



本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

成都博瑞传播股份有限公司
拟股权转让所涉及的成都麦迪亚物业服务有限
责任公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

众联评报字[2018]第 1227 号

(共 1 册, 第 1 册)

湖北众联资产评估有限公司

2018 年 8 月 31 日

目 录

第一部分、声明	1
第二部分、资产评估报告摘要	4
第三部分、资产评估报告正文	7
一、委托人及其他资产评估报告使用人	8
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型及其定义	14
五、评估基准日	14
六、评估依据	14
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程和情况	19
九、评估假设	21
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	22
十二、资产评估报告使用限制说明	24
十三、资产评估报告日	25
第四部分、资产评估报告附件	27

第一部分、声明

声 明

成都博瑞传播股份有限公司：

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，评估结论也不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证，也不能用评估对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

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

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

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

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

八、评估结论的使用在资产评估报告中载明的有效期内有效。资产评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定资产评估报告使用期限。

九、未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

第二部分、资产评估报告摘要

资产评估报告摘要

重要提示

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

湖北众联资产评估有限公司接受成都博瑞传播股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对成都博瑞传播股份有限公司拟股权转让所涉及的成都麦迪亚物业服务有限责任公司股东全部权益在 2018 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：成都博瑞传播股份有限公司拟转让成都麦迪亚物业服务有限责任公司股权，对所涉及的成都麦迪亚物业服务有限责任公司股东全部权益在 2018 年 3 月 31 日这一基准日所表现的市场价值进行分析、估算，并发表专业意见。

二、评估对象和评估范围：本次评估对象为成都麦迪亚物业服务有限责任公司的股东全部权益，评估范围为成都麦迪亚物业服务有限责任公司经审计后资产负债表所列示资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及相关负债。具体范围为被评估单位提供的“各类资产及负债评估申报明细表”上所列内容。

三、价值类型：市场价值

四、评估基准日：2018 年 3 月 31 日

五、评估方法：资产基础法

六、评估结论：截止评估基准日 2018 年 3 月 31 日，成都麦迪亚物业服务有限责任公司经亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)审计后的总资产为 834.72 万元，总负债为 299.50 万元，净资产为 535.21 万元；评估后的股东全部权益为 540.12 万元，增值 4.90 万元，增值率 0.92%。

七、评估结论的使用有效期：本报告评估结论使用有效期为一年，即自 2018 年 3 月 31 日至 2019 年 3 月 30 日期间使用有效。

八、特别事项说明：

1. 按照国家现行国有资产监督管理有关要求，本评估项目属于需要办理核准或备案的资产评估项目。因此，本资产评估报告必须经过负责核准或备案的国有资产监督管理机构核准或备案，或由其授权经营的出资企业进行备案后，才能作为相应经济行为作价的参考依据。

2. 本次评估是在被评估单位基准日财务报表已经审计的基础上进行的，评估基准日的审计报告是本次评估的重要依据。

3. 本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

4. 在执行本次评估程序过程中，评估专业人员对资产评估对象法律权属资料进行必要的核查验证，但并不表示评估专业人员对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。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专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

5. 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证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人和相关当事方的责任。

6. 本次评估是基于评估假设成立的前提条件下进行的，如评估假设发生变化或不再适用，将对评估结论产生重要影响或导致评估结论无效。

第三部分、资产评估报告正文

成都博瑞传播股份有限公司
拟股权转让所涉及的成都麦迪亚物业服务有限
责任公司股东全部权益价值评估项目
资产评估报告正文

众联评报字[2018]第 1227 号

成都博瑞传播股份有限公司：

湖北众联资产评估有限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、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对成都博瑞传播股份有限公司拟股权转让所涉及的成都麦迪亚物业服务有限责任公司股东全部权益在 2018 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、产权持有单位、被评估单位及其他资产评估报告使用人

(一) 委托人概况

1. 概况

名称：成都博瑞传播股份有限公司

证券简称：博瑞传播

证券代码：600880

统一社会信用代码：915101007203362901

注册地址：成都市锦江工业园区三色路 38 号

法定代表人：曹建春

注册资本：109333.209200 万元

企业类型：其他股份有限公司（上市）

经营范围：信息传播服务（不含国家限制项目）、报刊投递服务，高科技产品开

发、国内贸易（除国家限制和禁止项目），电子商务，出版物印刷（限分公司经营）；销售纸张和印刷器材。印刷及制版的设计，包装装潢印刷品及其他印刷品印刷，技术服务。广告制作、设计、代理、发布。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2. 历史沿革

成都博瑞传播股份有限公司原名四川电器股份有限公司，系 1988 年经成都市经济体制改革委员会以成体改（1988）字第 35 号文批准由四川电器厂改制并向社会企事业单位和社会公众定向募集部分股份成立，1995 年 11 月 15 日，经中国证监会批准，该公司流通股在上交所正式挂牌上市。1999 年 7 月 28 日，经国家财政部财管字（1999）178 号文批准，成都博瑞投资控股集团有限公司（原名成都博瑞投资有限责任公司）正式受让原成都市国有资产管理局持有的该公司股份中的 27.65% 的股份，成为该公司的第一大股东。成都博瑞投资控股集团有限公司成为股东后，实施了一系列资产重组，公司的主营业务已逐步由原电器生产与销售业务转向广告、印刷、发行及投递、配送业务及信息传播相关的业务。

2000 年 1 月 21 日经成都市工商行政管理局批准，公司更为现名。公司目前注册资本 109,333.21 万元，法定代表人：曹建春，公司营业执照统一社会信用代码 915101007203362901。

（二）产权持有单位

名称：四川博瑞麦迪亚置业有限公司

统一社会信用代码：91510000675783162J

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：成都市锦江区三色路 333 号

法定代表人：徐晓东

注册资本：（人民币）5000 万元

成立日期：2008 年 07 月 01 日

营业期限：长期

经营范围：物业管理；商品批发与零售；项目投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；计算机服务业、软件业；商务信息咨询；租赁业。（以上项目

不含前置许可项目，后置许可项目凭许可证或审批文件经营）（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）

四川博瑞麦迪亚置业有限公司主要从事文化项目投资，为委托人成都博瑞传播股份有限公司全资子公司。公司承建的成都市 2009-2010 年文化（创意）产业基地重点项目博瑞·创意成都，作为锦江创意产业商务区首席甲级写字楼，荣获“文化创意产业总部经济发展基地”、“广告业专业楼宇”和“成都市科技专业楼宇”等称号。博瑞·创意成都已成功引进包括德国伊顿、美国开利、福禄克、建设银行、人保等世界 500 强客户以及日本欧姆龙、岛津、成都传媒集团、四川交投、现代农投等大批优秀客户，入驻客户质量在锦江创意产业商务区写字楼里首屈一指。

（三）被评估单位概况

名称：成都麦迪亚物业服务有限责任公司

统一社会信用代码：915101045746191019

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：成都市锦江区三色路 333 号

法定代表人：徐晓东

注册资本：550.000000 万人民币

成立日期：2011 年 5 月 17 日

营业期限：长期

经营范围：物业管理及咨询；房屋经纪；停车场服务；工程项目管理；汽车租赁；绿化工程设计、施工；住宿餐饮企业管理服务；清洁服务；空调设施维修；花木租赁。（以上经营范围不含国家法律、行政法规、国务院决定禁止或限制的项目，依法须批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

1. 企业概况

成都麦迪亚物业服务有限责任公司成立于 2011 年 5 月 17 日，注册资本 550 万元人民币，是四川博瑞麦迪亚置业有限公司全资子公司。

公司于 2015 年 12 月与第一太平戴维斯进行管理交接，并于 2016 年 1 月正式接管知名项目博瑞·创意成都写字楼，同时聘请“五大行”世邦魏理仕作为项目物业管理顾问公司，为项目的品质保驾护航。2016 年公司将保证项目平稳交接过渡的同时，

保证项目品质持续稳定发展，有序启动各项管理工作。

公司忠实秉承“真情无止境，关爱永相伴”的服务精髓，以“主动、诚信、友善、专业”的工作态度，关注客户需求，持续改进企业的管理质量和服务水平，努力与客户建立起信任理解双向双赢的和谐管理。将始终如一地把“让客户满意”作为企业追求的工作目标，致力于为业主和客户提供高水平、高标准、高品质的物业管理和经营服务，全面提升管理项目的品牌度和满意度，为业主和客户的物业的保值增值和营造美好和谐的居家生活环境而不断努力。

麦迪亚物业将积极致力于为市场化发展做准备，完善固化现有物业服务管理，持续夯实基础，将专业成形，不断运用新理念和新技术为发展支撑，大力推动物业管理服务创新。

2. 近几年财务状况、经营成果

公司 2016 年、2017 年和 2018 年 3 月 31 日财务状况及经营成果见下表：

金额单位：元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 3 月 31 日
总资产	8,978,249.26	8,525,420.79	8,347,151.49
负债合计	3,870,972.00	3,413,566.47	2,995,030.85
净资产	5,107,277.26	5,111,854.32	5,352,120.64
项目	2016 年 1-12 月	2017 年 1-12 月	2018 年 1-3 月
主营业务收入	15,039,664.88	14,108,831.02	3,111,476.03
营业成本	13,290,711.94	12,422,341.39	2,457,642.53
净利润	-198,707.67	4,577.06	240,266.32

上述 2016 年度、2017 年度和评估基准日 2018 年 3 月 31 日财务状况及经营成果财务数据经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了亚会 B 审字（2018）2259 号《审计报告》。

3. 委托人和被评估单位之间的关系

被评估单位为产权持有单位全资子公司，产权持有单位为委托人全资子公司。

4. 主要税种及税率

公司的主要税种包括：

税种	计税依据	税率
----	------	----

增值税	按销售货物或者提供应税劳务的增值税计征	6%、5%
城市维护建设税	按实际缴纳流转税额总额	7%
教育费附加	按实际缴纳流转税额总额	3%
地方教育费附加	按实际缴纳流转税额总额	2%
企业所得税	按应纳税所得额	25%

5. 企业的主要会计政策

该公司以持续经营为前提，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。该公司会计期间为公历1月1日至12月31日。公司记账本位币为人民币。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本报告的使用人为委托人及相关股东、监管机构。除法律、行政法规另有规定外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

成都博瑞传播股份有限公司拟实施股权转让行为，湖北众联资产评估公司接受成都博瑞传播股份有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的成都麦迪亚物业服务有限责任公司股东全部权益在2018年3月31日这一基准日所表现的市场价值进行评估，作为该经济行为的价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是成都麦迪亚物业服务有限责任公司股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为成都麦迪亚物业服务有限责任公司经审计后账面上列示的全部资产及负债。

截止评估基准日2018年3月31日，企业的资产总计8,347,151.49元，其中流动资产8,259,951.73元、非流动资产87,199.76元；负债总计2,995,030.85元，全部为流

动负债；净资产 5,352,120.64 元。评估范围详见下表（金额单位：元）：

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产合计	8,259,951.73	四、流动负债合计	2,995,030.85
货币资金	6,358,966.64	应付账款	746,155.89
应收账款	716,189.78	预收款项	1,405,616.44
预付款项	662,614.30	应付职工薪酬	297,346.21
其他应收款	393,069.24	应交税费	137,632.25
其他流动资产	129,111.77	其他应付款	408,280.06
二、非流动资产合计	87,199.76	五、非流动负债合计	-
固定资产	64,274.94	六、负债总计	2,995,030.85
递延所得税资产	22,924.82		
三、资产总计	8,347,151.49	七、净资产(所有者权益)	5,352,120.64

以上评估范围与委托评估的范围及被评估企业所申报评估的资产范围一致，并且经亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)审计，审计报告号为亚会 B 审字(2018)2259 号，审计意见为：标准无保留意见。

1. 对企业价值影响较大的单项实物资产或者资产组合情况

本次成都麦迪亚物业服务有限责任公司申报的纳入评估的实物资产只有设备类资产。

成都麦迪亚物业服务有限责任公司位于成都市锦江工业园三色路 38 号博瑞-创意成都 A 座 4 楼。委估的设备类资产分布比较集中，存放在公司和园区内，设备类资产主要是办公电子设备。主要有台式电脑、一体机、打印机、复印机、投影仪、摄像机、照相机、空调、香薰扩香机、餐卡刷卡 POS 机、组合器械、消防泵、智能跑步机等设备。申报评估的办公电子设备除少数设备待报废外，其他设备均处于正常使用状态。

2. 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

(1) 企业申报的账面记录的无形资产情况

无

(2) 企业申报的账面未记录的无形资产情况

被评估单位无账面未记录的无形资产。

3. 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估未引用其他评估中介机构的结果。

以上纳入评估范围的具体资产，以委托人和被评估单位提供的审计后“各类资产及负债评估申报明细表”为准。

本次纳入评估范围的各项资产与资产评估委托合同中确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。即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

本项目选定的资产评估基准日是 2018 年 3 月 31 日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托人确定。其成立的理由和条件是：

- (一) 与企业财务报告期相衔接；
- (二) 与委托人的经济行为实现日相接近。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等均以此日企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

六、评估依据

(一) 行为依据

湖北众联资产评估有限公司与成都博瑞传播股份有限公司签订的《资产评估委托合同》。

(二) 法律依据

1. 《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通过修订，自 2014 年 3 月 1 日起施行）；
2. 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；
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，自 2009 年 5 月 1 日起施行）；

4. 《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过修订）；

5. 《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，自2016年12月1日起施行）；

6. 《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，2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议《关于修改〈中华人民共和国企业所得税法〉的决定》修正）；

7. 《国有资产评估管理办法》（国务院1991年第91号令）；

8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年8月25日，国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；

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

10. 《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令第14号（2001年12月31日）；

11. 《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6月24日）；

12. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国务院国资委国资产权发（2006）306号；

13. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年11月19日国务院令第691号第二次修订）；

14. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011年10月28日经财政部、国家税务总局审议通过修订，自2011年11月1日起施行）；

15. 财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号，自2016年5月1日起执行）；

16. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第76号修订，2014年7月15日）；

17. 其他相关法律、法规和通知文件等。

（三）准则依据

1. 《资产评估准则基本准则》（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[2017]31号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2017]32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[2017]34号）；
7. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2017]36号）；
8. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]49号）。

（四）权属依据

1. 企业营业执照；
2. 重大机器设备的购置发票；
3. 企业出资证明（公司章程、验资报告等）；
4. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其他资

料。

（五）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》；
2. 国家有关部门公布的物价指数；
3. 《中国机电产品报价手册》、《电脑报》等价格资料；网上询价；
4. 被评估单位提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料；
5. 被评估单位提供的《资产评估申报明细表》；
6. 设备资产使用的有关资料；
7. 被评估单位提供的有关文字资料、证件、图纸及相关资料；
8. 被评估单位提供的其他法律凭证资料；
9. 评估人员现场勘察记录工作底稿。

七、评估方法

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

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。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。由于在目前国内资本市场的公开资料中尚无法找到在相同经济行为下的同类资产交易案例，因此不具备使用市场法的必要前提，本次评估不适宜采用市场法。

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。该方法适用于成立时间较长、有比较完整的历史经营资料、未来收益可以较为准确地预测、且可以获取充分的评估资料的单位。本次评估被评估单位近年因出租率下滑导致业务收入下滑，并且以后年度设备及设施使用年限加长，维护维修成本加大，人力成本也会有所增加，导致物业公司未来盈利预测具备较大的不确定性，不具备采用收益法进行评估的基本条件。

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，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。本项目对委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估。

因此，本项目采用资产基础法一种评估方法进行评估。

资产基础法评估思路

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。被评估单位各项资产、负债资料齐备，满足采用成本途径评估的要求，故可以采用资产基础法进行评估。即以重置各项生产要素为假设，先对评估范围内的各单项资产运用相适宜的评估方法分别得出其评估值，累加求和后，再扣减相关负债的评估值，最后得出被评估单位净资产（权益）的评估值。

各类资产的评估方法简述如下：

1. 关于流动资产评估

在流动资产的评估中，对货币性质的流动资产（货币资金），以审核调整后的账面值为其评估值。对债权类资产进行认真的清查核实，在此基础上，根据其账龄、性质、债务人状况等综合分析判断回收的可能性，相应确定评估值。

2. 关于设备类资产的评估

评估值 = 重置全价 × 成新率

(1) 重置全价的确定

设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装调试费组成。

重置全价计算公式：

重置全价 = 设备购置费 + 运杂费 + 安装调试费

上述价格中均为不含税价。

A、设备购置价的确定

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价。不能从市场询到价格的设备，通过查阅 2018 年机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价。

电子设备重置全价主要根据网上询价，同时根据办公设备的市场动态、下浮情况分析 and 计算得来。对于已停产、市场上无相同新商品出售的设备，采用二手市场价评估。

B、运杂费的确定

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时（在购置价格中已含此部分价格），则不计运杂费。

C、安装调试费的确定

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

(2) 成新率的确定

电子设备成新率的确定采用综合成新率。

A、年限法成新率：

依据国家有关技术经济、财税政策，通过查阅设备的技术资料、现场考察，从设备的实际技术状况、利用率、维护保养等方面综合考虑其损耗。

使用年限法的成新率= $[\text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$

B、现场勘查法成新率

评估人员通过现场勘查，与设备管理人员和使用人员交谈，查阅设备运行、维修的有关资料，现场了解设备的实际状况，通过打分，得到勘查成新率。

C、综合成新率

将年限成新率和勘查成新率按相应的权重测算出综合成新率

综合成新率= $\text{使用年限法成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$

(3) 确定评估值

评估值= $\text{重置全价} \times \text{综合成新率}$

3. 关于负债的评估

负债的评估采用审核、验证、核实方法，对相关债务进行清查核实，以评估目的实现后被评估单位需要承担的数额确定相关负债的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序实施过程介绍如下：

(一) 明确资产评估业务基本事项

受理资产评估业务前，公司业务负责人与委托人的授权代表进行交流，了解并明确资产评估业务基本事项，包括被评估单位以及委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、价值类型、评估对象和评估范围、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

(二) 订立资产评估委托合同

公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订《资

产评估委托合同》，明确双方各自承担的责任和义务，正式受理该项资产评估业务。

（三）编制资产评估计划

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、防止出现评估疏漏的保证。根据本项目的具体情况，制定了资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估计划和评估方案，组建评估小组成员，执行本次评估任务。

（四）进行评估现场调查

在企业申报并全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了核实。核实资产包括流动资产和非流动资产，核实内容主要为核实资产产权、数量、使用状态及其他影响评估作价的重要因素，主要步骤如下：

1. 指导被评估单位填表和准备应提供的评估资料。评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按要求填写“资产评估申报表”，同时收集准备资产的产权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等。

2. 审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表。评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认。

3. 资产评估师和评估专业人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

4. 根据客观环境和资产的重要程度采用资料核实，相关人员访谈或抽样等方式进行调查。

（五）收集整理评估资料

资产评估专业人员应当根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；以

及从市场等渠道获取的其他资料。并对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

（七）编制出具评估报告

根据公司资产评估业务流程管理办法规定，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人在内部审核完成后，根据审核意见修改资产评估报告，形成评估报告征求意见稿。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，根据委托人反馈意见进行合理修改后形成资产评估报告正式稿并向委托人提交。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

1. 假设评估基准日后被评估单位持续经营；
2. 假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
3. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
4. 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
5. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
6. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
7. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响；

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件

发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估必要的程序，采用资产基础法对成都麦迪亚物业服务有限责任公司的股东全部权益价值进行了评估。

成都麦迪亚物业服务有限责任公司评估基准日账面总资产为 834.72 万元，总负债为 299.50 万元，净资产为 535.21 万元；评估后的股东全部权益为 540.12 万元，增值 4.90 万元，增值率 0.92%。具体评估汇总情况详见下表：（金额单位：人民币万元）

项目名称		帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	826.00	827.93	1.93	0.23
非流动资产	2	8.72	11.69	2.97	34.06
其中：固定资产	3	6.43	11.05	4.62	71.85
递延所得税资产	4	2.29	0.64	-1.65	-72.05
资产总计	5	834.72	839.62	4.90	0.59
流动负债	6	299.50	299.50	-	-
非流动负债	7	-	-	-	-
负债总计	8	299.50	299.50	-	-
净资产	9	535.21	540.12	4.90	0.92

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

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

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

无。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无特别未决事项和法律纠纷。

1. 本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的

价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

2. 在执行本次评估程序过程中，评估专业人员对资产评估对象法律权属资料进行必要的核查验证，但并不表示评估专业人员对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。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专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

（三）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估未利用专家工作及其他报告。

（四）重大期后事项

无

（五）其他特别事项说明

1. 本次评估是在被评估单位基准日财务报表已经审计的基础上进行的，评估基准日的审计报告是本次评估的重要依据。

2. 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊书面说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3. 成都麦迪亚物业服务有限责任公司的应交税费科目，以税务部门核查的汇算清缴结果为准，如果核查结果存在差异，则评估结果应根据核查结论作出相应调整。

4. 本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整；在本次评估结果有效期内若资产价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

5. 本报告所称“评估价值”是在设定所评估的资产现有用途不变、持续经营条件下确定的市场价值，本评估结果是对2018年3月31日这一基准日被评估资产价值的客观反映。

6. 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的

价值进行分析、估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证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人和相关当事方的责任。

7. 本次评估是基于评估假设成立的前提条件下进行的，如评估假设发生变化或不再适用，将对评估结论产生重要影响或导致评估结论无效。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围

1. 本资产评估报告经承办该项业务的资产评估师签名并加盖资产评估机构印章后方可正式使用。

2. 评估结论使用有效期为自评估基准日起一年（2018年3月31日至2019年3月30日）。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

3. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

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

5. 按照国家现行国有资产监督管理有关要求，本评估项目属于需要办理核准或备案的资产评估项目。因此，本资产评估报告必须经过负责核准或备案的国有资产监督管理机构核准或备案，或由其授权经营的出资企业进行备案后，才能作为相应经济行为作价的参考依据。

（二）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专业人员不承担责任。

（三）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。

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

资产评估报告使用人按本报告所载明的评估目的使用时，应关注上述报告使用限制事项。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2018 年 8 月 31 日，是资产评估师和评估专业人员形成评估结论的日期。

[此页为报告签字页、无正文]

资产评估师（签章）：



资产评估师（签章）：



湖北众联资产评估有限公司

2018年8月31日

