

财信地产发展集团股份有限公司拟了解价值涉及的
财信智慧生活服务集团有限公司股东全部权益价值
估值报告

京信咨报字（2021）第 020 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇二一年七月九日



目 录

第一部分 估值报告声明	1
第二部分 估值对象基本情况	2
一、委托人、被估值单位概况	2
（一）委托人概况	2
（二）被估值单位概况	2
（三）长期股权投资概况	4
二、估值目的	22
三、估值对象和估值范围	22
四、价值类型	22
五、估值基准日	23
第三部分 估值依据	24
一、法律法规依据	24
二、资产权属依据	24
三、取价依据	24
四、其他依据及参考资料	25
第四部分 估值方法及假设	26
一、估值方法	26
（一）资产基础法	26
（二）收益法简介	29
二、估值假设	31
（一）一般假设	32
（二）特殊假设	32
第五部分 估值结论及其分析	33
一、估值结果	33
（一）两种估值方法的估值结果	33
（二）估值结果的分析与选择	33
（三）估值结论	33
二、特别风险提示	33
估值报告附件:	36

第一部分 估值报告声明

因财信地产发展集团股份有限公司拟了解财信智慧生活服务集团有限公司股东全部权益价值，中京民信（北京）资产评估有限公司接受财信地产发展集团股份有限公司的委托，在由财信智慧生活服务集团有限公司和其长期股权投资单位管理层提供的企业未来经营发展规划基础上，按照通行的估值方法，对所涉及的财信智慧生活服务集团有限公司股东全部权益在估值基准日2021年3月31日的市场价值进行了估值。

本估值报告属咨询意见性质，估值报告并非《中华人民共和国资产评估法》定义的评估报告，不适用相关规定条款，亦未依据中国资产评估准则编制。我们的工作是在委托人提供的相关会计报表等资料的基础上，采用适当的估值模型进行价值估算，不能替代委托人在达成任何商业决定时所应该实施的其它分析和调查工作。

被估值单位和其长期股权投资单位及管理层按照企业经营情况、未来发展规划和对未来发展趋势的判断，编制并提交盈利预测及相关资料。保证企业经营的合法、合规及所提供相关资料的真实性、准确性、完整性，是其应承担的责任。

我们的工作是对被估值单位和其长期股权投资单位及管理层提交的盈利预测所涉及的相关重大方面的预测逻辑和计算过程进行核查，并采用通行的估值模型进行估算。我们在估值过程中主要执行了询问、检查、分析和重新计算等核查程序。

我们出具的估值报告中的分析、判断和结论受估值报告中假设和限定条件的限制，估值报告使用人应当充分考虑估值报告中载明的假设、限定条件及其对估值结论的影响。

本报告未对被估值单位和其长期股权投资单位的业务、运营、财务状况进行全面分析，亦未对被估值单位和其长期股权投资单位未来财务、业务或其他方面的发展前景发表任何意见。本报告不构成对被估值单位和其长期股权投资单位未来实际盈利情况的预测。

本报告的观点仅基于财务分析，未将商业、法律、税务、监管环境等其他因素纳入考虑。

非法律、行政法规规定，本报告的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体；任何未经估值机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到估值报告而成为估值报告使用人。

第二部分 估值对象基本情况

一、委托人、被估值单位概况

（一）委托人概况

名称：财信地产发展集团股份有限公司

注册地址：重庆市江北区红黄路1号1幢24楼

办公地址：深圳市福田区福华路350号皇庭大厦51层

法定代表人：贾森

注册资本：110046.217万元

企业性质：股份有限公司（上市）

股票代码：000838

成立日期：1996年10月29日

经营期限：1996年10月29日至永久

经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房；污染治理设施运营；工程和技术研究。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

财信地产发展集团股份有限公司第一大股东为重庆财信房地产开发集团有限公司，持股比例 61.63%。

（二）被估值单位概况

名称：财信智慧生活服务集团有限公司

法定住所及经营场所：重庆市江北区红黄路1号1幢21-2

法定代表人：薛茫茫

注册资本：20000万元人民币

企业性质：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2006-11-01

经营期限：2006-11-01至永久

经营范围：许可项目：餐饮服务；销售：食品；楼宇智能化工程设计与施工；城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输、处置服务；园林绿化养护工程设计（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）一般项目：物业管理；物业管理咨询；机电设备维修、保养；房地产中介服务；房地产信息咨询；房屋租赁（不含住宿服务）；楼盘销售代理；房地产营销策划；企业营销策划；绿化养护；清洁服务；家政服务；展览展示服务；销

售：日用百货、家用电器、化妆品、食用农产品（不含粮食收购及国家有专项规定的除外）；从事建筑相关业务（凭相关资质证书承接业务）；防四害；停车场管理服务；承办经批准的文化艺术交流活动；对老人提供护理服务（不得从事医疗诊治活动）；养老服务；代缴水电气费；旅游信息咨询（不得从事旅行社业务）；水电安装；；园林绿化养护工程施工；洗衣服务；摄影服务；会务服务；设计、制作、代理、发布国内外广告；人力搬运、装卸（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）

1、股权结构

财信智慧生活服务集团有限公司成立于2006年11月1日，初始注册资本500万元。2017年12月8日，增加注册资本为20000万元。

截至估值基准日2021年3月31日，公司实收资本和注册资本均为人民币20000万元，股权结构如下表所示：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
重庆财信房地产开发集团有限公司	20,000.00	100.00
合计	20,000.00	100.00

2、主要业务情况

财信智慧生活服务集团有限公司主要提供物业服务，位列2020中国物业服务百强企业第16位，中国西部物业服务50强企业第6位，拥有“2020中国物业管理行业市场化运营领先企业”、“2020中国物业服务特色品牌企业-智慧城市服务运营商”、“2020物业服务平台优秀品牌”等多项荣誉，同时也是中国物业管理协会第五届理事单位，下属5家公司具备物业管理国家一级资质。经过14年的跨越式发展，公司已进驻重庆、北京、深圳、河南、福建、江苏、湖南、吉林等20多个省市，50多个城市。服务业态涵盖住宅、写字楼、商业综合体、公建等多个领域。

3、近年资产、负债及经营状况

根据信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（文号：XYZH/2021CQAA20434），近年财务数据如下：

资产负债表（母公司）

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年3月31日
流动资产	36,603.54	34,687.90
非流动资产	21,917.41	23,501.81
资产合计	58,520.95	58,189.70
流动负债	34,719.88	32,372.70

项目	2020年12月31日	2021年3月31日
非流动负债	2,315.50	2,321.70
负债合计	37,035.38	34,694.40
所有者权益合计	21,485.57	23,495.30

利润表（母公司）

金额单位：人民币万元

项目	2020年1-12月	2021年1-3月
营业收入	17,605.44	5,194.50
营业利润	2,281.34	2,104.26
利润总额	2,843.66	2,112.79
净利润	2,479.28	2,009.73

资产负债表（合并）

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年3月31日
流动资产	56,904.54	55,883.84
非流动资产	20,589.20	20,910.64
资产合计	77,493.75	76,794.48
流动负债	45,229.05	43,331.45
非流动负债	4,109.80	4,116.00
负债合计	49,338.85	47,447.45
归属于母公司股东权益	25,323.58	26,402.58
少数股东权益	2,831.32	2,944.45
所有者权益合计	28,154.90	29,347.03

利润表（合并）

金额单位：人民币万元

项目	2020年1-12月	2021年1-3月
营业收入	68,745.87	19,562.69
营业利润	6,489.81	1,474.62
利润总额	6,969.14	1,473.07
净利润	5,644.80	1,192.13
其中：母公司股东的净利润	4,872.12	1,079.00

（三）长期股权投资概况

估值基准日，涉及的长期股权投资如下：

序号	被投资单位名称	投资比例	备注
1	重庆东海物业管理有限公司	100%	
2	北京国兴三吉利物业管理有限责任公司	100%	
3	吉林建龙物业服务有限责任公司	90%	
4	深圳市公元物业管理有限公司	70%	
5	江苏杨辉物业服务有限公司	51%	
6	江西省财信物业服务有限责任公司	67%	
7	重庆财信绿城绿发物业服务有限公司	51%	
8	重庆财信渝东物业服务有限公司	100%	
9	贵州财信智慧生活服务有限公司	100%	
10	福建财信智慧生活服务有限公司	100%	
11	重庆市财信社区综合服务有限公司	100%	
12	重庆财信龙水湖物业服务有限公司	100%	
13	贵州财信欣隆物业服务有限公司	51%	
14	重庆幸福到家房地产经纪有限公司	100%	
15	四川富瑞康物业服务有限公司	70%	
16	重庆善融物业服务有限公司	100%	
17	兴义财信智慧物业管理有限公司	60%	
18	山东财信昊海城市服务有限公司	51%	
19	淮安市福田物业服务发展有限公司	51%	
20	重庆财信尚嘉生活服务有限公司	65%	
21	惠州市财智物业管理有限公司	10%	

各公司概况：

1、重庆东海物业管理有限公司

名称：重庆东海物业管理有限公司

注册地址：重庆市江北区北滨一路546号附70号

法定代表人：曹雷

注册资本：500万人民币

经营范围：餐饮服务（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）一般项目：物业管理；家政服务；房屋租赁；停车场管理；房地产经纪（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）

近年财务状况：

资产负债表

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年3月31日
资产	6,373.82	6,939.02
负债	3,909.27	4,247.09

净资产	2,464.55	2,691.93
-----	----------	----------

利润表

金额单位：人民币万元

项目	2020年1-12月	2021年1-3月
营业收入	5,606.08	1,455.18
营业利润	957.79	272.51
净利润	807.46	227.38

2、北京国兴三吉利物业管理有限责任公司

名称：北京国兴三吉利物业管理有限责任公司

注册地址：北京市海淀区首体南路甲20号2层商业裙房201-11

法定代表人：王红星

注册资本：5000万人民币

经营范围：物业管理；机动车公共停车场服务；会议服务；热力供应；销售日用百货、家用电器、化妆品；设计、制作、代理、发布广告；物业管理；城市园林绿化；出租办公用房；销售食品。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售食品以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

近年财务状况：

资产负债表

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年3月31日
资产	4,045.29	3,771.58
负债	3,331.31	2,881.54
净资产	713.98	890.05

利润表

金额单位：人民币万元

项目	2020年1-12月	2021年1-3月
营业收入	5,472.31	2,016.18
营业利润	504.75	240.51
净利润	379.59	176.07

3、吉林建龙物业服务有限责任公司

名称：吉林建龙物业服务有限责任公司

注册地址：吉林市丰满区吉林大街120号

法定代表人：王红星

注册资本：300万人民币

经营范围：物业服务；房屋修缮管理；房屋租赁；场地租赁；房地产中介服务；清洁服务；建筑装饰工程；建筑安装工程；广告设计、制作、代理、发布；代居民收水电费及其他费用；五金产品零售（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）。

近年财务状况：

资产负债表（母公司）

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年3月31日
资产	1,260.40	1,537.57
负债	817.42	1,111.94
净资产	442.98	425.62

利润表（母公司）

金额单位：人民币万元

项目	2020年1-12月	2021年1-3月
营业收入	1,995.34	387.36
营业利润	241.06	-23.54
净利润	217.14	-20.22

资产负债表（合并）

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年3月31日
资产	1,819.71	1,726.91
负债	916.75	795.75
净资产	902.96	931.16

利润表（合并）

金额单位：人民币万元

项目	2020年1-12月	2021年1-3月
营业收入	2,496.67	565.79
营业利润	354.72	26.17
净利润	306.64	28.20

4、深圳市公元物业管理有限公司

名称：深圳市公元物业管理有限公司

注册地址：深圳市福田区福田街道滨河大道与益田路交界东南皇都广场3号楼1101至1106

法定代表人：曹雷

注册资本：2000万人民币

经营范围：一般经营项目是：物业管理，物业管理顾问，信息咨询，物业管理软件的技术开发与销售（以上需资质证的，取得相关资质证书后方可经营）；商业项目的经营策划；房地产经纪；汽车租赁；家政服务；日用百货、五金交电、文化用品的销售；空调上门保养，空调配件购销（不含专营、专卖、专控商品）；为餐饮企业提供管理服务；为酒店提供管理服务；为学校、医院提供后勤管理服务，为超市提供管理服务，市政道路清扫保洁及环境绿化；清洁服务、除“四害”服务；外墙清洗；建筑材料、电子产品、通讯器材的购销；会议策划；节能改造工程；国内贸易；机电设备的上门安装、上门维修；空调上门维修；合同能源管理；建筑智能化工设计与施工；道路清扫；货物搬运装卸；有害生物防治；太阳能设备的管理与上门维护。（以上各项法律、行政法规规定禁止的项目除外；法律、行政法规规定限制的项目须取得许可证后方可经营），许可经营项目是：劳务派遣；机动车辆停放服务（由分支机构经营，执照另办）；保安服务；中餐制售；普通货物运输。

近年财务状况：

资产负债表（母公司）

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年3月31日
资产	10,344.85	10,017.41
负债	6,744.51	6,453.08
净资产	3,600.34	3,564.33

利润表（母公司）

金额单位：人民币万元

项目	2020年1-12月	2021年1-3月
营业收入	12,652.46	2,975.15
营业利润	1,143.84	-50.89
净利润	919.17	-36.01

资产负债表（合并）

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年3月31日
资产	14,035.01	14,286.87
负债	10,358.30	10,540.79
净资产	3,676.71	3,746.08

利润表（合并）

金额单位：人民币万元

项目	2020年1-12月	2021年1-3月
营业收入	18,529.92	4,855.79
营业利润	1,301.44	91.81
净利润	980.80	69.38

5、江苏杨辉物业服务有限公司

名称：江苏杨辉物业服务有限公司

注册地址：连云港市海州区朝阳西路46-4号楼201室

法定代表人：杨辉

注册资本：1008万人民币

经营范围：物业管理；家政服务；会务会展服务；保洁服务；工业设备、高空作业清洗服务；中央空调、家用空调清洗保养；管道容器防腐处理；园林绿化；石材地面、木地板翻新保养；水电工程安装；水电维修；代理移动入网手续；手机、手机配件销售；以服务外包的方式从事金融机构后勤社会化服务；商务管理服务（投资和资产管理除外）；停车场管理服务；汽车代驾服务；境内职业中介；劳务派遣；餐饮服务管理；食品销售（按食品经营许可证批准范围经营）；餐饮服务房屋建筑及附属设施维修维护。（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）许可项目：城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）；第二类增值电信业务（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：森林公园管理；园区管理服务；农村生活垃圾经营性服务（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）

近年财务状况：

资产负债表（合并）

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年3月31日
资产	8,833.67	8,165.37

负债	6,072.78	5,306.61
净资产	2,760.89	2,858.76

利润表（合并）

金额单位：人民币万元

项目	2020年1-12月	2021年1-3月
营业收入	16,237.86	4,499.28
营业利润	1,003.17	136.02
净利润	680.75	97.87

6、江西省财信物业服务有限责任公司

名称：江西省财信物业服务有限责任公司

注册地址：江西省宜春经济技术开发区春风路2号凯旋城

法定代表人：曹雷

注册资本：500万人民币

经营范围：物业管理及物业管理咨询；绿化养护；保洁服务；餐饮服务；房地产信息咨询；家政服务、展览展示服务；销售；日用百货、家用电器、化妆品；广告设计、制作、代理、发布；停车管理服务。（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）

近年财务状况：

资产负债表

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年3月31日
资产	465.12	518.91
负债	283.19	289.01
净资产	181.93	229.90

利润表

金额单位：人民币万元

项目	2020年1-12月	2021年1-3月
营业收入	436.59	121.16
营业利润	143.04	49.99
净利润	135.08	47.97

7、重庆财信绿城绿发物业服务有限公司

名称：重庆财信绿城绿发物业服务有限公司

注册地址：重庆市江北区红黄路1号1幢21-1

法定代表人：曹雷

注册资本：100万人民币

经营范围：物业管理；销售：食品；餐饮服务；建筑工程设计、施工（以上范围须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）；园林绿化养护；保洁服务；机电设备维修、保养；房地产信息咨询；家政服务；展览展示服务；销售：日用百货、家用电器、化妆品；设计、制作、代理、发布国内广告；停车场管理；房地产中介服务（不含房屋评估）。【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】

近年财务状况：

资产负债表

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年3月31日
资产	132.84	132.73
负债	133.10	133.59
净资产	-0.27	-0.87

利润表

金额单位：人民币万元

项目	2020年1-12月	2021年1-3月
营业收入	149.67	0.00
营业利润	52.87	-0.60
净利润	50.27	-0.60

注：截止估值报告出具日，该公司正在进行清算。

8、重庆财信渝东物业服务有限公司

名称：重庆财信渝东物业服务有限公司

注册地址：重庆市石柱土家族自治县下路镇银河村银子洞路2号8幢1-5-1

法定代表人：安华

注册资本：1000万人民币

经营范围：物业管理；绿化养护；保洁服务；物业管理咨询；机电设备（不含特种设备）维修、保养；房地产信息咨询；房屋中介；家政服务；展览展示服务（依法须经批准的）；设计、制作、代理、发布国内外广告；从事建筑相关业务；停车管理服务。（以上经营范围须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）

近年财务状况：

资产负债表

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年3月31日
资产	0.00	-0.10
负债	-0.11	0.01
净资产	-0.11	-0.11

利润表

金额单位：人民币万元

项目	2020年1-12月	2021年1-3月
营业收入	0.00	0.00
营业利润	-0.04	0.00
净利润	-0.04	0.00

注：该公司于 2020 年 11 月 10 日注销，报表上有少量余款没有清理完毕。

9、贵州财信智慧生活服务有限公司

名称：贵州财信智慧生活服务有限公司

注册地址：贵州省贵阳市息烽县永靖镇南大街一品城 A 区 6 栋 1 单元 1 楼

法定代表人：曹雷

注册资本：1000 万人民币

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（物业管理。涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

近年财务状况：

资产负债表

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年3月31日
资产	148.06	161.92
负债	194.46	183.62
净资产	-46.41	-21.69

利润表

金额单位：人民币万元

项目	2020年1-12月	2021年1-3月
营业收入	151.39	39.71

营业利润	-32.89	25.96
净利润	-32.77	24.71

10、福建财信智慧生活服务有限公司

名称：福建财信智慧生活服务有限公司

注册地址：福建省福州市鼓楼区温泉街道五四路 159 号世界金龙大厦 5 层 A 区 19 室

法定代表人：曹雷

注册资本：1000 万人民币

经营范围：家政服务；物业管理；物业服务；餐饮管理（不含餐饮经营）；其他未列明的预包装食品批发（不含国境口岸）；绿化管理服务；专业保洁服务；其他办公设备维修；文化会展服务；日用家电批发；化妆品及卫生用品批发；设计、制作、代理、发布国内各类广告；建筑工程施工总承包相应资质等级承包工程范围的工程施工；停车场（库）信息系统服务。

近年财务状况：

资产负债表

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年3月31日
资产	6.28	0.46
负债	232.37	252.62
净资产	-226.09	-252.16

利润表

金额单位：人民币万元

项目	2020年1-12月	2021年1-3月
营业收入	-	-
营业利润	-165.58	-20.31
净利润	-165.58	-26.07

11、重庆市财信社区综合服务有限公司

名称：重庆市财信社区综合服务有限公司

注册地址：重庆市江北区红黄路 1 号 1 幢 23 层

法定代表人：曹雷

注册资本：500 万元

经营范围：许可项目：销售：食品；餐饮服务，互联网信息服务（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)一般项目: 承办经批准的文化艺术交流活动; 房屋中介(不含房屋评估); 对老人提供护理服务(不得从事医疗诊治活动); 展览展示服务; 销售: 日用百货、家用电器、化妆品、农副产品(国家有专项规定的除外); 代缴水电气费; 旅游信息咨询(不得从事旅行社业务); 家政服务; 水电安装; 电器的安装维修; 园林绿化养护; 清洁服务; 洗衣服务; 摄影服务; 会务服务; 设计、制作、代理、发布国内外广告; 计算机软硬件技术领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让, 洗车服务, 汽车装饰用品销售, 养生保健服务(非医疗), 计算机系统服务, 汽车零配件零售, 润滑油销售, 机动车修理和维护, 轮胎销售, 二手车经销(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)

近年财务状况:

资产负债表

金额单位: 人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年3月31日
资产	47.61	138.67
负债	518.63	587.67
净资产	-471.02	-449.00

利润表

金额单位: 人民币万元

项目	2020年1-12月	2021年1-3月
营业收入	148.13	126.77
营业利润	-369.70	21.91
净利润	-369.70	22.02

12、重庆财信龙水湖物业服务有限公司

名称: 重庆财信龙水湖物业服务有限公司

注册地址: 重庆市大足区玉龙镇玉滨路18号大足石刻国际青年旅舍服务区

法定代表人: 王跃辉

注册资本: 500万人民币

经营范围: 一般项目: 物业服务; 绿化养护; 保洁服务; 物业管理咨询; 物业机电设备维修、保养; 房地产信息咨询; 家政服务; 展览展示服务; 销售: 日用百货、家用电器、化妆品、预包装食品、散装食品、粮油制品、副食品; 餐饮服务; 设计、制作、代理、发布国内广告; 从事建筑相关业务(凭资质证书执业); 停车管理服务; 房屋中介(凭资质证书执业)(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）（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）

近年财务状况：

资产负债表

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年3月31日
资产	1,429.35	1,488.80
负债	420.93	432.55
净资产	1,008.42	1,056.25

利润表

金额单位：人民币万元

项目	2020年1-12月	2021年1-3月
营业收入	1,185.35	343.96
营业利润	293.63	56.31
净利润	233.04	47.84

13、贵州财信欣隆物业服务有限公司

名称：贵州财信欣隆物业服务有限公司

注册地址：贵州贵阳市息烽县永靖镇南大街一品城A区6栋1单元1楼A区物业用房

法定代表人：王跃辉

注册资本：100万人民币

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（物业管理；餐饮服务；园林绿化养护；保洁服务；机电设备维修；房地产信息咨询；房屋中介；家政服务；展览展示服务；停车场管理。）

近年财务状况：

资产负债表

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年3月31日
资产	81.72	81.72
负债	80.17	80.17
净资产	-1.55	-1.55

利润表

金额单位：人民币万元

项目	2020年1-12月	2021年1-3月
营业收入	0.00	0.00
营业利润	-0.02	-0.00
净利润	-0.02	-0.00

14、重庆幸福到家房产经纪有限公司

名称：重庆幸福到家房产经纪有限公司

注册地址：重庆市江北区红黄路1号1幢23层

法定代表人：王跃辉

注册资本：1000万人民币

经营范围：许可项目：餐饮服务，烟草制品零售，施工专业作业（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）一般项目：房地产经纪；房地产信息咨询；房屋租赁（不含住宿服务）与楼盘销售代理；房地产营销策划；企业营销策划；物业管理（不含一级资质）；家政服务；广告设计、制作、代理、发布；展览展示服务，食用农产品零售，新鲜水果零售，新鲜蔬菜零售，鲜肉零售，鲜蛋零售，化妆品零售，个人卫生用品销售，日用品销售，文具用品零售，日用家电零售，计算机软硬件及辅助设备零售，家具销售，五金产品零售，灯具销售，建筑装饰材料销售，汽车装饰用品销售，农副产品销售，家居用品销售，针纺织品销售，水产品零售，住宅水电安装维护服务，专业保洁、清洗、消毒服务，停车场服务，房地产评估，土地使用权租赁，柜台、摊位出租，市场营销策划，会议及展览服务，体育用品及器材零售，电子元器件零售，厨具卫具及日用杂品零售，互联网销售（除销售需要许可的商品），汽车零配件零售，服装服饰零售，家具安装和维修服务，住宅室内装饰装修，普通机械设备安装服务，园林绿化工程施工，婚庆礼仪服务，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（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）

近年财务状况：

资产负债表

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年3月31日
资产	239.31	235.26
负债	120.29	232.96
净资产	119.02	2.30

利润表

金额单位：人民币万元

项目	2020年1-12月	2021年1-3月
营业收入	431.93	78.47
营业利润	118.05	-116.76
净利润	118.04	-116.71

15、四川富瑞康物业服务有限公司

名称：四川富瑞康物业服务有限公司

注册地址：四川省江安县江安镇竹都大道东段江安国际C区五楼

法定代表人：王跃辉

注册资本：100万人民币

经营范围：物业管理；园林绿化；清洁服务；家政服务、防水工程、市政公用工程。（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）

近年财务状况：

资产负债表

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年3月31日
资产	280.17	393.59
负债	212.01	297.79
净资产	68.16	95.80

利润表

金额单位：人民币万元

项目	2020年1-12月	2021年1-3月
营业收入	359.82	169.62
营业利润	93.06	27.52
净利润	88.28	27.64

16、重庆善融物业服务有限公司

名称：重庆善融物业服务有限公司

注册地址：重庆市水土镇和平巷7号第五层

法定代表人：王跃辉

注册资本：50万人民币

经营范围：一般项目：物业管理、保洁服务，园林绿化服务，物业设施及设备维护服务，房屋中介服务，家政服务，洗涤服务，企业管理咨询，企业形象策划，花卉、绿化植物租赁，会议服务，酒店管理，停车场管理，城市道路清扫，餐饮管理，超市管理。【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】（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)

近年财务状况：

资产负债表

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年3月31日
资产	-	104.51
负债	-	60.24
净资产	-	44.28

利润表

金额单位：人民币万元

项目	2020年1-12月	2021年1-3月
营业收入	-	71.19
营业利润	-	46.57
净利润	-	44.28

17、兴义财信智慧物业管理有限公司

名称：兴义财信智慧物业管理有限公司

注册地址：贵州省黔西南州兴义市兴泰街道文化路延伸段景和苑小区8栋1单元102室

法定代表人：常华宾

注册资本：200万人民币

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（物业管理；房地产信息咨询；房地产经纪；承办展览展示活动；会议服务；设计、制作、代理、发布广告；礼仪服务；销售：化妆品、家用电器；城市生活垃圾清扫、收集、运输、处理；建筑智能化工程施工；建筑智能化系统设计；城市绿化管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；住宅水电安装维护服务；保洁、清洗、消毒服务；停车场服务；家政服务；装卸搬运服务。（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）

近年财务状况：

资产负债表

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年3月31日
----	-------------	------------

资产	-	148.75
负债	-	82.80
净资产	-	65.95

利润表

金额单位：人民币万元

项目	2020年1-12月	2021年1-3月
营业收入	-	23.76
营业利润	-	6.27
净利润	-	5.95

18、山东财信昊海城市服务有限公司

名称：山东财信昊海城市服务有限公司

注册地址：山东省烟台市海阳市碧城工业区马山街2号

法定代表人：韩圣章

注册资本：500万元人民币

经营范围：一般项目：物业管理；物业服务评估；集贸市场管理服务；城市绿化管理；园林绿化工程施工；家政服务；专业保洁、清洗、消毒服务；通用设备修理；专用设备修理；电气设备修理；房地产咨询；会议及展览服务；日用百货销售；家用电器销售；化妆品零售；食用农产品零售；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；广告制作；广告设计、代理；停车场服务；市政设施管理；建筑物清洁服务（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）许可项目：城市生活垃圾经营性服务；餐饮服务；各类工程建设活动；住宅室内装饰装修；食品经营（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，具体经营项目以审批结果为准）

近年财务状况：

资产负债表

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年3月31日
资产	22.46	13.65
负债	-	0.16
净资产	22.46	13.49

利润表

金额单位：人民币万元

项目	2020年1-12月	2021年1-3月
营业收入	-	-

营业利润	-1.54	-8.97
净利润	-1.54	-8.97

19、淮安市福田物业服务发展有限公司

名称：淮安市福田物业服务发展有限公司

注册地址：淮安市清江浦区漕运西路88号

法定代表人：钱成强

注册资本：1000万元人民币

经营范围：物业服务；楼宇智能化设备安装、维修；机电设备安装、维修；绿化工程施工、养护；水电安装、维修；家政服务；房屋中介服务；保洁服务；城市生活垃圾清扫、收集、运输服务；水污染处理；会务服务、展览展示服务；汽车代驾服务；餐饮服务（限分支机构经营）；停车场管理服务。（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）

资产负债表

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日
资产	3,318.81
负债	1,964.61
净资产	1,354.20

利润表

金额单位：人民币万元

项目	2020年1-12月
营业收入	7,095.62
营业利润	616.39
净利润	455.80

注：受条件限制，未取得淮安市福田物业服务发展有限公司估值基准日报表。

20、重庆财信尚嘉生活服务有限公司

名称：重庆财信尚嘉生活服务有限公司

注册地址：重庆市江北区红黄路1号1幢21-5

法定代表人：曹雷

注册资本：300万元人民币

经营范围：一般项目：物业管理（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）

近年财务状况：

资产负债表

金额单位：人民币万元

项目	2021年3月31日
资产	0.00
负债	0.00
净资产	0.00

利润表

金额单位：人民币万元

项目	2021年1-3月
营业收入	0.00
营业利润	0.00
净利润	0.00

21、惠州市财智物业管理有限公司

名称：惠州市财智物业管理有限公司

注册地址：惠州大亚湾澳头新澳大道92号恒鑫大厦三单元9层06号房（仅限办公）

法定代表人：黄耿强

注册资本：50万元人民币

经营范围：物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；软件开发；销售：软件、日用百货、五金产品、文具用品；市场营销策划；房地产经纪；汽车租赁；家政服务；停车场服务。（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）

近年财务状况：

资产负债表

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年3月31日
资产	0.00	10.78
负债	0.00	2.90
净资产	0.00	7.88

利润表

金额单位：人民币万元

项目	2020年1-12月	2021年1-3月
营业收入	0.00	14.35

营业利润	0.00	7.86
净利润	0.00	7.88

二、估值目的

为财信地产发展集团股份有限公司拟了解财信智慧生活服务集团有限公司股东全部权益价值提供参考意见。

三、估值对象和估值范围

（一）估值对象为财信智慧生活服务集团有限公司股东全部权益价值。

（二）估值范围为财信智慧生活服务集团有限公司的全部资产及负债。资产包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产，负债包括流动负债和非流动负债。

列入估值范围的资产及负债其账面值见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值
1	流动资产	34,687.90
2	非流动资产	23,501.80
3	其中：长期股权投资	22,860.88
4	固定资产	90.52
5	无形资产	128.26
6	长期待摊费用	139.38
7	递延所得税资产	282.76
8	资产总计	58,189.70
9	流动负债	31,777.70
10	非流动负债	2,916.70
11	负债合计	34,694.40
12	净资产（所有者权益）	23,495.30

纳入估值范围的资产及负债业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具审计报告（文号：XYZH/2021CQAA20434）。

（三）主要资产状况

估值基准日，主要资产包括流动资产、长期股权投资，流动资产主要为应收账款、其他应收款；长期股权投资包括对重庆东海物业管理有限公司等21家公司的股权投资。

四、价值类型

根据委托人要求，本次估值价值类型为市场价值。

五、估值基准日

本项目的估值基准日是2021年3月31日。此基准日是委托人确定的。

第三部分 估值依据

一、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修订通过）；
- 2、《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订通过）；
- 3、《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订通过）；
- 4、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议通过）；
- 5、《中华人民共和国物业管理条例》（根据2018年3月19日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》第三次修订）；
- 6、《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）；
- 7、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；
- 8、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、国家税务总局、海关总署公告2019年第39号）；
- 9、其他与本项估值有关的法律法规。

二、资产权属依据

- 1、机动车行驶证、登记证；
- 2、设备购置合同及发票；
- 3、股权转让协议；
- 4、其他权属证明文件。

三、取价依据

- 1、全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率（LPR）；
- 2、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 3、企业提供的历史财务数据及未来收益预测资料；
- 4、企业与相关单位签订的委托管理合同；
- 5、估值人员现场考察、行业调查获取的相关资料；
- 6、与此次资产估值有关的其他资料。

四、其他依据及参考资料

- 1、企业提供的资产估值申报表；
- 2、企业提供的基准日会计报表、账册及凭证；
- 3、企业提供的银行对账单、有关财务凭证等；
- 4、WIND 金融数据终端提供的数据；
- 5、其他调查获得相关资料。

第四部分 估值方法及假设

一、估值方法

本次估值目的为财信地产发展集团股份有限公司拟了解财信智慧生活服务集团有限公司股东全部权益价值，根据估值对象特点，及可收集的资料情况，本次采取收益法和资产基础法进行估值。在对两种方法得出的估值结果进行分析比较后，以其中一种更为合适的估值结果作为估值结论。

（一）资产基础法

成本法（资产基础法）是指在合理估算企业各项资产价值和负债的基础上确定估值对象价值的各种估值技术方法的总称。本次估值的估值范围包括流动资产（货币资金、应收账款、其他应收款、预付账款、应收股利）；非流动资产（长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产）及负债，估值方法主要采用重置成本法、市场比较法。各类资产的具体估值方法如下：

1、流动资产

流动资产包括货币资金、应收账款、其他应收款、预付账款、应收股利。

（1）货币资金

货币资金包括银行存款、其他货币资金。

银行存款：将对账单、余额调节表及询证获得的数据与其账面值进行核对，以核实后的金额确定估值结果。

其他货币资金：估值人员核对了其他货币资金明细，主要为客户通过银行微信支付的物业管理费。本次估值参照银行存款，以核实后的金额确定估值结果。

（2）应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款。

应收账款、其他应收款：对于持续往来单位、关联单位及大额款项以核实后的账面余额确认估值结果；对于内部个人款项，以核实后账面余额确认估值结果；对于已取得确凿证据确认形成损失的款项，按零值确定估值结果；对于其它款项，调查了解对方单位信用情况和经营状况，结合账龄判断是否可能存在风险损失并估计风险损失金额，以核实后账面值扣减估计的风险损失后的余额确认估值结果；对于坏账准备，由于估值时已考虑风险损失问题，将其估算为零。

（3）预付账款

对预付账款以核实后账面余额确认估值结果。

（4）应收股利

对应收股利以核实后账面余额确认估值结果。

（5）存货

对存货以核实后账面余额确认估值结果。

2、长期股权投资

在查阅投资文件、账面记录，了解投资日期、原始投资额、持股比例等情况的基础上，采用成本法（资产基础法）和收益法或者成本法（资产基础法）对被投资单位的股东全部权益价值进行估值（估值方法、过程与被估值单位的估值基本相同），以被投资单位估值基准日股东全部权益价值估值结果乘以持股比例而确定长期股权投资的估值结果。

其中：对于实缴注册资本没有缴纳到位的长期股权按投资，其估值结果如下：

长期股权投资估值结果=（被投资单位股东全部权益估值结果+被投资单位全部股东欠缴资本金额）×被估值单位认缴股权比例-被投资单位欠缴资本金额。

3、固定资产-设备

估值范围内的设备包括车辆、电子设备。

设备估值一般可采取成本法、市场法和收益法进行。估值时应根据估值对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选用适当的方法。

市场法，是指将估值对象与市场上已有交易案例进行比较，并对比较因素进行修正，从而确定估值对象价值的一种估值方法。使用市场法的基本条件是：需要有一个较为活跃的交易市场；市场案例及其与估值对象可比较的指标、参数等资料是可以搜集并量化的。由于难以收集案例的详细资料及无法了解具体的交易细节，因此无法选用市场法。

收益法，是指通过将被估值资产预期收益资本化或折现以确定估值对象价值的估值思路。运用收益法进行估值时，被估值资产必须具有独立获利能力或者获利能力可以量化，未来收益期限也能合理量化。因本次估值的设备无法与其他固定资产分别量化其收益，因此无法选用收益法。

成本法的基本思路是重建或重置被估值资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本估值项目能满足成本法估值所需的条件，即被估值资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史资料，因此适宜选用成本法。

根据本次资产估值目的和委估资产类型，此次我们采用成本法进行估值。其基本公式为：

设备估值结果=重置成本×成新率

（1）重置成本的确定

①电子设备重置成本的确定

对电子设备，通过查询阿里巴巴、京东、中关村等专业电子设备价格信息网站确定电

子设备的重置成本；对市场、生产厂家询价和查阅相关价格资料都无法获得购置价格的设备，则采用类比法通过以上途径查询类似设备的购置价并根据设备差异进行修正后确定。计算公式为：

重置成本=设备购置价-可抵扣增值税进项税额

②车辆重置成本的确定

车辆均按照估值基准日同品牌型号、相同基本配置车辆的市场价格，加计车辆购置税和其他合理的费用（如牌照费）来确定其重置成本。重置成本基本计算公式为：

重置成本=车辆购置价+车辆购置税+车辆的其他费用-可抵扣增值税进项税额

式中：车辆购置税，根据相关纳税规定计取。

（2）成新率的确定

①电子设备成新率的确定

对于电子设备，主要采用年限法确定成新率，即根据设备的经济寿命年限或尚可使用年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。计算公式为：

$$\text{成新率} = \frac{\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济寿命年限}} \times 100\%$$

②车辆成新率的确定

车辆成新率采用综合成新率，计算公式为：

综合成新率=理论成新率×调整系数

a、理论成新率

根据车辆行驶里程、使用年限分别计算里程法成新率、年限法成新率。然后按照“孰低法原则”确定理论成新率，对无里程车辆，直接以年限法成新率确定理论成新率。

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{规定使用年限}} \times 100\%$$

$$\text{里程法成新率} = \frac{\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}}{\text{规定行驶里程}} \times 100\%$$

b、调整系数

调整系数是根据对车辆的现场技术检测和观察，结合车辆的外观成色、实际技术状况、能源消耗情况、车辆原始制造质量和事故情况、车辆类型等统计资料，结合估值人员了解的车辆管理人员和使用人员的意见，经综合分析确定的。没有较大车辆事故记录，车辆正常行驶的，最高调整系数为1.0。

4、无形资产

无形资产为自用的各种软件，本次估值以核实后的账面值确定估值结果。

5、长期待摊费用

长期待摊费用主要为装修费，本次估值以核实后的账面值确定估值结果。

6、递延所得税资产

递延所得税资产是由坏账准备的账面价值与其计税基础存在差异而产生的可抵扣暂时性差异而形成。

估值中首先对计提的合理性、递延所得税核算方法、适用税率、权益期限等进行核实，判断未来能否实现对所得税的抵扣；然后按估值要求对所涉及的债权类资产据实进行估值，对坏账准备按零值处理；再后将估值结果与账面原金额进行比较，以估值所确定的风险损失对递延所得税资产的账面记录予以调整，从而得出估值结果。

7、负债

负债为流动负债和非流动负债，包括短期借款、预收账款、应付账款、其他应付款、应交税费、应付职工薪酬、一年内到期的非流动负债、长期应付款。

估值中对各类负债主要款项的业务内容、账面金额、发生日期、形成原因、企业确认依据以及约定的还款期限、方式等进行调查、核实；对各类预计负债的主要内容、计提依据、计提方法、计提金额等进行审核；对重要的负债，向有关人员或向对方单位进行必要的调查或询证；对负债履行的可能性进行必要的分析，确认是否存在无需偿付的债务、无需支付的计提。

在充分考虑其债务和应履行义务的真实性前提下，以经核实的负债金额作为估值结果。

（二）收益法

1、方法简介

收益法是指通过估算委估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被估值资产价值的一种资产估值方法。

采用收益法对资产进行估值，所确定的资产价值，是指为获得该项资产以取得预期收益的权利所支付的货币总额。不难看出，资产的估值价值与资产的效用或有用程度密切相关。资产的效用越大，获利能力越强，产生的利润越多，它的价值也就越大。

收益法基本估值思路：本次收益法估值选用企业自由现金流模型，即预期收益（ R_t ）是公司全部投资资本（全部股东权益和有息债务）产生的现金流。以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值，然后加上非经营性资产价值、溢余资产价值和长期股权投资价值，减去有息债务、非经营性负债，得出股东全部权益价值。计算公式：

股东全部权益价值=企业自由现金流量折现值－有息债务＋非经营性资产价值－非经营性负债＋溢余资产价值＋长期股权投资。

2、估值模型

本次估值的基本模型为：

$$E = B - D$$

式中：E：股东全部权益价值；

B：企业价值；

D：估值基准日有息债务价值；

其中： $B = P + C + T$

式中：P：估值对象的经营性资产价值；

C：估值基准日存在的非经营性资产（负债）或溢余性资产的价值；

T：估值基准日长期股权投资价值。

根据公司特点，企业经营性资产价值是根据企业的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

经营性资产价值计算公式如下：

经营性资产价值＝明确的预测期期间的自由现金流量现值＋预测期之后的自由现金流量现值

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中：R_i：第i年的预期收益（现金流量）；

r：折现率；

n：收益期年限。

3、企业自由现金流量

企业自由现金流量的计算公式如下：

企业自由现金流量＝税前利润×（1－所得税率）＋折旧及摊销＋财务费用－资本性支出－营运资金追加额

＝主营业务收入－主营业务成本＋其它业务利润－营业税金及附加－期间费用（管理费用、销售费用、财务费用）＋营业外收支－所得税＋折旧及摊销＋财务费用（税后）－资本性支出－营运资金追加额

企业自由现金流量折现值包括明确的预测期期间的自由现金流量折现值和明确的预测期之后的自由现金流量折现值。

（1）明确的预测期

公司主要从事物业管理服务，企业经营规模增加主要来源于母公司重庆财信房地产开

发集团有限公司及其他公司新增开发项目、受托管理物业和收购物业项目。考虑到公司管理的物业规模和宏观经济、市场需求变化，明确的预测期取定到2025年。

（2）收益期

由于公司所属物业管理行业，相对比较稳定，公司运营及依托的经营管理人员比较稳定；资产方面，通过常规维护和更新改造，生产经营均可保持长期的正常运行；也未发现企业存在不可逾越的经营期障碍，故收益期按永续确定。

（3）折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次估值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）。计算公式如下：

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

式中：Ke：权益资本成本；

Kd：债务资本成本；

E：权益资本；

D：债务资本；

D+E：投资资本；

T：所得税率。

4、非经营性资产

非经营性资产是指与企业经营活动的收益无直接关系，企业自由现金流量折现值不包含其价值的资产。此类资产不产生利润，会增大资产规模，降低企业利润率。

5、非经营性负债

非经营性负债是指与企业经营活动产生的收益无直接关系、企业自由现金流量折现值不包含其价值的负债。

6、溢余资产

溢余资产是指与企业经营无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，多为溢余的货币资金。

7、长期股权投资

长期股权投资指估值基准日公司对外股权投资。

8、有息债务

有息债务指估值基准日账面上需要付息的债务。

二、估值假设

本次估值基于估值对象的长期股权投资单位及管理层提交的盈利预测，该预测遵循了

以下假设：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有估值对象已经处在交易的过程中，估值人员根据估值对象的交易条件等模拟市场进行估值。交易假设是估值得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、企业持续经营假设

企业持续经营假设是指假设被估值单位及其长期股权投资单位（除重庆财信绿城绿发物业服务有限公司按计划完成清算、重庆财信渝东物业服务有限公司注销外）在估值基准日后均持续经营下去，且经营的方式、范围、规模及环境等均不发生改变或者不发生较大改变，而相应确定估值方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1、假设估值基准日后被估值单位及其长期股权投资单位采用的会计政策和编写本估值报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

2、假设估值基准日后被估值单位及其长期股权投资单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3、假设估值基准日后被估值单位及其长期股权投资单位的现金流入为均匀流入，现金流出为均匀流出；

4、本次估算估值假设委托人及被估值单位及其长期股权投资单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

5、被估值单位及其长期股权投资单位在收益年限内的销售款回收方面的问题（即坏账情况）与历史平均水平一致；

6、被估值单位及其长期股权投资单位在经营期内的所得税率保持预测期设定的数据不变；

7、已签约的楼盘按预定完成开发并顺利向业主交房。

当上述条件发生变化时，估值结果一般会失效。

第五部分 估值结论及其分析

一、估值结果

（一）两种估值方法的估值结果

财信智慧生活服务集团有限公司股东全部权益价值采用资产基础法和收益法的估值结果分别为 37,276.49 万元和 60,713.58 万元。

（二）估值结果的分析与选择

资产基础法估值是从资产的成本角度出发，对估值范围内的单项资产及负债，用市场价值代替历史成本，通过分别估测的所有可确指的资产加和而成的。成本法很难把握各个单项资产对整体资产效益的贡献，也难于估值范围内各项单项资产同技术匹配和有机组合因素可能产出的整合效应，即不可确指的无形资产。

收益法估值中对未来收益指标进行预测时综合考虑了国内外宏观经济情况、行业情况、企业的战略调整措施、发展规划、经营能力等多种因素。收益法重点关注的是企业整体的盈利能力，既包括各项单项资产带来的收益，也涵盖了不可确指的无形资产的收益。该方法是基于被估值单位未来的获利能力计算估值结果，充分反映了被估值单位有形资产和无形资产有机结合后创造的价值。

被估值单位作为一家提供物业管理服务的轻资产企业，作为该类型企业核心资产的管理经验、人力资源、客户资源、新增意向物业合同等软资产是其价值的主要体现。结合本次估值目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的估值结果能更全面、合理地反映被估值单位股东全部权益价值，因此选定以收益法估值结果作为最终估值结论。

（三）估值结论

在实施了上述资产估值程序和方法后，我们的估值结论是：在前述的估值目的下，在持续经营等一般假设及特殊假设条件等假设条件下，财信智慧生活服务集团有限公司股东全部权益于估值基准日2021年3月31日账面价值为23,495.30万元，所表现的市场价值为60,713.58万元，估值增值37,218.28万元，增值率158.41%。

二、特别风险提示

（一）被估值单位持有的部分长期股权投资公司于估值基准日后转让给了重庆财信物业管理有限公司，于估值报告出具日之前又转回被估值单位，截止估值报告出具日，被估值单位持有该部分公司的股权，其明细和股权转出和转回的时间如下表所示：

序号	公司名称	股权转出时间	股权转回时间
1	重庆东海物业管理有限公司	2021 年 4 月 28 日	2021 年 6 月 23 日

2	重庆财信龙水湖物业服务服务有限公司	2021年5月6日	2021年6月22日
3	吉林建龙物业服务有限责任公司	2021年5月10日	2021年6月30日
4	北京国兴三吉利物业管理有限责任公司	2021年5月7日	2021年6月29日
5	深圳市公元物业管理有限公司	2021年4月29日	2021年6月30日

(二) 本次估值中涉及的被估值单位和其长期股权投资各公司的未来盈利预测是建立在由被估值单位和其长期股权投资各公司管理层制定, 并经被估值单位确认的基础上的。被估值单位和长期股权投资各公司对提供的未来盈利预测的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性, 以及未来盈利预测的合理性和可实现性负责。估值人员结合企业历史、现状以及市场前景、竞争状况等, 对其预测的合理性和可靠性进行了必要的调查和分析。在此基础上, 对其预测予以认可并予采用。但是, 由于未来市场可能发生变化, 企业自身状况也可能出现改变, 预期收益的实现仍有一定的不确定性。而受专业不同等因素的限制, 目前估值人员对这种不确定性还不能作出合适的判断。故不能将在经过必要估值程序后认可的企业预测, 视同为对企业所作预测可实现的保证。

(三) 本次收益法估值中所采用的估值假设是在目前条件下, 对估值对象长期股权投资单位未来经营的一个合理预测, 如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素, 则会影响盈利预测的实现程度。估值人员在此提醒委托人和其他有关方面, 我们并不保证上述假设可以实现, 也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

(四) 2020年1月开始, 国内和国际社会陆续爆发新冠肺炎疫情, 截至估值报告出具日, 疫情防控工作仍在全国范围内持续进行。当前发生的新冠肺炎疫情属于不能预见、不能避免的不可抗力, 对经济和社会发展将产生一定影响。本次估值经与公司管理层充分沟通后, 是基于分析2020年企业实际经营情况及企业的市场预期结合市场状况等所能掌握相关信息进行的, 已按照企业预判合理考虑了疫情对现阶段经营情况的影响, 但未能考虑若疫情继续发展有可能导致的经济环境和相关政策变化对估值结论产生的重大影响, 提请报告使用人审慎关注。

(五) 估值对象的长期股权投资-重庆财信渝东物业服务服务有限公司已于2020年11月30日进行了工商注销, 重庆财信绿城绿发物业服务服务有限公司截止估值报告出具日正在进行公司清算, 本次估值未考虑注销和清算事项对结果的影响。

(六) 本次估值, 未能取得估值对象的长期股权投资-淮安市福田物业服务发展有限公司的相关资料及估值基准日的财务报表, 对该长期股权投资以账面金额列示。

(七) 本估值咨询报告仅用于报告载明的估值目的, 仅供委托人参考使用。我们所出具的估值报告属咨询意见性质, 不能替代委托人在达成任何商业决定时所应该实施的其它分析和调查工作。

(本页无正文)

估值人员: 周洪

估值人员: 魏生

中京民信(北京)资产评估有限公司

二〇二一年七月九日



估值报告附件：

- 一、审计报告；
- 二、委托人和涉及的长期股权投资单位企业法人营业执照；
- 三、资产评估机构备案公告；
- 四、资产评估机构法人营业执照。