

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
拟收购深圳市深福保物业发展有限公司股权
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 2224 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	10
四、价值类型	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程和情况	19
九、评估假设	21
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	23
十二、资产评估报告的使用限制说明	24
十三、资产评估报告日	25
资产评估报告附件	27

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
拟收购深圳市深福保物业发展有限公司股权
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 2224 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（以下简称“国贸物业”）、深圳市深福保（集团）有限公司（以下简称“深福保集团”）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，按照必要的评估程序，对国贸物业拟收购深圳市深福保物业发展有限公司（以下简称“深福保物业”）股权而涉及深福保物业的股东全部权益在 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：根据深投控（2021）676 号及深物业（2021）398 号批复文件，深圳市国贸物业管理有限公司拟收购深圳市深福保（集团）有限公司持有的深福保物业 100% 股权，需要对深福保物业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：深福保物业于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围：深福保物业的整体资产，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。

七、评估结论：

评估基准日，深福保物业总资产账面价值为 5,570.36 万元，负债账面价值为 3,108.68 万元，净资产账面价值为 2,461.69 万元。

在持续经营假设前提下，经资产基础法评估，深福保物业总资产评估值为 9,102.89 万元，负债评估值为 3,108.68 万元，净资产评估值为 5,994.22 万元，增值额为 3,532.53 万元，增值率为 143.50%。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	5,342.06	5,342.06	-	-
非流动资产	228.30	3,760.83	3,532.53	1,547.34
其中：长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	198.66	3,731.19	3,532.53	1,778.19
在建工程	-	-	-	-
无形资产	29.64	29.64	-	-
土地使用权	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
资产总计	5,570.36	9,102.89	3,532.53	63.42
流动负债	3,012.67	3,012.67	-	-
非流动负债	96.01	96.01	-	-
负债总计	3,108.68	3,108.68	-	-
净资产	2,461.69	5,994.22	3,532.53	143.50

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，而不能取代委托人进行交易价格的决定。

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
拟收购深圳市深福保物业发展有限公司股权
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 2224 号

深圳市国贸物业管理有限公司、深圳市深福保（集团）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，按照必要的评估程序，对国贸物业拟收购深圳市深福保物业发展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

1. 委托人之一概况

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）。

2. 委托人之二概况

企业名称：深圳市深福保（集团）有限公司（以下简称“深福保集团”）

注册地址：深圳市福田区福保街道福保社区红棉道 6 号万乘综合仓库四层 11#

法定代表人：谢涛

注册资本：20,000 万元人民币

公司类型：有限责任公司(国有独资)

成立时间：1997 年 09 月 30 日

经营范围：一般经营项目是：兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控和专卖商品）；物业服务；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；创业空间服务；以自有资金从事投资活动；住房租赁；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动），许可经营项目是：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

（二）被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称：深圳市深福保物业发展有限公司（以下简称“深福保物业”）

注册地址：深圳市福田区福保街道福保社区绒花路 128 号深福保大厦主楼第 8 层 A 单元

法人代表：陈平

注册资本：1,500 万人民币

企业类型：有限责任公司(法人独资)

成立时间：1995 年 06 月 22 日

经营范围：一般经营项目是：市政工程安装工程施工；水电安装工程施工；安防系统设计、施工、维修；园林绿化工程；提供清洁、消杀服务；物业管理；福田保税区范围土地的房地产开发经营，房屋维修、国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；转口贸易（以上限保税区内）；自有房屋租赁；家政服务；房地产经纪；房地产信息咨询；（不含限制项目）；会务服务。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；为公园提供管理服务。许可经营项目是：机动车辆停放服务，热力生产和供应；人力资源管理服务；劳务派遣；安保服务；垃圾清扫收运；危废处理；餐饮管理服务。

2.历史沿革

深福保物业系 1995 年 6 月 22 日由深圳市福田保税区物业管理公司、深圳市方正直实业发展有限公司和深圳市福田保税区物资公司共同投资设立的有限责任公司，公司名称为深圳市福保盛物业管理有限公司，注册资本为 1,500.00 万元。其中：深圳市福田保税区物业管理公司占股 6.6666%，深圳市方正直实业发展有限公司占股 66.6666%，深圳市福田保税区物资公司占股 26.6666%。

1997 年 3 月 27 日，公司股东深圳市福田保税区物资公司更名为深圳市福田保税区机电物资公司。

1997 年 5 月 8 日，深圳市福保盛物业管理有限公司更名为深圳市福保盛物业发展有限公司。

1997 年 11 月 28 日，公司股东深圳市福田保税区机电物资公司更名为深圳市深福保机电物资有限公司。

1998 年 6 月 19 日，根据公司章程规定，深圳市福田保税区物业管理公司、深圳市方正直实业发展有限公司分别将其持有的本公司 6.6666%、66.6666% 股权划转给深圳市深福保投资有限公司（现更名为深圳市深福保（集团）有限公司），并由深圳市鹏城会计师事务所出具深鹏所验字(1998)05 号验资报告。

2001 年 4 月 24 日，深圳市福保盛物业发展有限公司更名为深圳市福田保税区

物业 发展有限公司。

2002 年 4 月 27 日，公司股东深圳市深福保机电物资有限公司更名为深圳市深福保 国际贸易有限公司。

2002 年 7 月 15 日，深圳市福田保税区物业发展有限公司更名为深圳市深福保 物业发展有限公司。

2009 年 7 月 8 日，根据深圳市投资控股有限公司关于深福保企业整合有关股 权划转 的批复（深投控 2009 年 114 号）文件精神，并经本公司股东会决议，同 意深圳市深福保国际贸易有限公司将其持有的深福保物业 26.6666% 股权无偿转 让给深圳市深福保（集 团）有限公司持有。划转后，深圳市深福保（集团）有限公 司持有本公司 100% 股权。

截至评估基准日，深福保物业公司股权结构如下表所示：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	深圳市深福保（集团）有限公司	1,500	100%
	合计	1,500	100%

3.公司主营业务概况

深福保物业的核心业务为综合物业管理服务，目前公司管理物业 33 个项目（按 合同口径），合同管理面积 210 多万平方米。管理的物业分布在深圳福田保税区、 坪山区，天津滨海新区、西青区，以及江西赣州，包括政府办公物业、商业写字 楼、厂房与仓库、商品住宅小区、酒店式公寓、单身公寓等多种类型。

4.公司主要资产概况

纳入评估范围内的实物资产主要有房屋建筑物、车辆、电子设备等。上述资 产主要分布于福田保税区、办公区域、各管理处，分布地点分散。具体类型及特 点如下：

（1）固定资产—房屋建筑物

房屋建筑物共 2 套，日常使用及管理状况良好，具体信息如下表所示：

序号	建筑物名称	位置	房地产权证编号	用途	结构	建成年月	建筑面积 m ²	使用年限	使用状态
1	美晨苑美富阁美华阁裙楼 G 层	深圳福田保税区	深房地字第 9014355 号	管理办公用房	框架	2000/05	961.63	1997.1.14—2067.1.14	自用、出租员工
2	新桂花村 5 号楼 01A	深圳福田保税区	深房地字第 9016321 号	住宅	框架	1997/07	136.53	1998.4.19—2068.4.18	对外出租
	合计						1,098.16		

(2) 固定资产—设备类资产

设备类资产主要有运输设备以及电子设备。

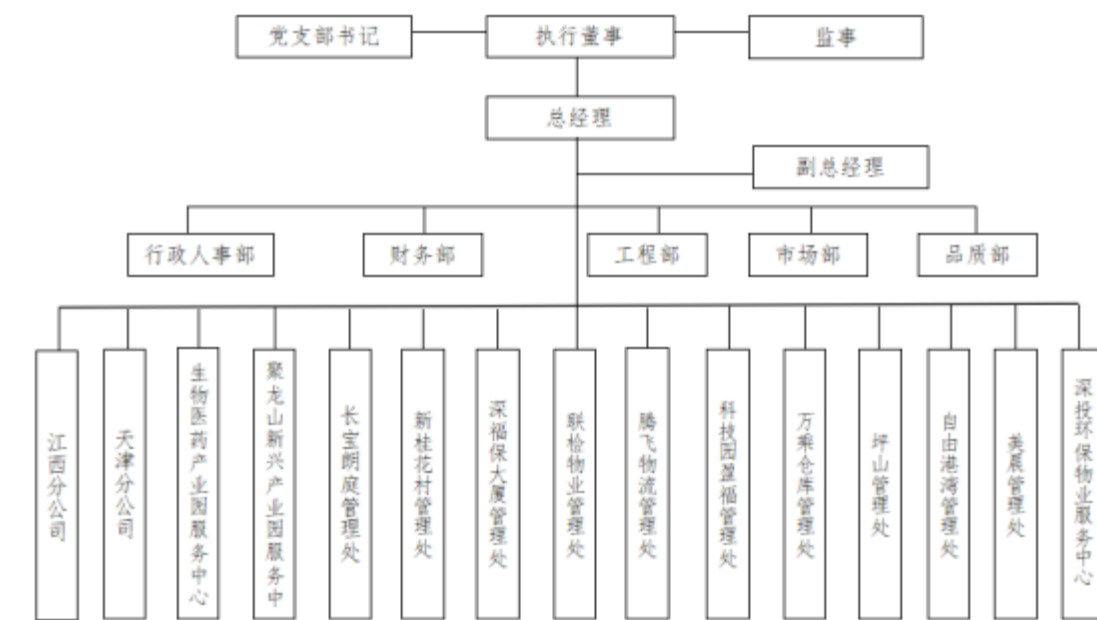
运输设备主要为轿车与电动车，用于日常行政办公。

电子办公设备为台式电脑、笔记本电脑、打印机、空调等电子设备，分布在办公区域以及各管理处。

该类资产由设备管理部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养状态良好，使用状态较佳。

5.公司组织结构及人力资源情况

深福保物业现有员工 177 名，经营班子下设 5 个职能部门、2 个分公司和 13 个物业管理处(物业服务中心)，组织架构如下图所示：



6.财务状况表及经营成果

财务状况表

金额单位：万元

项目	2018.12.31	2019.12.31	2020.12.31	2021.6.30
流动资产	6,211.30	6,439.95	6,783.07	5,342.06
非流动资产	249.92	266.80	247.42	228.30
资产总计	6,461.22	6,706.75	7,030.50	5,570.36
流动负债	2,191.10	2,744.21	2,727.58	3,012.67
非流动负债	214.95	18.75	42.02	96.01
负债总计	2,406.05	2,762.96	2,769.60	3,108.68
所有者权益	4,055.17	3,943.79	4,260.89	2,461.69

经营成果表

金额单位：万元

项目名称	2018年	2019年	2020年	2021年1-6月
一、营业收入	11,317.51	11,885.49	11,971.84	6,011.48
减：营业成本	9,594.57	10,931.64	10,702.43	5,433.26
营业税金及附加	44.52	52.27	28.64	23.99
管理费用	738.76	831.89	892.11	459.63
财务费用	-71.90	-70.76	-57.65	-36.23
资产减值损失	-1.98	0.00	-6.22	-2.98
加：投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00
其他收益	1.94	2.51	11.07	4.39
二、营业利润	1,011.53	142.96	411.16	132.24
加：营业外收入	18.88	41.99	76.72	0.48
减：营业外支出	12.25	2.43	31.29	0.00
三、利润总额	1,018.16	182.52	456.59	132.72
减：所得税	256.99	65.55	139.48	62.74
四、净利润	761.17	116.97	317.10	69.97

注：上表中列示的 2018、2019 财务数据经信永中和会计师事务所深圳分所审计，并分别出具 XYZH/2019SZA20146 号、XYZH/2020SZA20038 号审计报告；2020 年财务数据经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，并出具勤信深审字【2021】第 0030 号审计报告；评估基准日数据经天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所审计，并出具天健粤审（2021）1639 号审计报告。

（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

委托人一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；委托人二为被评估单位股东。

二、评估目的

根据深投控〔2021〕676号及深物业〔2021〕398号批复文件，深圳市国贸物业管理有限公司拟收购深圳市深福保（集团）有限公司持有的深福保物业100%股权，需要对深福保物业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

评估对象为深福保物业的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为深福保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5,570.36万元，负债账面价值3,108.68万元，净资产账面价值2,461.69万元。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	5,342.06
非流动资产	228.30
其中：长期股权投资	-
投资性房地产	-
固定资产	198.66
在建工程	-
无形资产	29.64
土地使用权	-
其他	-
资产总计	5,570.36
流动负债	3,012.67
非流动负债	96.01
负债总计	3,108.68
净资产	2,461.69

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，并出具天健粤审（2021）1639号审计报告。

2.企业申报的表外资产的情况

无。

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、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 深投控〔2021〕676号文《深圳市投资控股有限公司关于深圳市深福保（集团）有限公司协议转让所持深圳市深福保物业发展有限公司、深圳市深福保水电市政服务有限公司、深圳市保税区保安服务有限公司等三家子公司 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——利用专家工作及相關报告》（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. 房屋所有权证（或房地产权证不动产权证书）；
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租赁合同、物业管理合同；
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

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。从深福保物业历史年度的利润表来看，略有盈利，主要是物业管理费收入和停车费收入的弥补，由于深福保物业代收深福保集团租金而收取的每年 200 万元含税服务费，因此历史年度深福保集团向深福保物业补贴 200 万，根据深福保集团的有关方案，该补贴持续 3 年延至 2024 年，且从 2022 年起逐年按照 80%、70% 和 60% 的比例递减，后续不再补贴。历史年度深福保集团委托深福保物业经营管理产权权属深福保集团的停车场且全部收益由深福保物业所得，根据深福保集团的有关方案，深福保物业委托经营产权权属深福保集团的停车场收入未来三年逐年按照 80%、70% 和 60% 递减，3 年后每年按停车场收入的 40% 收益。2022 年起深福保集团将会新增三个停车场，分别是：科技生态园、生物药材园和万乘综合仓（地下停车场）。深福保集团将委托深福保物业经营管理，从 2022 年起至 2024 年，3 年每年深福保集团按停车场收入的 50% 向深福保物业收取费用，从 2025 年起按停车场收入的 60% 收取费用。且深福保集团约定给予深福保物业公司的免费使用物业等补贴未来只持续 5 年，5 年后不再补贴。剔除各项补贴后深福保物业呈亏损状态，其未来的发展状况具有不确定性，因此本次评估不适用收益法。

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、预付账款、其他应收款；负债包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、长期应付款。

（1）货币资金：包括库存现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，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）预付账款：根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

（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）房屋建筑物类资产

1、对于商品住宅，市场上存在较多的可比交易案例，故采用市场法进行评估。市场法是将评估对象与在评估时点近期内发生交易的类似房地产进行比较，对这

些类似房地产的成交价格做适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

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

2、对于管理类办公用房，考虑其市场交易案例比较少，采用收益法进行评估。

收益法是指通过预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法评估首先通过周围租金案例的加权平均租赁价格确定房地产的月租金价值 B，通过 B 代入计算年总收益、年总支出，计算出年纯收益，并最终计算房地产价值 V。

收益法计算公式为：

$$V = \frac{A}{r-s} \left[1 - \left(\frac{1+s}{1+r} \right)^n \right]$$

其中：V 为房地产价值；

A 为年纯收益，通过计算年总收入扣减年总支出得出年纯收益；

r 为资本化率，通过市场法获取；

n 为收益年期，依据房地孰短的原则确定收益年期；

s 为租金增长率。

(2) 设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括车辆、电子及办公设备两类。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产分析进行评估。

①车辆

本次车辆的评估分别采用市场法与成本法。

A.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：

比准价格=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+案例 B+案例 C）/3

车辆市场法评估值=比准价格

B.成本法

a.车辆重置全价

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。

b.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%。

c.车辆评估值的确定

评估值=车辆重置全价×综合成新率

②电子及办公设备的评估

本次对电子及办公设备所使用的评估方法主要为重置成本法。计算公式为：

评估值=重置全价×成新率。

A、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。

B、成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，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确定其综合成新率。

C、评估价值的确定

评估值=电子设备重置全价×成新率

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

(3) 无形资产

纳入评估范围的无形资产为外购的财务及物业管理软件。对于外购办公软件，评估人员通过对无形资产进行验查，查看相关无形资产的购买合同与入账凭证，对无形资产账面价值构成、摊销期的确定进行核实，确定无形资产账面真实性、完整性，以尚可使用价值确认评估值。

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，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员，查阅了相关房产产权文件、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和合法性。

(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、会计账簿以及工程决算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

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。企业经营管理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。

十、评估结论

评估基准日，深福保物业总资产账面价值为 5,570.36 万元，负债账面价值为 3,108.68 万元，净资产账面价值为 2,461.69 万元。

在持续经营假设前提下，经资产基础法评估，深福保物业总资产评估值为 9,102.89 万元，负债评估值为 3,108.68 万元，净资产评估值为 5,994.22 万元，增值额为 3,532.53 万元，增值率为 143.50%。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	5,342.06	5,342.06	-	-
非流动资产	228.30	3,760.83	3,532.53	1,547.34
其中：长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	198.66	3,731.19	3,532.53	1,778.19
在建工程	-	-	-	-
无形资产	29.64	29.64	-	-
土地使用权	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
资产总计	5,570.36	9,102.89	3,532.53	63.42
流动负债	3,012.67	3,012.67	-	-
非流动负债	96.01	96.01	-	-
负债总计	3,108.68	3,108.68	-	-
净资产	2,461.69	5,994.22	3,532.53	143.50

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

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。评估结论不当被认为是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：

无

（五）诉讼事项：

深福保物业涉及诉讼案件如下：

序号	案号	当事人	经办法院	标的金额	案由
1	(2021)粤 0310 民初 882 号	原告：物业公司 被告：深圳市裕灿实业有限公司	深圳市坪山区人民法院	815219.94 元	物业服务合同纠纷

本次评估未考虑上述事项对评估价值的影响。

（六）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

（七）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

（八）关于深福保集团给予深福保物业补贴的情况说明：

1、目前深福保物业免费使用了深福保集团房产 1,103.76 平方米(不含管理处)

作为办公场所。本次收购后，深福保物业目前免费使用的深福保集团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深福保集团支付使用物业的租金。

2、历史年度深福保物业公司代收深福保集团租金而收取的每年 200 万元服务费，从 2022 年起至 2024 年，深福保集团每年 200 万服务费将按照 80%、70%、60% 的比例给予，从 2025 年起不再委托。评估人员自 2025 年起不再预测该笔服务费收入。

3、目前深福保集团委托深福保物业经营管理停车场有部分停车场产权属于深福保集团，从 2022 年起至 2024 年，深福保集团将按比例收取这部分停车场收入，比例分别为 20%、30% 和 40%，从 2025 年起按停车场收入的 60% 收取费用；2022 年起深福保集团将会新增三个停车场，分别是：科技生态园、生物药材园和万乘综合仓（地下停车场）。深福保集团将委托交由深福保物业经营管理，从 2022 年起至 2024 年，3 年每年深福保集团按停车场收入的 50% 向深福保物业收取费用，从 2025 年起按停车场收入的 60% 收取费用。

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）