

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

深圳市国贸物业管理有限公司  
拟收购深圳市物业管理有限公司股权  
而涉及该公司股东全部权益价值项目

## 资产评估报告

天兴评报字（2021）第 1993 号  
（共 1 册，第 1 册）



北京天健兴业资产评估有限公司  
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二一年十二月二十三日

---

## 目录

声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告 .....	4
一、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况 ...	4
二、评估目的 .....	10
三、评估对象和评估范围 .....	11
四、价值类型 .....	12
五、评估基准日 .....	12
六、评估依据 .....	12
七、评估方法 .....	15
八、评估程序实施过程和情况 .....	22
九、评估假设 .....	24
十、评估结论 .....	26
十一、特别事项说明 .....	28
十二、资产评估报告的使用限制说明 .....	31
十三、资产评估报告日 .....	32
资产评估报告附件 .....	34

## 声明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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、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。

**深圳市国贸物业管理有限公司**  
**拟收购深圳市物业管理有限公司股权**  
**而涉及该公司股东全部权益价值项目**  
**资产评估报告摘要**

天兴评报字（2021）第 1993 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受深圳市国贸物业管理有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对深圳市国贸物业管理有限公司拟收购深圳市物业管理有限公司股权而涉及深圳市物业管理有限公司的股东全部权益在 2021 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、评估目的：根据深物业（2021）398 号及深投控（2021）678 号批复文件，深圳市国贸物业管理有限公司拟收购深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司及深圳市深房投资有限公司持有的深圳市物业管理有限公司合计 100% 股权，需要对深圳市物业管理有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：深圳市物业管理有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围：深圳市物业管理有限公司的整体资产，包括全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2021 年 6 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论：

本次评估，评估人员采用资产基础法和收益法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取资产基础法评估结果作为评估结论。

评估基准日，深圳物业总资产账面价值为 10,152.86 万元，负债账面价值为

6,897.81 万元，净资产账面价值为 3,255.05 万元。

在持续经营假设前提下，经资产基础法评估，深圳物业总资产评估值为 26,565.48 万元，负债评估值为 6,897.81 万元，净资产评估值为 19,667.67 万元，增值额为 16,412.62 万元，增值率为 504.22%。

### 资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	9,403.21	9,403.21	-	-
非流动资产	749.65	17,162.27	16,412.62	2,189.37
其中：长期股权投资	350.00	485.98	135.98	38.85
投资性房地产	154.23	6,552.24	6,398.01	4,148.24
固定资产	230.92	10,106.56	9,875.64	4,276.73
无形资产	-	2.99	2.99	-
其他	14.50	14.50	-	-
<b>资产总计</b>	<b>10,152.86</b>	<b>26,565.48</b>	<b>16,412.62</b>	<b>161.66</b>
流动负债	5,418.08	5,418.08	-	-
非流动负债	1,479.73	1,479.73	-	-
<b>负债合计</b>	<b>6,897.81</b>	<b>6,897.81</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>3,255.05</b>	<b>19,667.67</b>	<b>16,412.62</b>	<b>504.22</b>

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

我们特别强调：本评估意见仅作为委托人进行股权收购的价值参考依据，而不能取代交易各方进行本次交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2021 年 6 月 30 日起，至 2022 年 6 月 29 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

**深圳市国贸物业管理有限公司**  
**拟收购深圳市物业管理有限公司股权**  
**而涉及该公司股东全部权益价值项目**  
**资产评估报告**

天兴评报字（2021）第 1993 号

**深圳市国贸物业管理有限公司：**

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对深圳市国贸物业管理有限公司拟收购深圳市物业管理有限公司股权而涉及该公司的股东全部权益在 2021 年 6 月 30 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、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况**

**（一）委托人概况**

企业名称：深圳市国贸物业管理有限公司（以下简称“国贸物业”）

注册地址：深圳市罗湖区南湖路 3005 号国贸商业大厦 5 楼 A-M

法定代表人：陈鸿基

注册资本：2,000 万元人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立时间：1987 年 08 月 24 日

经营范围：一般经营项目是：物业管理；物业管理规划设计咨询；设备选型咨询；物业承接查验；与物业管理相关的房屋维修与养护、装修管理、楼宇机电设备维修与养护、小物业工程管理、居家办公设施维修与养护；清洁服务；消杀服务；四害防治；白蚁防治；园林设计；城市园林绿化施工；花卉租摆；室内空气检测与治理；国内贸易；为餐饮企业提供管理服务；商务代理；家政服务；为公寓酒店客房提供管理服务；会议及展览服务；大型活动组织策划；企业庆典礼仪服务；汽车租赁（不含金融租赁）；房地产销售代理；房屋租赁；房地产经纪；

物业管理计算机软件、信息系统的技术开发及销售；物业管理咨询与顾问；物业资产管理与服务；文创产品的技术开发与销售；商业运营及文化活动策划。（企业经营涉及行政许可的，须取得行政许可文件后方可经营），许可经营项目是：餐饮服务；从事城市道路生活垃圾的清扫、收集、清运；保安服务；人力资源开发及管理服务；劳务派遣；机动车停放服务（仅限分支机构经营）。

## （二）被评估单位概况

### 1. 基本信息

企业名称：深圳市物业管理有限公司（以下简称“深圳物业”）

注册地址：深圳市罗湖区怡景路怡景花园牡丹村

法定代表人：陈家发

注册资本：725 万人民币

企业类型：有限责任公司

成立时间：1986 年 12 月 5 日

统一社会信用代码：91440300192176034C

经营范围：一般经营项目是：机电设备、空调、消防系统、闭路监控、对讲系统的安装、维护、保养与维修（仅限上门服务）；商品楼宇管理；保洁服务、家政服机电设备（不含电梯）、家用电器、电子产品、电脑的购销及售后服务；机动车辆停放服务（限分公司经营，分公司营业执照需另行申办）；房地产经纪；在罗湖区怡景路 2003 号怡景花园管理处等 24 个经营场所设有管理处（以上法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）。

### 2. 历史沿革

深圳市物业管理有限公司的前身是深圳市物业管理公司，系深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司（以下简称“深房集团”）投资的全民所有制企业，成立于 1986 年，也是我国内地第一家物业管理企业。公司注册资本为 725 万元，注册资本业经深圳市蛇口中华会计师事务所出具的编号为蛇中验字报字[1996]第 034 号验资报告验证。

1998 年 3 月，深圳物业由全民所有制企业规范改组为有限公司，同时深房集团将其 5% 的股权转让给深圳市深房投资有限公司。截至评估基准日，深圳物业

的股权结构如下表所示：

序号	股东姓名	出资金额（万元）	持股比例
1	深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司	688.75	95%
2	深圳市深房投资有限公司	36.25	5%
	合计	725.00	100.00%

### 3.公司主营业务概况

深圳物业成立于 1986 年，主要服务于深房集团及其下属公司物业管理项目。目前共有 32 个物业服务项目（深圳市内 26 个小区管理处、广州、汕头、荆门、鹰潭共 6 个外地项目），下设深物电梯、电梯维修中心、机电维修中心、电子维修中心、清洁公司等专业技术服务性单位，深圳市外设立有广州、汕头、荆门、鹰潭等分公司。深圳物业管理物业总面积达 311 万平方米，涉及多层商住楼、别墅、高层住宅、高层和超高层写字楼、政府办公楼等类型物业。主营业务收入有物业管理收入、停车场收入、公共部分收益、物业租赁收入等。截止评估基准日公司管理物业情况如下：

序号	管理区域	项目名称	物业管理合同期限	建筑面积（万㎡）	物业类型	收费模式	收费标准
1	深圳	德敦广房大厦	2018.10.1 起至今	93,266.00	住宅、写字楼、商铺	包干制	高层：3.4 元/㎡ 商业：6.5 元/㎡、12 元/㎡
2	深圳	罗湖联华大厦	2018.10.1 起至今	43,811.00	住宅、写字楼、商铺	包干制	高层：3.2 元/㎡ 商业：6.5 元/㎡
3	深圳	友谊熙龙大厦	2018.10.1 起至今	76,000.00	住宅	包干制	高层：3.4 元/㎡ 商业：7 元/㎡
4	深圳	国际商业大厦	2018.10.1 起至今	25,459.00	写字楼、商铺	包干制	商业：6 元/㎡
5	深圳	南洋大厦	2018.10.1 起至今	38,534.00	住宅、写字楼、商铺	包干制	高层：3.4 元/㎡ 商业：8 元/㎡
6	深圳	深房广场	2020.1.1 起至今	126,000.00	写字楼、商铺	包干制	商业：20 元/㎡、25 元/㎡
7	深圳	兴隆兴业大厦	2018.10.1 起至今	27,546.00	住宅、商铺	包干制	高层：3.4 元/㎡ 商业：5.1 元/㎡
8	深圳	湖心大厦	2018.10.1 起至今	19,840.00	住宅、商铺	包干制	高层：3.4 元/㎡ 商业：6 元/㎡
9	深圳	金城大厦	2018.10.1 起至今	58,273.00	住宅、商铺	包干制	高层：3.4 元/㎡ 商业：6.5 元/㎡
10	深圳	高嘉花园	2010.8.1-2013.7.31	53,800.00	住宅、商铺	包干制	多层：3.05 元/㎡、3.6 元/㎡ 商业：6 元/㎡
11	深圳	文锦花园	2018.10.1 起至今	46,091.00	住宅、商铺	包干制	多层：0.8 元/㎡ 高层：3.4 元/㎡ 商业：3.4 元/㎡、4.5 元/㎡、5 元/㎡、5.5 元/㎡、6.5 元/㎡



序号	管理区域	项目名称	物业管理合同期限	建筑面积(万m <sup>2</sup> )	物业类型	收费模式	收费标准 元/m <sup>2</sup>
12	深圳	锦绣大厦	2018.10.1 起至今	37,239.00	住宅、写字楼、商铺	包干制	高层: 3.8 元/m <sup>2</sup> 商业:3.8 元/m <sup>2</sup> 、 5.5 元/m <sup>2</sup>
13	深圳	怡景花园	2018.10.1 起至今	141,174.00	住宅、商铺	包干制	多层: 0.8 元/m <sup>2</sup> 高层: 3.5 元/m <sup>2</sup> 商业: 3.5 元/m <sup>2</sup>
14	深圳	湖滨新村/湖滨阁	2020.1.1 起至今 /2018.10.1 起至今	52,503.00	住宅、商铺	包干制	多层: 0.8 元/m <sup>2</sup> 高层: 2.8 元/m <sup>2</sup> 商业: 3 元/m <sup>2</sup> 、 4.5 元/m <sup>2</sup>
15	深圳	翠竹苑	2018.10.1 起至今	140,088.00	住宅、商铺	包干制	多层: 0.8 元/m <sup>2</sup> 高层: 3 元/m <sup>2</sup> 、 3.4 元/m <sup>2</sup> 商业: 3 元/m <sup>2</sup>
16	深圳	翠华花园	2018.10.1 起至今	66,850.00	住宅、商铺	包干制	多层: 0.8 元/m <sup>2</sup> 商业: 3 元/m <sup>2</sup>
17	深圳	湖景大厦	2018.10.1 起至今	23,400.00	住宅、商铺	包干制	高层: 3 元/m <sup>2</sup> 商业: 5.5 元/m <sup>2</sup>
18	深圳	东乐花园	2018.10.1 起至今	353,000.00	住宅、商铺	包干制	多层: 0.6 元/m <sup>2</sup> 高层: 2.8 元/m <sup>2</sup> 商业: 5 元/m <sup>2</sup>
19	深圳	东湖名苑	2019.12.26-2024.12.25	55,727.00	住宅、商铺	包干制	高层: 5.8 元/m <sup>2</sup>
20	深圳	东湖丽苑	2017.6.1-2020.6.22	32,238.00	住宅、商铺	包干制	多层: 1.1 元/m <sup>2</sup> 商业: 1.1 元/m <sup>2</sup>
21	深圳	碧桐海苑	2018.10.1 起至今	52,063.00	住宅、商铺	包干制	高层: 2.9 元/m <sup>2</sup> 商业:4.5 元/m <sup>2</sup>
22	深圳	星湖花园	2018.10.1 起至今	79,085.00	住宅、商铺	包干制	多层: 0.5 元/m <sup>2</sup> 高层: 2.8 元/m <sup>2</sup> 商业: 4.5 元/m <sup>2</sup>
23	深圳	新洲广场		27,804.00	住宅、商铺	包干制	高层: 2.9 元/m <sup>2</sup> 商业: 5.5 元/m <sup>2</sup>
24	深圳	深房传麒山	2017.9.29 起至今	284,656.00	住宅、商铺	包干制	多层: 5 元/m <sup>2</sup> 高层: 3.15 元/m <sup>2</sup> 商业: 6 元/m <sup>2</sup>
25	深圳	尚林花园	2015.1.28 起至今	184,195.00	住宅、商铺	包干制	多层: 4.4 元/m <sup>2</sup> 、 4.8 元/m <sup>2</sup> 高层: 2.8 元/m <sup>2</sup> 商业: 5 元/m <sup>2</sup>
26	深圳	翠林苑	2018.5.26-2023.5.25	80,884.00	住宅、商铺	包干制	高层: 3.6 元/m <sup>2</sup> 商业:6 元/m <sup>2</sup>
27	广州	黄埔雅苑		27,169.00	住宅、商铺	包干制	高层: 0.9 元/m <sup>2</sup> 、 1.48 元/m <sup>2</sup> 商业: 2.5 元/m <sup>2</sup> 、 3.5 元/m <sup>2</sup>
	广州	黄埔新村		54,298.00	住宅、商铺	包干制	
28	汕头	金叶岛	2018.1.1-2022.12.31	313,899.00	住宅	包干制	高层: 首层 0.82 元/m <sup>2</sup> ·月, 第二层起逐层累进加收 别墅: 1.2 元/m <sup>2</sup> ·月 商业: 2.5 元/m <sup>2</sup> ·月
29	汕头	悦景东方	2018.12.26-2028.12.25	41,689.61	住宅	包干制	高层: 首层 0.9 元/m <sup>2</sup> ·月, 第二层起逐层累进加收
30	汕头	天悦湾	2018.1.31-2028.1.30	199,305.00	住宅	包干制	高层: 首层 0.9

序号	管理区域	项目名称	物业管理合同期限	建筑面积(万m <sup>2</sup> )	物业类型	收费模式	收费标准
							元/m <sup>2</sup> ·月,第二层起逐层累进加收商业: 2.5元/m <sup>2</sup> ·月
31	鹰潭	鹰潭市经济大厦	2021.1.1-2023.12.31	145,072.81	写字楼	包干制	6188618元/年
32	荆门	荆门政务服务中心	2019.5.1-2022.4.30	123,802.70	政府物业	包干制	5770167.08元/年

#### 4.公司主要资产概况

深圳物业的主要资产为长期股权投资、投资性房地产、房屋建筑物、车辆、电子设备，主要资产概况如下：

##### (1) 长期股权投资

长期股权投资主要有 2 家，基本情况见下表：

序号	被投资单位名称	持股比例%	账面价值(万元)
1	深圳市深物电梯有限公司	100	350
2	深圳市深房物业清洁有限公司	100	0
合 计			350
减：长期股权投资减值准备			0
净 额			350

##### (2) 投资性房地产

投资性房地产共 3 套，建筑面积合计 2,672.97 平方米，主要为位于深圳市罗湖区的怡景花园桂花村 1 栋的 1 套住宅、熙龙小楼商住楼 1 套及金丰城大厦 B 座 1202 号办公用房 1 套，属于以出租为目的的持有型物业。其中，怡景花园桂花村 1 栋、金丰城大厦 B 座 1202 号均已取得市场商品房权属证书，证载权属人为深圳市物业管理公司；熙龙小楼未取得权属证书。

##### (3) 固定资产——房屋建筑物

房屋建筑物共 13 套，建筑面积合计 3,872.71 平方米，主要为位于深圳市罗湖区的怡景花园牡丹村 F 径 4 号、怡景花园桂兰楼、高嘉花园 2 栋 6 楼 B 居委楼、金城大厦三座二层 14#住宅共 4 套；东乐花园娱乐场办公楼共 1 套；怡景社康中心商铺共 1 套；友谊值班室、友谊地下车库和铁皮房构筑物共 3 套；位于深圳市福田区福宁居的 1 套仓库、3 套商铺；怡景花园桂兰楼、高嘉花园 2 栋 6 楼 B 居委楼均为账外房产。除怡景花园牡丹村 F 径 4 号自用做办公楼、友谊值班室、友谊地下车库和铁皮房自用外，其他房屋均处于出租状态。

其中，怡景花园牡丹村 F 径 4 号、金城大厦三座二层 14# 已取得市场商品房权属证书，证载权属人为深圳市物业管理公司；福宁居 1 套仓库、3 套商铺均取得非市场商品房权属证书，证载权属人为深圳市物业管理有限公司；东乐花园娱乐场、友谊值班室和友谊地下车库、怡景社康中心、怡景花园桂兰楼、高嘉花园 2 栋 6 楼 B 居委楼均未取得权属证书。

#### (4) 固定资产——设备类资产

1) 车辆包括轿车、巡逻车、电动车等，供各办公部门使用，公司轿车、商务车主要为日常办公使用，电动车主要为巡逻使用。公司所有车辆正常使用，均无产权瑕疵事项。

2) 电子办公设备为各类计算机、空调机、传真机、打印机、复印机等生产、办公用设备，分布在各办公区域内，通用设备的规格种类多。

企业设备由资产管理部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养状态良好，使用状态良好。

#### 5. 公司组织结构及人力资源情况

深圳物业的机构设置为 9 个本部部门，分别为经营发展部、人力资源部、计划财务部、物业管理部、安全管理部、设备技术部、信息服务中心、党群办公室、行政办公室，各部门各岗位分工明确，职责清晰。

截至 2021 年 7 月，深圳物业本部共有在册员工 793 人；清洁公司共有在册员工 217 人；荆门分公司共有在册员工 66 人；鹰潭分公司共有在册员工 103 人；广州分公司共有在册员工 18 人；汕头分公司共有在册员工 110 人。

#### 6. 财务状况表及经营成果

##### (1) 历史年度合并财务状况表

单位：万元

项目名称	2018.12.31	2019.12.31	2020.12.31	2021.6.30
流动资产	10,854.55	10,453.85	10,129.90	9,635.00
非流动资产	443.43	432.12	418.82	414.33
其中：长期股权投资	0.00	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	208.19	186.61	165.02	154.23
固定资产	235.24	235.36	244.26	235.67
无形资产	0.00	0.00	0.00	0.00

项目名称	2018.12.31	2019.12.31	2020.12.31	2021.6.30
递延所得税资产	0.00	10.15	9.54	24.43
资产总计	11,297.98	10,885.96	10,548.73	10,049.33
流动负债	8,143.04	7,471.41	6,746.65	5,177.62
非流动负债	650.71	749.92	748.02	1,479.73
负债合计	8,793.75	8,221.33	7,494.67	6,657.35
净资产	2,504.22	2,664.63	3,054.05	3,391.97

## (2) 历史年度合并经营状况表

单位：万元

项目名称	2018年	2019年	2020年	2021年 1-6月
一、营业收入	16,388.15	17,479.81	16,102.07	8,170.49
减：营业成本	14,667.91	15,772.95	14,742.20	7,369.88
营业税金及附加	102.63	97.26	87.01	38.18
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	1,115.96	1,154.95	1,108.12	485.55
财务费用	-11.71	-11.78	-10.96	-5.66
加：资产减值损失	0.00	0.00	0.00	-53.24
信用减值损失	0.00	-2.35	2.43	-39.52
其他收益	0.00	110.58	369.14	62.52
二、营业利润	513.35	574.66	547.27	252.30
加：营业外收入	9.87	0.01	11.21	67.48
减：营业外支出	8.67	12.09	31.24	4.65
三、利润总额	514.55	562.59	527.24	315.14
减：所得税	130.30	134.04	137.82	88.81
四、净利润	384.26	428.54	389.42	226.33

注：2018-2020 年合并财务数据（含清洁公司）未经审计；2021 年 1-6 月合并财务数据经天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所审计并出具了天健粤审〔2021〕1638 号清产核资专项审计报告。

## (三) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

## (四) 委托人和被评估单位的关系

委托人和被评估单位无直接持股关系，但均为深圳市投资控股有限公司下属控股企业。

## 二、评估目的

根据深物业〔2021〕398 号及深投控〔2021〕678 号批复文件，深圳市国贸物

业管理有限公司拟收购深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司及深圳市深房投资有限公司持有的深圳市物业管理有限公司合计 100% 股权，需要对深圳市物业管理有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

#### （一）评估对象

评估对象为深圳物业的股东全部权益价值。

#### （二）评估范围

评估范围为深圳物业于评估基准日纳入评估范围的全部资产及负债，其中总资产账面价值 10,152.86 万元，负债账面价值为 6,897.81 万元，净资产账面价值为 3,255.05 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值
流动资产	9,403.21
非流动资产	749.65
其中：长期股权投资	350.00
投资性房地产	154.23
固定资产	230.92
无形资产	0.00
递延所得税资产	14.50
<b>资产总计</b>	<b>10,152.86</b>
流动负债	5,418.08
非流动负债	1,479.73
<b>负债总计</b>	<b>6,897.81</b>
<b>净资产</b>	<b>3,255.05</b>

1.委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且经天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所审计，并出具了天健粤审〔2021〕1638号清产核资专项审计报告。

2.企业申报的表外资产的情况

纳入评估范围的表外资产为固定资产——房屋建筑物，均未取得权属证书，具体情况如下：

序号	房屋名称	位置	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	怡景花园桂兰楼	罗湖区怡景路 2003 号	商住	794.72
3	高嘉花园 2 栋 6 楼 B、居委楼	罗湖区春风路 2002 号	住宅	38.00
合计				832.72

### 3. 引用其他机构出具的报告情况

除上述审计报告外，本次评估还参考了锦天城律师事务所出具的法律尽职调查意见，除此以外未引用其他机构出具的报告。

## 四、价值类型

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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

评估基准日是 2021 年 6 月 30 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

## 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权权属依据和评估取价依据为：

### （一）经济行为依据

1. 深投控〔2021〕678 号文《深圳市投资控股有限公司关于深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司及深圳市深房投资有限公司协议转让所持深圳市物业管理有限公司合计 100% 股权的批复》；

2. 深物业〔2021〕398 号文《深圳市物业发展（集团）股份有限公司关于深圳市国贸物业管理有限公司收购深圳市物业管理有限公司、深圳外贸物业管理有限公司及深圳市深福保（集团）有限公司所属三家企业 100% 股权的立项批复》。

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第 5 号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 15 号）；
3. 《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第 37 号）
4. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号）；
6. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国国务院令第 23 号）；
7. 《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）
8. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
9. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；
10. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102 号）；
11. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号）；
12. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
13. 《财政部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》（企[2001]802 号）；
14. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；
15. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部 32 号令）；
16. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；
17. 《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）；
18. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；
19. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
20. 《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》（国资发产权[2014]95 号）；
21. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令第

512 号)；

22. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 691 号）；

23. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号）；

24. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号）；

25. 其它相关的法律法规文件。

### （三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；

3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

5. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）

6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

8. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35 号）；

9. 《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39 号）；

10. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；

11. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

12. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；

13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；

14. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

15. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

16. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）。

### （四）资产权属依据



1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 机动车行驶证；
3. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
4. 其他权属文件。

#### （五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
2. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
3. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
4. 被评估单位提供的历史年度审计报告、未来年度经营计划、盈利预测等资料；
5. 被评估单位与相关单位签订的物业管理服务合同、租赁合同；
6. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
7. 被评估单位提供的会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
8. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等；
9. 与此次资产评估有关的其他资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，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。

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。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基

础上。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

## （二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，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，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法；

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于本次评估与被评估单位可比上市公司少，交易案例难搜集，因此本次评估未采用市场法。

因此，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

## （三）具体评估方法介绍

### 一）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

#### 1.流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产；负债包括应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

(1) 货币资金：包括库存现金、银行存款和其他货币资金，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证、其他货币资金凭证等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 应收账款和其他应收款：各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 其他流动资产：为除货币资金、短期投资、应收票据、应收账款、其他应收款、存货等流动资产以外的流动资产，按核实后的账面值作为评估值。

(4) 负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

## 2.非流动资产的评估

### (1) 长期股权投资

纳入评估范围的长期股权投资共计 2 家，具体如下表所示：

单位：万元

序号	被投资单位名称	持股比例%	账面价值(万元)
1	深圳市深物电梯有限公司	100	350
2	深圳市深房物业清洁有限公司	100	0
合 计			350
减：长期股权投资减值准备			0
净 额			350

被投资公司可配合进场开展评估清查工作，采用企业价值评估的方法对被投资企业进行整体评估，再按被评估单位所占权益比例计算长期股权投资评估值。

### (2) 投资性房地产、固定资产——房屋建筑物

根据评估目的及评估对象的状况，分别采取不同的评估方法。评估方法通常有市场比较法、成本法、收益法等。

由于成本法是从物业重置成本的角度反映其价值，无法反映本次待估物业的市场价值，故不采用成本法；待估投资性房地产主要为办公、商业、住宅类房产，市场较为活跃，对于已取得权属证书的房产，由于市场成交案例较多，故采用市场法进行评估；对于未取得权属证书的住宅、商业房产，采用市场法扣除补缴地价的方法进行评估；对于未取得权属证书的其他房产，在市场上无类似可比交易案例，不采用市场比较法，由于其所在区域有合理的市场租金，故采用收益法进行评估。

### ①市场法

市场法评估首先搜集交易实例；选取可比实例；建立价格可比基础；进行交易情况修正；进行交易日期调整；进行房地产状况调整；最后求取比准价格。

市场法基本计算公式如下：

评估值=比准价格×建筑面积。

比准价格的确定：比准价格=可比实例价格×交易时间修正系数×交易情况修正系数×房屋用途修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

A.可比实例价格：通过市场调查，我们选取三个与估价对象条件类似的房地产成交案例作为可比实例，对可比实例的成交价格通过进行统一付款方式、统一采用单价、统一货币和货币单位、统一面积内涵、统一面积单位等换算处理，取得口径一致、相互可比的可比实例价格；

B.交易时间修正系数：评估基准日价格指数/比较实例交易时点价格指数；

C.交易情况修正系数：待估房地产的正常交易情况指数/比较实例的交易情况指数；

D.房屋用途修正系数：估价对象用途指数/比较实例的用途指数；

E.区域因素修正系数：估价对象区域因素指数/比较实例的区域因素指数；

F.个别因素修正系数：估价对象个别因素指数/比较实例的个别因素指数。

### ②收益法

收益法是指通过预计评估对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折

现到评估时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。计算公式为：

$$V=A/r \times [1-1/(1+r)^n]$$

其中：V 为房地产评估价格

A 为年收益

r 为资本化率

n 为收益年期

### （3）车辆资产

本次车辆的评估分别采用市场法与成本法。

#### ①市场法

在近期二手车交易市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的汽车交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对尚可行驶里程、交易车辆状况和挂牌公示日期因素等影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正，评估出估价对象的市场价格。计算公式如下：

修正价格=可比实例价格×车辆行驶里程修正系数×车辆状况修正系数×车辆挂牌公示日期修正系数×车辆交易情况修正系数

比准价格=（案例 A 修正价格+案例 B 修正价格+案例 C 修正价格）/3

车辆市场法评估值=比准价格

#### ②成本法

##### ►车辆重置全价的确定

车辆重置全价由购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定。

##### 成新率的确定

对于运输车辆，根据车辆最新报废标准，以车辆行驶里程确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与里程成新率差异不大的，则不调整。

里程成新率=（车辆法定行驶里程-累计行驶里程）/车辆法定行驶里程×100%

在确定成新率时，对于基本能够正常使用的设备(车辆)，成新率一般不低于

15%。

➤车辆评估值的确定

评估值=车辆重置全价×综合成新率

(4) 电子及办公设备的评估

➤电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

➤成新率的确定

电子及办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来综合确定其成新率。

➤评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的车辆及电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

(5) 无形资产

纳入评估范围的无形资产为外购的物业管理软件，以市场法进行评估。

(6) 递延所得税资产

在核查账簿，原始凭证的基础上，以评估基准日后的被评估单位还享有的资产和权利价值作为评估值。

## 二) 收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业合并口径的自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

### 1. 计算模型

$$E = V - D$$

公式一

$$V=P+C_1+C_2 \quad \text{公式二}$$

上式中：

$E$ ：股东全部权益价值；

$V$ ：企业整体价值；

$D$ ：付息债务评估价值；

$P$ ：经营性资产评估价值；

$C_1$ ：溢余资产评估价值；

$C_2$ ：非经营性资产评估价值；

其中，公式二中经营性资产评估价值  $P$  按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n [R_t \times (1+r)^{-t}] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

公式三中：

$R_t$ ：第  $t$  期的企业自由现金流

$t$ ：预测期期数 1, 2, 3, ...,  $n$ ；

$r$ ：折现率；

$R_{n+1}$ ：永续期企业自由现金流；

$g$ ：永续期的增长率，本次评估  $g=0$ ；

$n$ ：明确预测期第末年。

## 2. 模型中关键参数的确定

### 1) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 × (1 - 税率  $T$ ) - 资本性支出 - 营运资金变动。

### 2) 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估采用无限期限作为收益期。其中，第一阶段为 2021 年 7 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段 2028 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

### 3) 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

### 4) 付息债务评估价值的确定

深圳物业无付息债务。

### 5) 溢余资产及非经营性资产（负债）评估价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

## 八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

### 1.接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2021 年 7 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人



就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

### (3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

### (4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

## 2.现场清查阶段

### (1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查重要设备等资产。评估人员查看了车辆行驶证、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和真实性。

### (2) 资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查主要经营用设备。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

### (3) 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿、设备采购合同等资料。

#### （4）企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查各单位及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，为编制未来现金流预测做准备。

通过收集相关信息，对公司各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析和预测。

### 3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

### 4. 评估汇总阶段

#### （1）评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法和收益法结果。

#### （2）评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

#### （3）工作底稿的整理归档

## 九、评估假设

### （一）一般假设：

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

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市

市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

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

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

## （二）收益法评估假设：

1. 国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

5. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。

7. 本次评估假设被评估单位保持现有整体物业管理规模大致不变。

8. 本次评估假设物业管理费收费标准不变。

9. 有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

10. 假设国家对物业管理行业的政策没有重大变化。

11. 假设公司未来能够按照现有方式持续取得停车场、公共部分及水电差价

收入。

12. 假设原股东委托租赁资产按照目前委托经营的方式持续经营 5 年，到期后不再委托经营。

13. 假设公司目前免费使用的原股东的物业按照现状免费使用 5 年，到期后按照市场租金水平向原股东支付使用物业的租金。

14. 按照《销售服务、无形资产、不动产注释》（财税〔2016〕36号印发）规定，物业管理属于“商务辅助服务—企业管理服务”，属于 39 号公告所称邮政服务、电信服务、现代服务、生活服务四项服务的现代服务范围。自 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减应纳税额。本次评估假设增值税进项税加计抵减政策到期后不再持续。

15. 假设企业预测年度的现金流均匀流入。

16. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

评估人员根据运用资产基础法和收益法对企业进行评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估结果会发生较大的变化。

本评估报告收益法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

### （一）资产基础法评估结论

评估基准日，深圳物业总资产账面价值为 10,152.86 万元，负债账面价值为 6,897.81 万元，净资产账面价值为 3,255.05 万元。

在持续经营假设前提下，经资产基础法评估，深圳物业总资产评估值为 26,565.48 万元，负债评估值为 6,897.81 万元，净资产评估值为 19,667.67 万元，增值额为 16,412.62 万元，增值率为 504.22%。

### 资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	9,403.21	9,403.21	-	-
非流动资产	749.65	17,162.27	16,412.62	2,189.37
其中：长期股权投资	350.00	485.98	135.98	38.85
投资性房地产	154.23	6,552.24	6,398.01	4,148.24
固定资产	230.92	10,106.56	9,875.64	4,276.73
无形资产	-	2.99	2.99	-
其他	14.50	14.50	-	-
<b>资产总计</b>	<b>10,152.86</b>	<b>26,565.48</b>	<b>16,412.62</b>	<b>161.66</b>
流动负债	5,418.08	5,418.08	-	-
非流动负债	1,479.73	1,479.73	-	-
<b>负债合计</b>	<b>6,897.81</b>	<b>6,897.81</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>3,255.05</b>	<b>19,667.67</b>	<b>16,412.62</b>	<b>504.22</b>

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

## （二）收益法评估结果

采用收益法评估后的深圳物业股东全部权益价值为 18,990.71 万元，评估增值 15,735.66 万元，增值率为 483.42%。

## （三）评估结论的最终确定

两种评估方法结果差异主要原因是：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及负债的重置价值；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。

收益法受企业未来盈利能力、资产质量、企业经营能力、经营风险的影响较大，被评估单位为物业管理公司，主要收入来自于其管理物业的物业费收入，由于物业管理行业的特点，其未来管理的物业面积难以合理预计，故目前仅按照该企业于评估基准日所管理的规模预测未来收益，其可靠性相对较差。

资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，结合本次评估情况，被评估单位详细提供了其资产负债相关资料、评估师也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，我们对被评估单位资产及负债进行全面的清查和评估，因此相对而言，资产基础法评估结果较为可靠，因此本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：深圳物

业的股东全部权益价值评估结果为 19,667.67 万元。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价（没有考虑流动性）对评估对象价值的影响。

## 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。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）在资产评估结论有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

（1）深圳物业计入固定资产的金城大厦三座二层 14 号房产，证载土地使用期限自 1984 年 5 月 3 日至 2004 年 5 月 2 日止。根据《不动产权资料电脑查询结果表》显示，该房产土地使用年限自 1984 年 5 月 3 日至 2034 年 5 月 2 日止，土地用途为住宅用地，房屋用途为住宅。深圳物业尚未提供土地使用期限届满后国土主管部门同意续期的批复文件或新的不动产权证书。

（2）深圳物业计入投资性房地产的熙龙小楼、计入固定资产的东乐花园娱乐场、友谊地下车库、友谊值班室、怡景社康中心以及账外房产怡景花园桂兰楼、高嘉花园 2 栋 6 楼 B 居委楼共七项房产均未取得权属证书，建筑面积以企业申报为准。

（3）截至评估基准日，深圳物业自有的金丰城大厦 B 座 1202、福宁居 103 及桂花村商住楼一层至六层房产仍处于查封状态。根据深圳物业提供的资料，上述房产被查封涉及的诉讼案件均为深圳物业作为原告向法院申请查封被告财产而

被法院同时裁定以上述自有房产作为担保被查封。其中，金丰城大厦 B 座 1202 房产涉及的诉讼案件已结案，福宁居 103 及桂花村商住楼一层至六层房产涉及的诉讼案件法院支持了深圳物业的诉讼请求，正在处于执行阶段。

本次评估未考虑上述事项对评估价值的影响。

#### （五）诉讼事项：

深圳物业涉及的诉讼案件如下：

序号	案由	原告	被告	案号	涉案金额	进展状况
1	物业服务	深圳市物业管理有限公司	深圳家简城厨餐饮管理有限公司、陆雄、八角寨	(2015)深罗法民三初字第 1119 号	1,550,089.37	2020.1 月与陆雄、桂林八角寨签订以物抵债协议，查封拍卖 13 套房产，9 套商铺一拍无人竞拍，2021.7 月申请二拍。
2	物业服务	深圳市物业管理有限公司	深圳市金色时代娱乐餐饮有限公司、陆雄、八角寨	(2015)深罗法民三初字第 1122 号	1,796,246.37	已经偿还 6184254.08 元，剩余的金额均为滞纳金。2020.1 月与陆雄、桂林八角寨签订以物抵债协议，查封拍卖 13 套房产，9 套商铺一拍无人竞拍，2021.7 月申请二拍。
3	物业服务	深圳市物业管理有限公司	深圳市金色时代娱乐餐饮有限公司、陆雄	(2017)粤 0303 民初 18000 号 / (2018)粤 0303 执 12932 号	400,183.67	2020.1 月与陆雄、桂林八角寨签订以物抵债协议，查封拍卖 13 套房产，9 套商铺一拍无人竞拍，2021.7 月申请二拍。
4	物业服务	深圳市物业管理有限公司	深圳家简城厨餐饮管理有限公司、陆雄	(2017)粤 0303 民初 18001 号	2,734,744.98	2020.1 月与陆雄、桂林八角寨签订以物抵债协议，查封拍卖 13 套房产，9 套商铺一拍无人竞拍，2021.3 月准备进行二拍。
5	物业服务	深圳市物业管理有限公司	深圳市金色时代娱乐餐饮有限公司、陆雄	(2017)粤 0303 民初 18002 号	910,012.64	2020.1 月与陆雄、桂林八角寨签订以物抵债协议，查封拍卖 13 套房产，9 套商铺一拍无人竞拍；2021.3 月准备进行二拍。
6	物业服务	深圳市物业管理有限公司	深圳市锐纳科技有限公司、陆雄	(2017)粤 0303 民初 18003 号	74,818.95	2020.1 月与陆雄、桂林八角寨签订以物抵债协议，查封拍卖 13 套房产，9 套商铺一拍无人竞拍；2021.3 月准备进行二拍。
7	物业服务	深圳市物业管理有限公司	深圳市金色时代娱乐餐饮有限公司	(2019)粤 03 民初 35126 号 / (2020)粤 0303 执 13624 号	1,492,814.88	诉讼和解，免除滞纳金，法院出具民事调解书，已申请执行。2020.12.2 开具收据给法院 7148.37 元。
8	物业服务	深圳市物业管理有限公司	深圳家简城厨餐饮管理有限公司、陆雄	(2019)粤 03 民初 35129 号	1,261,246.62	6、7、8 楼三个合并总债权 2198313.99 元（和解本金），免除滞纳金，2020.1 月与陆雄、桂林八角寨签订以物抵债协议，查封拍卖 13 套房产，9 套商铺一拍无人竞拍；2021.7 月申请二拍。
9	物业服务	深圳市物业管理有限公司	深圳市金色时代娱乐餐饮有限公司、陆雄	(2019)粤 03 民初 35130 号	837,258.09	
10	物业服务	深圳市物业管理有限公司	深圳市锐纳科技有限公司、陆雄	(2019)粤 03 民初 35132 号	83,300.00	
11	物业服务	深圳市物业管理有限公司	深圳全家福传统湘菜馆、戴	(2018)粤 0303 民初	1,845,744.00	戴燕丽已向深物公司支付了 88591.69 元，全家福及梁书亭未付

序号	案由	原告	被告	案号	涉案金额	进展状况
		限公司	燕丽、梁书亭	22724 号、 (2019)粤 03 民终 8929 号/(2019) 粤 0303 执 18689 号		款, 已申请强制执行中, 执行债权 总额: 1845744, 列失信、限制高 消费、查封经营场所, 2019.8.13 执行立案。目前已终结本次执行。
12	物业 服务	深圳市物 业管理有 限公司	全家福传统湘 菜馆	(2020)粤 0303 民初 3332 号	939,954.49	2020.8.28 已开庭, 判决深物公司胜 诉。2021.2 受理费 13199 元法院已 退回公司账户。2021 年 2 月提交材 料申请执行
13	物业 服务	深圳市物 业管理有 限公司	深房广场五楼 深圳市金色时 代娱乐餐饮有 限公司	(2020)粤 0303 民初 37967	897,920.08	已立案, 诉讼费 7198 元已缴纳, 补 交诉讼费 7198。开庭时间: 2020.12.24, 上午 9: 30. 已开庭待 判决; 2021.3.2 收到判决书, 诉讼 费 12956 待判决生效后申请退回。
14	物业 服务	深圳市物 业管理有 限公司	金色时代娱乐 餐饮、隆德丰 实业、陆雄	(2020)粤 0303 民初 40088 号	123,964.39	已立案, 诉讼费 1517 元已缴纳。 已于 2020.10.16 日开庭; 已出判决。 2021.1 对方已提出上诉
15	物业 服务	深圳市物 业管理有 限公司	陆雄、陆庆、 家简城厨	(2020)粤 0303 民初 42447 号	167,945.23	已立案, 诉讼费 1937 元已缴 纳。2021.1.25 日开庭上午 10: 00, 已开庭待判决。2021.4.9 收到判决 书。
16	物业 服务	深圳市物 业管理有 限公司	深圳江苏新苑 酒店	(2016)粤 0303 民初 17140 号	229,374.83	2017 年 12 月 12 日申请执行, 查封 期限: 2017-12-21 到 2020-12-20(查 封文号 (2017) 粤 0303 执 12473 号) 拍卖罗湖区东门南路金城大厦 4 楼二楼房屋。2020.10.20 申请拍 卖上述房子, 执行债权: 393833.61 元。查封房产 2021 年 6 月 8 日二 次流拍
17	物业 服务	深圳市物 业管理有 限公司	深圳江苏新苑 酒店 (铜都宾 馆)	(2013)深罗 法民三初字 第 01803 号	177,736.84	查封房产 2021 年 6 月 8 日二次流 拍
18	物业 服务	深圳市物 业管理有 限公司	东文广告	(2018)粤 0303 民初 24847 号、 (2019)粤 03 民终 20340 号/ (2020)粤 0303 执 13715 号	1,532,750.00	2020.5.9 收到二审判决书, 跟进广 告牌拆除事宜。2020.6.10 已申请执 行, 执行金额 1540796 元。拆除广 告牌法院无权拆除, 要求物业公司 向街道办或城管了解是否需要街 道或城管协助, 告知后法院将向相 关部门发函。2020.11 收到对方再 审申请书; 2020.12 省高院裁定驳回 对方再审申请。
19	租赁 合同 纠纷	深圳市物 业管理有 限公司	谢焕新	(2018)粤 0303 民初 13454 号	80,013.73	2020.5.10 已向法院提交执行材料, 执行债权总额 85579.13, 剩余债 权: 80013.73 元, 轮候查封谢焕新 名下罗湖区金城大厦 4 座 2-95, 95A1/2 的房产, 查封期限自转为正 式查封之日起 3 年。

上述案件虽然已经结案, 但因存在执行难度, 深圳物业对上述账款未进行会  
计处理, 涉案总金额为 17,136,119.16 元。

本次评估未考虑最终诉讼结果对评估价值的影响。

(六) 关于利用物业管理区域共有部分进行经营活动的情形:



被评估单位历史报表的收入和成本包括了公共部分收益、停车场收入及相应成本。相关合同对该部分收益归属情况约定如下：

### 1.公共部分收益

经查看物业管理服务合同，大部分合同中关于公共收益归属的约定情况为：“物业公司可利用物业共用部位、共用设备进行经营，所得收入扣除合理成本后用于补充物业服务支出”。少部分合同未有明文约定。

### 2.停车场收入

对于深房集团所有的部分停车场，深房集团与深圳物业签订了停车场委托管理协议书。对深房广场、东乐花园、怡泰中心、翠沁阁、碧桐海苑、景庭苑、锦绣大厦、湖景大厦、星湖花园、湖滨阁 10 个停车场，协议约定深圳物业向深房集团缴纳停车费收入，深房集团再向深圳物业支付停车场管理费。对深房传麒东湖名苑停车场、深房传麒山停车场，协议约定停车场相关的全部收入归深房集团，本次评估按照 35% 的比例提取并向深圳物业支付停车场管理费。

深房尚林花园停车场为深圳市深房集团龙岗开发有限公司委托深圳物业管理，协议约定停车场相关的全部收入归深圳市深房集团龙岗开发有限公司，本次评估按照 35% 的比例提取并向深圳物业支付停车场管理费。

除上述情况之外，其他停车场未有明文约定收益分配情况。

本次评估假设被评估单位在未来经营期内其主营业务结构、收入成本构成和成本控制等仍然保持评估基准日前的状态持续不变，未考虑被评估单位与业主发生潜在法律纠纷对评估结论的影响。

（七）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项：

无。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形：

无。

## 十二、资产评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（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委托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。

（五）本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

（六）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有委托除外；

（七）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2021 年 6 月 30 日至 2022 年 6 月 29 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2021 年 12 月 23 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

法定代表人：

资产评估师：郑陈武

资产评估师：沈育刚

二〇二一年十二月二十三日

## 资产评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件（复印件）
- 二、被评估单位审计报告（复印件）
- 三、委托人和被评估单位法人营业执照副本（复印件）
- 四、主要资产的产权证明文件
- 五、委托人和被评估单位承诺函
- 六、签字资产评估师承诺函
- 七、资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）
- 八、资产评估机构法人营业执照副本（复印件）
- 九、签字资产评估师资格证明文件（复印件）