

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

荣安地产股份有限公司拟股权转让所涉及的  
宁波荣安物业服务有限公司  
股东全部权益价值评估项目  
资产评估报告

中联评报字[2020]D-0043 号

(共一册, 第一册)

天津中联资产评估有限责任公司

二〇二〇年五月十日

天津市南开区宾水西道 333 号万豪大厦 C 座十层

---

---

## 目 录

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| 声 明 .....                            | 3  |
| 摘 要 .....                            | 4  |
| 正 文 .....                            | 6  |
| 一、委托人、被评估单位概况及委托合同约定的其他评估报告使用人 ..... | 6  |
| 二、评估目的 .....                         | 10 |
| 三、评估对象和评估范围 .....                    | 10 |
| 四、价值类型 .....                         | 12 |
| 五、评估基准日 .....                        | 12 |
| 六、评估依据 .....                         | 12 |
| 七、评估方法 .....                         | 14 |
| 八、评估程序实施过程和情况 .....                  | 20 |
| 九、评估假设 .....                         | 22 |
| 十、评估结论 .....                         | 24 |
| 十一、特别事项说明 .....                      | 25 |
| 十二、资产评估报告使用限制说明 .....                | 26 |
| 十三、资产评估报告日 .....                     | 26 |
| 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....         | 27 |
| 附件目录 .....                           | 28 |

## 声 明

天津中联资产评估有限责任公司接受荣安地产股份有限公司的委托，就荣安地产股份有限公司拟股权转让所涉及的宁波荣安物业服务有限公司的股东全部权益进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告，现声明如下：

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、行政法规规定和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对其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、负债清单由委托人和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；委托人和被评估单位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。

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。

## 荣安地产股份有限公司拟股权转让涉及的 宁波荣安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

### 摘 要

中联评报字[2020]D-0043 号

天津中联资产评估有限责任公司接受荣安地产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、公正的原则，就荣安地产股份有限公司拟股权转让之经济行为，对所涉及的宁波荣安物业服务有限公司股东全部权益在二〇二〇年三月三十一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：股权转让。

二、评估对象和评估范围：评估对象为宁波荣安物业服务有限公司二〇二〇年三月三十一日的股东全部权益价值，评估范围为宁波荣安物业服务有限公司经审定的全部资产和负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：二〇二〇年三月三十一日。

五、评估方法：资产基础法、收益法。

六、评估结论：经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，最终选用收益法结果得出宁波荣安物业服务有限公司股东全部权益在评估基准日二〇二〇年三月三十一日的评估结论如下：

在持续经营前提下，评估后的宁波荣安物业服务有限公司股东全部权益在基准日时点的评估价值为 3,127.00 万元（大写为人民币叁仟壹佰贰拾柒万元整），评估增值 3,009.41 万元，增值率 2559.24%。

七、评估结论的使用有效期：本评估结论仅对委托人拟股权转让之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估结论自评估基准日起一年内（即

2020年3月31日至2021年3月30日)有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化,致使原评估结论失效时,评估报告使用人应重新委托评估。

八、提请相关当事人关注以下事项,恰当使用评估结论:

1、本次评估中采用的所有收入、支出预测数据均由被评估单位提供并确认,评估人员在分析核实其合理性的基础上采用该数据。若评估基准日后被评估单位无法实现预期收益将影响本次评估结果。

2、本次资产基础法评估中,设备类固定资产除子公司宁波甬悦居餐饮服务有限公司外评估值均不包含增值税。

3、本次资产基础法评估中,除往来款外,对与其他资产、负债的评估增减值可能存在的相关联的税赋未作考虑。

4、被评估单位无自有的办公场所,办公场所向宁波康美房屋租赁有限公司租赁,面积约为350 m<sup>2</sup>,租赁期限自2020年1月1日至2020年12月31日,含税年租金638,750.00元。

注:以上内容摘自资产评估报告,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应当认真阅读评估报告正文全文。

**荣安地产股份有限公司拟股权转让涉及的  
宁波荣安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**

中联评报字[2020]D-0043号

**正 文**

荣安地产股份有限公司：

天津中联资产评估有限责任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，依据委估资产的实际情况和现行价格标准，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对荣安地产股份有限公司拟股权转让所涉及的宁波荣安物业服务有限公司股东全部权益在二〇二〇年三月三十一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、被评估单位概况及委托合同约定的其他评估报告使用人**

**（一）委托人**

本项目委托人为荣安地产股份有限公司，基本情况如下：

名 称：荣安地产股份有限公司

统一社会信用代码：913302001440685655

类 型：股份有限公司(上市)

住 所：海曙区灵桥路 513 号(14-12)

法定代表人：王久芳

注册资本：318392.2485 万元人民币

成立日期：1989 年 5 月 19 日

营业期限：1989 年 5 月 19 日至长期

经营范围：房地产开发、经营；物业服务；房屋租赁；建筑材料、装饰材料、机械电器设备、五金交电、化工产品、制冷空调设备的批发、零售；市政工程、建筑智能化工程施工；工业与民用建筑工程；实业投资；建筑施工技术咨询、国内劳

务派遣；自营和代理货物和技术的进出口，但国家限定经营或禁止进出口的货物或技术除外。（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

名称：宁波荣安物业服务有限公司

统一社会信用代码：9133021272040234X6

类型：其他有限责任公司

住所：浙江省宁波市鄞州区天童南路 700 号(荣安大厦 18 楼)

法定代表人：王久芳

注册资本：1000 万元人民币

成立日期：1999 年 12 月 3 日

营业期限：1999 年 12 月 3 日至长期

经营范围：物业服务；家政服务；停车服务；房地产信息咨询；台球服务；棋牌服务；室内外装修；水电安装、维修；家用电器维修；高危险性体育项目：游泳；以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止或无需经营许可的项目和未列入地方产业发展负面清单的项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### 1、历史沿革

宁波荣安物业服务有限公司（以下简称“公司”）系于 1999 年 12 月由荣安地产股份有限公司和宁波荣安房地产开发有限公司共同出资设立的有限责任公司，注册资本 500 万元，其中荣安地产股份有限公司出资 350 万元，占注册资本的 70%，宁波荣安房地产开发有限公司出资 150 万元，占注册资本的 30%。

根据 2019 年 8 月 1 日公司股东会决议，公司增加注册资本 500 万元。变更后股东及股权结构情况见下表：

单位：万元人民币

| 投资者名称         | 注册资本           | 实际出资额         | 实际出资比例         |
|---------------|----------------|---------------|----------------|
| 宁波荣安房地产开发有限公司 | 300.00         | 150.00        | 30.00%         |
| 荣安地产股份有限公司    | 700.00         | 350.00        | 70.00%         |
| 合计            | <b>1000.00</b> | <b>500.00</b> | <b>100.00%</b> |

## 2、生产经营情况

宁波荣安物业服务有限公司提供的服务产品主要为物业服务、停车服务等。公司实行董事会领导下的总经理负责制，现设总经理室、行政办公室、人力资源部、财务资金部、品质管理部、市场拓展部、24个物业服务中心、25个案场和12个分公司。拥有一批有知识有才能，专业素质较高并多年从事物业服务工作的管理队伍，及一批业务熟练的工程技术人员和一支训练有素的秩序维护队伍。

## 3、资产、财务及经营状况

被评估单位近三年至基准日的资产、负债情况（单体口径）如下表：

金额单位：人民币元

| 项目/报表日 | 2017年12月31日   | 2018年12月31日   | 2019年12月31日   | 2020年03月31日   |
|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 总资产    | 53,418,166.06 | 60,426,278.52 | 83,117,212.52 | 83,615,074.08 |
| 负债     | 25,089,393.56 | 44,331,436.21 | 46,554,918.64 | 80,983,344.52 |
| 所有者权益  | 28,328,772.50 | 16,094,842.31 | 36,562,293.88 | 2,631,729.56  |

被评估单位近三年及评估基准日当期经营状况（单体口径）见下表：

金额单位：人民币元

| 项目       | 2017年         | 2018年         | 2019年          | 2020年1-3月     |
|----------|---------------|---------------|----------------|---------------|
| 一、营业收入   | 64,644,091.88 | 87,695,472.90 | 116,119,013.95 | 16,607,278.97 |
| 减：营业成本   | 50,027,954.14 | 64,976,742.38 | 83,140,383.79  | 18,291,311.03 |
| 减：税金及附加  | 293,494.27    | 486,728.16    | 528,478.59     | 94,499.91     |
| 减：管理费用   | 9,237,028.00  | 9,782,086.99  | 20,504,806.72  | 4,940,223.55  |
| 减：财务费用   | 49,782.32     | 42,513.35     | 195,528.66     | 38,111.41     |
| 减：资产减值损失 | -223,291.66   | 372,104.45    |                |               |
| 减：信用减值损失 |               |               | 472,368.14     | 385,210.22    |
| 加：投资收益   |               |               | 21,863,754.45  |               |
| 加：其他收益   |               | 181,811.36    | 564,629.46     | 165,980.93    |
| 二、营业利润   | 5,259,124.81  | 12,217,108.93 | 33,705,831.96  | -6,976,096.22 |
| 加：营业外收入  | 359,195.60    | 121,584.19    | 140,655.21     | 24,503.69     |
| 减：营业外支出  | 351,826.00    | 173,228.66    | 3,575,859.21   | 29,764.94     |
| 三、利润总额   | 5,266,494.41  | 12,165,464.46 | 30,270,627.96  | -6,981,357.47 |
| 减：所得税费用  | 293,239.75    | 3,052,817.98  | 1,600,735.34   | -1,719,626.55 |
| 四、净利润    | 4,973,254.66  | 9,112,646.48  | 28,669,892.62  | -5,261,730.92 |

被评估单位近三年至基准日的资产、负债情况（合并口径）如下表：

金额单位：人民币元

| 项目/报表日 | 2017年12月31日   | 2018年12月31日   | 2019年12月31日   | 2020年03月31日   |
|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 总资产    | 53,418,166.06 | 60,603,137.86 | 83,494,567.16 | 83,650,055.65 |

| 项目/报表日 | 2017年12月31日   | 2018年12月31日   | 2019年12月31日   | 2020年03月31日   |
|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 负债     | 25,089,393.56 | 44,627,646.02 | 47,876,353.38 | 82,474,195.20 |
| 所有者权益  | 28,328,772.50 | 15,975,491.84 | 35,618,213.78 | 1,175,860.45  |

被评估单位近三年及评估基准日当期经营状况（合并口径）见下表：

金额单位：人民币元

| 项目       | 2017年         | 2018年         | 2019年          | 2020年1-3月     |
|----------|---------------|---------------|----------------|---------------|
| 一、营业收入   | 64,644,091.88 | 89,471,750.60 | 118,664,684.37 | 17,043,952.24 |
| 减：营业成本   | 50,027,954.14 | 66,602,029.74 | 85,580,942.42  | 18,709,332.06 |
| 减：税金及附加  | 293,494.27    | 493,244.33    | 533,554.88     | 94,623.99     |
| 减：管理费用   | 9,237,028.00  | 10,085,267.95 | 21,702,138.34  | 5,166,495.35  |
| 减：财务费用   | 49,782.32     | 44,404.06     | 198,068.92     | 38,443.14     |
| 减：资产减值损失 | -223,291.66   | 372,354.45    |                |               |
| 减：信用减值损失 |               |               | 472,238.14     | 385,990.22    |
| 加：投资收益   |               |               | 21,863,754.45  |               |
| 加：其他收益   |               | 183,521.50    | 564,629.46     | 177,600.66    |
| 二、营业利润   | 5,259,124.81  | 12,057,971.57 | 32,606,125.58  | -7,173,331.86 |
| 加：营业外收入  | 359,195.60    | 121,674.34    | 140,755.41     | 24,523.70     |
| 减：营业外支出  | 351,826.00    | 173,228.75    | 3,575,859.21   | 29,764.94     |
| 三、利润总额   | 5,266,494.41  | 12,006,417.16 | 29,171,021.78  | -7,178,573.10 |
| 减：所得税费用  | 293,239.75    | 3,013,121.15  | 1,325,858.79   | -1,405,053.17 |
| 四、净利润    | 4,973,254.66  | 8,993,296.01  | 27,845,162.99  | -5,773,519.93 |

被评估单位 2017 年度、2018 年度的会计报表（单体口径）已经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见审计报告，审计报告文号分别为“天衡审字[2018]01882 号”、“天衡审字[2019]01888 号”，2019 年度及 2020 年 1-3 月的会计报表（合并口径）由立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见审计报告，审计报告文号为“立信中联审字[2020]D-0517 号”。

#### 4、公司主要税种和税率

被评估单位执行《企业会计准则》，适用增值税税率 6%、5%，城市维护建设税税率 7%，教育费附加费率 3%，地方教育附加费率 2%，企业所得税率 25%。

#### （三）资产评估委托合同约定的除委托人外其他报告使用人概况

本资产评估报告的其他使用人为法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

#### （四）委托人与被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位 100% 控股股东，直接持有被评估单位 70% 股权，委托人通过持有宁波荣安房地产开发有限公司 100% 股权而间接持有另外 30% 股权。

## 二、评估目的

荣安地产股份有限公司拟转让宁波荣安物业服务有限公司的股权，为此需对宁波荣安物业服务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。

本次经济行为已经荣安地产股份有限公司 2020 年 4 月 10 日总裁办公会议通过。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象与评估范围

本项目评估对象为宁波荣安物业服务有限公司二〇二〇年三月三十一日的股东全部权益价值。

根据《资产评估委托合同》和公司填报的资产、负债评估明细申报表，本次评估范围为宁波荣安物业服务有限公司二〇二〇年三月三十一日的全部资产和负债，上述申报资产和负债所涉及的资产负债表已经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“立信中联审字[2020]D-0517 号”《审计报告》。经审计的被评估公司账面情况如下表：

资产负债表（母公司）

金额单位：人民币元

| 项 目         | 2020-3-31            |
|-------------|----------------------|
| 一、流动资产合计    | 80,985,860.60        |
| 二、非流动资产合计   | 2,629,213.48         |
| 其中：固定资产     | 527,686.82           |
| 长期股权投资      | 0.00                 |
| 递延所得税资产     | 2,101,526.66         |
| <b>资产总计</b> | <b>83,615,074.08</b> |
| 三、流动负债合计    | 80,983,344.52        |
| 四、非流动负债合计   | 0.00                 |
| <b>负债合计</b> | <b>80,983,344.52</b> |

| 项 目   | 2020-3-31    |
|-------|--------------|
| 所有者权益 | 2,631,729.56 |

1、长期股权投资情况如下表：

| 序号 | 被投资单位         | 投资日期    | 持股比例    | 投资成本（元） | 账面价值（元） |
|----|---------------|---------|---------|---------|---------|
| 1  | 宁波甬悦居餐饮服务有限公司 | 2018年3月 | 100.00% | 0.00    | 0.00    |
| 2  | 焦作市大豫物业服务有限公司 | 2018年8月 | 100.00% | 0.00    | 0.00    |
|    | 合计            |         |         | 0.00    | 0.00    |

宁波甬悦居餐饮服务有限公司，成立于2018年3月20日，注册资本100万元人民币，统一社会信用代码：91330212MA2AHLL38M，截止2020年3月31日宁波荣安物业服务有限公司未实缴资本。

焦作市大豫物业服务有限公司，成立于2018年8月17日，注册资本50万元人民币，统一社会信用代码：91410800MA45LP0W3U，截止2020年3月31日宁波荣安物业服务有限公司未实缴资本。

2、列入评估范围的实物资产如下：

| 项目   | 账面金额（元）    | 数量   | 现状、特点  |
|------|------------|------|--|
| 存货   | 82,059.57  | 63项  | 案场客服西装、西服、保洁服（冬）和保安外套等，存放于仓库中，随用随买。                                  |
| 电子设备 | 527,686.82 | 255项 | 电脑、空调、草坪机、清洗机、洗地机等。本部设备主要分布在本部办公区域和各项目办公区；各分公司设备均存放于分公司所在地的办公区，正常使用。 |

宁波荣安物业服务有限公司承诺不存在上述资产和负债以外的其它资产和负债。

本项目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。

## （二）企业申报的账面未记录的无形资产情况

截止评估基准日，被评估单位账面未记录可辨认无形资产，也无其他账面未记录的可辨认无形资产。

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

本评估报告未引用其他机构出具的报告内容。

#### 四、价值类型

资产评估中的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。

根据本次评估目的、评估对象以及评估时的市场条件等具体情况，确定本次评估的价值类型为市场价值类型。

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

评估基准日 2020 年 3 月 31 日。委托人选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地  
为评估目的服务。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产的总体  
情况，便于资产核实等工作的开展。

#### 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的主要经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、  
权属依据、取价依据和其他依据如下：

##### （一）经济行为依据

荣安地产股份有限公司 2020 年 4 月 10 日总裁办公会议纪要。

##### （二）法律法规依据

1、《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）；

2、《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第 14 号）；

3、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；

4、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 691 号）；

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

6、《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告-2019 第  
39 号》；

7、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）。

##### （三）评估准则依据

- 1、财政部《资产评估基本准则》财资〔2017〕43号（2017年8月29日）；
- 2、中国资产评估协会《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30号（2017年9月13日）；
- 3、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2018〕36号（2018年10月29日）；
- 4、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35号（2018年10月29日）；
- 5、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33号（2017年9月13日）；
- 6、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2018〕37号（2018年10月29日）；
- 7、中国资产评估协会《资产评估执业准则——企业价值》中评协〔2018〕38号（2018年10月29日）；
- 8、中国资产评估协会《资产评估执业准则——机器设备》中评协〔2017〕39号（2017年9月13日）；
- 9、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协〔2019〕35号（2019年12月4日）；
- 10、中国资产评估协会《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号（2017年9月13日）；
- 11、中国资产评估协会《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号（2017年9月13日修订）；
- 12、中国资产评估协会《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号（2017年9月13日）。

#### **（四）权属依据**

- 1、被评估单位会计报表、会计账簿、原始凭证、发票等会计资料。

#### **（五）取价依据**

- 1、被评估单位提供的委托评估资产清查明细表及相关的会计资料；
- 2、企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
- 3、“阿里巴巴”、淘宝网等互联网上查阅的设备报价；

- 4、中国人民银行公布的基准日 LPR 利率；
- 5、被评估单位所处行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、类似业务公司的相关资料；
- 6、被评估单位的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；
- 7、从巨潮资讯网、同花顺 iFind 查询的相关数据；
- 8、宁波市人民政府颁布的其他有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件；
- 9、评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
- 10、其他资料。

#### （六）其他依据

- 1、委托人、被评估单位《营业执照》；
- 2、立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》；
- 3、资产评估委托合同；
- 4、其他与评估有关的资料。

### 七、评估方法

#### （一）评估方法的选择

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

**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。

**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。

**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。

被评估单位评估基准日资产负债表表内及表外各项资产和负债可以识别，可识别的各项资产和负债都可以采用适当的评估方法进行单独评估；被评估单位不存在对评估结论有重大影响且难以识别和评估的资产和负债，因此本次评估可以采用资产基础法。

经过对被评估单位经营现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，评估人员认为公司在同行业中具有竞争力，市场前景广阔，成长性较好，在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险

程度相对应的收益率也能合理估算，具备采用收益法评估的条件，故本次评估可以采用收益法。

由于在股权交易市场上难以找到与被评估单位相同或类似企业的股权交易案例，同时在证券市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面类似的可比上市公司，故本次评估不宜用市场法。

综上，结合此次评估目的和评估对象特点，本次评估采用了收益法和资产基础法进行评估。综合考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结果。

## （二）资产基础法介绍

资产基础法，是指以被评估单位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。

各类资产及负债的评估方法如下：

### 1、流动资产

纳入评估的流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货。分述如下：

#### （1）货币资金

本项目货币资金包括现金和银行存款。

货币资金主要按账面核实法进行评估，其中现金采取盘点倒推方法验证基准日现金余额，并与基准日的现金日记账和总账现金账户余额核对一致，现金以申报账面值确定评估值；银行存款采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，并对银行存款账户于评估基准日的存款余额进行函证，对人民币存款以核实后的账面值确认为评估值。

#### （2）应收账款

评估人员按照资产评估明细表，在与资产负债表、相关总账及明细账核对一致的基础上，通过向债务方寄发询证函或抽查相关原始凭证和会计记录等替代程序，就每笔应收账款的发生时间、账龄、债务人的资信状况以及债务企业以往应收款项的回款情况进行分析，对于可能无法收回的款项进行了证据的收集，未发现确凿证据表明存在无法收回的款项，以申报账面值确定评估结果。坏账准备按评估有关规定评估为零。

### **(3) 预付款项**

评估人员查阅了相关供货协议及原始凭证，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，各款项均能形成相应的资产或权利，故以核实后账面值作为评估值。

### **(4) 其他应收款**

评估人员按照资产评估明细表，在与资产负债表、相关总账及明细账核对一致的基础上，对每笔款项的产生原因及时间进行了核实，并向相关人员了解情况，对于可能无法收回的款项进行了证据的收集，未发现确凿证据表明存在无法收回的款项，以申报账面值确定评估结果。坏账准备按评估有关规定评估为零。

### **(5) 存货**

评估人员对存货申报表与明细账、总账及会计报表进行核对，查阅相关账簿记录和原始凭单，以确认存货的真实存在及产权状况。对企业的存货内控制度，存货进、出库和保管核算制度及定期盘点制度进行核查，通过查阅最近的存货进出库单等，掌握存货的周转情况，并对可能存在的失效、变质、残损、无用等存货进行了重点调查。经核实，确认该企业内控制度严格、健全，存货的收、发和保管的单据、账簿记录完整、清晰。评估人员对存货进行了抽盘，抽查了评估基准日至盘点日之间的存货的出入库单等，确定评估基准日至盘点日之间的出入库存货的数量，并由此倒推计算出评估基准日存货的实有数量，并以此作为评估的基础。评估人员了解到企业库存商品周转较快，随用随购买，其账面价格与市场价基本相符。按核实后的账面值确定评估值。

## **2、非流动资产的评估**

纳入评估的非流动资产包括长期股权投资、固定资产和递延所得税资产。

### **(1) 长期股权投资**

对长期股权投资，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性。

根据国家现行法律法规和相关行业标准要求，需对被投资企业进行整体评估，然后根据对被投资企业持股比例计算长期投资企业评估值。

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

本次评估未考虑控股股权可能产生的溢价或折价因素对长期股权投资评估值的影响。

## (2) 固定资产

委估固定资产为办公电子设备，采用成本法予以评估。

### A、重置成本的确定

评估人员根据资产清查评估明细表及相关资料，在现场清查、核实的基础上对委估的电子设备进行了勘察，并以现行市场价格为基础，主要采用向设备经销商直接询价或网上查询的方式确定重置价，因本次委估办公电子设备大部分体积小、不需安装，或者售价已包含运杂费和安装调试费，其重置价参照现行市场购置价确定。对于已不再生产或无法获得该设备的购置价的设备，根据替代原则找性能基本相同的设备价格加以调整作为该设备的购置价，或采用相关价格指数进行调整，以及对同类设备价格求取设备购置价。对生产年代久远，已无同型号的电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

### B、可抵扣增值税

可抵扣增值税=含税购置价×[1/（1+13%）×13%+（运杂费率+安装调试费率）/1.09×9%+其他费用率/1.06×6%]

### C、对成新率的确定

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，并结合评估人员的经验，合理确定各类设备的经济使用年限。委估设备购置日期较短、构造简单、价值量及利用率较低，对其成新率的评估采用年限法。年限法计算公式：

成新率=（1-已使用年限/经济使用年限）×100%

### D、评估值=重置价值×综合成新率

计算公式：评估值=Σ（重置价值×年限法成新率）

## (3) 递延所得税资产

递延所得税资产主要为计提坏账准备以及预计可弥补亏损等原因产生可抵扣暂时性差异而形成。企业按税务、会计制度要求，计提的坏账准备，评估人员调查了解其发生时间、计取基础，坏账准备已依据相关规定评估为零，对应的递延所得税资产此次也评估为零；对于预计可弥补亏损，按审计后的账面值确认。

### 3、负债

负债为流动负债，包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付股利和其他应付款，

评估人员主要依据企业财务会计制度，对其账面价值进行审查核实，并根据资产评估的有关规定，对照负债科目所形成的内容，以构成企业实质性负债的金额作为评估值。

#### （三）收益法介绍

收益法是指将预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。它是根据资产未来预期收益，按适当的折现率将其换算成现值，并以此收益现值作为委托评估资产的评估价值。

##### 1、收益法的应用前提

- （1）评估对象的未来收益可以预期并用货币计量；
- （2）收益所对应的风险能够度量；
- （3）收益期限能够确定或者合理预期。

##### 2、本次选用的收益法评估模型

结合本次评估目的和评估对象实际情况，采用企业自由现金流折现法确定企业自由现金流价值，并分析考虑企业溢余资产、非营运性资产的价值，修正确定公司的整体价值，并扣除公司的付息债务确定公司的股东全部权益机制。计算公式为：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

企业整体价值 = 企业自由现金流评估值 + 非经营性资产（负债）的价值 + 溢余资产价值

计算公式为：

$$E = B - D = P + \sum C_i - D = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} + \sum C_i - D$$

式中：

$E$ ：股东全部权益价值；

$B$ ：企业整体价值；

$D$ ：付息债务价值；

$P$ ：企业自由现金流评估价值；

$R_i$ ：未来第  $i$  年的预期收益（自由现金流量）；

$R_n$ ：永续期的预期收益（自由现金流量）；

$r$ ：折现率；

$n$ ：明确的预测期；

$\sum C_i$ ：基准日存在的溢余资产或非经营性资产（负债）价值

### 3、收益期与预测期的确定

本次评估假设公司的存续期间为永续期。采用分段法对公司的收益进行预测，即将公司未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益，其中对于明确的预测期的确定综合考虑了行业的周期性和企业自身发展的周期性，根据企业的相关介绍及评估人员的市场调查和预测，市场需求变动趋势还将持续，预计 5 年后企业经营状况趋于稳定，故取 5 年作为预测期分割点。

### 4、收益额—现金流量的确定

本次评估预期收益采用企业自由现金流，根据公司的经营历史、目前经营状况、未来发展规划、市场状况、宏观经济及行业发展概况等，预测公司未来经营期内的各项经营收入和成本费用，确定各期企业自由现金流量。企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=净利润+利息支出×(1-所得税税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额

### 5、折现率的确定

折现率，又称期望投资回报率，是将资产的未来预期收益折算成现值的比率，是基于贴现现金流法确定评估价值的重要参数。本次评估选取与被评估单位类似的上市公司，按照加权平均资本成本（WACC）计算确定折现率。

加权平均资本成本指的是将企业股东预期回报率和付息债权人的预期回报率按照企业资本结构中的所有者权益和付息负债所占的比例加权平均计算的预期回报率，计算公式为：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

式中：WACC——加权平均资本成本

$K_e$  -- 权益资本成本

$K_d$  -- 债务资本成本

$T$  -- 所得税税率

$D/E$  -- 资本结构

债务资本成本采用评估基准日最新的 LPR 利率，权数采用企业同行业上市公司平均债务构成计算取得。

权益资本成本按国际通常使用的 *CAPM* 模型求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times ERP + R_s = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_s$$

其中： $K_e$  -- 权益资本成本

$R_f$  -- 无风险报酬率

$R_m$  -- 市场收益率

$\beta$  -- 系统风险系数

$ERP$  -- 市场风险溢价

$R_s$  -- 公司规模调整系数

## 6、非经营性资产（负债）和溢余资产的价值

非经营性资产（负债）是指与企业生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产（负债）。

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

## 7、付息债务价值

付息债务即为企业的债务资本，具体为评估基准日被评估企业需要付息的债务。根据核实后各项付息负债的账面值确认评估值。

## 8、企业股东全部权益价值的确定

根据上述测算数据，套用收益法计算公式，计算确定企业股东全部权益价值评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

本次评估包括接受委托、评估前期准备工作，现场勘察和评定估算工作，汇总分析撰写报告说明工作，出具资产评估报告。

### **（一）接受委托阶段**

1、本公司接受委托，对宁波荣安物业服务有限公司股东全部权益价值进行评估，在明确了评估目的、评估对象、评估范围和评估基准日之后，与委托人签订了《资产评估委托合同》。

2、本公司根据约定事项拟订了评估项目工作计划，确定评估人员，组成评估小组，进驻被评估单位，听取其介绍委估资产情况。

### **（二）评估前期准备工作阶段**

本公司接受委托后，评估人员在指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，填报“资产评估明细表”，并收集准备资产评估所需资料。

### **（三）评定估算工作阶段**

根据资产评估的有关原则和规定，评估人员进行现场调查、收集整理评估资料及评定估算工作，对委托评估的资产履行了下列勘估程序：

1、听取委托人、被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、收集资产明细表和各项财务、经营、销售资料，对被评估单位提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同被评估单位做出调整；同时对被评估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进行收集。

3、立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）已对纳入本次评估范围的各项资产和负债以评估基准日为审计截止日进行审计，被评估单位以审定结果作为本次资产评估的申报账面值。

4、根据资产评估申报明细表到现场对资产状况进行实地察看、核实，与有关人员进行交谈，了解资产的运营、管理状况，评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。对固定资产进行了全面核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点，对长期股权投资核对了其投资协议，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

5、核实产权证明文件，对纳入评估范围的固定资产等的产权进行核查，以确认做到权属清晰。

6、分析被评估单位主营业务相关经营主体的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势。

7、分析被评估单位主营业务相关经营主体的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。

8、根据被评估单位主营业务相关经营主体的财务计划和发展规划及潜在市场优势，结合经济环境和市场发展状况分析，对企业编制的未来期间盈利预测进行复核。

#### **（四）评估汇总阶段**

1、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，形成测算结果。在评定估算过程中，要求所有评估人员统一方法和标准，并对评估明细表、工作底稿进行自检和互检。

2、对采用各评估方法形成的测算结果进行综合分析、比较，确定评估结论。

#### **（五）提交评估报告阶段**

在上述工作基础上编制初步资产评估报告，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对初步资产评估报告进行内部审核。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，在全面考虑有关意见后，最后出具正式资产评估报告。

### **九、评估假设**

#### **（一）基础性假设**

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取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、非强制条件下进行的。

3、持续使用假设：假设评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4、企业持续经营假设：它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。

## （二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估单位所在地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

## （三）预测假设

- 1、假设评估对象能按照规划的经营目的、经营方式持续经营下去，其收益可以预测；
- 2、假设被评估单位生产经营所耗费的物资的供应及价格无重大变化；被评估单位的服务价格无不可预见的重大变化；
- 3、假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，被评估单位的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可以得到有效化解；
- 4、假设被评估单位在未来经营期内的资产规模、构成，主营业务，收入与成本的构成以及经营策略和成本控制等能按照被评估单位预测的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及主营业务等状况的变化所带来的损益；
- 5、假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有的管理水平继续经营，不考虑该企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响；
- 6、假设被评估单位在未来的经营期限内的财务结构、资本规模未发生重大变化；
- 7、假设收益期被评估单位制定的目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益；应收款项能正常收回，应付款项需正常支付；
- 8、假设无其他不可预测和不可抗力因素对被评估单位经营造成重大影响；
- 9、假设收益期被评估单位收入和成本均在一年内均匀发生，不考虑通货膨胀的影响；
- 10、假设被评估单位租入资产能够正常续租。

本报告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，本报告评估结论无效。

## 十、评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出被评估单位净资产在评估基准日的评估结论如下：

### 1、资产基础法评估结论

资产账面价值 8,361.51 万元，评估值 8,381.17 万元，评估增值 19.66 万元，增值率 0.24%。

负债账面价值 8,098.33 万元，评估值 8,098.33 万元，无评估增减值。

所有者权益账面价值 263.18 万元，评估值 282.84 万元，评估增值 19.66 万元，增值率 7.47%。

### 资产评估结果汇总表

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 %            |
|-------------------|----------|-----------------|-----------------|---------|------------------|
|                   |          | B               | C               | D=C-B   | E= (C-B) /B×100% |
| 流动资产              | 1        | 8,098.59        | 8,289.87        | 191.28  | 2.36             |
| 非流动资产             | 2        | 262.92          | 91.30           | -171.62 | -65.27           |
| 其中：长期股权投资         | 3        | 0.00            | -144.12         | -144.12 |                  |
| 固定资产              | 4        | 52.77           | 73.08           | 20.31   | 38.49            |
| 递延所得税资产           | 5        | 210.15          | 162.33          | -47.82  | -22.76           |
| <b>资产总计</b>       | <b>6</b> | <b>8,361.51</b> | <b>8,381.17</b> | 19.66   | 0.24             |
| 流动负债              | 7        | 8,098.33        | 8,098.33        | 0.00    | 0.00             |
| <b>负债总计</b>       | <b>8</b> | <b>8,098.33</b> | <b>8,098.33</b> | 0.00    | 0.00             |
| <b>净资产(所有者权益)</b> | <b>9</b> | <b>263.18</b>   | <b>282.84</b>   | 19.66   | 7.47             |

评估结论详细情况见清查评估明细表。

### 2、收益法评估结论

采用收益法评估后被评估单位股东全部权益价值为 3,127.00 万元，账面值 117.59 万元（合并口径），评估增值 3,009.41 万元，增值率 2559.24%。

### 3、评估结果的选取

收益法评估结果为 3,127.00 万元，资产基础法评估结果为 282.84 万元，差异金额 2,844.16 万元，差异率 1005.57%。

两种方法评估结果差异的主要原因是：（1）两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。（2）收益法在评估过程中不仅考虑了被评估单位申报的可辨认资产，同时也考虑了如公司拥有的团结的管理团队、高效的运营模式、以及已有的较为稳定的物业项目对获利能力产生的重大影响，而这些因素在资产基础法评估中难以体现其评估价值，因此收益法的评估结果高于资产基础法的评估结果。

经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。基于上述差异原因，由于收益法是从企业的未来获利能力角度出发，以预测的收益为评估基础，是对股东全部权益价值较全面的考虑，综合考虑上述原因，本次评估最终选取收益法的结果作为评估结论，即**被评估单位的股东全部权益价值为 3,127.00 万元（大写为人民币叁仟壹佰贰拾柒万元整）。**

## 十一、特别事项说明

1、本次评估中采用的所有收入、支出预测数据均由被评估单位提供并确认，评估人员在分析核实其合理性的基础上采用该数据。若评估基准日后被评估单位无法实现预期收益将影响本次评估结果。

2、本次资产基础法评估中，设备类固定资产除子公司宁波甬悦居餐饮服务有限公司外评估值均不包含增值税。

3、本次资产基础法评估中，除往来款外，对与其他资产、负债的评估增减值可能存在的相关联的税赋未作考虑。

4、被评估单位无自有的办公场所，办公场所向宁波康美房屋租赁有限公司租赁，面积约为 350 m<sup>2</sup>，租赁期限自 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，含税年租金 638,750.00 元。

5、本次评估对象为企业股东全部权益价值，部分股东全部权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控股权溢价或少数股权折价，同时也未考虑流动性折扣对评估对象价值的影响。

6、本报告提出的评估结果是在被评估单位提供必要的资料基础上形成的，我们对被评估单位提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由被评估单位负责并承担相应

的责任。我们的责任在于对评估对象于评估基准日之价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属不发表意见，也不作确认或保证。

7、被评估单位可能存在的影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托人（被评估单位）未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

8、本评估结论仅反映评估对象在基准日的价值，报告使用人应根据基准日后资产状况和市场状况变化，合理确定其有效使用期限。如果资产状况、市场状况与基准日状况相比发生重大变化，委托人应委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

**本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。**

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### （一）使用范围的限制

1、资产评估报告的使用人为委托人以及法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。资产评估报告仅供与评估机构签订的委托合同约定的和法律、行政法规规定的的使用人使用。

2、资产评估报告的仅用于本委托合同所载明的评估目的所对应的经济行为。

3、资产评估报告的评估结论使用有效期从二〇二〇年三月三十一日至二〇二一年三月三十日。资产评估报告使用人应在此有效期内合理使用资产评估报告。

（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师不承担责任；

（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评估对象可实现价格的保证。

## 十三、资产评估报告日

二〇二〇年五月十日。

#### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



二〇二〇年五月十日

资产评估师:



资产评估师:



## 附件目录

### （一）经济行为文件

- 1、荣安地产股份有限公司 2020 年 4 月 10 日总裁办公会议纪要。

### （二）委托人提供的资料

- 1、荣安地产股份有限公司《营业执照》复印件；
- 2、委托人承诺函。

### （三）被评估单位提供的资料

- 1、宁波荣安物业服务有限公司《营业执照》复印件；
- 2、评估基准日审计报告复印件；
- 3、被评估单位承诺函。

### （四）评估机构资料

- 1、资产评估师承诺函；
- 2、资产评估机构备案文件复印件；
- 3、资产评估机构证券资格证书复印件；
- 4、资产评估机构营业执照复印件；
- 5、资产评估师资格证明文件复印件。

### （五）资产基础法评估明细表

### （六）收益法评估汇总表

### （七）资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

荣安地产股份有限公司拟股权转让所涉及的  
宁波荣安物业服务有限公司  
股东全部权益价值评估项目  
资产评估说明

中联评报字[2020]D-0043 号

(共一册, 第一册)

天津中联资产评估有限责任公司

二〇二〇年五月十日

天津市南开区宾水西道 333 号万豪大厦 C 座十层

---

---

## 目录

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 第一章 | 关于评估说明使用范围的声明 .....                             | 0  |
| 第二章 | 企业关于进行资产评估有关事项的说明 .....                         | 1  |
| 第三章 | 资产评估说明 .....                                    | 2  |
| 一、  | 评估对象与评估范围说明 .....                               | 2  |
| (一) | 评估对象与评估范围 .....                                 | 2  |
| (二) | 企业申报的账面未记录的无形资产情况 .....                         | 3  |
| (三) | 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<br>(或者评估值) ..... | 3  |
| 二、  | 资产核实情况总体说明 .....                                | 4  |
| (一) | 资产核实人员组织、实施时间和过程 .....                          | 4  |
| (二) | 影响资产核实的事项及处理方法 .....                            | 4  |
| (三) | 核实结论 .....                                      | 4  |
| 三、  | 资产基础法评估技术说明 .....                               | 5  |
| (一) | 流动资产的评估 .....                                   | 5  |
| (二) | 非流动资产的评估 .....                                  | 7  |
| (三) | 流动负债的评估 .....                                   | 11 |
| 四、  | 收益法评估技术说明 .....                                 | 14 |
| 五、  | 评估结论及分析 .....                                   | 44 |
| (一) | 评估结论 .....                                      | 44 |
| (二) | 评估结论成立的条件 .....                                 | 45 |

## 第一章 关于评估说明使用范围的声明

评估说明仅供相关监管机构 and 部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

本资产评估说明不可单独使用，与资产评估报告书同时使用方为有效。

天津中联资产评估有限责任公司

二〇二〇年五月十日

## 第二章 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本评估说明该部分内容由委托人、被评估单位撰写，并由委托人、被评估单位负责人签字盖章，加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

### 第三章 资产评估说明

#### 一、评估对象与评估范围说明

##### (一) 评估对象与评估范围

本项目评估对象为宁波荣安物业服务有限公司股东全部权益价值。

纳入本次评估范围为宁波荣安物业服务有限公司二〇二〇年三月三十一日经注册会计师审定的全部资产和负债,上述申报资产和负债所涉及的资产负债表已经立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了“立信中联审字[2020]D-0517号”《审计报告》。经审计的账面情况如下表:

资产负债表(母公司)

金额单位:人民币元

| 项 目          | 2020-3-31            |
|--------------|----------------------|
| 一、流动资产合计     | 80,985,860.60        |
| 二、非流动资产合计    | 2,629,213.48         |
| 其中:固定资产      | 527,686.82           |
| 长期股权投资       | 0.00                 |
| 递延所得税资产      | 2,101,526.66         |
| <b>资产总计</b>  | <b>83,615,074.08</b> |
| 三、流动负债合计     | 80,983,344.52        |
| 四、非流动负债合计    | 0.00                 |
| <b>负债合计</b>  | <b>80,983,344.52</b> |
| <b>所有者权益</b> | <b>2,631,729.56</b>  |

利润表(母公司)

金额单位:人民币元

| 项目       | 2020年1-3月     |
|----------|---------------|
| 一、营业收入   | 16,607,278.97 |
| 减:营业成本   | 18,291,311.03 |
| 减:税金及附加  | 94,499.91     |
| 减:研发费用   |               |
| 减:管理费用   | 4,940,223.55  |
| 减:财务费用   | 38,111.41     |
| 减:资产减值损失 |               |
| 减:信用减值损失 | 385,210.22    |
| 加:资产处置损益 |               |

|         |               |
|---------|---------------|
| 加：投资收益  |               |
| 加：其他收益  | 165,980.93    |
| 二、营业利润  | -6,976,096.22 |
| 加：营业外收入 | 24,503.69     |
| 减：营业外支出 | 29,764.94     |
| 三、利润总额  | -6,981,357.47 |
| 减：所得税费用 | -1,719,626.55 |
| 四、净利润   | -5,261,730.92 |

1、长期股权投资情况如下表：

| 序号 | 被投资单位         | 投资日期    | 持股比例    | 投资成本（元） | 账面价值（元） |
|----|---------------|---------|---------|---------|---------|
| 1  | 宁波甬悦居餐饮服务有限公司 | 2018年3月 | 100.00% | 0.00    | 0.00    |
| 2  | 焦作市大豫物业服务有限公司 | 2018年8月 | 100.00% | 0.00    | 0.00    |
|    | 合计            |         |         | 0.00    | 0.00    |

2、列入评估范围的实物资产如下：

| 项目   | 账面金额（元）    | 数量   | 现状、特点  |
|------|------------|------|--|
| 存货   | 82,059.57  | 63项  | 案场客服西装、西服、保洁服（冬）和保安外套等，存放于仓库中，随用随买。                                  |
| 电子设备 | 527,686.82 | 255项 | 电脑、空调、草坪机、清洗机、洗地机等。本部设备主要分布在本部办公区域和各项目办公区；各分公司设备均存放于分公司所在地的办公区，正常使用。 |

被评估单位声明，截至评估基准日，除上述事项外，公司无其他资产担保、抵押、质押、或有负债、或有资产、未决诉讼等事项。

上述评估对象和评估范围与委托评估时确定的评估对象和评估范围一致。

## （二）企业申报的账面未记录的无形资产情况

截止评估基准日，被评估单位账面未记录可辨认无形资产，也无其他账面未记录的可辨认无形资产。

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

本评估报告未引用其他机构出具的报告内容。

## 二、资产核实情况总体说明

### （一）资产核实人员组织、实施时间和过程

本公司接受委托人的委托，在明确了评估目的和评估范围之后，与委托人签订了《资产评估委托合同》，本公司据此拟订了评估方案，确定评估人员，组成评估小组进行现场的核查工作。清查核实的主要步骤如下：

首先，辅导企业进行资产的清查，在此基础上，填报“评估申报明细表”，收集并整理委估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

其次，评估人员根据宁波荣安物业服务有限公司提供的资产、负债清查评估明细表与其提供的会计报表、会计账簿及审计报告逐项逐笔进行核对，依据核实的资产清查评估明细表，对各项资产采取不同的查勘方法进行现场核实及记录，然后根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

再次，在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的评估资料，特别是产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所记载的产权持有人以及其他事项。

### （二）影响资产核实的事项及处理方法

在评估过程中评估人员未采用其他的专业检测及鉴定手段、也未进行现场操作，通过查阅企业的相关资产管理和使用的规定，检查其设备维护记录，并与企业相关固定资产管理人员进行沟通，对相关设备的使用状况进行了了解。

### （三）核实结论

在资产核实过程中，资产评估人员坚持了客观、独立、公正、科学的原则，资产核实的结果有助于对资产的市场价值进行公允的评定估算。

经核实，公司资产、负债无其他特殊事项。

通过对委估资产的清查、核实，确定被评估单位所提供的委托评估资产清单与实际情况相符。

### 三、资产基础法评估技术说明

#### (一) 流动资产的评估

纳入评估的流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货。

##### 1、货币资金

货币资金申报账面值为 14,516,858.78 元，包括现金和银行存款。具体如下：

###### (1) 现金

现金申报账面值为人民币 5,228.77 元，存放于本部及各分公司财务室，由出纳人员专人保管。评估人员在公司出纳人员的陪同下对库存现金进行了监盘，采取盘点倒推方法验证基准日现金余额，与基准日的现金日记账和总账现金账户余额核对一致，现金以申报账面值确定评估值。

**现金的评估值为人民币 5,228.77 元。**

###### (2) 银行存款

银行存款申报账面值为 14,511,630.01 元，共计 30 个存款账户，均为人民币账户。在评估过程中，评估人员核对银行日记账、会计报表和明细表，对其期末余额进行函证，查阅银行对账单、余额调节表，并根据回函情况，如果与企业账面余额不一致时，查明是否存在正常的未达账项，经调节后银行存款余额是否相符。经核对无误后，人民币存款账户均以申报账面值确定评估值。

**银行存款的评估值为人民币 14,511,630.01 元。**

**货币资金的评估值合计为人民币 14,516,858.78 元。**

##### 2、应收账款

应收账款申报账面值为 16,670,563.78 元，计提坏账准备 560,991.19 元，账面净额为 16,109,572.59 元，主要为应收物业费和服务费等。

评估人员按照资产清查评估明细表，在与资产负债表、相关总账及明细账核对一致的基础上，抽查相关原始凭证和会计记录等替代程序，就每笔应收账款的发生时间、账龄、债务人的资信状况以及债务企业以往应收款项的回款情况进行分析，对于可能无法收回的款项进行了证据的收集，未发现确凿证据表明存在无法收回的款项，以申报账面值确定评估结果。坏账准备按评估有关规定评估为零。

**应收账款的评估值为人民币 16,670,563.78 元。**

### **3、预付款项**

预付款项申报账面值为 36,663.22 元，为预付的电费。

评估人员查阅了相关服务协议及原始凭证，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，各款项均能形成相应的资产或权利，故以核实后账面值作为评估值。

**预付款项的评估值为人民币 36,663.22 元。**

### **4、其他应收款**

其他应收款申报账面值为 51,592,525.88 元，计提坏账准备 1,351,819.44 元，账面净额为 50,240,706.44 元。主要为往来款、保证金及垫付款等。

评估人员按照资产清查评估明细表，在与资产负债表、相关总账及明细账核对一致的基础上，对每笔款项的产生原因及时间进行了核实，并向相关人员了解情况，对于可能无法收回的款项进行了证据的收集，未发现确凿证据表明存在无法收回的款项，以申报账面值确定评估结果。坏账准备按评估有关规定评估为零。

**其他应收款的评估值为人民币 51,592,525.88 元。**

### **5、存货**

本次评估范围内的存货为库存商品，申报账面值为 82,059.57 元，包含案场客服西装、西服、保洁服（冬）和保安外套等，均存放在本部仓库中。评估人员对存货申报表与明细账、总账及会计报表进行核对，查阅相关账簿记录和原始凭单，以确认存货的真实存在及产权状况。对企业的存货内控制度，存货进、出库和保管核算制度及定期盘点制度进行核查，通过查阅最近的存货进出库单等，掌握存货的周转情况，并对可能存在的失效、变质、残损、无用等存货进行了重点调查。经核实，确认该企业内控制度严格、健全，存货的收、发和保管的单据、账簿记录完整、清晰。评估人员对存货进行了抽盘，抽查了评估基准日至盘点日之间的存货的出入库单等，确定评估基准日至盘点日之间的出入库存货的数量，并由此倒推计算出评估基准日存货的实有

数量，并以此作为评估的基础。评估人员了解到企业库存商品周转较快，随用随购买，其账面价格与市场价基本相符。按核实后的账面值确定评估值。

存货的评估值为人民币 82,059.57 元。

流动资产的评估值合计为人民币 82,898,671.23 元，评估增值 1,912,810.63 元，增值率 2.36%，增值原因系企业计提的坏账准备按相关评估准则评估为零。

## （二）非流动资产的评估

纳入评估的非流动资产包括长期股权投资、固定资产和递延所得税资产。

### 1、长期股权投资

长期股权投资账面价值为 0 元，共计 2 项，均为控股型子公司。具体情况如下：

金额单位：人民币元

| 被投资单位         | 投资比例（%） | 投资日期       | 股权投资账面值 |
|---------------|---------|------------|---------|
| 宁波甬悦居餐饮服务有限公司 | 100.00  | 2018 年 3 月 | 0.00    |
| 焦作市大豫物业服务有限公司 | 100.00  | 2018 年 8 月 | 0.00    |
| 合计            |         |            | 0.00    |

宁波甬悦居餐饮服务有限公司，成立于 2018 年 3 月 20 日，注册资本 100 万元人民币，统一社会信用代码：91330212MA2AHL38M，截止 2020 年 3 月 31 日宁波荣安物业服务有限公司尚未出缴资本。

焦作市大豫物业服务有限公司，成立于 2018 年 8 月 17 日，注册资本 50 万元人民币，统一社会信用代码：91410800MA45LP0W3U，截止 2020 年 3 月 31 日宁波荣安物业服务有限公司尚未出缴资本。

对长期股权投资，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性。

根据国家现行法律法规和相关行业标准要求，需对被投资企业进行整体评估，然后根据对被投资企业持股比例计算长期投资企业评估值。

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例。

本次评估未考虑控股股权可能产生的溢价或折价因素对长期股权投资评估值的影响。

长期股权投资账面价值 0.00 元，评估值-1,441,170.48 元，评估减值 1,441,170.48 元，减值原因系子公司以前年度亏损所致。

## 2、固定资产

### 1) 基本情况

委估固定资产为办公电子设备，账面原值2,148,132.77元，账面净值527,686.82元。共255项，主要为电脑、空调、草坪机、清洗机、洗地机等设备，本部设备主要分布在本部办公区域和各项目办公区；各分公司设备均存放于分公司所在地的办公区，均正常使用中。根据资产特点，采用成本法予以评估。

### 2) 评估过程

#### A、重置成本的确定

评估人员根据资产清查评估明细表及相关资料，在现场清查、核实的基础上对委估的电子设备进行了勘察，并以现行市场价格为基础，主要采用向设备经销商直接询价或网上查询的方式确定重置价，因本次委估办公电子设备大部分体积小、不需安装，或者售价已包含运杂费和安装调试费，其重置价参照现行市场购置价确定。对于已不再生产或无法获得该设备的购置价的设备，根据替代原则找性能基本相同的设备价格加以调整作为该设备的购置价，或采用相关价格指数进行调整，以及对比同类设备价格求取设备购置价。对生产年代久远，已无同类型号的电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

#### B、可抵扣增值税

可抵扣增值税=含税购置价×[1/(1+13%)×13%+(运杂费率+安装调试费率)/1.09  
×9%+其他费率/1.06×6%]

### C、对成新率的确定

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，并结合评估人员的经验，合理确定各类设备的经济使用年限。委估设备购置日期较短、构造简单、价值量及利用率较低，对其成新率的评估采用年限法。年限法计算公式：

成新率 = (1 - 已使用年限 / 经济使用年限) × 100%

D、评估值 = 重置价值 × 综合成新率

计算公式：评估值 =  $\Sigma$  (重置价值 × 年限法成新率)

### 3) 案例说明：

#### 评估案例一：绿霸高压清洗机

(电子设备评估明细表—246#)

规格型号：LT-19MB/220V

生产厂家：绿霸

数量：1台

启用时间：2019年7月

#### 1、基本情况：

委估设备是一台地面高压清洗机，技术指标如下：

移动方式：轮式拖动式

喷射压力：145

水温：冷水

水量：14L/min

转速 (rpm)：1450

包装尺寸（cm）：74x43x62

包装重量（kg）：47

## 2、重置成本：

### a、直接设备费

委估资产为地面高压清洗设备，了解设备具体型号、配置、参数，进行询价，经销商报价为 2,499.00 元/台（含税）。

设备购置价=2,499.00 元

### b、安装费

委估设备为通用清洗设备，不需安装，故不计算安装费。

### c、增值税

不含税价格=含税购置价 $\times$ [1/（1+13%）]

增值税=2,499.00 $\times$ [1/（1+13%）] $\times$ 13%=287.50 元

### d、确定重置成本

重置成本=2,499.00-287.50

=2,212.00 元(取整)

## 3、成新率

由于该设备构成简单，利用率与损耗情况基本一致，因此仅采用年限法确定其成新率。委估设备自 2019 年 7 月启用，至今已使用 0.70 年，设备参照设备评估常用参数表，取经济寿命年限 8 年。计算年限成新率：

年限成新率=（8-0.7）/8=91%(取整)

## 4、确定评估值

评估值=2,212.00 $\times$ 91%=2,013.00 元

固定资产——电子设备的评估结果为人民币 730,802.00 元，评估增值 203,115 元，增值率 38.49%，主要原因系评估使用年限较会计折旧年限长。

### 3、递延所得税资产

纳入本次评估范围的递延所得税资产账面价值 2,101,526.66 元，主要为计提坏账准备以及预计可弥补亏损等原因产生可抵扣暂时性差异而形成。企业按税务、会计制度要求，计提的坏账准备，评估人员调查了解其发生时间、计取基础，坏账准备已依据相关规定评估为零，对应的递延所得税资产此次也评估为零；对于预计可弥补亏损，按审计后的账面值确认。

递延所得税资产的评估结果为人民币 1,623,323.98 元，评估减值 478,202.68 元，减值率 22.76%，减值原因系本次评估中坏账准备评估为 0，故对应因计提坏账准备而形成的递延所得税资产评估值也为 0。

非流动资产的评估值合计为人民币 912,955.50 元，评估减值 1,716,257.98 元，减值率 65.28%，减值原因系长期股权投资的子公司以前年度均亏损，递延所得税资产相关减值准备按评估准则评估为零。

### （三）流动负债的评估

纳入评估的流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付股利和其他应付款，本次评估在经核实的账面值基础上进行。

#### 1、应付账款

应付账款申报账面值为人民币 9,403,633.26 元，主要为应付品牌费和劳务费等。

评估人员将评估明细表与资产负债表、相关总账和明细账核对一致，抽查包括购货发票、合同、凭证等相关资料核实，经核实账表相符，均为企业应承担的债务，以经核实后的账面价值确认为评估价值。

应付账款的评估值为人民币 9,403,633.26 元。

#### 2、预收账款

预收账款账面值 13,650,455.83 元，主要为预收的物业费等，评估人员抽查有关账簿记录和合同，确定预收款项的真实性和完整性，核实结果账表单金额相符，均为在未来应支付相应的权益或资产，故以清查核实后账面值确定为评估值。

预收账款评估值 13,650,455.83 元。

### 3、应付职工薪酬

应付职工薪酬申报账面值为人民币 3,875,235.45 元。为应付职工工资、奖金等。

评估人员核对了应付职工薪酬的提取及发放情况，获取了职工工资、奖金发放清单，证实了职工薪酬发放的及时性和账面准确性。核实无误，各款项期后均需支付，以核实后账面值确定为评估值。

**应付职工薪酬的评估值为人民币 3,875,235.45 元。**

### 4、应交税费

应交税费申报账面值为人民币 2,932,080.72 元，明细如下表：

| 税费种类    | 账面价值（元）      |
|---------|--------------|
| 增值税     | 597,869.00   |
| 城市维护建设税 | 37,812.19    |
| 教育费附加   | 16,329.65    |
| 地方教育费附加 | 10,886.42    |
| 个人所得税   | 25,464.84    |
| 企业所得税   | 2,243,718.62 |
| 总计      | 2,932,080.72 |

通过对企业账簿、纳税申报表的查证，证实企业税额计算的正确性，各项税款期后均需支付，评估值以核实后账面值确认。

**应交税费的评估值为人民币 2,932,080.72 元。**

### 5、应付股利

应付股利于评估基准日账面价值 28,668,833.40 元，为应付股东股利。评估人员核对了应付股利的明细账、总账与报表的余额，查阅了股东会议决议和股利分配方案，抽查了相关会计凭证，在上述核实的基础上，评估人员按应付股利的账面价值确认评估价值。

**应付股利评估值为 28,668,833.40 元。**

### 6、其他应付款

其他应付款申报账面值为人民币 22,453,105.86 元，主要为代扣五险一金、保证金和押金等。评估人员将评估明细表与资产负债表、相关总账和明细账核对一致，并通过查阅原始凭证、账簿等替代程序逐项进行了核实。经核实，各款项期后均需支付，以核实的账面值为评估值。

其他应付款的评估值为人民币 22,453,105.86 元。

流动负债的评估值为人民币 80,983,344.52 元。

资产的评估值合计为人民币 83,811,626.73 元。

负债的评估值合计为人民币 80,983,344.52 元。

资产基础法股东全部权益评估值为人民币 2,828,282.21 元。

## 四、收益法评估技术说明

### 1、收益法的应用简介

收益法是指将预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。它是根据资产未来预期收益，按适当的折现率将其换算成现值，并以此收益现值作为委托评估资产的评估价值。

#### 1.1 收益法的应用前提

- (1) 评估对象的未来收益可以预期并用货币计量；
- (2) 收益所对应的风险能够度量；
- (3) 收益期限能够确定或者合理预期。

#### 1.2 预测口径及合并范围内各公司的具体经营业务

- (1) 本次评估预测口径为：母公司及各子公司合并口径
- (2) 合并范围内各公司的具体经营业务

##### 1) 宁波荣安物业服务有限公司

提供商业及住宅的物业服务。

##### 2) 宁波甬悦居餐饮服务有限公司

为荣安大厦内企业提供餐饮服务。

##### 3) 焦作市大豫物业服务有限公司

提供物业服务，因焦作市的地产项目销售不佳，该公司尚未开始经营，根据我们的访谈了解，该公司未来拟注销，本次收益法不对其未来收益进行预测。

#### 1.3 本次选用的收益法评估模型

结合本次评估目的和评估对象实际情况，采用企业自由现金流折现法确定企业自由现金流价值，并分析考虑企业溢余资产、非营运性资产的价值，修正确定公司的整体价值，并扣除公司的付息债务确定公司的股东全部权益机制。计算公式为：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

企业整体价值 = 企业自由现金流评估值 + 非经营性资产（负债）的价值 + 溢余资产价值

计算公式为：

$$E = B - D = P + \sum C_i - D = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} + \sum C_i - D$$

式中：

$E$ ：股东全部权益价值；

$B$ ：企业整体价值；

$D$ ：付息债务价值；

$P$ ：企业自由现金流评估价值；

$R_i$ ：未来第  $i$  年的预期收益（自由现金流量）；

$R_n$ ：永续期的预期收益（自由现金流量）；

$r$ ：折现率；

$n$ ：明确的预测期；

$\sum C_i$ ：基准日存在的溢余资产或非经营性资产（负债）价值

#### 1.4 收益期与预测期的确定

本次评估假设公司的存续期间为永续期。采用分段法对资产组的收益进行预测，即将资产组未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益，其中对于明确的预测期的确定综合考虑了行业产品的周期性和企业自身发展的周期性，根据企业的相关介绍及评估人员的市场调查和预测，市场需求变动趋势还将持续，预计 5 年后企业经营状况趋于稳定，故取 5 年作为预测期分割点。

#### 1.5 收益预测的假设

(1) 假设评估对象能按照规划的经营目的、经营方式持续经营下去，其收益可以预测；

(2) 假设被评估单位生产经营所耗费的物资的供应及价格无重大变化；被评估单位的产品价格无不可预见的重大变化；

(3) 假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，被评估单位的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可以得到有效化解；

(4) 假设被评估单位在未来经营期内的资产规模、构成，主营业务，收入与成本的构成以及经营策略和成本控制等能按照被评估单位预测的状态持续，而不发生

较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及主营业务等状况的变化所带来的损益；

(5) 假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有的管理水平继续经营，不考虑该企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响；

(6) 假设被评估单位在未来的经营期限内的财务结构、资本规模未发生重大变化；

(7) 假设收益期被评估单位制定的目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益；应收款项能正常收回，应付款项需正常支付；

(8) 假设无其他不可预测和不可抗力因素对被评估单位经营造成重大影响；

(9) 假设收益期被评估单位收入和成本均在一年内均匀发生，不考虑通货膨胀的影响；

(10) 假设被评估单位租入资产能够正常续租。

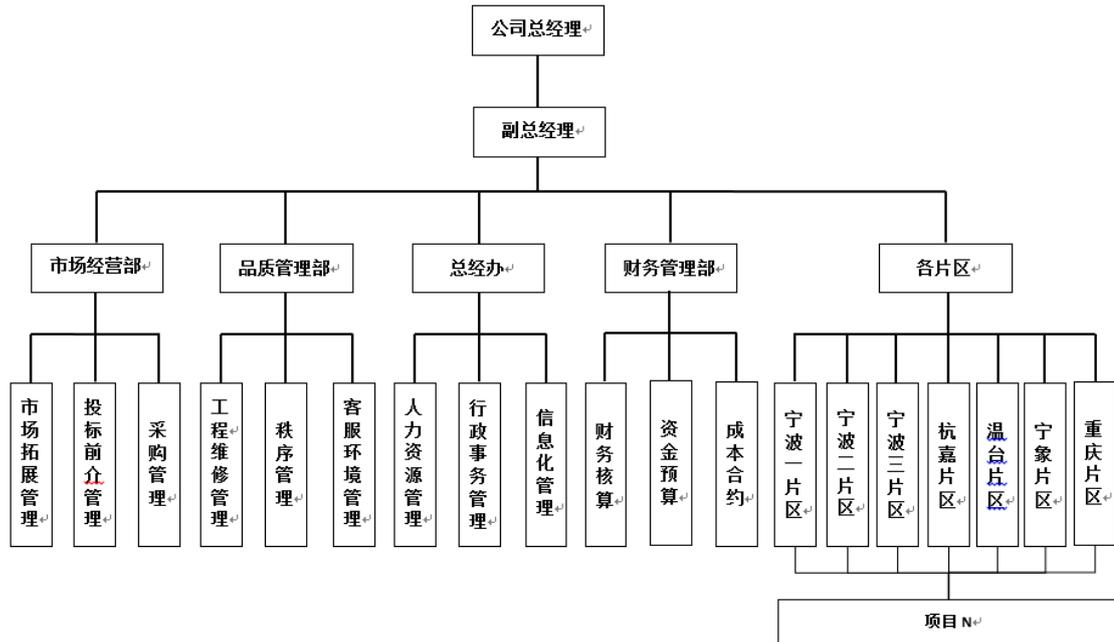
当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

## 2、企业经营、资产、财务分析

### 2.1 公司概况

宁波荣安物业服务有限公司是荣安地产股份有限公司下属经济独立核算的有限责任公司，成立于1999年12月，注册资金为人民币1000万元，具有国家二级物业管理企业资质，专业从事物业管理服务。目前公司已通过浙江省建设厅一级物业服务企业资质审核，审核文件已上报至国家住建部。

公司最新组织机构图如下：



## 2.2 公司经营情况

公司实行董事会领导下的总经理负责制，现设总经理室、行政办公室、人力资源部、财务资金部、品质管理部、市场拓展部、24 个物业服务中心、25 个案场和 12 个分公司。拥有一批有知识有才能，专业素质较高并多年从事物业服务工作的管理队伍，及一批业务熟练的工程技术人员和一支训练有素的秩序维护队伍。目前共有员工 1000 余人（含外包清卫人员），专职管理和技术人员 54 人，其中具有中级以上职称的管理人员、工程技术人员达 23 人，按照先培训后上岗，管理人员持证上岗率达到了 100%，是一支具有丰富物业管理经验和先进服务理念的专业团队。

公司引入 ISO9001: 2008 质量管理体系认证、ISO14000 环境管理体系认证，GB/T28001-2001 职业健康安全管理体系认证，通过质量体系的运作来规范公司及下属管理项目的实际实施，同时率先在荣安和院物业服务中心客服和工程维修版块、公司财务部实施物业管理软件，使得各项管理工作更加的规范化、程序化、精细化，极大地提高了公司的营运效率和成本控制管理。

公司现管理楼盘的物业类型有：多层住宅、小高层住宅、高层住宅、别墅、商铺、

商务楼宇、商业广场、机场边检勤务及贵宾室保洁等，分别为荣安和院、荣安琴湾、荣安府、荣合公馆、心居、荣安大厦、荣安华府、观江园、晴雪园等项目提供专业物业管理服务。其中荣安和院、荣安观江园 2017 年当选鄞州区首届“品质社区”，荣安府 2017 年荣获“宁波市最美小区”，宁海凤凰城一期 2017 年获得“宁波市园林式居住区”荣誉称号，荣安心居 2016 年度被评定为“宁波市物业服务示范住宅小区”，荣安蝶园 2015 年荣获“宁波市物业服务示范住宅小区”称号，荣安大厦 2015 年度南部商务区综合考评中获得总分第三名，评选第二名，荣安大厦被评为 2014 年度市示范大厦，荣安府被评为 2014 年度市示范住宅小区，荣合公馆被评为 2014 年度市优秀住宅小区等荣誉。

## 2.3 公司 SWOT 分析

### (1) 优势

#### 1) 集团资源优势

荣安物业隶属于荣安地产（股票代码 000517），公司实力雄厚。凭借地产公司资源共享的优势，在先进管理理念引入、人才培养、信息沟通等多方面具有更为紧密的平台。为物业公司向集约化、规模化纵深发展提供强有力的经济、制度体系、人才等多方面资源配套支持。

#### 2) 规模效应优势

公司所管辖的项目总建筑面积达 400 余万平方米，物业类型涉及到多层住宅、高层住宅、高层写字楼、商铺、别墅等，已形成了一定的规模效应和较为全面的综合性管理能力，同时也为迎接新的挑战奠定了坚实的基础。

#### 3) 合作优势

与专业地产咨询服务商——赛普公司合作，专注于管理能力的整体提升，构建完善的企业文化体系，实现公司质和量的飞越。

依托赛普管理咨询，制定宏观发展规划和分阶段实施方案，遵照 ISO9001：2008、ISO14000、ISO18000 管理体系，对公司的服务流程和内审体系重新进行梳理和调整，优化企业内部的管理机制。在 3 年内提升荣安物业的管理和服务水准。

#### 4) 销售案场服务介入

荣安物业目前已介入祥宸府等 25 个销售案场服务，为项目的准业主提供销售配套服务，将更好的了解项目业主的需求，对后续交付后的服务定位更为精准，能更好的为业主服务，满足业主需求。同时通过案场销售配合服务，也可使业主对荣安物业有更一步的了解，从而更好的提升服务水准。

## （2）劣势

### 1) 市场单一，外拓的市场较少

荣安物业对荣安地产的依赖性大，基本都为荣安地产的开发项目，外拓的客户少，一定程度上也降低了公司的抗风险能力。日后需多元化发展，不仅仅局限于传统的基础物业服务，需承接其他项目（比如公园、地铁、市政等）。

### 2) 员工素质参差不齐

目前荣安物业基层人员较多，人员流动性强，较难管理，服务意识较难提高。日后需加强员工队伍素质的培养和提高，充分发挥“荣安大学堂”的培训效应，坚持长效性、经常性、规范化、合理化的员工培训，使员工的整体素质得到较大的提升，同时通过不断地优化、深化队伍整体素质，进一步做大做强做好人才梯度建设。

### 3) 无品牌优势

相对于银亿、绿城、万科等，公司在规模、资质、综合实力、知名度、市场影响力等方面都存在相对的劣势，没有形成品牌优势和核心竞争力。

## （3）机会

1) 随着城市建设步伐的加快，老城区改造及新城区开发，房地产行业快速发展，使得物业行业的发展前景广阔。

2) 居民对物业公司的认可度在提升。随着生活品质的提高，人们开始注重生活的品质和居住的环境，因此越来越多的居民认可了物业公司，愿意花钱给物业管理来享受服务。

## （4）威胁

1) 进入门槛低，导致现在新的物业公司越来越多，很多专业承包商也在不断的进入这个市场，竞争激烈。

2) 物业管理纠纷逐渐增多，随着城市生活节奏的加快，业主的生活压力变大，同小区的业主容易因为一点小的摩擦而产生纠纷，增加了物业公司的管理难度。

3) 员工工资、设备维护费等不断上涨, 成本不断增加, 而物业管理的收费标准调整困难。

## 2.4 公司财务状况分析

2.4.1 企业近3年及基准日的资产、负债情况如下表(合并口径):

金额单位: 人民币元

| 项目/报表日 | 2017年12月31日   | 2018年12月31日   | 2019年12月31日   | 2020年03月31日   |
|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 总资产    | 53,418,166.06 | 60,603,137.86 | 83,494,567.16 | 83,650,055.65 |
| 负债     | 25,089,393.56 | 44,627,646.02 | 47,876,353.38 | 82,474,195.20 |
| 所有者权益  | 28,328,772.50 | 15,975,491.84 | 35,618,213.78 | 1,175,860.45  |

企业近3年及评估基准日当期经营状况见下表(合并口径):

金额单位: 人民币元

| 项目        | 2017年         | 2018年         | 2019年          | 2020年1-3月     |
|-----------|---------------|---------------|----------------|---------------|
| 一、营业收入    | 64,644,091.88 | 89,471,750.60 | 118,664,684.37 | 17,043,952.24 |
| 减: 营业成本   | 50,027,954.14 | 66,602,029.74 | 85,580,942.42  | 18,709,332.06 |
| 减: 税金及附加  | 293,494.27    | 493,244.33    | 533,554.88     | 94,623.99     |
| 减: 管理费用   | 9,237,028.00  | 10,085,267.95 | 21,702,138.34  | 5,166,495.35  |
| 减: 财务费用   | 49,782.32     | 44,404.06     | 198,068.92     | 38,443.14     |
| 减: 资产减值损失 | -223,291.66   | 372,354.45    |                |               |
| 减: 信用减值损失 |               |               | 472,238.14     | 385,990.22    |
| 加: 投资收益   |               |               | 21,863,754.45  |               |
| 加: 其他收益   |               | 183,521.50    | 564,629.46     | 177,600.66    |
| 二、营业利润    | 5,259,124.81  | 12,057,971.57 | 32,606,125.58  | -7,173,331.86 |
| 加: 营业外收入  | 359,195.60    | 121,674.34    | 140,755.41     | 24,523.70     |
| 减: 营业外支出  | 351,826.00    | 173,228.75    | 3,575,859.21   | 29,764.94     |
| 三、利润总额    | 5,266,494.41  | 12,006,417.16 | 29,171,021.78  | -7,178,573.10 |
| 减: 所得税费用  | 293,239.75    | 3,013,121.15  | 1,325,858.79   | -1,405,053.17 |
| 四、净利润     | 4,973,254.66  | 8,993,296.01  | 27,845,162.99  | -5,773,519.93 |

## 2.4.2 企业财务分析

### (1) 财务效益状况分析

公司近几年主要财务效益指标如下表:

| 项目/年度   | 2017年  | 2018年  | 2019年  |
|---------|--------|--------|--------|
| 净资产收益率  | 19.24% | 40.60% | 23.19% |
| 总资产报酬率  | 10.68% | 15.77% | 8.30%  |
| 主营业务利润率 | 22.16% | 25.01% | 27.43% |

|         |       |        |       |
|---------|-------|--------|-------|
| 成本费用利润率 | 8.84% | 15.55% | 6.77% |
|---------|-------|--------|-------|

19 年已剔除投资收益的影响

公司各项财务指标各年度有增有减，公司整体运营平稳有序。2018 年度各项收益率指标较好，主要是当期公司收入增长较快；2019 年度各项收益指标有所下降，主要是管理费用增加。现阶段公司整体盈利能力良好，竞争能力较强。

### （2）资产营运状况分析

公司主要资产营运状况指标如下表：

| 项目/年度   | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 |
|---------|--------|--------|--------|
| 总资产周转率  | 1.39   | 1.57   | 1.65   |
| 流动资产周转率 | 1.42   | 1.60   | 1.67   |
| 应收账款周转率 | 26.07  | 41.99  | 13.89  |

从上表分析，公司总资产周转率、流动资产周转率呈小幅上升趋势，说明企业资产营运状况相对比较稳定。

### （3）偿债能力分析

公司主要偿债能力指标如下表：

| 项目/年度 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 1-3 月 |
|-------|--------|--------|--------|--------------|
| 资产负债率 | 46.97% | 73.64% | 57.37% | 97.63%       |
| 速动比率  | 2.08   | 1.33   | 1.71   | 0.99         |

历史期资产负债率基本呈上升趋势，评估基准日的资产负债率较高是因为公司将以前年度利润全部分配，计提了应付股利；速动比率基本呈下降趋势，说明企业现阶段公司短期偿债能力比较弱。

### （4）发展能力状况分析

公司主要发展能力状况指标如下表：

| 项目/年度 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 |
|-------|--------|--------|--------|
| 销售增长率 | 21.53% | 38.41% | 32.63% |
| 资产积累率 | 34.56% | 13.45% | 37.87% |

近三年销售增长率较高，是因为地产公司近几年项目交付较多，物业公司的物业项目随之增长。2017 年资产积累率高，系公司盈利逐年增加所致。

## 3、收益法的相关因素分析

### 3.1 宏观经济运行分析

2019 年全年国内生产总值 990865 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.1%，符合 6%-6.5%的预期目标。分季度看，一季度同比增长 6.4%，二季度增长 6.2%，三季度增长 6.0%，四季度增长 6.0%。分产业看，第一产业增加值 70467 亿元，比上年增长 3.1%；第二产业增加值 386165 亿元，增长 5.7%；第三产业增加值 534233 亿元，增长 6.9%。

2019 年全年全国规模以上工业增加值比上年增长 5.7%。分经济类型看，国有控股企业增加值增长 4.8%；股份制企业增长 6.8%，外商及港澳台商投资企业增长 2.0%；私营企业增长 7.7%。分三大门类看，采矿业增加值增长 5.0%，制造业增长 6.0%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 7.0%。高技术制造业和战略性新兴产业增加值分别比上年增长 8.8%和 8.4%，增速分别比规模以上工业快 3.1 和 2.7 个百分点。12 月份，规模以上工业增加值同比增长 6.9%，比上月加快 0.7 个百分点，环比增长 0.58%。12 月份，制造业采购经理指数（PMI）分项指数中，生产指数、新订单指数和供应商配送时间指数分别为 53.2%，51.2%和 51.1%，均高于临界点。制造业生产经营活动预期指数为 54.4%，位于较高景气区间。

2019 年全年全国服务业生产指数比上年增长 6.9%。信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，金融业，交通运输、仓储和邮政业增加值分别增长 18.7%、8.7%、7.2%和 7.1%，增速分别快于第三产业 11.8、1.8、0.3 和 0.2 个百分点。1-11 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 9.4%，其中，战略性新兴产业、科技服务业和高技术服务业企业营业收入分别增长 12.4%、12.0%和 12.0%，增速分别快于全部规模以上服务业 3.0、2.6 和 2.6 个百分点；规模以上服务业企业营业利润增长 3.5%。

2019 年全年全国固定资产投资（不含农户）551478 亿元，比上年增长 5.4%。分领域看，基础设施投资增长 3.8%，制造业投资增长 3.1%，房地产开发投资增长 9.9%。全国商品房销售面积 171558 万平方米，下降 0.1%；商品房销售额 159725 亿元，增长 6.5%。分产业看，第一产业投资增长 0.6%，第二产业投资增长 3.2%，第三产业投资增长 6.5%。民间投资 311159 亿元，增长 4.7%。高技术产业投资增长 17.3%，快于全部投资 11.9 个百分点，其中高技术制造业和高技术服务业投资分别增长 17.7%和 16.5%。社会领域投资增长 13.2%，快于全部投资 7.8 个百分点，其中教育，文化、体育和娱乐业投资分别增长 17.7%和 13.9%。12 月份，固定资产投资

环比增长 0.44%。

总的来看，2019 年国民经济继续保持了总体平稳、稳中有进发展态势。

2020 年一季度，新冠肺炎疫情对我国经济运行造成了比较大的影响，初步核算，一季度国内生产总值 206504 亿元，按可比价格计算，同比下降 6.8%。分产业看，第一产业增加值 10186 亿元，下降 3.2%；第二产业增加值 73638 亿元，下降 9.6%；第三产业增加值 122680 亿元，下降 5.2%。3 月份，规模以上工业增加值等多项指标降幅比前两个月明显收窄。总的来看，随着本土疫情传播基本阻断，复工复产加速推进，关系国计民生的基础行业和重要产品稳定增长，基本民生得到较好保障，经济社会发展大局稳定。同时也要看到，当前国际疫情持续蔓延，世界经济下行风险加剧，不稳定不确定因素显著增多，复工复产和经济社会发展面临新的困难和挑战。

## 3.2 行业分析

### 3.2.1 行业概况

随着城镇化进程加快、居民消费水平升级以及存量物业面积的持续增长，物业管理行业步入迅速上升通道，行业发展前景广阔。一方面，我国房地产市场持续发展，国家新型城镇化规划推进实施，部分地区政府推行物业管理全覆盖，大量住宅区逐步引入物业管理；增量房、存量房以及老旧住宅区为物业管理行业提供了巨大的市场空间。另一方面，物业服务用户趋于成熟，尤其是受 2020 年初开始的新冠肺炎疫情影响，不同物业的服务水平差距凸显，居民意识到优质物业服务不仅关系到居住体验，在非常时期还和自身健康安全息息相关，将进一步激发对优质物业服务的购买意愿。具体来看，我国物业管理行业主要呈现以下特征：

#### （1）市场规模加速扩张，行业呈现强者恒强态势

根据《2019 物业服务企业发展指数测评报告》显示，2018 年全国物业管理行业管理面积 279.3 亿平方米，较 2017 年增加 32.65 亿平方米，增长率 13.2%；总收入 7043.63 亿元，较 2017 年增加 1036.4 亿元，增长率 17.25%；全国物业服务企业共 12.7 万家，较 2017 年增加 0.9 万家，增长率 7.2%。2018 年 500 强企业物业管理项目 70403 个，管理面积 118.87 亿平方米，占 2018 年物业行业管理总面积的 42.56%，行业集中度进一步提升。同时 500 强不同层级企业分化加剧，百强企业管理项目 41514 个，管理面积 80.08 亿平方米，同比增长达 33.89%，分别占 500 强企业管理项目和

管理面积比例为 58.97% 和 67.73%，资源优势向头部企业集中，行业呈现强者恒强的态势。

### （2）基础物业服务为本，多种经营成为盈利增长点

物业服务企业营收主要有两部分组成：基础物业服务收入和多种经营收入。从营收与利润构成看，基础物业服务一直为物业管理业务的营收与利润核心，但由于近几年物业管理费增长缓慢，劳动密集型产业成本难降；多种经营业务发展较为迅速，已逐渐成为企业的盈利增长点。物业行业头部企业在提供优质基础服务的同时，深入挖掘客户需求，致力于为客户提供多元化的增值服务，开展诸如顾问咨询、社区房屋经纪、社区电商服务、社区家政服务、社区养老服务等多种经营服务，涉足养老、金融、租赁、教育、旅游、新零售、农业等多方面，有效盘活基础物业的存量市场，为企业的发展带来新的增长空间。2018 年，百强企业基础物业服务收入均值达 71326.86 万元，同比增长 17.50%，而多种经营收入均值为 17290.65 万元，同比增长 28.02%，超过了基础物业服务的增长速度。

### （3）行业转型升级加速，“互联网+物业管理”新形态显现

互联网+以及大数据的发展，使得物业企业紧紧跟随市场的最新发展趋势，开始转向智慧物业，建设“互联网+物业管理”的新形态，通过信息化、智能化、自动化和集约化的管理，提升企业管理效率和运营效率，头部物业服务企业几乎都拥有或正在开发自己的信息化平台。新冠疫情后，政府、社会对于物管行业的科技化、机械化的要求将进一步提升，未来物业服务企业将加速转型升级，逐渐由传统物业服务的提供者转变为现代服务的集成供应商，运用科技手段提供标准化“私人管家”等服务模式，利用科技化、信息化、人工智能等高新技术提升服务效率和质量的同时更加注重业主的多元化需求，持续提升物业服务品质。

### 3.2.2 行业发展现状

目前，国内物业管理公司数量众多，市场呈现完全竞争状态，尚未形成市场占有率较大的跨区域、全国性物业管理公司。相对于我国物业管理市场总规模而言，物业管理企业普遍经营规模较小，竞争较为分散。随着市场的竞争越发激烈，物业业主对于物业服务的要求将日趋专业化、标准化。因此，物业管理企业追求规模化、品牌化将是行业发展趋势。公司亟待快速提升自身服务与管理能力，扩大品牌影响力，使得在未来激烈的市场竞争中处于有利地位。

### 3.2.3 行业发展趋势

2019 年政府工作报告中多次提到智慧城市建设及推动数据经济发展等方面内容，据国家统计局数据显示，2019 年末城镇常住人口占总人口的比重达 60.6%，按照国家住建部要求，我国要在 2020 年实现智慧社区 50% 的覆盖。在“互联网+”大潮的推动下，智慧社区作为发展国家智慧城市的关键内容之一，已成为当下物业企业重点建设领域。

随着首张 5G 商用牌照的下发，我国正式进入到 5G 时代，海量物联网设备同时运行在 5G 的高速网络上，安全、卫生、出行、建筑、健康、便民、养老等内容与 5G 网络、物联网、大数据、云计算、人工智能、区块链等新技术的有机互联将赋予智慧社区应用更大的想象空间。社区管理将从过去的粗放型向精细化转变，业务模块也会从单一作战、单向传输转变为联合协同、双向传输，真正实现以人为本的人居新体验。

## 4、评估计算及分析过程

### 4.1 主营业务收入及主营业务成本的预测

#### 4.1.1 主营业务收入的预测

##### (1) 主营业务收入的预测考虑因素

##### A. 物业行业环境分析

我国物业管理行业正处于稳步发展阶段，同时作为劳动密集型行业，可为社会创造大量的就业岗位，此外，物业服务的全天候性，可有效防范犯罪、预防意外事故、配合社区活动开展等，从多个角度为促进社会的和谐发挥着积极的作用，因此国家从法律、行政规章、行政法规等方面为行业发展提供了坚实保障。

在 2014 年《政府工作报告》中提出要“鼓励发展服务业；加强农村转移劳动力就业服务和职业培训，对城镇就业困难人员进行就业援助”。同年，国务院印发的《服务业发展“十二五”规划》中明确指出要“建立和完善旧住宅区推行物业管理的长效机制，探索建立物业管理保障机制。鼓励物业服务企业开展多种经营，积极开展以物业保值增值为核心的资产管理。继续推进物业管理师制度建设，提升服务规范化、专业化水平。提高旧住宅区物业服务覆盖率，城镇新建居住物业全部实施市场化、专业化的物业管理模式。”国家一系列政策的扶持为物业管理业的发展创造了良好的环境。

老旧小区发展空间受限。老旧小区的物业管理发展基于商品房小区的物业管理模式。但由于老旧小区的历史和现实原因，其物业管理遭遇到诸多的困难。目前老旧小区普遍存在“房屋老旧、设备老化、收费困难”的问题。

**房屋老旧、设备老化：**老旧住宅区建造年代久远，基本没有物业管理办公用房和配套的绿地及垃圾中转站等，所以在引入规范物业管理之前先期投资修建，耗资较大。此外，由于老住宅区普遍历历时较长，各种设施、设备、管网等大多已老化破旧，亟需整修，这也需要投入大量资金。

**收费难：**老住宅小区普遍存在着贫困化和老龄化的问题。另外，在已实现规范物业管理的各老住宅小区，由于各方面原因，房屋出租率普遍较高，业主“主体缺位”从多方面制约着老住宅区的物业管理工作。老旧小区既无大修资金存储，也无本体维修资金的足量积累，遇到大修或本体维修项目资金无处开支，并因此引发其他问题。

物业管理服务费涨幅有限。商品房的物业费定价标准是参考政府前期物业管理费指导价，在业委会成立后，由物业管理企业与业主或者业主委员会协商定价。2006年-2015年，政府物业管理费指导价在9年间的增幅仅只有14.67%。按照《物业管理条例》规定，物业费的价格调整需要由业委会牵头，召开业主大会，并由全体业主共同表决完成。在建筑面积总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意之下，才能通过。所以，微涨的政府指导价格及高标准的业主大会表决率使得物业服务收费涨价变得难之又难。

## B. 市场规模分析

城镇化快速发展和人均可支配收入持续增加是物业行业发展的根本原因。中国的城镇化发展自20世纪八十年代以来逐步加快，1980年的城镇化率仅为19.4%，2016年已增至57.4%。城镇化水平的提高使得住宅及其他房产项目需求增加，对物业管理的需求也随着物业数量增多而日益增加。预期2020年的常住人口城镇化率将达到60%。中国房地产行业及物业管理行业将随着城镇化水平提高而继续发展。

业主的刚性需求推高行业的增速。由于人口结构的变化，改善性需求将逐步成为住宅市场的主导需求，叠加二胎因素的影响，改善性项目的销售以及供应比例在未来都将提升。与刚需项目注重基础的功能不同，改善性购房人群对于住房面积，物业环境，小区绿化等改善性因素的需求将会提升。物业管理升级是居住升级非常重要的组

成部分。与此同时，购房者对于物业管理能力的考量，对于购房决策也有极大的影响。除了地段、交通、环境、学区房、建材质量、配套设施等先天因素外，高品质的物业服务配套无不时时刻刻影响力了业主的生活质量及投资回报，倍受购房者所关注。物业企业品牌、消费者口碑、企业实力、服务模式、服务特色、服务质量、服务承诺、成功案例、物业服务费高低等，大都与前述的先天卖点一同登上了房屋销售广告，所以物业服务也是商品房销售的卖点之一。

对于高端物业管理，其主要需求来自 C 端家庭对于“美好生活”的品质升级，消费升级的大背景下，人们对于更优质生活体验的需求日益增长毋庸置疑。同时，物管的需求也来自于高端楼盘售卖的配售需要。物业管理公司一直以来是房地产开发商的从属配角，但是优质物业管理的确能够提升楼盘整体层次及提高售价。此外，商业、办公楼、体育场馆及学校医院等机构的参与也扩大了物管整体的市场容量。

房屋的不断竣工是行业增长的主要驱动力。统计 2012 至 2017 年 9 月的房屋竣工面积增长数据，年均增速约为 1.6%，其中非住宅类的房屋竣工面积增速远高于住宅类。

非住宅类型物业的增长。非住宅物业是近几年开始新兴发展的物业服务类别，其占比逐年提升，单位面积物业服务收费标准高于住宅物业平均收费，尤其是商业、办公及医院类别的物业。高收费标准的非住宅物业的兴起，也将促进行业开拓新的增长空间。

### C. 未来发展趋势

从城市分布来看，百强企业管理项目集中于长三角、珠三角、京津冀和成渝四大城市群，随着这些城市群快速发展带来的人口集聚效应和经济外溢效应日益显现，百强企业顺应市场发展趋势，加速再城市群核心及周边热点区域的布局与深耕，二线和三四线城市占比呈上升趋势。百强企业在稳固一线城市市场份额的同时，逐步把拓展重点转向二线城市，抢占市场高地；三四线城市的快速发展带来了新的机会，百强企业精准把握城市发展新机遇，抢先布局三四线潜力城市，实现管理规模和品牌效应的双赢。

百强企业各层级营业收入均值呈现强者恒强、越抢越快的分化态势。TOP30 增长强劲，TOP31-100 增长相对迟缓。其中，TOP10 企业紧抓行业上行机遇，快速扩充管

理项目，充分发挥自身规模优势，着眼未来抢先布局新业务，综合实力和先发优势带动营收规模和增速遥遥领先。

(2) 物业公司历史期主营业务收入情况如下：

单位：人民币万元

| 项目      | 2017年    | 2018年    | 2019年     | 2020年1-3月 |
|---------|----------|----------|-----------|-----------|
| 合计收入    | 6,622.61 | 9,097.25 | 11,558.21 | 1,704.38  |
| 物业公司总收入 | 6,622.61 | 8,919.62 | 11,303.64 | 1,660.71  |
| 物业费总计   | 6,054.96 | 7,939.25 | 10,456.84 | 1,477.85  |
| 停车费总计   | 422.86   | 494.34   | 558.72    | 123.46    |
| 其他收入总计  | 144.79   | 486.03   | 288.08    | 59.40     |

物业公司的主营业务收入主要来自物业费、停车费及其他收入三类，17-19年占比情况如下：

| 项目   | 2017年占比 | 2018年占比 | 2019年占比 |
|------|---------|---------|---------|
| 物业费  | 91.43%  | 89.01%  | 92.51%  |
| 停车费  | 6.39%   | 5.54%   | 4.94%   |
| 其他收入 | 2.19%   | 5.45%   | 2.55%   |

可知物业公司的收入 90%以上是物业费，近几年收入增长率较高，是因公司的控股股东荣安地产近几年交付的项目较多。

甬悦居历史期主营业务收入情况如下：

单位：人民币万元

| 项目   | 2018年  | 2019年  | 2020年1-3月 |
|------|--------|--------|-----------|
| 餐饮收入 | 177.63 | 254.57 | 43.67     |

宁波甬悦居餐饮服务有限公司于 2018 年 3 月成立，4 月开始运营，为荣安大厦内企业提供餐饮服务，由于定价较高，荣安大厦内入驻的其他企业就餐较少，主要是为荣安集团内部提供餐饮服务。2020 年 1-3 月受疫情影响收入降低，4 月已恢复正常运行。

(3) 主营业务收入的预测

①物业公司

按照物业费、停车费和其他收入分别进行预测。

物业费：包括了在地产项目交付后向业主收取的物业费、车位管理费，以及在

房产预售期间向开发商收取的前期物业费，其中物业费、车位管理费均有相应的收费标准，前期物业费是根据人员开支、装备及配置费、管理费等进行收取。本物业公司的项目基本来源于荣安地产开发的地产项目，其收入与荣安地产交付的项目量息息相关。根据评估人员的核对，其 2019 年已有的物业项目收入与前期物业费收入之和，与 2019 年确认的收入基本吻合，因此预测期物业费可按照各楼盘进行测算。

根据企业提供的计划表及各个项目的收费标准和可收费面积，测算每年应收的物业费收入，再乘以前三年物业费统计的收缴率为 90%，计算得出每年的实际物业费收入。现有的 20 多个项目中预计有 9 个收费较少、历史遗留问题较多的项目在 2021 年至 2022 年间退出，同时，在 2020 年至 2022 年间新增 20 余个物业项目。因已在开发的项目销售较好，前期的物业服务均在 2020 年底之前退盘，前期物业收入均在 2020 年确认。根据企业提供的地产公司土地储备，2023 年及以后的开发项目较少，而部分物业项目也可能因各种原因退出，未来年度物业项目不会有大幅的增加或者减少，呈微增趋势，而物业收费受限于业主委员会基本不会增长，因此预计物业收入在 2023 年-2024 年总体呈微增趋势，2024 年后保持稳定。

停车费和其他收入通常与物业管理的面积、户数不直接相关，但两者之和占总收入的比例较小且相对比较稳定，所以预测按其占收入的比例测算。

根据上述分析，未来年度主营业务收入预测如下：

单位：万元

|         | 2020 年 4-12 月 | 2021 年    | 2022 年    | 2023 年    | 2024 年    | 永续期       |
|---------|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 物业公司总收入 | 8,998.69      | 13,066.89 | 12,925.67 | 13,184.16 | 13,447.86 | 13,447.86 |
| 物业费总计   | 8,328.80      | 12,021.54 | 11,891.62 | 12,129.43 | 12,372.03 | 12,372.03 |
| 停车费总计   | 409.51        | 653.34    | 646.28    | 659.21    | 672.39    | 672.39    |
| 其他收入总计  | 260.38        | 392.01    | 387.77    | 395.52    | 403.44    | 403.44    |

## ②甬悦居

甬悦居主要是为荣安集团内部提供餐饮服务，未来收入不太可能大幅增加或者减少，2020 年 1-3 月受疫情影响收入降低，现已恢复正常经营，预测期 4-12 月份的月收入按照以前年度的月收入确定，以后年度收入在 2019 年的基础上微增直至稳定。

未来年度主营业务收入预测如下：

单位：万元

| 项目   | 2020年4-12月 | 2021年  | 2022年  | 2023年  | 2024年  | 永续期    |
|------|------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 餐饮收入 | 184.50     | 262.21 | 267.45 | 270.12 | 270.12 | 270.12 |

#### 4.1.2 主营业务成本及毛利率的确定

公司历史期的主营业务收入、成本及毛利率如下：

单位：万元

| 项目/年度 | 年度     | 2017年    | 2018年    | 2019年     | 2020年1-3月 |
|-------|--------|----------|----------|-----------|-----------|
| 物业公司  | 合计收入：  | 6,622.61 | 8,919.62 | 11,303.64 | 1,660.71  |
|       | 合计成本：  | 5,002.79 | 6,497.67 | 8,314.05  | 1,829.13  |
|       | 总体毛利率： | 24.46%   | 27.15%   | 26.45%    | -10.14%   |
| 甬悦居   | 合计收入：  |          | 177.63   | 254.57    | 43.67     |
|       | 合计成本：  |          | 162.53   | 244.06    | 41.81     |
|       | 总体毛利率： |          | 8.50%    | 4.13%     | 4.26%     |

由上表可见，物业公司17年-19年总体毛利率较为稳定，2020年1-3月毛利率为负的原因是物业公司收入每个月不稳定。甬悦居的毛利率总体不高并呈下降趋势。

其中，主营业务成本明细详见下表：

单位：万元

| 产品名称           | 历史数据            |                 |                 |                 |
|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                | 2017年           | 2018年           | 2019年           | 2020年1-3月       |
| <b>合计成本</b>    | <b>5,002.79</b> | <b>6,660.20</b> | <b>8,558.11</b> | <b>1,870.94</b> |
| <b>物业公司总成本</b> | <b>5,002.79</b> | <b>6,497.67</b> | <b>8,314.05</b> | <b>1,829.13</b> |
| 人工成本           | 4,013.46        | 5,301.44        | 5,825.42        | 1,225.95        |
| 清洁材料           | 48.94           | 66.27           | 62.24           | 9.50            |
| 维修费            | 216.63          | 64.03           | 124.49          | 7.58            |
| 电梯费用           | 180.31          | 132.35          | 104.48          | 20.45           |
| 物业劳务成本         | 540.37          | 906.52          | 2,112.06        | 503.47          |
| 消防费用           | 3.08            | 20.97           | 40.65           | 6.70            |
| 垃圾清运费          | -               | 6.09            | 44.71           | 55.48           |
| <b>甬悦居</b>     |                 | <b>162.53</b>   | <b>244.06</b>   | <b>41.81</b>    |
| 工资             |                 | 72.71           | 100.87          | 15.05           |
| 福利费            |                 | 1.08            | 1.00            | -               |
| 职工社保           |                 | 9.14            | 12.85           | 2.02            |
| 维修费            |                 | 1.61            | 0.14            | -               |
| 餐厅费用           |                 | 77.87           | 129.20          | 24.74           |
| 垃圾清运费          |                 | 0.12            | -               | -               |

根据上表各子公司成本明细可知，物业公司的主要成本为人工成本和劳务成本，两者之和占总成本的比例在 95%左右。甬悦居的主要成本为材料成本和人工成本。

对未来经营期业务的成本预测参照历史期考虑。

#### ①物业公司

对物业公司的总用工成本进行分析，历史期占收入的比例如下：

| 项目         | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 |
|------------|--------|--------|--------|
| 人工成本占收入的比  | 60.60% | 59.44% | 51.54% |
| 劳务费用占收入的比  | 8.16%  | 10.16% | 18.68% |
| 总用工成本占收入的比 | 68.76% | 69.60% | 70.22% |

可见历史期总用工成本占收入的比逐年上升。随着经济发展，用工成本提高，社会化服务完善，公司增加了用工服务的外包，保持总用工成本稳定，根据近年历史数据，总用工成本呈现小幅增长趋势，预计总用工成本占收入的比在以后年度仍有小幅度的增长。

#### ②甬悦居

甬悦居目前的毛利率较低，主要是人工成本和材料成本较高，预计其毛利率将继续维持 2019 年的水平。

由上分析，公司主营业务成本及毛利率预测如下：

单位：万元

| 产品名称           | 预测数据            |                  |                  |                  |                  |                  |
|----------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                | 2020 年 4-12 月   | 2021 年           | 2022 年           | 2023 年           | 2024 年           | 永续期              |
| <b>合计成本</b>    | <b>6,288.84</b> | <b>10,079.76</b> | <b>10,107.83</b> | <b>10,439.25</b> | <b>10,777.34</b> | <b>10,777.34</b> |
| <b>物业公司总成本</b> | <b>6,111.96</b> | <b>9,828.38</b>  | <b>9,851.43</b>  | <b>10,180.29</b> | <b>10,518.38</b> | <b>10,518.38</b> |
| 人工成本           | 4,870.16        | 7,472.95         | 7,392.19         | 7,540.02         | 7,690.83         | 7,690.83         |
| 清洁材料           | 49.19           | 71.95            | 71.17            | 72.59            | 74.04            | 74.04            |
| 维修费            | 109.81          | 143.91           | 142.36           | 145.21           | 148.11           | 148.11           |
| 电梯费用           | 59.13           | 60.62            | 59.97            | 61.17            | 62.39            | 62.39            |
| 物业劳务成本         | 992.04          | 1,963.95         | 2,071.98         | 2,245.26         | 2,424.65         | 2,424.65         |
| 消防费用           | 31.63           | 46.99            | 46.48            | 47.41            | 48.36            | 48.36            |
| 垃圾清运费          | -               | 68.01            | 67.28            | 68.63            | 70.00            | 70.00            |
| <b>甬悦居</b>     | <b>176.88</b>   | <b>251.38</b>    | <b>256.40</b>    | <b>258.96</b>    | <b>258.96</b>    | <b>258.96</b>    |

毛利率统计表

| 项目/年度 | 年度     | 2020年4-12月 | 2021年     | 2022年     | 2023年     | 2024年     | 永续期       |
|-------|--------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 物业公司  | 合计收入:  | 8,998.69   | 13,066.89 | 12,925.67 | 13,184.16 | 13,447.86 | 13,447.86 |
|       | 合计成本:  | 6,111.96   | 9,828.38  | 9,851.43  | 10,180.29 | 10,518.38 | 10,518.38 |
|       | 总体毛利率: | 25.50%     | 24.78%    | 23.78%    | 22.78%    | 21.78%    | 21.78%    |
| 甬悦居   | 合计收入:  | 184.50     | 262.21    | 267.45    | 270.12    | 270.12    | 270.12    |
|       | 合计成本:  | 176.88     | 251.38    | 256.40    | 258.96    | 258.96    | 258.96    |
|       | 总体毛利率: | 4.13%      | 4.13%     | 4.13%     | 4.13%     | 4.13%     | 4.13%     |

#### 4.2 税金及附加的确定

历史期被评估单位税金及附加明细如下:

单位: 万元

| 项目        | 2017年    | 2018年    | 2019年     | 2020年1-3月 |
|-----------|----------|----------|-----------|-----------|
| 主营业务收入    | 6,464.41 | 8,947.18 | 11,866.47 | 1,704.40  |
| 主营业务税金及附加 | 29.35    | 49.32    | 53.36     | 9.46      |
| 占销售收入的比重  | 0.45%    | 0.55%    | 0.45%     | 0.56%     |

截至评估基准日, 物业公司增值税税率为 6%、5%, 甬悦居为小规模纳税人, 增值税税率 3%, 城建税税率为 7%, 教育费附加费率为 3%, 地方教育费附加费率为 2%。

被评估单位税金及附加主要为城建税、教育费附加和地方教育附加。

经评估人员分析及与企业相关人员沟通了解, 根据公司适用的税率政策, 对不同的税金按其相应的方法进行预测。预测如下:

金额单位: 万元

| 项目        | 2020年4-12月 | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 永续期   |
|-----------|------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 税金及附加合计   | 61.08      | 86.75 | 85.38 | 86.61 | 87.85 | 87.85 |
| 物业公司税金及附加 | 60.42      | 85.81 | 84.42 | 85.64 | 86.88 | 86.88 |
| 甬悦居税金及附加  | 0.66       | 0.94  | 0.96  | 0.97  | 0.97  | 0.97  |

#### 4.3 期间费用的确定

##### 4.3.1 管理费用的确定

历史期管理费用如下:

单位: 万元

| 项目     | 历史数据          |                 |                 |               |
|--------|---------------|-----------------|-----------------|---------------|
|        | 2017年         | 2018年           | 2019年           | 2020年1-3月     |
| 管理费用总计 | <b>923.71</b> | <b>1,008.51</b> | <b>2,170.20</b> | <b>516.66</b> |
| 物业公司   | <b>923.71</b> | <b>978.19</b>   | <b>2,050.49</b> | <b>494.03</b> |
| 福利费    | 123.13        | 195.62          | 228.43          | 220.61        |

|             |        |              |               |              |
|-------------|--------|--------------|---------------|--------------|
| 职工教育经费      | 3.27   | 0.89         |               |              |
| 人员招聘费       |        |              | 0.59          | 0.50         |
| 差旅费         | 6.72   | 13.61        | 14.19         | 2.25         |
| 办公费         | 57.14  | 69.58        | 245.31        | 35.22        |
| 房租费         |        |              | 60.83         | 15.21        |
| 业务招待费       | 4.74   | 11.20        | 23.91         | 18.59        |
| 劳动保护费       | 39.77  | 48.87        |               |              |
| 通讯费         | 15.16  | 14.12        |               |              |
| 水电费         | 446.80 | 401.38       | 409.28        | 134.72       |
| 保险费         | 8.58   | 11.50        | 14.62         | 0.39         |
| 固定资产折旧      | 28.58  | 27.28        | 22.03         | 5.43         |
| 包装物及低值易耗品摊销 | 29.36  | 27.28        | 29.33         | 6.01         |
| 绿化卫生费       | 99.81  | 135.94       | 177.09        | 24.21        |
| 业委会费        | 2.46   | 4.19         | 2.39          | 0.53         |
| 会所费         | 5.65   | 3.32         | 0.71          | 0.09         |
| 燃气费         | 3.59   | 0.66         | 0.64          | 0.16         |
| 游泳池费用       | 19.82  | 10.71        | 5.07          |              |
| 餐厅费用        | 5.63   | 2.04         | 0.49          |              |
| 企业文化费       |        |              | 10.73         | 7.11         |
| 运营服务费       |        |              | 443.40        |              |
| 品牌费         |        |              | 339.62        | 84.91        |
| 其他          | 23.50  |              | 21.83         | -61.91       |
| <b>甬悦居</b>  |        | <b>30.32</b> | <b>119.71</b> | <b>22.63</b> |
| 福利费         |        | 3.88         | 4.09          | 1.51         |
| 办公费         |        | 0.14         | 0.38          | 0.10         |
| 劳动保护费       |        | 0.18         |               |              |
| 通讯费         |        | 0.29         |               |              |
| 水电费         |        | 7.89         | 13.04         | 2.04         |
| 租赁费         |        |              | 83.33         | 16.67        |
| 固定资产折旧      |        | 0.41         | 1.44          | 0.43         |
| 包装物及低值易耗品摊销 |        | 11.25        | 7.62          | 0.88         |
| 燃气费         |        | 3.29         | 7.70          | 1.00         |
| 餐厅费用        |        | 2.99         | 2.11          |              |

未来年度房租费、品牌费按照合同金额进行预测，2019 年度的运营服务费是向荣安地产缴纳的管理服务费用，因被转让后未来是否缴纳具有较大的不确定性，不对其进行预测，固定资产费用按照企业会计政策测算，其他的费用基本是按收入的增长比例确定。

管理费用预测如下：

单位：万元

| 项目            | 预测数据            |                 |                 |                 |                 |                 |
|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|               | 2020年4-12月      | 2021年           | 2022年           | 2023年           | 2024年           | 永续期             |
| <b>管理费用总计</b> | <b>1,117.30</b> | <b>1,888.77</b> | <b>1,874.63</b> | <b>1,902.20</b> | <b>1,929.96</b> | <b>1,929.96</b> |
| <b>物业公司</b>   | <b>1,053.29</b> | <b>1,801.82</b> | <b>1,786.96</b> | <b>1,814.17</b> | <b>1,841.93</b> | <b>1,841.93</b> |
| 福利费           | 0               | 270.45          | 267.53          | 272.88          | 278.34          | 278.34          |
| 人员招聘费         | 0.06            | 0.69            | 0.68            | 0.69            | 0.70            | 0.70            |
| 差旅费           | 11.13           | 16.40           | 16.22           | 16.54           | 16.87           | 16.87           |
| 办公费           | 196.11          | 283.59          | 280.53          | 286.14          | 291.86          | 291.86          |
| 房租费           | 45.62           | 60.83           | 60.83           | 60.83           | 60.83           | 60.83           |
| 业务招待费         | 3.96            | 27.64           | 27.34           | 27.89           | 28.45           | 28.45           |
| 水电费           | 251.23          | 473.14          | 468.03          | 477.39          | 486.94          | 486.94          |
| 保险费           | 13.40           | 16.91           | 16.73           | 17.06           | 17.40           | 17.40           |
| 固定资产折旧        | 19.14           | 25.52           | 25.52           | 25.52           | 25.52           | 25.52           |
| 包装物及低值易耗品摊销   | 21.65           | 33.91           | 33.54           | 34.21           | 34.89           | 34.89           |
| 绿化卫生费         | 142.79          | 204.73          | 202.52          | 206.57          | 210.70          | 210.70          |
| 业委会费          | 1.72            | 2.76            | 2.73            | 2.78            | 2.84            | 2.84            |
| 会所费           | 0.58            | 0.82            | 0.81            | 0.83            | 0.85            | 0.85            |
| 燃气费           | 0.44            | 0.74            | 0.73            | 0.74            | 0.75            | 0.75            |
| 游泳池费用         | 4.78            | 5.86            | 5.80            | 5.92            | 6.04            | 6.04            |
| 餐厅费用          | 0.46            | 0.56            | 0.55            | 0.56            | 0.57            | 0.57            |
| 企业文化费         | 3.01            | 12.41           | 12.28           | 12.53           | 12.78           | 12.78           |
| 品牌费           | 254.71          | 339.62          | 339.62          | 339.62          | 339.62          | 339.62          |
| 其他            | 82.50           | 25.24           | 24.97           | 25.47           | 25.98           | 25.98           |
| <b>甬悦居</b>    | <b>64.01</b>    | <b>86.95</b>    | <b>87.67</b>    | <b>88.03</b>    | <b>88.03</b>    | <b>88.03</b>    |
| 福利费           | 2.16            | 4.22            | 4.30            | 4.34            | 4.34            | 4.34            |
| 办公费           | 0.24            | 0.39            | 0.40            | 0.40            | 0.40            | 0.40            |
| 水电费           | 9.65            | 13.43           | 13.70           | 13.84           | 13.84           | 13.84           |
| 租赁费           | 37.50           | 50.00           | 50.00           | 50.00           | 50.00           | 50.00           |
| 固定资产折旧        | 0.72            | 0.96            | 0.96            | 0.96            | 0.96            | 0.96            |
| 包装物及低值易耗品摊销   | 5.95            | 7.85            | 8.01            | 8.09            | 8.09            | 8.09            |
| 燃气费           | 5.90            | 7.93            | 8.09            | 8.17            | 8.17            | 8.17            |
| 餐厅费用          | 1.89            | 2.17            | 2.21            | 2.23            | 2.23            | 2.23            |

#### 4.3.2 财务费用的确定

公司的财务费用包括利息收入、利息支出和手续费。

本次评估仅对手续费进行预测。对于手续费，经评估人员分析及与企业相关人员沟通了解，公司的手续费等与营业收入存在一定的比例关系，根据历史期手续费占营业收入的比例预测确定。具体预测如下：

金额单位：万元

| 项目     | 预测期        |       |       |       |       | 永续期   |
|--------|------------|-------|-------|-------|-------|-------|
|        | 2020年4-12月 | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 |       |
| 财务费用总计 | 24.94      | 38.18 | 37.77 | 38.53 | 39.30 | 39.30 |
| 物业公司   | 24.73      | 37.89 | 37.48 | 38.23 | 39.00 | 39.00 |
| 银行手续费  | 24.73      | 37.89 | 37.48 | 38.23 | 39.00 | 39.00 |
| 甬悦居    | 0.21       | 0.29  | 0.29  | 0.30  | 0.30  | 0.30  |
| 银行手续费  | 0.21       | 0.29  | 0.29  | 0.30  | 0.30  | 0.30  |

#### 4.4 营业外收入、支出的确定

历史期营业外收入及支出金额较小且发生具有偶然性，对其不进行预测。

#### 4.5 企业所得税的确定

我们假定被评估单位及子公司在未来经营期中，企业所得税税率均保持 25%。

根据利润及适用税率物业公司的所得税预测如下：

单位：万元

| 项目/年度 | 预测数据       |          |          |          |          |        |
|-------|------------|----------|----------|----------|----------|--------|
|       | 2020年4-12月 | 2021年    | 2022年    | 2023年    | 2024年    | 永续期    |
| 利润总额  | -698.16    | 1,748.29 | 1,312.99 | 1,165.38 | 1,065.83 | 961.67 |
| 所得税费用 | -171.96    | 434.49   | 328.25   | 291.35   | 266.46   | 240.42 |

2020年所得税费用按照整年利润进行考虑。

甬悦居在预测期的利润总额均为负数，无需缴纳所得税。

#### 4.6 折旧摊销的确定

折旧和摊销为固定资产折旧。

主要采用“直线法”进行预测，即预测固定资产在折旧期满后在进行等价购置，则固定资产原值不变。考虑到固定资产的购置时间、使用情况以及设备经济寿命，具体预测如下：。

单位：万元

| 项目         | 2020年4-12月 | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 永续期   |
|------------|------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 物业公司办公电子设备 | 19.14      | 25.52 | 25.52 | 25.52 | 25.52 | 25.52 |
| 甬悦居办公设备    | 0.72       | 0.96  | 0.96  | 0.96  | 0.96  | 0.96  |
| 合计         | 19.86      | 26.48 | 26.48 | 26.48 | 26.48 | 26.48 |

#### 4.7 追加资本的确定

追加资本系指企业在不改变当前经营业务条件下，为保持持续经营所需增加的

营运资金和超过一年的长期资本性投入。如经营规模扩大所需的资本性投资(购置固定资产或其他非流动资产)，以及所需的新增营运资金及持续经营所必须的资产更新等。

通过企业相关人员预测并结合评估人员分析，无经营规模扩大所需的资本性投资，故在本次评估中，未来经营期内的追加资本主要为持续经营所需的基准日现有资产的更新和营运资金增加额。即本报告所定义的追加资本为：

追加资本=资本性支出+营运资金增加额

其中：资本性支出=更新资产支出+新增资产支出

#### 4.7.1 资本性支出

本次评估根据被评估单位提供的更新计划计算更新资产支出。更新资产的资本性支出为更新办公设备，根据评估基准日企业的资产情况业务发展情况，考虑预测期是否需进行更新或增添考虑。

公司固定资产为电子设备，通过与企业沟通了解，现阶段设备可以满足公司经营所需，期后暂无新增计划。根据公司经营计划及未来发展规划，资本性支出预测见下表：

单位：万元

| 项目       | 2020年4-12月 | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 永续期   |
|----------|------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 资本性支出-更新 | 19.86      | 26.48 | 26.48 | 26.48 | 26.48 | 26.48 |

#### 4.7.2 营运资金增加额估算

营运资金追加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金，如正常经营所需保持的现金、材料购置、代客户垫付购货款（应收票据、应收账款）等所需的基本资金以及应付的款项等。本报告所定义的营运资金增加额为：

营运资金增加额=当期营运资金-上期营运资金

##### A、现金营运资金的估算

一般情况下，企业要维持正常运营，通常需要一定数量的现金保有量。根据被评估单位历年生产经营中的付现情况及预测期内付现情况，历史期的平均资金量，再根据公司相关负责人访谈了解，公司与客户的结算方式和公司资金周转需求。本次评估按 3 个月付现成本费用作为被评估单位的日常现金保有量，则各年日常现金

保有量如下表：

单位：万元

| 项目          | 2020年     | 2021年     | 2022年     | 2023年     | 2024年     |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 主要费用项目      | 10,187.02 | 12,421.71 | 12,396.96 | 12,733.05 | 13,074.87 |
| 其中：营业成本     | 8,159.77  | 10,079.76 | 10,107.83 | 10,439.25 | 10,777.34 |
| 税金及附加       | 70.54     | 86.75     | 85.38     | 86.61     | 87.85     |
| 管理费用        | 1,633.95  | 1,888.77  | 1,874.63  | 1,902.20  | 1,929.96  |
| 财务费用        | 28.78     | 38.18     | 37.77     | 38.53     | 39.30     |
| 所得税         | 293.98    | 328.25    | 291.35    | 266.46    | 240.42    |
| 减：无需现金支付的费用 | 19.86     | 26.48     | 26.48     | 26.48     | 26.48     |
| 其中：折旧及摊销    | 19.86     | 26.48     | 26.48     | 26.48     | 26.48     |
| 合计          | 10,167.16 | 12,395.23 | 12,370.48 | 12,706.57 | 13,048.39 |
| 每月付现支出      | 847.26    | 1,032.94  | 1,030.87  | 1,058.88  | 1,087.37  |
| 安全资金的月数     | 3.00      | 3.00      | 3.00      | 3.00      | 3.00      |
| 安全运营现金      | 2,541.78  | 3,098.82  | 3,092.61  | 3,176.64  | 3,262.11  |

#### B. 非现金营运资金的预测

非现金营运资金主要考虑应收项目（应收票据、应收账款、预收款项、经营性其他应收款）、存货和应付项目（应付票据、应付账款、预付款项、经营性其他应付款）。

根据历史期应收项目、应付项目和存货周转率，预测期内的营运资金如下：

单位：万元

| 项目      | 预测数据      |           |           |           |           |
|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|         | 2020年     | 2021年     | 2022年     | 2023年     | 2024年     |
| 营业收入    | 10,887.59 | 13,329.10 | 13,193.12 | 13,454.28 | 13,717.98 |
| 营业成本    | 8,159.77  | 10,079.76 | 10,107.83 | 10,439.25 | 10,777.34 |
| 货币资金    | 2,541.78  | 3,098.82  | 3,092.61  | 3,176.64  | 3,262.11  |
| 应收项目    | 837.26    | 1,025.01  | 1,014.55  | 1,034.63  | 1,054.91  |
| 存货      | 8.16      | 10.08     | 10.11     | 10.44     | 10.78     |
| 应付项目    | 276.62    | 341.70    | 342.66    | 353.89    | 365.35    |
| 应交税费    | 292.94    | 361.86    | 362.87    | 374.77    | 386.91    |
| 应付职工薪酬  | 394.12    | 486.85    | 488.21    | 504.22    | 520.55    |
| 营运资金    | 2,423.52  | 2,943.50  | 2,923.53  | 2,988.83  | 3,054.99  |
| 营运资金的变动 | 2,461.05  | 519.98    | -19.97    | 65.30     | 66.16     |

根据上述分析，未来各年资本性支出和营运资金的增加预测数见下表：

单位：万元

| 项目       | 2020年4-12月 | 2021年  | 2022年  | 2023年 | 2024年 | 永续期   |
|----------|------------|--------|--------|-------|-------|-------|
| 资本性支出-更新 | 19.86      | 26.48  | 26.48  | 26.48 | 26.48 | 26.48 |
| 营运资金增加   | 2,461.05   | 519.98 | -19.97 | 65.30 | 66.16 |       |

#### 4.8 企业自由现金流的确定

企业自由现金流=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额

因本次评估的预测期为持续经营假设前提下的无限年期，因此还需对明确的预测期后的永续年份的企业自由现金流进行预测。评估假设预测期后年份企业自由现金流将保持稳定，故预测期后年份的企业收入、成本、管理费用、固定资产折旧保持稳定且与永续期金额相等，考虑到进入永续期公司将经营稳定，营运资金变动金额为零。

根据上述预测，得出预测期企业自由现金流见下表：

金额单位：万元

| 项目/年度           | 预测数据       |           |           |           |           |           |
|-----------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                 | 2020年4-12月 | 2021年     | 2022年     | 2023年     | 2024年     | 永续期       |
| 一、营业收入          | 9,183.19   | 13,329.10 | 13,193.12 | 13,454.28 | 13,717.98 | 13,717.98 |
| 减：营业成本          | 6,288.84   | 10,079.76 | 10,107.83 | 10,439.25 | 10,777.34 | 10,777.34 |
| 税金及附加           | 61.08      | 86.75     | 85.38     | 86.61     | 87.85     | 87.85     |
| 减：管理费用          | 1,117.30   | 1,888.77  | 1,874.63  | 1,902.20  | 1,929.96  | 1,929.96  |
| 减：财务费用          | 24.94      | 38.18     | 37.77     | 38.53     | 39.30     | 39.30     |
| 二、营业利润          | 1,691.03   | 1,235.64  | 1,087.51  | 987.69    | 883.53    | 883.53    |
| 三、利润总额（息税前利润总额） | 1,691.03   | 1,235.64  | 1,087.51  | 987.69    | 883.53    | 883.53    |
| 减：所得税费用         | 434.49     | 328.25    | 291.35    | 266.46    | 240.42    | 240.42    |
| 四、净利润（息前税后净利润）  | 1,256.54   | 907.39    | 796.16    | 721.23    | 643.11    | 643.11    |
| 加：折旧与摊销         | 19.86      | 26.48     | 26.48     | 26.48     | 26.48     | 26.48     |
| 减：资本性支出-更新      | 19.86      | 26.48     | 26.48     | 26.48     | 26.48     | 26.48     |
| 减：营运资金增加        | 2,461.05   | 519.98    | -19.97    | 65.30     | 66.16     |           |
| 五、企业自由现金流量      | -1,204.51  | 387.41    | 816.13    | 655.93    | 576.95    | 643.11    |

#### 5、折现率的确定

折现率，又称期望投资回报率，是将资产的未来预期收益折算成现值的比率，是基于贴现现金流法确定评估价值的重要参数。本次评估选取与被评估单位类似的上市公司，按照加权平均资本成本（WACC）计算确定折现率。

加权平均资本成本指的是将企业股东预期回报率和付息债权人的预期回报率按照企业资本结构中的所有者权益和付息负债所占的比例加权平均计算的预期回报

率，计算公式为：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

式中：WACC——加权平均资本成本

Ke——权益资本成本

Kd——债务资本成本

T——所得税率

D/E——资本结构

债务资本成本采用评估基准日最新的 LPR 利率，权数采用企业同行业上市公司平均债务构成计算取得。

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times ERP + R_s = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_s$$

其中：Ke——权益资本成本

Rf——无风险报酬率

Rm——市场收益率

$\beta$ ——系统风险系数

ERP——市场风险溢价

Rs——公司特有风险超额收益

### 5.1 选取可比公司

结合公司所处行业特点、公司产品结构、市场销售情况等综合分析后选择可比上市公司具体如下（剔除无法获取 beta 系数或 beta 系数异常可比公司）：

可比公司一：000668.SZ 荣丰控股

经营范围：房地产开发经营、商品房销售、租赁；物业管理；建筑装饰；园林绿化；实业投资；投资管理（国家有专项审批的项目经审批后方可经营）。

可比公司二：600716.SH 凤凰股份

经营范围：房地产投资,实业投资,房屋租赁,物业管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

可比公司三：000631.SZ 顺发恒业

经营范围：房地产经营开发、物业管理、装修装饰、房屋和土木工程建设业、园林绿化工程（以上项目均凭有效资质证书经营）；不动产投资、实业投资（除金融

投资、风险投资)。。

可比公司四：600641.SH 万业企业

经营范围： 实业投资、资产经营、国内贸易（除专项规定外）、钢材、木材、建筑材料、建筑五金、商务信息咨询服务、从事电子科技领域的技术开发、技术咨询、技术转让、从事货物及技术进出口业务、财务咨询；房地产开发。

## 5.2 股权资本成本的确定

### 5.2.1 无风险报酬率 $R_f$ 的确定

取证券交易所上市交易的长期国债（截止评估基准日剩余期限超过 10 年）到期收益率平均值确定无风险报酬率。

无风险报酬率  $R_f$  为 4.07%。

### 5.2.2 ERP 的确定

市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合，投资者所要求的高于无风险利率的回报率，市场风险溢价是利用 CAPM 估计权益成本时必需的一个重要参数，在估值项目中起着重要的作用。参考国内外针对市场风险溢价的理论研究及实践成果，结合相关的研究成果，本次评估市场风险溢价取 6.33%。

### 5.2.3 系统风险系数 $\beta$

该系数是衡量被评估单位相对于资本市场整体回报的风险溢价程度，也用来衡量个别股票受包括股市价格变动在内的整个经济环境影响程度的指标。由于被评估单位目前为非上市公司，且样本上市公司每家企业的资本结构也不尽相同，一般情况下难以直接引用该系数指标值。故本次通过选定与被评估单位处于相似行业的上市公司作为样本，于同花顺 iFind 系统查询获取其获取其评估基准日近 24 个月，以周为计算周期，剔除财务杠杆调整后的 Beta，选取 Beta 的平均值，再按选取的可比上市平均公司资本结构，重新安装杠杆 Beta，具体计算见下表：

剔除财务杠杆因素后的  $\beta$  系数表

| 股票代码      | 股票名称 | 资本结构 (D/E) | 所得税率 | Beta (不剔除财务杠杆) | Beta (剔除财务杠杆) |
|-----------|------|------------|------|----------------|---------------|
| 平均值       |      | 10.25%     |      | 1.4246         | 1.3175        |
| 000668.SZ | 荣丰控股 | 19.60%     | 25%  | 1.5036         | 1.3109        |
| 600716.SH | 凤凰股份 | 17.24%     | 25%  | 1.7453         | 1.5455        |
| 000631.SZ | 顺发恒业 | 3.90%      | 25%  | 1.1832         | 1.1496        |
| 600641.SH | 万业企业 | 0.24%      | 25%  | 1.2663         | 1.2640        |

通过公式  $\beta_l = \beta_u \times [1 + (1-t)D/E]$ ，计算被评估单位带财务杠杆系数的  $\beta$  系数。

其中： $\beta_u$ ：剔除财务杠杆的  $\beta$  系数

$\beta_l$ ：具有财务杠杆的  $\beta$  系数

t：所得税率

D/E：财务杠杆系数，D 为付息债务市值，E 为股权市值

本次评估 D/E 采用可比公司评估基准日的付息债务市值和股权市值之比的平均值，则 D/E= 10.25%。

$$\begin{aligned}\text{目标公司 } \beta &= 1.3175 \times [1 + (1-25\%) \times 10.25\%] \\ &= 1.4188\end{aligned}$$

#### 5.2.4 公司规模调整系数 $R_s$

采用资本定价模型一般被认为是估算一个投资组合（Portfolio）的组合收益，一般认为对于单个公司的投资风险要高于一个投资组合的风险，因此，在考虑单个公司或股票的投资收益时应该考虑该公司的特有风险所产生的超额收益。公司的特有风险目前国际上比较多的是考虑公司的规模对投资风险大小的影响，公司资产规模小、投资风险就会相对增加，反之，公司资产规模大，投资风险就会相对减小，企业资产规模与投资风险这种关系已被投资者广泛接受。

本次评估超额收益率的估算公式如下：

$$R_s = 3.139\% - 0.2485\% \times NB$$

其中：

$R_s$ ：被评估单位规模超额收益率；

NB：为被评估单位净资产账面值（NA≤10 亿，当超过 10 亿时按 10 亿计算）。

按照评估基准日被评估单位的净资产规模估算  $R_c$  如下：

$$\begin{aligned}R_s &= 3.139\% - 0.2485\% \times NB \\ &= 3.139\% - 0.2485\% \times 112.84 / 10000 \\ &= 3.14\%\end{aligned}$$

#### 5.2.6 $K_e$ 的确定

$$\begin{aligned}K_e &= R_f + \beta \times ERP + R_s \\ &= R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_s \\ &= 4.07\% + 1.4188 \times 6.33\% + 3.14\%\end{aligned}$$

=16.2%

### 5.3 债务资本成本的确定

债务资本报酬率采用评估基准日的 LPR 利率作为债务的资本报酬率，即 4.05%，扣除 25% 的所得税确定为 3.04%。

### 5.4 加权平均资本成本 WACC 的确定

根据可比上市公司的资本结构，由此可以计算出公司股权资本成本和债权资本成本的权重。

按照上述数据计算 WACC 如下：

$$\begin{aligned}
 \text{WACC} &= \text{股权资本成本率} \times \text{权重} + \text{债务资本成本率} \times \text{权重} \\
 &= 16.20\% \times 90.70\% + 3.04\% \times 9.30\% \\
 &= 14.98\%
 \end{aligned}$$

## 6、评估值测算过程及结果

### 6.1 根据上述测算，企业自由现金流的评估值计算如下：

单位：万元

| 项目/年度        | 预测数据       |        |        |        |        |          |
|--------------|------------|--------|--------|--------|--------|----------|
|              | 2020年4-12月 | 2021年  | 2022年  | 2023年  | 2024年  | 永续期      |
| 五、企业自由现金流量   | -1,204.51  | 387.41 | 816.13 | 655.93 | 576.95 | 643.11   |
| 折现率          | 14.98%     | 14.98% | 14.98% | 14.98% | 14.98% | 14.98%   |
| 折现期          | 0.38       | 1.25   | 2.25   | 3.25   | 4.25   | 4.25     |
| 折现系数         | 0.9483     | 0.8399 | 0.7305 | 0.6353 | 0.5525 | 3.6884   |
| 折现额          | -1,142.24  | 325.39 | 596.18 | 416.71 | 318.76 | 2,372.05 |
| 六、企业自由现金流评估值 | 2,886.85   |        |        |        |        |          |

### 6.2 非经营性资产（负债）、溢余资产的确定

非经营性资产（负债）是指与企业生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产（负债）。

经分析，公司的部分其他应收款系关联方往来、押金、保证金等，递延所得税资产在资产基础法中确认的评估值为计提的可弥补亏损，上述均与公司主营业务不相关，确认为非经营性资产；部分其他应付款系关联方往来、押金、保证金等，应付股利为计提的应付股东股利，上述均与公司主营业务不相关，确认为非经营性负债。具体情况如下：

| 项目内容          | 评估值      |
|---------------|----------|
| 非经营性资产（负债）合计： | 240.13   |
| 其他应收款         | 5,124.90 |
| 递延所得税资产       | 162.33   |
| 非经营性资产小计      | 5,287.23 |
| 应付股利          | 2,866.88 |
| 其他应付款         | 2,180.22 |
| 非经营性负债小计      | 5,047.10 |

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。根据近几年公司货币现金占营业收入的比例和和现金保有量测算，公司无溢余资产。

### 6.3 企业整体价值

$$\begin{aligned}
 \text{企业整体价值} &= \text{企业自由现金流评估值} + \text{非经营性资产价值} + \text{溢余资产价值} \\
 &= 2,886.85 + 240.13 + 0 \\
 &= 3,126.98 \text{ 万元}
 \end{aligned}$$

### 6.4 付息债务价值

截至评估基准日，公司付息债务合计为 0.00 万元。

### 6.5 股东全部权益价值

$$\begin{aligned}
 \text{股东全部权益价值} &= \text{企业整体价值} - \text{付息债务价值} \\
 &= 3,126.98 - 0.00 \\
 &= 3,127.00 \text{ 万元（取整）}
 \end{aligned}$$

## 7、收益法评估结果

经上述评估，宁波荣安物业服务有限公司股东全部权益价值的评估值为 3,127.00 万元。

## 五、评估结论及分析

### （一）评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出被评估单位股东全部权益在评估基准日的评估结论如下：

#### 1、资产基础法评估结论

资产账面价值 8,361.51 万元，评估值 8,381.17 万元，评估增值 19.66 万元，增值率 0.24%。

负债账面价值 8,098.33 万元，评估值 8,098.33 万元，无评估增减值。

所有者权益账面价值 263.18 万元，评估值 282.84 万元，评估增值 19.66 万元，增值率 7.47%。

资产评估结果汇总表

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 %            |
|-------------------|----------|-----------------|-----------------|---------|------------------|
|                   |          | B               | C               | D=C-B   | E= (C-B) /B×100% |
| 流动资产              | 1        | 8,098.59        | 8,289.87        | 191.28  | 2.36             |
| 非流动资产             | 2        | 262.92          | 91.30           | -171.62 | -65.27           |
| 其中：长期股权投资         | 3        | 0.00            | -144.12         | -144.12 |                  |
| 固定资产              | 4        | 52.77           | 73.08           | 20.31   | 38.49            |
| 递延所得税资产           | 5        | 210.15          | 162.33          | -47.82  | -22.76           |
| <b>资产总计</b>       | <b>6</b> | <b>8,361.51</b> | <b>8,381.17</b> | 19.66   | 0.24             |
| 流动负债              | 7        | 8,098.33        | 8,098.33        | 0.00    | 0.00             |
| <b>负债总计</b>       | <b>8</b> | <b>8,098.33</b> | <b>8,098.33</b> | 0.00    | 0.00             |
| <b>净资产(所有者权益)</b> | <b>9</b> | <b>263.18</b>   | <b>282.84</b>   | 19.66   | 7.47             |

评估结论详细情况见清查评估明细表。

#### 2、收益法评估结论（合并口径）

采用收益法评估后被评估单位股东全部权益价值为 3,127.00 万元，账面值 117.59 万元（合并口径），评估增值 3,009.41 万元，增值率 2559.24%。

#### 3、评估结果的选取

收益法评估结果为 3,127.00 万元，资产基础法评估结果为 282.84 万元，差异金额 2,844.16 万元，差异率 1005.57%。

两种方法评估结果差异的主要原因是：（1）两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。（2）收益法在评估过程中不仅考虑了被评估单位申报的可辨认资产，同时也考虑了如公司拥有的团结的管理团队、高效的运营模式、以及已有的较为稳定的物业项目对获利能力产生的重大影响，而这些因素在资产基础法评估中难以体现其评估价值，这些因素都未在资产基础法中体现，因此收益法的评估结果高于资产基础法的评估结果。

经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。基于上述差异原因，由于收益法是从企业的未来获利能力角度出发，以预测的收益为评估基础，是对股东全部权益价值较全面的考虑，综合考虑上述原因，本次评估最终选取收益法的结果作为评估结论，即**被评估单位的股东全部权益价值为 3,127.00 万元**（大写为人民币叁仟壹佰贰拾柒万元整）。

## （二）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论系对评估基准日被评估单位股东全部权益价值的公允反映；
- 4、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的影响；
- 5、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 6、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。