

深圳市物业发展（集团）股份有限公司
拟收购
深圳市投控物业管理有限公司 100%股权
而涉及该公司股东全部权益项目

资产评估报告

天兴评报字（2019）第 0011 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

二〇一九年八月三十一日

目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	5
一、委托人、被评估单位和评估委托合同委托的其他评估报告使用者概况 ..	5
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型	13
五、评估基准日	14
六、评估依据	14
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程和情况	23
九、评估假设	25
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	32
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。

深圳市物业发展（集团）股份有限公司
拟收购
深圳市投控物业管理有限公司 100%股权
而涉及该公司股东全部权益项目
资产评估报告摘要

天兴评报字（2019）第 0011 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受深圳市投资控股有限公司及深圳市物业发展（集团）股份有限公司的委托，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，对拟收购深圳市投控物业管理有限公司 100%股权而涉及深圳市投控物业管理有限公司的股东全部权益在 2019 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、评估目的：根据《深圳市投资控股有限公司关于深圳市物业发展（集团）股份有限公司收购深圳市投控物业管理有限公司 100%股权的立项批复》（深投控【2019】316 号），深圳市物业发展（集团）股份有限公司拟收购深圳市投控物业管理有限公司 100%股权，需要对深圳市投控物业管理有限公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：深圳市投控物业管理有限公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：深圳市投控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：2019 年 3 月 31 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。

于评估基准日，投控物业总资产账面价值为 72,646.17 万元，负债账面价值为 33,031.77 万元，净资产账面价值为 39,614.40 万元。

在持续经营假设前提下，经资产基础法评估，投控物业总资产评估值为 138,977.82 万元，负债评估值为 33,031.77 万元，净资产评估值为 105,946.05 万元，增值额为 66,331.65 万元，增值率为 167.44%。

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	57,170.35	57,530.52	360.17	0.63
非流动资产	15,475.82	81,447.30	65,971.48	426.29
其中：长期股权投资	14,789.68	79,299.45	64,509.77	436.18
投资性房地产	131.20	1,643.34	1,512.14	1,152.55
固定资产	314.13	326.40	12.27	3.91
在建工程	0.00	0.00	0.00	
无形资产	62.45	96.80	34.35	55.00
土地使用权				
其他	178.36	81.31	-97.05	-54.41
资产总计	72,646.17	138,977.82	66,331.65	91.31
流动负债	32,090.39	32,090.39	0.00	0.00
非流动负债	941.38	941.38	0.00	0.00
负债总计	33,031.77	33,031.77	0.00	0.00
净资产	39,614.40	105,946.05	66,331.65	167.44

即：深圳市投控物业管理有限公司股东全部权益于 2019 年 3 月 31 日的市场价值为 105,946.05 万元。

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：本评估意见仅作为交易各方进行股权收购的价值参考依据，而不能取代交易各方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 2019 年 3 月 31 日起，至 2020 年 3 月 30 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。

深圳市物业发展（集团）股份有限公司
拟收购
深圳市投控物业管理有限公司 100%股权
而涉及该公司股东全部权益项目
资产评估报告

天兴评报字（2019）第 0011 号

深圳市投资控股有限公司、深圳市物业发展（集团）股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受深圳市投资控股有限公司及深圳市物业发展（集团）股份有限公司的委托，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，对拟收购深圳市投控物业管理有限公司股权而涉及该公司的股东全部权益在 2019 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、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

委托人一：

企业名称：深圳市投资控股有限公司（以下简称“深投控”）

注册地址：深圳市福田区深南路投资大厦 18 楼

法定代表人：王勇健

注册资本：2534900 万元人民币

公司类型：有限责任公司（国有独资）

成立时间：2004 年 10 月 13 日

经营范围：银行、证券、保险、基金、担保等金融和类金融股权的投资与并购；在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营业务；开展战略性新兴产

业领域投资与服务；通过重组整合、资本运作、资产处置等手段，对全资、控股和参股企业国有股权进行投资、运营和管理；市国资委授权开展的其他业务（以上经营范围根据国家规定需要审批的，获得审批后方可经营）。

委托人二：

企业名称：深圳市物业发展（集团）股份有限公司（以下简称“深物业”）

注册地址：深圳市罗湖区人民南路国贸大厦 39,42 层

法定代表人：刘声向

注册资本：63632 万元人民币

公司类型：股份有限公司(上市)

成立时间：1983 年 1 月 17 日

经营范围：房地产开发及商品房销售，商品楼宇的建筑、管理，房屋租赁，建设监理。国内商业、物资供销业（不含专营、专卖、专控商品）。

（二）被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称：深圳市投控物业管理有限公司（以下简称“投控物业”）

注册地址：深圳市福田区南园路 94 号培训中心大楼

法人代表：刘声向

注册资本：3000.00 万人民币

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立时间：1997 年 09 月 16 日

经营范围：物业管理（凭物业管理资质证书经营），机电设备维护、保养（不含限制项目）；园林绿化；兴办实业（具体项目另行申报）；物业租赁。

2. 历史沿革

深圳市投控物业管理有限公司（以下简称“投控物业”），原名深圳高新区物业管理有限公司，系 1997 年 9 月 16 日原由深圳市高新技术产业园区服务中心、深圳市高新区开发建设公司发起设立的有限责任公司。

根据 2006 年 7 月 5 日深圳市委办公厅深办[2006]34 号和深办[2006]35 号《关于印发〈深圳市党政机关事业单位所属企业、转企事业单位划转工作实施方案〉的通知》，深圳市高新技术产业园区领导小组将其下属单位持有的投控物业 100% 股权划转给深圳市投资控股有限公司（以下简称“深投控”），划转后投控物业成为国有独资有限责任公司。

根据深投控{2007}513 号文《关于整合物业管理类划转单位的决定》，将深圳市泰新利物业管理有限公司等 19 家物业管理类单位划转给投控物业。

2007 年 12 月 3 日，高新物董[2007]7 号《关于成立深圳高新区物业管理有限公司高新区分公司的决议》董事会决议，在原深圳高新区物业管理有限公司基础上设立深圳高新区物业管理有限公司高新区分公司。2007 年 12 月 26 日投控物业高新区分公司正式成立，领取了注册号为 440301103086559 号营业执照，投控物业原物业管理业务由高新区分公司承接。

2008 年 4 月 27 日深投控以深投控[2008]202 号文将深圳市海联招待所 100% 的股权划转给投控物业管理。

2008 年 7 月 31 日深投控以深投控[2008]375 号文将 2007 年 10 月 17 日划转给投控物业管理的深圳市通业物业管理有限公司转划给深投教育公司。

2008 年 8 月 1 日深投控以深投控[2008]373 号、374 号文将深圳市聚联人力资源开发有限公司 90% 的股权及深圳市康体俱乐部 100% 的股权划转给投控物业管理。

2010 年 1 月 27 日，投控物业更名为深圳市投控物业管理有限公司。

2010 年 12 月 31 日深投控与投控物业签订股权划转协议，将深圳市华政鹏物业管理中心 100% 股权划转给投控物业。

2016 年 4 月根据深投控物【2016】63 号《关于成立产业园分公司的通知》组建成立产业园分公司，2016 年 4 月 7 号经深圳市市场监督管理局批准成立的有限责任公司，持有注册号统一社会信用代码 91440300MA5DA7XG2D 营业执照，经营期限为自 2016 年 4 月 7 日至 2027 年 4 月 7 日止。

投控物业原注册资本 300 万元，根据 2007 年 10 月 17 日深投控[2007]512 号《关于对深圳高新区物业管理有限公司进行增资的决定》，深圳市投资控股有限公司对投控物业增资 2,700 万元，本次增资工商变更登记于 2007 年 12 月 21 日办

理完毕，变更后投控物业注册资本为 3,000 万元。

截至 2019 年 3 月 31 日止，投控物业注册资本为 3,000 万元，深投控持有投控物业 100% 股权。

投控物业母公司包括本部、文锦管理处、好年华管理处、产业园分公司及高新区分公司 5 个机构，下属子公司共 16 家，具体如下：

序号	被投资单位名称	持股比例%	备注
1	深圳市鹏宏源实业发展有限公司（简称“鹏宏源”）	100	
2	深圳市金海联物业管理公司（简称“金海联”）	100	
3	深圳市海联招待所（简称“海联招待所”）	100	已吊销
4	深圳市泰新利物业管理有限公司（简称“泰新利”）	100	
5	深圳市社会福利总公司（简称“福利公司”）	100	
6	深圳市深绿园林技术实业有限公司（简称“深绿园林”）	90	
7	深圳市和霖华建设管理有限公司（简称“和霖华”）	90	
8	深圳市众通达住宅修缮服务有限公司（简称“众通达”）	100	
9	深圳市和风物业管理有限公司（简称“和风物业”）	90	
10	深圳市体育服务有限公司（简称“体育服务”）	100	
11	深圳市教师之家培训有限公司（简称“教师之家”）	100	
12	深圳市教育实业有限公司（简称“教育实业”）	100	
13	深圳市育发实业有限公司（简称“育发实业”）	80.95	
14	深圳市康平实业公司（简称“康平实业”）	90	
15	深圳市华政鹏物业管理中心（简称“华政鹏”）	100	
16	深圳市聚联人力资源开发有限公司（简称“聚联人力”）	100	

3. 公司主营业务概况

目前公司的主营业务分为三部分：一是物业管理服务，二是自有物业的出租经营，三为对下属子公司的管理。

（1）物业管理

物业管理业务主要与其下属的产业园分公司及高新区分公司承担，部分自有租赁物业也提供相应的物业管理服务。

产业园分公司目前在管项目共 4 个，分别为：软件产业基地、生态园、创投大厦、创智大厦。四个项目总建筑面积共 268.9 万平米，目前已全部接管。其中：深圳市软件产业基地——总面积 62 万平米；深圳湾科技生态园——总面积 188 万平米；深圳湾创业投资大厦——总面积 9.4 万平米；深投控创智天地大厦——总面

积 9.5 万平方米。

高新区分公司目前项目 18 个，总建筑面积为 89.98 万平方米。主要代表项目有：深圳市高新技术工业村建筑面积 204,925.00 平方米；深港产学研基地建筑面积 36,865.59 平方米；九洲电器大厦建筑面积 36,401.67 平方米；西门子磁共振园建筑面积 43,162.91 平方米；软件大厦建筑面积 62,706.48 平方米；华瀚创新园建筑面积 50,375.00 平方米；软件园一期建筑面积 94,863.92 平方米；软件园二期建筑面积 132,910.40 平方米；留学生创业园建筑面积 47,164.65 平方米；深圳航天卫星大厦建筑面积 46,466.93 平方米等，其他楼宇建筑面积合计为 14.40 万平方米。

泰新利目前对公路大厦及自有物业-同路工业区房屋提供物业管理服务，面积合计约 12 万平方米；

福利公司子公司深圳市福源民物业管理有限公司目前管理金福大厦以及福兴花园两个住宅物业，管理面积共计 7.02 万平方米；

华政鹏目前管理天平大厦、市计生科研所综合楼、八卦岭 531 栋、旧工商楼、老政法大楼、农业科技大厦等，物业管理面积总计 17.5 万平方米。

（2）自有物业租赁

自有物业主要为位于深圳市福田区的 4 套住宅，建筑面积合计 235.60 平方米，目前均处于出租状态。

泰新利公司的自有物业为位于深圳市龙岗区同路工业区厂房及宿舍，建筑面积合计 72,523.47 平方米，目前用于出租，少量空置；

福利公司及下属公司的自有物业为金福大厦及福兴花园，用途均为商业，建筑面积合计为 1984.71 平方米，目前均处于在租状态；

教师之家的自有物业为好年华大厦商铺及单身公寓，面积合计 1883.62 平方米，目前基本处于在租状态；

育发实业自有物业为润鹏花园商铺，建筑面积为 136.95 平方米，目前基本处于出租状态；

聚联人力自有物业为凯丰花园、海康大厦 37 套单身公寓及梅兴苑住宅，建筑面积合计 1568.85 平方米，目前基本处于出租状态；

(3) 投资管理

主要为对下属 16 家子公司的管理。

4. 公司主要资产概况

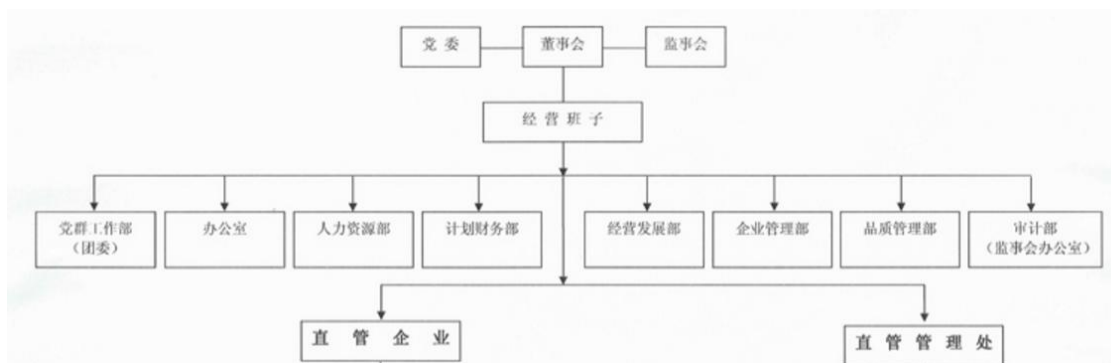
投控物业主要资产为投资性房地产及长期股权投资，基本情况如下：

投资性房地产主要为位于深圳市福田区的 4 套住宅，建筑面积合计 235.60 平方米，目前均处于出租状态。

长期股权投资主要为 16 家子公司，具体如下：

序号	被投资单位名称	持股比例%	账面价值(万元)
1	深圳市鹏宏源实业发展有限公司	100	2,281.58
2	深圳市金海联物业管理公司	100	261.92
3	深圳市海联招待所	100	26.67
4	深圳市泰新利物业管理有限公司	100	11,525.82
5	深圳市社会福利总公司	100	385.81
6	深圳市深绿园林技术实业有限公司	90	1,957.52
7	深圳市和霖华建设管理有限公司	90	470.48
8	深圳市众通达住宅修缮服务有限公司	100	511.70
9	深圳市和风物业管理有限公司	90	12.62
10	深圳市体育服务有限公司	100	1,426.27
11	深圳市教师之家培训有限公司	100	264.42
12	深圳市教育实业有限公司	100	0.00
13	深圳市育发实业有限公司	80.95	359.57
14	深圳市康平实业公司	90	0.00
15	深圳市华政鹏物业管理中心	100	142.33
16	深圳市聚联人力资源开发有限公司	100	68.74
合 计			19,695.42
减：长期股权投资减值准备			4,905.74
净额			14,789.68

5. 公司组织结构



6.财务状况表及经营成果

财务状况表（母公司报表）

金额单位：万元

项目	2017.12.31	2018.12.31	2019.3.31
流动资产	42,034.23	45,005.24	57,170.35
非流动资产	21,081.21	19,954.69	15,475.82
其中：长期股权投资	20,282.48	19,156.21	14,789.68
投资性房地产			131.20
固定资产	744.91	739.19	314.13
固定资产清理	0.91		
在建工程			0.00
无形资产	27.83	45.53	62.45
长期待摊费用	1.32		
递延所得税资产	13.76	13.76	178.36
资产总计	63,115.44	64,959.94	72,646.17
流动负债	27,177.29	31,016.58	32,090.39
非流动负债	1,038.04	715.69	941.38
负债总计	28,215.33	31,732.27	33,031.77
所有者权益	34,900.11	33,227.66	39,614.40

经营成果表（母公司报表）

金额单位：万元

项目	2017 年	2018 年	2019 年 1-3 月
一、营业收入	27,808.49	42,673.31	10,936.89
减：营业成本	20,891.98	32,644.50	8,400.71
营业税金及附加	245.68	342.30	62.57
销售费用			
管理费用	3,339.80	3,655.17	584.38
财务费用	-447.47	-640.53	-194.23

项目	2017 年	2018 年	2019 年 1-3 月
资产减值损失		10.00	5,357.15
加：其他收益		23.92	
投资收益		805.12	19.56
二、营业利润	3,778.50	7,490.89	-3,254.13
加：营业外收入	31.58	850.62	4.51
减：营业外支出	4.46	23.62	0.19
三、利润总额	3,805.62	8,317.90	-3,249.82
减：所得税费用	950.43	1,886.52	432.90
四、净利润	2,855.19	6,431.37	-3,682.72

上表中列示的 2017、2018 年财务数据业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，并出具致同审字（2018）第 441FC0051 号、致同审字（2019）第 441FC0226 号审计报告；评估基准日数据业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，并出具瑞华专审字【2019】48400007 号。

（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

被评估单位为委托人一深投控的全资子公司；委托人一深投控为委托人二深物业实际人。

二、评估目的

根据《深圳市投资控股有限公司关于深圳市物业发展（集团）股份有限公司收购深圳市投控物业管理有限公司 100% 股权的立项批复》（深投控【2019】316 号），深物业拟收购投控物业 100% 股权，需要对投控物业的股东全部权益进行评估，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

评估对象为投控物业的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为投控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 72,794.69 万元，负债账面价值 32,080.02 万元，净资产账面价值 40,714.67 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	账面价值
流动资产	57,170.35
非流动资产	15,475.82
其中：长期股权投资	14,789.68
投资性房地产	131.20
固定资产	314.13
在建工程	
无形资产	0.00
其中：土地使用权	62.45
其他	178.36
资产总计	72,646.17
流动负债	32,090.39
非流动负债	941.38
负债总计	33,031.77
所有者权益	39,614.40

注：于评估基准日，投控物业将其产权瑕疵的房地产进行了剥离，纳入评估范围的为剥离后的资产及负债。

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，且业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，并出具瑞华专审字【2019】48400007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

无

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 2019 年 3 月 31 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、产权归属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 《深圳市投资控股有限公司关于深圳市物业发展（集团）股份有限公司收购深圳市投控物业管理有限公司 100% 股权的立项批复》（深投控【2019】316 号）

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国证券法》
4. 《中华人民共和国物权法》；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
6. 《中华人民共和国企业所得税法》；
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. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
12. 《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）；

13. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；
14. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部 32 号令）；
15. 《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）；
16. 《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）；
17. 《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）；
18. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
19. 《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）；
20. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
21. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》；
22. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；
23. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
24. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
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——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
7. 《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）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；

9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
14. 《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. 机动车行驶证及登记证；
4. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
5. 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. 被评估单位提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料；
6. 被评估单位与相关单位签订的租赁合同、物业管理合同；
7. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
8. 与此次资产评估有关的其他资料。
9. 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；
10. 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。

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、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、专项应付款。

（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）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) 长期股权投资

纳入评估范围的长期股权投资共计 16 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	深圳市鹏宏源实业发展有限公司	100	2,281.58
2	深圳市金海联物业管理公司	100	261.92
3	深圳市海联招待所	100	26.67
4	深圳市泰新利物业管理有限公司	100	11,525.82
5	深圳市社会福利总公司	100	385.81
6	深圳市深绿园林技术实业有限公司	90	1,957.52
7	深圳市和霖华建设管理有限公司	90	470.48
8	深圳市众通达住宅修缮服务有限公司	100	511.70
9	深圳市和风物业管理有限公司	90	12.62
10	深圳市体育服务有限公司	100	1,426.27
11	深圳市教师之家培训有限公司	100	264.42
12	深圳市教育实业有限公司	100	0.00
13	深圳市育发实业有限公司	80.95	359.57
14	深圳市康平实业公司	90	0.00
15	深圳市华政鹏物业管理中心	100	142.33
16	深圳市聚联人力资源开发有限公司	100	68.74
合 计			19,695.42
减：长期股权投资减值准备			4,905.74
净额			14,789.68

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。

对于各家长期股权投资单位均采用资产基础法和收益法进行评估；其中对于收益法，以投控物业合并报表口径进行测算。

(2) 投资性房地产：投资性房地产主要为位于深圳市福田区的 4 套住宅，属于以出租为目的的持有型物业。交易市场较为发达，故主要采用市场法进行评估。

(3) 房屋建筑物类资产

房屋建筑物主要为活动板房。采用重置成本法进行评估。计算公式为：

评估值=重置全价×成新率

(4) 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

本次车辆的评估主要采用市场法。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

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。

(5) 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，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

$$E = V - D - S \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C_1 + C_2 \quad \text{公式二}$$

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；

S ：少数股东权益评估价值；

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：

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

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 \times (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 2019 年 4 月 1 日至 2023 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 2024 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

付息债务包括企业的长短期借款，按其市场价值确定。

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。

6) 长期股权投资评估价值的确定

对于长期股权投资进行单独评估。

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 2019 年 4 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，查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，工程款项结算资料、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和准确性。

（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，重点调查生产用机械设备。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。

（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作准备。

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 and 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现值法结果。

(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。

（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. 本次评估对于公司的物业管理面积按现有管理规模（包括已签合同但尚未交付）确定，不考虑未来新增物业管理面积带来的收益。

8. 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。

9. 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。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结论

于评估基准日，投控物业总资产账面价值为 72,646.17 万元，负债账面价值为 33,031.77 万元，净资产账面价值为 39,614.40 万元。

在持续经营假设前提下，经资产基础法评估，投控物业总资产评估值为 138,977.82 万元，负债评估值为 33,031.77 万元，净资产评估值为 105,946.05 万元，增值额为 66,331.65 万元，增值率为 167.44%。

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	57,170.35	57,530.52	360.17	0.63
非流动资产	15,475.82	81,447.30	65,971.48	426.29
其中：长期股权投资	14,789.68	79,299.45	64,509.77	436.18
投资性房地产	131.20	1,643.34	1,512.14	1,152.55
固定资产	314.13	326.40	12.27	3.91
在建工程	0.00	0.00	0.00	
无形资产	62.45	96.80	34.35	55.00
土地使用权				
其他	178.36	81.31	-97.05	-54.41
资产总计	72,646.17	138,977.82	66,331.65	91.31
流动负债	32,090.39	32,090.39	0.00	0.00
非流动负债	941.38	941.38	0.00	0.00
负债总计	33,031.77	33,031.77	0.00	0.00
净资产	39,614.40	105,946.05	66,331.65	167.44

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评估结果为 74,486.14 万元，评估增值 34,871.74 万元，增值率为 88.03%。

（三）评估结论的最终确定

投控物业拥有较多的投资性房地产，目前的房地产市场中，租售比严重失衡，故收益法难以真实反映公司的真实价值，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。

即投控物业于评估基准日的股东全部权益的市场价值为 105,946.05 万元。

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）引用其他机构出具的报告结论的情况：

无。

（五）根据财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号规定，自 2019 年 4 月 1 日起，增值税一般纳税人（以下称纳税人）发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16% 税率的，税率调整为 13%；原适用 10% 税率的，税率调整为 9%。本次评估过程中，资产基础法测算仍以基准日 2019 年 3 月 31 日的税率计算，收益法按照调整后的最新税率计算。

（六）长期股权投资-深圳市泰新利物业管理有限公司（以下简称“泰新利”）的在建工程“御品峦山”项目，该项目用地原为行政划拨取得，用地性质为非商品性，用途为行政办公、住宅。因泰新利公司无能力进行开发，故与深圳市派成铝业科技有限公司（以下简称“派成公司”）合作，双方于 2006 年 12 月签订合作协议，协议约定由派成公司负责进行土地性质的变更、承担项目的设计、建设、销售等全部环节的费用；而泰新利公司在项目中获取 8720 万元的固定回报，其中商铺价值 3720 万元，住宅价值 5000 万元，并且约定商铺部分以物业兑现（面积约为 2325

平方米），住宅部分以现金兑现。派成公司于 2010 年支付了 2000 万元的履约诚意金。因相关手续办理影响，该项目于 2013 年才取得建设用地规划许可证，2014 年 8 月取得建设工程规划许可证并于 2014 年 9 月开始基础工程建设，完成基坑开挖及桩基工程后，因派成公司拖欠工程款而停工至今。因拖欠开工所致目前基坑存在一定的不稳定性，泰新利于 2018 年 3 月收到深圳市宝安区住建局的“安全隐患责令整改通知书”，且公司的房地产开发资质证书和深圳市社会投资项目核准通知书已到期。

因派成公司未能如约完成合约，泰新利向派成公司提出赔偿要求。根据泰新利公司介绍，派成公司已同意给予泰新利增加 5000 万元的收益，但目前谈判仍在进行中，尚未签订书面协议。

根据对该项目的现状进行分析，泰新利预计可获得的收益为 2325 平方米商铺+10000 万元现金，其中现金部分已支付 2000 万元。通过对该项目周边房地产市场的了解，商铺的均价在 4.3 万元/平方米左右，则泰新利未来可获得的权益价值=2325 × 4.3+（10000-2000）= 17,997.50 万元。我们以上述 17,997.50 万元作为该在建工程估值，若未来泰新利与派成公司重新签订的协议条款与“2325 平方米商铺+10000 万元现金”存在差异，则评估值需做相应调整。

（七）深圳市社会福利总公司原隶属于深圳市民政局，2006 年 8 月深圳市民政局将深圳市社会福利总公司的国有产权划转以及移交深圳市投资控股有限公司。根据《关于深圳市社会福利总公司划转和移交工作备忘录》，深圳市投资控股有限公司承认目前福利总公司在深圳大鹏华侨墓园 8%的收益权。根据向企业相关人员了解，福利总公司拥有的深圳大鹏华侨墓园的收益权为历史原因形成，且该股权为干股，深圳大鹏华侨墓园的工商登记信息上的股东信息无深圳市社会福利总公司。深圳市社会福利总公司自 2015 年分配华侨墓园收益款后，后面年度均未收到该性质款项。目前企业无法获取深圳大鹏华侨墓园的任何财务经营信息及资料，本次评估未考虑该收益权价值。

（八）和霖华于 2004 年 3 月出资 147 万元投资深圳市莲花彩田物业管理有限公司（以下简称“莲花物业管理公司”），持股比例为 49%；由于与控股股东纠纷，无法参与投资单位管理，和霖华从莲花物业管理公司收回 145 万元投资款；由于

未办理产权变动及工商登记变更等手续，和霖华未核销账上的长期股权投资，对于收回的 145 万元投资款暂时在其他应付款科目核算；

根据和霖华财务人员介绍，考虑到已无法从莲花物业管理公司获取收益，公司对该项长投全额计提减值，其他应付款科目挂账的 145 万元投资款实际也无需偿还。

基于上述情况，对该项长期股权投资及其他应付款中 145 万投资款均评估为 0。

（九）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

评估范围内的宝路土地使用权，原面积为 50923.20 平方米，并已取得深房地字第 6000033420 号房地产证，证载权利人为深圳市泰新利物业管理有限公司；后因厦深铁路建设需要对土地进行了置换及面积调整，调整后为面积为 32424.94 平方米，但尚未办理房地证的更换。同时，根据深圳市规土委与泰新利签订的协议，该宗土地需在 2018 年 10 月 27 日之前开工建设，截至评估报告日，该宗土地尚未开发。

本次评估未考虑上述事项对评估价值的影响。

（十）诉讼事项：

1、2005 年 8 月 10 日，泰新利公司将位于 107 国道边原松岗收费站侧宗地号 A409-0072、A409-0075 的两块土地（已剥离，未纳入评估范围）租赁给蔡学森，租期为 2005.9.1 至 2025.8.3，每月五日前缴纳租金，2008 年 6 月 30 日蔡学森以本公司故意隐瞒无土地使用权的事实，使其无法按约定时间开工建房，向深圳市宝安区人民法院提起诉讼，经过一审二审判决后，仍向广东省高级人民法院提出终审，广东省高级人民法院作出原判基本事实不清，裁定撤销一审二审判决并发回深圳市宝安区人民法院重审，2018 年 10 月 9 日，深圳市中级人民法院对该案件出具了裁定书(2018)粤 03 民终 17784 号，判决泰新利公司归还蔡学森的租赁押金 100,000.00 元，赔偿款 571,702.00 元，目前蔡学森对判决结果存在异议，拟进一步提起上诉。

2、2013 年 6 月 13 日，泰新利公司与深圳市泰安工程投资有限公司签订“土地使用权转让协议”转让松岗原松岗收费站侧共计 12,007 平方米土地（已剥离，未纳入评估范围），泰新利公司认为该土地为行政划拨用地，行政划拨为限制转让，

请求收回用地，2019 年 5 月 14 日，广东省深圳市中级人民法院对该案件出具了裁定书（2019）粤 03 民终 3241 号，判决：①"土地使用权转让协议"无效；②泰新利公司返还原土地转让价 320 万元及相应利息（一审判决后泰新利公司已返还）；③要求泰新利公司向泰安工程公司返还已垫付的土地使用税费 54,034.92 元及相应利息；④泰新利公司承担泰安工程公司该土地工程设计费的 60%，即 262,634.40 元，共计赔偿 316,669.32 元。目前泰新利公司对该审判结果中的土地设计费的赔偿存在异议，目前已提起上诉，尚未结案。

对于上述两项诉讼，泰新利公司已计提了 988,371.32 元预计负债，评估时以清查核实后的 988,371.32 元作为评估值，未考虑最终诉讼结果与预计负债可能的差异。

（十一）资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响：

1、本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

2、本次评估中，资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

（十二）审计披露事项对评估值的影响：

无

（十三）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

（十四）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 2019 年 3 月 31 日至 2020 年 3 月 30 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 2019 年 8 月 31 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：

资产评估师：

二〇一九年八月三十一日

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）