
十一、特别事项说明.....	30
十二、资产评估报告使用限制说明	31
十三、资产评估报告日	32

资产评估报告附件

- 1、委托人和被评估单位法人营业执照复印件；
- 2、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
- 3、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 4、签名资产评估师的承诺函；
- 5、资产评估机构备案文件或者资格证明文件复印件；
- 6、资产评估机构法人营业执照副本复印件；
- 7、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件；
- 8、资产评估委托合同复印件，
- 9、评估明细表。

声 明

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

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

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

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

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

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

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

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验。

执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估师的执业范围。资产评估师不对资产评估对象的法律权属提供保证。

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

江苏舜天股份有限公司拟转让恒泰保险经纪有限公司
1.6949%股权（认缴出资100万元）
涉及的股东部分权益价值

资产评估报告摘要

苏华评报字[2023]第029号

江苏舜天股份有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对江苏舜天股份有限公司拟转让恒泰保险经纪有限公司1.6949%（认缴出资100万元）股权在2022年3月31日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下。

1、评估目的：为江苏舜天股份有限公司拟转让恒泰保险经纪有限公司1.6949%（认缴出资100万元）股权提供价值参考。

2、评估对象：恒泰保险经纪有限公司在评估基准日的股东部分权益价值。

3、评估范围：恒泰保险经纪有限公司申报的评估基准日的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债，账面资产总额7,329.41万元，负债总额1,639.39万元，净资产5,690.02万元。

4、价值类型：市场价值。

5、评估基准日：2022年3月31日。

6、评估方法：资产基础法、收益法。

7、评估结论及其使用有效期

(1) 评估结论

本次选用收益法的评估结果作为评估结论。即在未考虑少数股权可能的折价和股权缺少流动性折扣的前提下，恒泰保险经纪有限公司的1.6949%（认缴出资额100万元）股东部分权益在评估基准日2022年3月31日的市场价值为

115.932203 万元，较其账面净资产 96.441017 万元增值 19.49 万元，增值率 20.21%。

本次评估结论未考虑评估增减值对税金的影响，最终应由各级税务机关在汇算清缴时确定。

(2) 评估结论使用有效期

本资产评估报告仅为本报告中描述的经济行为提供价值参考。评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自2022年3月31日至2023年3月30日。

8、对评估结论产生影响的特别事项

详见“十一报告特别事项”。

重要提示

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

江苏舜天股份有限公司拟转让恒泰保险经纪有限公司
1.6949%股权（认缴出资100万元）
涉及的股东部分权益价值

资产评估报告正文

苏华评报字[2023]第029号

江苏舜天股份有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对江苏舜天股份有限公司拟转让恒泰保险经纪有限公司1.6949%（认缴出资100万元）股权在2022年3月31日的市场价值进行了评估。现将评估报告正文如下。

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

公司名称：江苏舜天股份有限公司

法定住所：江苏省南京市雨花台区软件大道21号B座

法定代表人：高松

注册资本：44328.2774万人民币

企业性质：股份有限公司(上市)

经营范围：自营和代理除国家统一组织联合经营的16种出口商品和国家实行核定公司经营的14种进口商品以外的商品及技术的进出口业务，开展“三来一补”、进料加工业务，经营对销贸易和转口贸易，国内贸易，服装及纺织品的生产、加工，仓储，房屋租赁，室内外装饰，咨询服务，预包装食品兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）的批发兼零售，生鲜类、初级农产品及副产品销售。危险化学品批发（按《危险化学品经营许可证》核定范围内经营），三类

医疗器械经营（按《医疗器械经营企业许可证》核定范围经营）（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）

（二）被评估单位概况

1、基本情况

公司名称：恒泰保险经纪有限公司（以下简称：“恒泰保险”）

法定住所：南京市中山北路 30 号益来国际广场 12 层

注册资本：5900 万人民币

企业性质：有限责任公司

经营范围：保险经纪业务（按《经营保险经纪业务许可证》所列范围经营）。招标代理（保险服务类）。（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、公司股东及持股比例、股权变更情况及主要的长期股权投资和经营管理结构、历史情况等

（1）被评估单位设立及重大的股权（出资）变更情况

恒泰保险于 2001 年 07 月 03 日成立，根据公司章程，公司设立时注册资本为 3000 万元，由各股东均以货币资金方式出资，此次出资已经江苏天信会计师事务所出具的苏信会验字（2001）第 012 号《验资报告》审验。

公司设立时各股东名称、认缴出资、实缴出资情况如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资		实缴出资	备注
	金额	比例 (%)	金额	
江苏省国有资产经营（控股）有限公司	300	10.00	300	
江苏交通控股有限公司	100	3.3333	100	
江苏省国际信托投资公司	100	3.3333	100	
江苏省农垦集团有限公司	100	3.3333	100	
江苏省建设集团公司	100	3.3333	100	
江苏高速公路集团有限公司	100	3.3333	100	
仪化集团公司	100	3.3333	100	
江苏省纺织(集团)总公司	100	3.3333	100	
中国东方航空江苏有限公司	100	3.3333	100	
南京禄口国际机场有限公司	100	3.3333	100	

中国江苏国际经济技术合作公司	100	3.3333	100	
江苏扬子大桥股份有限公司	100	3.3333	100	
江苏省纺织品进出口集团股份有限公司	100	3.3333	100	
江苏舜天国际集团服装进出口股份有限公司	100	3.3333	100	
江苏省开元国际集团轻工业品进出口股份有限公司	100	3.3333	100	
江苏宏图科技股份有限公司	100	3.3333	100	
南京钢铁股份有限公司	100	3.3333	100	
南京铁路分局经济开发总公司	100	3.3333	100	
徐州工程机械集团有限公司	100	3.3333	100	
无锡威孚科技股份有限公司	100	3.3333	100	
苏州新区经济发展集团总公司	100	3.3333	100	
无锡市新区经济发展集团总公司	100	3.3333	100	
无锡小天鹅股份有限公司	100	3.3333	100	
无锡市国联发展(集团)有限公司	100	3.3333	100	
无锡市地方电力公司	100	3.3333	100	
江苏法尔胜股份有限公司	100	3.3333	100	
江苏国泰国际集团有限公司	100	3.3333	100	
江苏国泰国际集团国贸股份有限公司	100	3.3333	100	
合计	3000	100	3000	

2005年11月14日,根据恒泰保险股东会决议:公司注册资本由3000万元变更为5400万元。此次增资已经江苏众天信会计师事务所出具的“众天信会验字(2005)17号”《验资报告》审验。增资后的股权结构如下:

金额单位:人民币万元

股东名称	认缴出资		实缴出资	备注
	金额	比例(%)	金额	
江苏省国有资产经营(控股)有限公司	300	5.5556	300	
江苏交通控股有限公司	100	1.8519	100	
江苏省国际信托投资公司	100	1.8519	100	
江苏省农垦集团有限公司	100	1.8519	100	
江苏省建设集团公司	100	1.8519	100	
江苏高速公路集团有限公司	100	1.8519	100	
仪化集团公司	100	1.8519	100	
江苏省纺织(集团)总公司	100	1.8519	100	
中国东方航空江苏有限公司	500	9.2593	500	
南京禄口国际机场有限公司	100	1.8519	100	
中国江苏国际经济技术合作公司	100	1.8519	100	
江苏扬子大桥股份有限公司	100	1.8519	100	
江苏省纺织品进出口集团股份有限公司	100	1.8519	100	
江苏舜天股份有限公司	100	1.8519	100	
江苏省开元国际集团轻工业品进出口股份有限公司	100	1.8519	100	

江苏宏图高科技股份有限公司	100	1.8519	100	
南京钢铁股份有限公司	100	1.8519	100	
南京铁路分局经济开发总公司	100	1.8519	100	
徐州工程机械集团有限公司	100	1.8519	100	
无锡威孚高科技股份有限公司	100	1.8519	100	
苏州新区经济发展集团总公司	100	1.8519	100	
无锡市新区经济发展集团总公司	100	1.8519	100	
无锡小天鹅股份有限公司	100	1.8519	100	
无锡市国联发展(集团)有限公司	100	1.8519	100	
无锡市地方电力公司	100	1.8519	100	
江苏法尔胜股份有限公司	100	1.8519	100	
江苏国泰国际集团有限公司	100	1.8519	100	
江苏国泰国际集团国贸股份有限公司	100	1.8519	100	
江苏省国信资产管理集团有限公司	2000	37.0370	2000	
合计	5400	100	5400	

经过历次股权转让,至2013年5月28日,根据恒泰保险股东会决议,同意无锡小天鹅股份有限公司将持有100万元股权转让给江苏鹏鲲投资有限公司,同时江苏鲲鹏投资有限公司增资500万元。此次增资已经江苏淮海会计师事务所有限公司南京分所出具的“淮宁(2013)验75号”《验资报告》审验。历次变更后的具体股权结构如下:

金额单位:人民币万元

股东名称	认缴出资		实缴出 资	备 注
	金额	比例 (%)	金额	
江苏交通控股有限公司	200	3.3898	200	
江苏省农垦集团有限公司	100	1.6949	100	
江苏省建设集团公司	100	1.6949	100	
江苏省纺织集团有限公司	100	1.6949	100	
中国东方航空江苏有限公司	500	8.4746	500	
江苏扬子大桥股份有限公司	100	1.6949	100	
江苏舜天股份有限公司	100	1.6949	100	
江苏宏图高科技股份有限公司	100	1.6949	100	
南京钢铁股份有限公司	100	1.6949	100	
南京铁道发展集团有限公司	100	1.6949	100	
徐州集团工程机械有限公司	100	1.6949	100	
无锡威孚高科技股份有限公司	100	1.6949	100	
苏州苏高新集团有限公司	100	1.6949	100	
无锡市新区经济发展集团总公司	100	1.6949	100	
江苏鹏鲲投资有限公司	600	10.1695	600	
无锡市国联发展(集团)有限公司	100	1.6949	100	

江苏法尔胜股份有限公司	100	1.6949	100	
江苏国泰国际集团股份有限公司	200	3.3898	200	
江苏省国信资产管理集团有限公司	2500	42.3729	2500	
江苏汇鸿国际集团中鼎控股股份有限公司	100	1.6949	100	
无锡国联环保能源集团有限公司	100	1.6949	100	
北京东方宝业投资有限公司	100	1.6949	100	
中国江苏国际经济技术合作集团有限公司	100	1.6949	100	
江苏汇鸿国际集团股份有限公司	100	1.6949	100	
合计	5900	100	5900	

2013年6月至评估基准日时，江苏省农垦集团有限公司、江苏省纺织集团有限公司、无锡国联环保能源集团有限公司、江苏汇鸿国际集团股份有限公司、徐州集团工程机械有限公司分别将持有的股权转让给江苏省农垦投资管理有限公司、江苏苏豪资产运营集团有限公司、无锡国联实业投资集团有限公司、江苏汇鸿国际集团中天控股有限公司、徐州工程机械集团有限公司。变更后的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资		实缴出资	备注
	金额	比例(%)	金额	
江苏交通控股有限公司	200	3.3898	200	
江苏省农垦投资管理有限公司	100	1.6949	100	
江苏省建设集团公司	100	1.6949	100	
江苏苏豪资产运营集团有限公司	100	1.6949	100	
中国东方航空江苏有限公司	500	8.4746	500	
江苏扬子大桥股份有限公司	100	1.6949	100	
江苏舜天股份有限公司	100	1.6949	100	
江苏宏图高科技股份有限公司	100	1.6949	100	
南京钢铁股份有限公司	100	1.6949	100	
南京铁道发展集团有限公司	100	1.6949	100	
徐州工程机械集团有限公司	100	1.6949	100	
无锡威孚高科技股份有限公司	100	1.6949	100	
苏州苏高新集团有限公司	100	1.6949	100	
无锡市新发集团有限公司	100	1.6949	100	
南京鹏鲲企业管理有限公司	600	10.1695	600	
无锡市国联发展（集团）有限公司	100	1.6949	100	
江苏法尔胜股份有限公司	100	1.6949	100	
江苏国泰国际集团股份有限公司	200	3.3898	200	
江苏省国信集团有限公司	2500	42.3729	2500	
江苏汇鸿国际集团中鼎控股股份有限公司	100	1.6949	100	

无锡国联实业投资集团有限公司	100	1.6949	100	
北京东方宝业投资有限公司	100	1.6949	100	
中国江苏国际经济技术合作集团有限公司	100	1.6949	100	
江苏汇鸿国际集团中天控股有限公司	100	1.6949	100	
合计	5900	100	5900	

截至评估基准日时，上述股权结构未发生变化。

(2) 主要的长期股权投资情况

长期股权投资单位明细表

金额单位：人民币万元

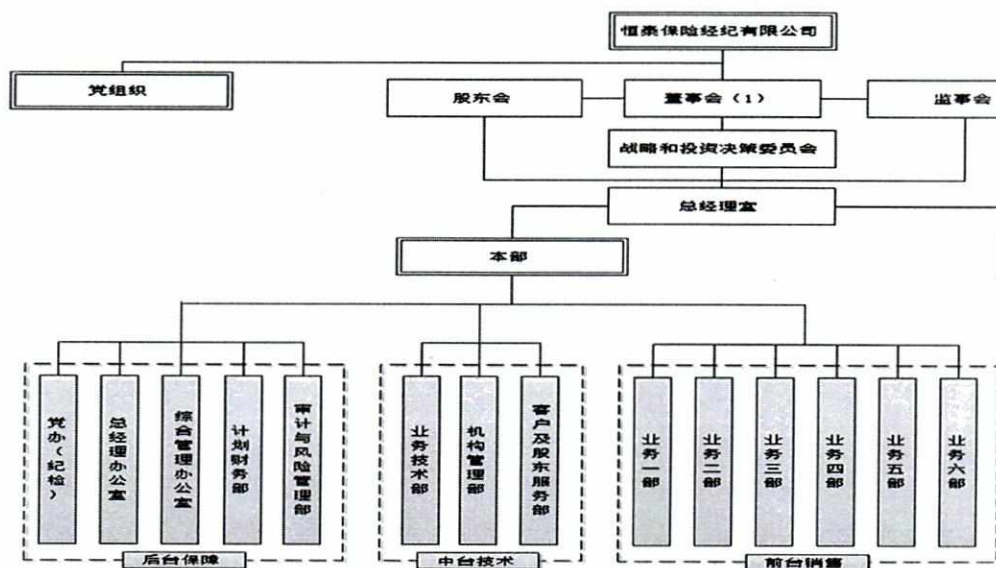
序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	投资成本	账面价值	备注
1	江苏鼎泰保险代理有限公司	2005年7月	80%	180.00	180.00	
2	江苏乐泰保险公估有限公司	2003年9月	55%	110.00	110.00	
3	海昌宏运（锦州）置业有限公司	2013年12月	40%	3,250.00	2,728.56	
4	包头市佳荣置业有限公司	2012年8月	50%		0.00	吊销
	合计			3,540.00	3,018.56	

注：包头市佳荣置业有限公司经启信宝查询已处于吊销状态，本次评估未获得该企业相关资料。

江苏鼎泰保险代理有限公司于2022年8月已挂牌转让。

(3) 经营管理结构

恒泰保险经纪有限公司的经营管理结构图如下：



3、近三年资产、财务、经营状况

恒泰保险经纪有限公司（合并财务报表口径）资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元			
报告日期	2020-12-31	2021-12-31	2022-3-31
资产总计	9,070.17	8,081.16	7,402.74
负债合计	3,620.67	2,136.25	1,673.85
净资产	5,449.50	5,944.91	5,728.89
	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-3 月
营业收入	6,575.22	6,698.47	1,584.14
利润总额	271.89	686.06	-202.55
净利润	185.60	502.62	-216.02

恒泰保险经纪有限公司（母公司财务报表口径）资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元			
报告日期	2020-12-31	2021-12-31	2022-3-31
资产总计	8,912.16	7,984.63	7,329.41
负债合计	3,567.93	2,108.41	1,639.39
净资产	5,344.23	5,876.22	5,690.02
	2020 年度	2021 年 1-12 月	2022 年 1-3 月
营业收入	6,306.00	6,453.13	1,508.15
利润总额	232.36	710.35	-172.73
净利润	151.03	531.99	-186.2

以上 2020 年度和 2021 年度数据已经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了“天衡审字[2021]00173 号”、“天衡审字[2022]00429 号”标准无保留意见的《审计报告》，2022 年 1-3 月数据未经审计。

4、委托人和被评估单位之间的关系

委托人为江苏舜天股份有限公司，为被评估单位恒泰保险经纪有限公司的股东。江苏舜天股份有限公司拟转让恒泰保险经纪有限公司 1.6949%（认缴出资额 100 万元）股权。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

其他资产评估报告使用人包括国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门。

二、评估目的

本项目评估目的是为江苏舜天股份有限公司拟转让恒泰保险经纪有限公司 1.6949% 股权（认缴出资 100 万元）提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象与评估范围内容

1、评估对象：恒泰保险经纪有限公司在评估基准日 2022 年 3 月 31 日的股东部分权益价值。

2、评估范围：恒泰保险经纪有限公司申报的评估基准日的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债，账面资产总额 7,329.41 万元，负债总额 1,639.39 万元，净资产 5,690.02 万元。具体见下表列示：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
		A
1	流动资产	3,588.06
2	非流动资产	3,741.35
3	其中：可供出售金融资产	
4	持有至到期投资	
5	长期应收款	
6	长期股权投资	290.00
7	其他权益工具投资	
8	其他非流动金融资产	
9	投资性房地产	
10	固定资产	645.93
11	在建工程	
12	工程物资	
13	固定资产清理	
14	生产性生物资产	
15	油气资产	
16	使用权资产	
17	无形资产	65.94
18	开发支出	
19	商誉	
20	长期待摊费用	10.93
21	递延所得税资产	
22	其他非流动资产	2,728.56
23	资产总计	7,329.41
24	流动负债	1,639.39
25	非流动负债	
26	负债合计	1,639.39
27	净资产（所有者权益）	5,690.02

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，且未经过审计。

(二) 企业申报的表外资产的类型、数量

被评估单位申报的表外资产为商标 2 项，作品著作权 1 项，除上述资产，被评估单位未申报表外资产，资产评估师也未发现表外资产。

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

本资产评估报告中未引用其他机构出具的报告。

四、价值类型

根据本项目评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，资产评估师选择市场价值类型。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

1、本项目评估基准日为 2022 年 3 月 31 日。

2、此基准日是委托人在综合考虑到尽可能接近评估目的的实现日期，使评估结论更好地为评估目的服务；并且与财务报表日期一致，便于资产清查核实的基础上确定的。本次评估工作中所采用的价格及其参数为评估基准日时的有效标准。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

无。

(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》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）。

3、《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）。

4、《中华人民共和国城市维护建设税法》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2020年8月11日通过，自2021年9月1日起施行）。

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修订）。

6、《中华人民共和国车辆购置税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）。

7、《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日，第十三届全国人大常委会第十五次会议审议通过了修订）。

8、《中华人民共和国民法典一第二编 物权》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过）。

9、《中华人民共和国民法典一第三编 合同》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过）。

10、《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）。

11、《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院令第732号）。

12、《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]36号）。

13、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）。

14、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）。

15、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令[2016]第32号）。

16、《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）。

17、《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）。

18、《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国资发产权

[2013]64号)。

19、《机动车强制报废标准规定》(2012年8月24日商务部第68次部务会议通过)。

(三) 评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》(财政部财资[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—无形资产》(中评协[2017]37号)。
- 9、《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号)。
- 10、《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号)。
- 11、《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号)。
- 12、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)。
- 13、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)。
- 14、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)。
- 15、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。
- 16、《著作权资产评估指导意见》(中评协[2017]50号)。
- 17、《商标资产评估指导意见》(中评协[2017]51号)。
- 18、《知识产权资产评估指南》(中评协[2017]44号)。

(四) 权属依据

- 1、被评估单位(含下属长期投资单位)提供的股权、出资证明等产权证明文件。
- 2、公司章程
- 3、房屋所有权证、国有土地使用证。

4、机动车行驶证。

5、商标注册证、著作权（版权）相关权属证明。

6、被评估单位提供的与资产及权利的取得及使用有关的合同、协议、资金拨付证明（凭证）等其他权属证明资料。

7、其他产权证明文件及材料。

（五）取价依据

1、被评估单位提供的财务资料。

2、被评估单位提供的财务会计、在手合同及订单、经营方面的资料、未来收益的预测资料和其他相关资料。

3、从“同花顺 iFinD”终端查询的宏观、行业及区域市场的统计分析数据，近期国债收益率、同行业上市公司财务数据及指标等。

4、中国人民银行公布的评估基准日执行的贷款市场报价利率（LPR）。

5、资产评估专业人员收集的南京市类似房地产租赁信息。

6、资产评估专业人员的现场勘查记录和获取的评估业务资料。

7、评估机构收集的有关询价资料、参数资料等。

8、《资产评估常用方法与参数手册》（2011年，中国机械工业出版社）。

（六）其他参考依据

1、被评估单位提供的资产评估申报明细表。

2、访谈记录。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

本次评估目的是反映恒泰保险股东部分权益在评估基准日的市场价值，为恒泰保险股权转让之经济行为提供价值参考。

由于在公开产权交易市场中类似于恒泰保险的企业产权交易不活跃，交易案例非常少，交易时间与本报告基准日的差异大，交易目的及条件不明朗，导致可获取的交易案例信息资料的充分程度差，故无法采用交易案例比较法进行评估；由于在业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶

段、成长性、经营风险、财务风险等因素方面与恒泰保险可比的上市公司很少，导致所能获取到的可比上市公司经营和财务数据的充分性和可靠性均较差，可收集到的可比上市公司数量不足，故也无法采用上市公司比较法进行评估。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路，是从企业资产购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力，体现了企业收益预期运行的盈利能力和运行效率。因此本次评估选择资产基础法和收益法进行评估。

（二）资产基础法介绍

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，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。具体是以重置各项生产要素为假设前提，将构成企业各种要素资产的评估值加总再减去各项负债评估值得出股东全部权益价值的评估思路。具体模型如下：

股东全部权益评估值=∑各项资产的评估值-∑各项负债的评估值

各项资产及负债的具体评估思路如下：

1、流动资产

（1）货币资金

评估人员对现金进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金收支倒轧评估基准日现金数，以经核实后的账面价值确定评估值；评估人员对银行存款和其他货币资金，核查了银行对账单、余额调节表、银行询证函等财务资料，银行存款以经核实后的账面价值作为评估值，其他货币资金利息可以合理估计的按本金加上其应有利息作为评估值。

（2）应收账款

应收账款的主要内容为：经纪费。评估人员首先依据企业提供的财务账簿对各项应收款项进行核对，对金额较大的款项抽查相关业务合同和凭证，其次，判断分析款项的可收回性，最后以经核实无误的每笔款项可能收回的金额确定评估

值，其中：对于有充分理由相信都能收回的，按全部账面值计算评估值；对于部分款项难以收回的，根据现场核查情况，具体分析账面金额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人信用、经营管理现状等，选用账龄分析法，估算出预计坏账损失金额，将损失金额扣除后计算评估值；对于有确凿证据表明无法收回的，按零值计算。“坏账准备”科目按零值计算。

（3）其他应收款

其他应收款的主要内容为：往来款、投标保证金、员工备用金等。其他应收款的评估，采用与应收账款评估相同的评估方法，对于其中费用性质的挂账，按是否实际存在相应的权益进行评估。

（4）预付账款

预付账款主要内容为：房租租金等。评估人员取得预付账款申报表，与明细账、总账、报表进行核对。并核实相关原始记账凭证，对于其中费用性质的挂账，按是否实际存在相应的权益进行评估，其余以核实后的账面值作为评估值。

（5）其他流动资产

其他流动资产内容为预交的各项税金等。通过核实相关财务账簿、会计凭证，对于预交等的各项税金以核实后的账面值作为评估值。

2、长期股权投资

针对各家被投资单位的具体情况，评估师分别采取适当的评估方法进行评估。

江苏鼎泰保险代理有限公司于 2022 年 8 月已挂牌转让，本次评估以转让的价格作为评估值。

江苏乐泰保险公估有限公司由于能够收集到分析该企业历史状况、预测其未来收益及风险所需的必要资料，具备采用收益法实施评估的操作条件；该企业各项资产、负债等相关资料易于搜集，具备资产基础法评估的条件，故本次评估采用资产基础法和收益法评估。

包头市佳荣置业有限公司本次评估未收集到该公司有关资料，经启信宝查询，该公司已吊销，本次评估暂按账面值列示。

长期股权投资评估值，以被投资单位经整体评估后的股东全部权益价值与投资单位实际出资比例的乘积确定长期股权投资的评估值。

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权等因素产生的溢价和股权流通性折扣。

3、固定资产—房屋建筑物

本次申报的房地产为办公写字楼，同一区域内近期类似租赁交易实例也较多，因此采用收益法评估。以收益法进行评估的房地产，其价值包含所占用的土地价值。

收益法是通过估计房地产每年带来的潜在总收益，减去空置和所需上交的各项税费以及管理房屋所需要的维修、管理、保险费等的基础上，计算出每年的纯收益，按照一定的资本化率得出委估房地产的评估值。其中：租约期内采用合同约定的租金计算纯收益，租约期外采用市场租金计算纯收益。

其适用公式为：

$$P = \sum_{i=1}^m \frac{A_i}{(1+r)^m} + \frac{A}{r-s} \times \left[1 - \frac{(1+s)^{n-m}}{(1+r)^{n-m}} \right] \div (1+r)^m$$

其中：P 为房地产评估值；m 为剩余租约年限；r 为房地产资本化率；

A_i 为租约期内房地产净收益；s 为房地产的年收益递增率；

n 为房地产的收益年期；A 为租约外第一年净收益。

4、固定资产—设备

本次申报的车辆为小型普通客车 4 辆；电子设备主要包括空调、电脑、打印机等办公电子设备。根据本次评估目的，按照持续使用的原则，结合委估设备特点和资料收集情况，对企业近期购置的车辆和电子设备，因可以找到类似全新设备的购置价，以市场价格为基础，采用成本法评估。对购置较久的车辆和电子设备，已经无法找到类似全新设备的购置价，但可以找到近期类似二手设备的交易案例，采用市场法评估。对于分公司的设备暂未获得相关设备明细，故该部分设备本次评估暂按账面值列示。

成本法适用公式为：

设备评估值 = 设备重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值

评估人员采用年限法计算设备的实体性贬值；功能性贬值主要体现在超额投资成本和超额运营成本两方面，由于在评估中采用现行市场价格确定重置成本，不需要再考虑超额投资成本；经现场勘查，委估设备基准日时尚不存在超额运营成本，因此委估设备的功能性贬值取零。委估设备在评估基准日以及评估目的实现后可按原设计用途持续正常使用，未发现经济性贬值的现象，故本次评估我们将委估设备的经济性贬值取零。我们将确定设备评估值的公式简化为：

设备评估值 = 设备重置成本 × 综合成新率

（1）重置成本的确定

① 车辆

主要通过向 4S 店直接询价取价，以其现行购置价格，考虑车辆购置税、其他费用等确定重置成本。

② 电子设备

主要通过线上渠道查询购置价，对厂家负责送货上门和安装的电子设备，以购置价作为重置成本。

本次委估车辆和电子设备的重置成本中均不含增值税。

（2）综合成新率的确定

① 车辆

采用行驶里程法、使用年限法两种方法根据孰低原则确定成新率。

年限法成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

里程法成新率 = (引导报废里程 - 已行驶里程) / 引导报废里程 × 100%

② 电子设备

依据经济寿命采用年限法确定成新率。

（3）设备评估值的确定

设备评估值 = 重置成本 × 成新率

市场法是指利用市场上同样或类似设备的近期交易价格，经过直接比较或类比分析，以参照物的成交价格为基础，考虑参照物与被评估设备在交易时间、市

场情况和区域因素、个别因素等方面的差异，通过对比分析和量化差异调整估算出被评估设备价值的方法。

5、无形资产—其他无形资产

本次申报的其他无形资产主要为企业外购的软件以及企业自主申请的商标和著作权。

(1) 外购的软件的评估

采用市场法进行评估，即通过向软件供应商进行询价，按照同类软件评估基准日市场价格确定评估值。

(2) 商标和著作权的评估

本次申报的 2 项商标对公司盈利能力贡献不大，本次评估对商标专用权采用重置成本法进行评估。即通过计算基准日时取得商标时的设计费、注册费用以及办理相关手续的代理费确定商标的价值。

商标评估价值计算公式如下：

$$\text{商标评估价值} = \text{重置成本} \times (1 - \text{贬值率})$$

其中：贬值率的确定：根据《中华人民共和国商标法》，注册商标有效期满申请续展注册，每次续展注册的有效期为年，未规定续展次数，即在正常经营情况下，注册商标能够一直续展使用，因此不考虑贬值因素影响。

本次申报的著作权包括软件著作权 1 项，作品著作权 1 项，均采用重置成本法进行评估。

8、长期待摊费用

本次申报的长期待摊费用包括外购的软件和办公场所装修费。对于外购的软件采用市场法进行评估，对于办公场所装修费，其中正常租赁中的办公场所的装修费本次评估根据剩余受益期限对账面成本进行测算。

9、其他非流动资产

其他非流动资产主要为对海昌宏运（锦州）置业有限公司的股权投资款。评估基准日时恒泰保险持有海昌宏运（锦州）置业有限公司 40%股权，本次评估未

获得关于海昌宏运（锦州）置业有限公司的相关具体经营资料。本次评估按账面值列示。

10、负债评估

评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以核实后的账面值或企业实际应承担的负债确定评估值。

（三）收益法的简介

1、评估测算过程

本次评估，资产评估师取得了被评估单位历史经营情况的基本资料，分析了被评估单位的企业性质、资产规模、资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，同时考虑宏观和区域经济因素、所在行业现状与发展前景对企业价值的影响，对委托人和相关当事方提供的企业未来收益预测资料进行了必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设，形成未来收益预测。对关键性参数，如未来收益预测中主营业务收入、毛利率、营运资金、资本性支出等主要参数进行了重点关注。由于不可抗拒因素及不可预见因素可能对被评估单位的未来经营造成重大不利影响，上述对委托人和相关当事方提供的企业未来收益预测资料进行的必要分析、判断和调整不应当被认为是对被评估单位未来盈利能力实现的保证。

（1）对企业管理层提供的未来预测期期间的收益进行复核。

（2）分析企业历史的收入、成本、费用等财务数据，结合企业的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，对管理层提供的明确预测期的预测进行合理的调整。

（3）在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设。

（4）根据宏观和区域经济形势、所在行业发展前景，企业经营模式，对预测期以后的永续期收益趋势进行分析，选择恰当的方法估算预测期后的价值。

（5）根据企业资产配置和固定资产使用状况确定资本性支出。

2、评估模型的选取

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。本次评估采用现金流量折现法，采用股权自由现金流折现模型。

股权现金流量=净利润+折旧与摊销-资本性支出-净营运资金变动+付息债务的增加。模型如下：

$$B = P + \sum C_i$$

式中：P——经营性资产价值；

$\sum C_i$ ——评估基准日时的非经营性或溢余性资产价值。

(1) 对公司的经营性资产价值本次评估采用多期收益折现法估算，即将企业未来收益定义为多期预测期间的收益。在多期预测期中综合考虑行业产品的周期性和企业自身发展的周期性。

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{FCFE_i}{(1+R)^i} + \frac{FCFE}{R(1+R)^n}$$

其中：FCFE_i：第 i 预测期的股权自由现金流量；

FCFE：稳定收益期的股权自由现金流量；

n：收益期；

i：预测期的年期序号；

R：折现率。

(2) 评估基准日时的非经营性或溢余性资产价值

评估基准日时的非经营性或溢余性资产价值计算公式：

$$\sum C_i = C_1 + C_2 + C_3$$

其中：C₁：溢余资产，未来经营预测期间的现金流中未能涵盖或者不需要的资产价值；

C₂：非经营性资产，是指不直接参加企业日常经营活动的资产价值；

C₃：非经营性负债，是与非经营性资产相关的负债，以负值计算。

3、折现率的测算

本次评估收益口径采用股权自由现金流量，根据折现率口径与预期收益口径一致性的原则，本次评估的折现率采用股权期望报酬率 K_e 。采用资本资产定价模型（CAPM）确定。计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + Q$$

式中： R_f ：无风险报酬率；

β ：权益的系统风险系数；

MRP ：市场风险溢价；

Q ：企业特定风险调整系数。

4、收益期和预测期的确定

①收益期：按照法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、经营状况、资产特点和资源条件等，且考虑到本次经济行为实现后被评估单位市场竞争能力的提升，其股东又无主动清算的事前约定和愿望，本次收益期按无固定期限考虑。

②预测期：经过对被评估单位的产品或者服务的剩余经济寿命以及替代产品或者服务的研发情况、收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、营运资金、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素分析，预计被评估单位于 2027 年后达到稳定经营状态，即预测期从 2022 年 4 月至 2027 年 12 月。

5、溢余资产、非经营性资产和负债的评估

评估人员通过查阅、分析基准日企业财务报表，确定被评估单位的溢余资产、非经营性资产和负债，本次评估中的非经营性资产、非经营性负债按资产基础法评估值作为评估值。

（1）溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后现金流量预测不涉及的资产。

（2）非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后现金流量预测不涉及的资产与负债。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受项目委托

本公司与委托人就本次评估目的、评估基准日、评估对象、评估范围、价值类型等事项协商一致，签订资产评估委托合同。在此基础之上由资产评估师拟订出评估工作计划。

（二）现场调查核实

1、指导被评估单位清查资产、准备评估资料等。

2、核实资产、核查权属

（1）实物资产的现场勘查

依据资产评估申报表，评估人员会同企业有关人员，对所申报的固定资产等进行盘点和现场勘查。针对不同的资产性质和特点，采取询问、访谈、核对、监盘、勘查等方法。同时收集查验相关资产的产权证明资料，了解资产的数量、配置和实际使用情况。注意了解被评估企业是否存在溢余资产和非经营性资产及负债。

（2）非实物性流动资产及负债的核实

对企业申报评估基准日中的非实物性资产及负债，评估人员主要通过对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证和审计报告等资料的核对、询问等方式进行实地调查，对大额往来款、银行存款采取抽查，进行核实，收集资料。

3、核查权属证明文件

根据现场调查结果，对纳入评估范围的房屋建筑物、车辆、土地使用权等资产的产权证明文件资料进行查验，明确其产权归属。

4、补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

5、尽职调查

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

(1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7) 其他相关信息资料。

(三) 评定估算

根据评估目的、评估对象、价值类型及资料收集等情况，选择恰当的评估方法和相应的模型及参数，收集市场信息、分析、估算形成初步评估结果。

(四) 评估结果汇总、评估结论分析

对各种评估方法形成的初步评估结果进行汇总、分析，在综合评价不同评估方法和评估结果的合理性及所使用数据的质量的基础上，确定最终评估结论。

(五) 撰写报告、内部审核

根据评定估算的结果撰写评估说明，起草资产评估报告。根据本公司评估业务流程管理办法规定，资产评估师在完成资产评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核，根据审核意见对评估报告进行必要的调整、修改和完善。在出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。完成正式资产评估报告提交委托人。

九、评估假设

(一) 基本假设

1、持续经营假设：假设评估基准日后，被评估单位可以持续经营下去，企业的全部资产可以保持原用途继续使用下去。

2、交易假设：假设所有待估资产已经处在交易的过程中，根据待估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

3、公开市场假设：假设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作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）具体假设

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、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。

3、假设被评估单位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。公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务，核心团队未发生明显不利变化。公司完全遵守所有有关的法律法规。

4、假设相关资质的市场准入条件未发生变化，被评估单位的保险中介许可证资质到期能够接续。

5、假设被评估单位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。

6、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

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，当上述假设条件发生变化时，本评估机构及资产评估师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）评估结论

本次评估采用收益法和资产基础法，对恒泰保险经纪有限公司的 1.6949% 股东部分权益（认缴出资额 100 万元）在评估基准日 2022 年 3 月 31 日时的市场价值进行了评估。具体评估结论如下：

1、资产基础法评估结果

经采用资产基础法评估，恒泰保险经纪有限公司在评估基准日 2022 年 3 月 31 日的资产总额账面值 7,329.41 万元，评估值 8,292.66 万元，评估增值 963.25 万元，增值率 13.14%；负债总额账面值 1,639.39 万元，评估值 1,647.31 万元，评估增值 7.92 万元，增值率 0.48 %；净资产账面值 5,690.02 万元，评估值 6,645.35 万元，评估增值 955.33 万元，增值率 16.79 %。资产评估结论汇总表如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年3月31日

金额单位：人民币万元

项目		账面值	评估值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	3,588.06	3,470.44	-117.62	-3.28
非流动资产	2	3,741.35	4,822.22	1,080.87	28.89
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6	290.00	392.29	102.29	35.27
投资性房地产	7				
固定资产	8	645.93	1,519.52	873.60	135.25
在建工程	9				
工程物资	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14	65.94	120.99	55.05	83.50
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17	10.93	60.86	49.93	456.97
递延所得税资产	18				
其他非流动资产	19	2,728.56	2,728.56	0.00	0.00
资产总计	20	7,329.41	8,292.66	963.25	13.14
流动负债	21	1,639.39	1,647.31	7.92	0.48
非流动负债	22				
负债合计	23	1,639.39	1,647.31	7.92	0.48
净资产	24	5,690.02	6,645.35	955.33	16.79

2、收益法评估结果

在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下，经采用收益法评估，恒泰保险经纪有限公司在评估基准日 2022 年 3 月 31 日的净资产账面值 5,690.02 万元，评

估后的股东全部权益价值为 6,840.00 万元，评估增值 1,149.98 万元，增值率 20.21%。

3、评估结论的选取

恒泰保险经纪有限公司的股东全部权益采用两种方法得出的评估结论分别为：收益法的评估结果为 6,840.00 万元，资产基础法评估结果为 6,645.35 万元，收益法的评估结果比资产基础法的评估结果高 194.65 万元，差异率 2.93%。两种评估方法评估结果的差异原因是：

资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，分别估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债的评估值。不能完全衡量和体现各单项资产间的互相匹配和有机组合可能产生出来的整合效应。而收益法是从企业的未来获利能力角度出发，也考虑了企业客户资源、行业竞争力、公司管理水平、人力资源素质、要素协同作用、不可辨认无形资产等因素对股东全部权益价值的影响，反映的是被评估企业各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同，管理、团队、客户资源等无形资产难以在资产基础法中逐一量化反映，鉴于本次评估目的，从原股东角度考虑收益法的评估结论更能体现股东全部权益价值；从股权受让方考虑，购买股权的价格主要取决于被评估企业未来的是收益回报，回报高则愿意付出的价格也高，这与收益法的评估思路更为吻合。因此，本报告评估结论选用了收益法的评估结果作为最终评估结论。

本次选用收益法的评估结果作为评估结论。即在未考虑少数股权可能的折价和股权缺少流动性折扣的前提下，恒泰保险经纪有限公司的 1.6949%（认缴出资额 100 万元）股东部分权益在评估基准日 2022 年 3 月 31 日的市场价值为 115.932203 万元，较其账面净资产 96.441017 万元增值 19.49 万元，增值率 20.21%。

本次评估结论未考虑评估增减值对税金的影响，最终应由各级税务机关在汇算清缴时确定。

4、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

评估基准日时，恒泰保险经纪有限公司净资产为5,690.02万元，评估值为6,840.00万元，评估增值1,149.98万元，增值主要原因为企业的客户资源、人力资源素质等因素给企业带来收益的增长。

（二）评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自2022年3月31日至2023年3月30日。超过一年，需重新进行资产评估。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任。

无。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

（三）评估程序受到限制的情形

1、评估基准日时，恒泰保险经纪有限公司持有包头市佳荣置业有限公司50%股权，本次评估未收集到该公司有关资料，经启信宝查询，该公司已吊销，本次评估暂按账面值列示。

2、评估基准日时，恒泰保险经纪有限公司持有海昌宏运（锦州）置业有限公司40%股权及1,297.60万元债权，本次评估未获得关于海昌宏运（锦州）置业有限公司的相关经营资料。经了解，恒泰保险经纪有限公司持有的海昌宏运（锦州）置业有限公司40%股权及1,297.60万元债权尚在挂牌转让中，本次评估将恒泰保险经纪有限公司持有的海昌宏运（锦州）置业有限公司40%股权和1297.60万元债权按账面情况列示，未考虑未来实际转让价格对评估结论的影响。

（四）评估资料不完整的情形

内容同“（三）评估程序受到限制的情形”。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项。

无。

(六) 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。

无。

(七) 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。

1、2022年6月30日,根据江苏省南京市鼓楼区人民法院民事判决书(2021苏0106民初13080号):驳回山东中鼎保险经纪有限责任公司“要求恒泰保险返还合作预付款1600774.34元”的诉求。2022年8月19日,山东中鼎保险经纪有限责任公司不服判决向法院再次提出上诉,该案件尚在审理中,本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

(八) 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。

无。

(九) 其他事项

1、恒泰保险从南通盛唐置业有限公司破产重整中分得唐人新街项目1746.32平方米房屋,该房屋目前正委托南通盛唐置业有限公司进行销售。根据恒泰保险与南通高科建设投资有限公司、南通盛唐置业有限公司、江苏盛美杰投资有限公司的协议,待房屋全部销售完毕后,恒泰保险可以从房屋销售净收入中获得750万元,多余部分收入归江苏盛美杰投资有限公司;若恒泰保险获得收入不足750万元,则差额部分由江苏盛美杰投资有限公司补足。截至报告出具日时,上述事项中恒泰保险仅收到72.71万元房屋销售款,尚有677.29万元房屋销售款未收到,该笔款项也未入账。本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

截至报告出具日,委托人及相关当事人未向我们提供被评估单位除上述特殊事项外的其他评估基准日期后重大事项,本资产评估机构及资产评估专业人员未发现其他特别事项和重大期后事项,特别提示资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人按本报告中描述的经济行为使用，以及国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门使用。

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对评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

本评估结论形成的日期为2023年2月4日。

(以下为签字盖章页，无正文)

(本页为签字盖章页, 无正文)

资产评估师:



资产评估师:



江苏华信资产评估有限公司

二〇二三年二月四日

