

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

资产评估说明

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

第一部分 关于《评估说明》使用范围的声明	1
第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分 评估对象与评估范围说明	3
第一节 评估对象	3
第二节 评估范围	9
第四部分 资产核实情况总体说明	12
第一节 资产核实人员组织、实施时间和核实过程	12
第二节 影响资产核实的事项及处理方法	15
第三节 核实结论	16
第五部分 资产基础法评估技术说明	17
第一节 流动资产评估技术说明	17
第二节 长期股权投资评估技术说明	21
第三节 投资性房地产评估技术说明	53
第四节 固定资产—建（构）筑物评估技术说明	59
第五节 固定资产—设备评估技术说明	61
第六节 无形资产—其他无形资产评估技术说明	68
第七节 递延所得税资产评估技术说明	68
第八节 负债评估技术说明	68
第六部分 收益法评估技术说明	73
第一节 收益法的应用前提及选择理由和依据	73
第二节 收益预测的假设条件	74
第三节 宏观、区域经济因素及行业现状与发展前景分析	76
第四节 企业的业务情况	99
第五节 企业财务情况	104
第六节 收益法评估模型	105
第七节 收益期限及预测期的说明	107
第八节 折现率的确定	108

第九节 经营性业务价值的估算及分析过程	111
第十节 其他资产和负债价值的估算及分析过程	119
第十一节 收益法评估结果	121
第七部分 评估结论及分析	123
第一节 评估结论	123
第二节 股东部分权益价值的溢（折）价和流动性折扣	124

第一部分 关于《评估说明》使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人和被评估单位编写并盖章，内容见附件一。

委 托 人：深圳市物业发展（集团）股份有限公司（以下简称“深物业”）

被评估单位：深圳市投控物业管理有限公司（以下简称“投控物业”）

第三部分 评估对象与评估范围说明

第一节 评估对象

评估对象为深圳市投控物业管理有限公司的股东全部权益。

一、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 9 月 16 日

营业期限至：2027 年 9 月 16 日

统一社会信用代码：91440300279379109U

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。

二、公司历史沿革及股权结构

深圳市投控物业管理有限公司（以下简称“投控物业”），原名为深圳高新区物业管理有限公司，系 1997 年 9 月 16 日经深圳市工商行政管理局批准成立，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，划转后投控物业成为国有独资的有限责任公司，本次划转工商变更登记于 2007 年 7 月 9 日完成。

公司持有统一社会信用代码 91440300279379109U，注册号 440301103078591

号企业法人营业执照，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 2016 年 12 月 31 日止，公司注册资本为 3,000 万元，股东持股情况如下：

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	深圳市投资控股有限公司	3,000.00	100.00%
	合计	3,000.00	100.00%

2007 年 10 月 17 日，根据深投控[2007]511 号《关于将深圳市泰新利物业管理公司等 19 家单位划转给深圳高新区物业管理有限公司的决定》文，决定以投控物业为整合平台，将首批纳入整合的深圳市泰新利物业管理公司等 19 家物业管理类单位（以下简称各划转企业）划转给投控物业管理。

2007 年 12 月 3 日，投控物业董事会决议（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》）决定，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[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[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[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%划转给投控物业管理。

2010 年 1 月 27 日，公司更名为深圳市投控物业管理有限公司。

2010 年 12 月 31 日深圳市投资控股有限公司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，股权变更工商手续于 2011 年 1 月 14 日办理完毕。

至此，投控物业逐渐由原单一的物业管理企业向投资管理、物业管理、物业

租赁于一体的集团化公司演变。

截止基准评估日 2018 年 9 月 30 日，投控物业的股权结构如下：

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	深圳市投资控股有限公司	3,000.00	100.00%
	合计	3,000.00	100.00%

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	

三、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，主要由其下属的产业园分公司及高新区分公司承担；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

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软件大厦、深圳高新区综合服务楼、留学生创业大厦、深圳虚拟大学园、清华大学深圳研究院、深港产学研基地、武汉大学深圳产学研大楼、深圳软件园、九洲大厦、深圳生物孵化器大楼、西门子磁共振园等。

(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。

(3) 投资管理

主要为对下属 16 家子公司的管理。

四、公司财务状况及经营成果

财务状况表

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

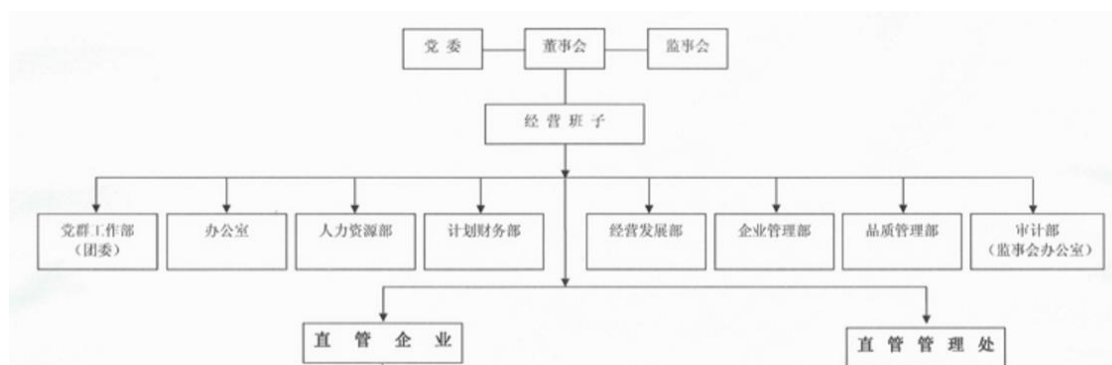
经营成果表

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
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。

五、公司组织结构及员工情况



六、会计政策和税项

1、会计期间

公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、营业周期

正常营业周期是指公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、记账本位币

公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

(1) 坏账准备的确认标准

公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

(2) 坏账准备的计提方法

① 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

公司将金额为人民币 200 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

② 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

B. 根据信用风险特征组合确定的计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经

济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

③账龄分析法

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年, 下同)	3	3
1-2 年	10	10
2-3 年	30	30
3-4 年	50	50
4-5 年	80	80
5 年以上	100	100

④公司对关联方的应收款项不计提坏账准备。

(3) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复, 且客观上与确认该损失后发生的事项有关, 原确认的减值损失予以转回, 计入当期损益。但是, 该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的, 按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

(二) 主要税项

主要税种及税率

税种	计税依据	法定税率%
增值税	水电费销售收入	16%、3%
增值税	物业管理及租赁收入	6%
城市维护建设税	应纳流转税额	7
企业所得税	应纳税所得额	25
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育费附加	应纳流转税额	2

第二节 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 72,646.17 万元, 负债账面价值 33,031.77 万元, 净资产账面价值 39,614.40 万元。账面价值已经瑞华会计师事务所审计, 并出具瑞华专审字【2019】

48400007 号。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	0.00
无形资产	62.45
其中：土地使用权	
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

资产评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。委托人已承诺评估对象和评估范围与经济行为一致，不重不漏。

评估范围内的资产权属清晰，为投控物业合法拥有，其中房屋均办理有合法的产权证。

一、实物资产的分布状况及特点

投控物业公司主要是物业管理、物业租赁企业，其实物资产的种类主要有：房屋建筑物、车辆、电子设备等。上述实物资产主要分布在投控物业公司、高新分公司、产业园分公司以及文锦管理处。具体实物资产类型及特点如下：

（一）投资性房地产—房屋建（构）筑物

1. 房屋建筑物：包括本部持有的 4 套住宅，均位于深圳市福田区红树绿洲小区内。

以上房屋建筑物均为框架结构，2010 年 12 月建成，目前均用于出租，现状良好

（二）固定资产—设备类资产

1. 运输设备主要为 7 辆办公用车辆，由各部门使用。

2. 电子办公设备为各类计算机、空调机、传真机、打印机、复印机等办公用设备，分布在投控物业本部、高新分公司、产业园分公司以及文锦管理处。

企业设备由各个部门进行分别管理，定期进行维修，设备保养状态良好，使用状态较佳。

二、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

无。

三、企业申报的表外资产情况

无。

四、引用其他评估机构出具的报告情况

无。

第四部分 资产核实情况总体说明

第一节 资产核实人员组织、实施时间和核实过程

接受资产评估委托后，北京天健兴业资产评估有限公司指定了评估项目总体负责人、现场负责人，组建了评估项目组。根据公司提供的评估申报表，制定了详细的现场清查核实计划，评估项目组在企业相关人员的配合下，于 2019 年 4 月 15 日至 4 月 26 日，对纳入评估范围的资产、负债进行了现场清查核实。

在企业如实申报资产并对被评估资产、负债进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了清查核实。非实物资产主要通过查阅企业的原始会计凭证、核查企业债权债务的形成过程和账面数字的准确性，通过访谈和账龄分析核实债权收回的可能性、债务的真实性。实物资产清查内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要事项。

一、资产核实主要步骤

（一）指导被评估单位相关人员进行填表与准备相关资料

评估人员指导企业在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估申报表”及其填写要求对纳入评估范围的资产、负债、未来收益状况进行填报，同时要求企业相关人员按照评估人员下发的“评估资料清单”准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

（二）初步审查被评估单位填报的评估申报表

评估人员通过翻阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况和经营状况，然后审阅企业提供的“评估申报表”，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确、不完善等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“评估申报表”是否符合要求，对于存在的问题反馈给企业进行补充完善。

（三）现场实地勘察和数据核实

在企业如实申报并进行全面自查的基础上，根据评估范围涉及资产的类型、数量和分布状况，评估人员在企业相关人员的配合下，按照资产评估准则的规定，对各项资产进行了现场清查核实，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的

清查核实方法。非实物资产、负债主要通过查阅企业的原始会计凭证、核查企业债权债务的形成过程和函证，通过访谈和账龄分析核实债权收回的可能性、债务的真实性；实物资产清查内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要事项；未来经营情况，主要是分析历史数据和企业申报的收益预测数据的基础上对企业管理层、各业务部门进行访谈并搜集相关资料。

（四）补充、修改和完善评估申报表

评估人员根据现场实地勘察结果，并和企业相关人员充分沟通，进一步完善资产“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符及复合客观和企业实际情况。

（五）核实主要资质及产权证明文件

评估人员对纳入评估范围的电子设备等资产的产权进行核实调查，以确认产权是否清晰。

二、资产清查核实主要方法

在清查核实工作中，评估人员针对不同资产的形态、特点及实际情况，采取了不同的清查核实方法。

（一）资产负债的清查核实

1.流动资产

（1）非实物性流动资产

对纳入评估范围的非实物性流动资产各科目，评估人员主要通过账务核对以及函证等行清查核实。评估人员对现金进行了盘点，对银行存款核对了银行对账单和函证，对往来账款进了部分函证和核验。

2.房屋建筑物

根据企业提供的评估申报表，评估人员在被评估单位有关人员的配合下对纳入评估范围的房屋建（构）筑物进行了勘察。

对于房屋的座落位置、建筑面积、建成年月与企业提供的有关资料进行核对；核实房屋建筑物的结构类型、层数、层高、檐建筑面积；勘察并记录房屋建筑物的装修、设施及其使用状况、实际用途以及企业维护维修状况；查阅有关房屋所有权证，主要核对房屋所有权证中所载“所有权人”、“建筑面积”、“结构”及“示意图”，检查是否与评估申报表中所列内容一致。

3.电子办公设备

根据企业提供的设备资产评估申报明细表，设备评估人员对表中所列的各类设备进行了现场勘察。在现场勘察过程中，评估人员查阅了主要设备的购置合同、采购订单、发票凭证等历史资料，通过与设备管理人员的广泛交流，了解了设备的购置日期、产地、各项费用的支出情况，填写了设备状况调查表等。调查了解是否有未进账的盘盈设备和已核销及报废的设备等，调查了解企业设备账面的构成是否合理，有无账面记录异常现象，为分析评估增减值做好基础工作。设备产权主要通过查阅购置合同、购置发票、车辆行驶证等进行核查，通过这些步骤比较充分地了解了设备的物理特征、技术特征和经济特征。

4.无形资产

其他无形资产主要为极致物业管理软件、人力资源管理和金蝶财务软件，评估人员查阅了无形资产的形成过程记录，收集了其他无形资产的购置合同及有关资料。在资产或权利，且与其他评估对象没有重复，审查核实支出和摊余情况。

5.递延所得税资产（或负债）

评估人员了解了企业会计政策与税务规定抵扣政策的差异，对企业明细账、总账、报表数、纳税申报数进行核对；核实所得税的计算依据，取得纳税鉴定，验算应纳税所得额，核实应交所得税；经过核实，纳入评估范围的递延所得税资产（或负债）为企业由于以前年度损益调整原因产生。

6.长期股权投资

根据企业提供的长期股权投资资产评估申报明细表，评估人员查阅了有关的投资协议、公司章程、出资证明、企业法人营业执照、评估基准日资产负债表等有关资料，对其投资时间、金额、比例、公司设立日期、实收资本、经营范围等均核实无误。

7.各类负债

对纳入评估范围的负债，评估人员在账务核对的基础上，调查了其内容、形成原因、发生日期、相关合同等，并重点了解各类负债是否为企业评估基准日所需实际承担的债务。

（二）经营状况调查

评估人员主要通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈，对企业的经营业务进行调查，主要包括外部环境、经营情况、资产情况、财务状况等，收集了解的主要内容如下：

- 1.企业所在行业相关经济要素及发展前景、企业生产经营的历史情况、面临的竞争情况及优劣势分析；
- 2.企业内部管理制度、人力资源、销售网络、管理层构成等经营管理状况；
- 3.了解企业主要业务构成，分析各业务对企业销售收入的贡献情况及企业获利能力和水平；
- 4.了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化，分析权益资本变化的原因；
- 5.对企业历史年度主要经营数据进行调查和分析，主要包括收入、成本、费用、税金及附加、营业外收支、所得税、净利润等损益类科目，主营业务毛利率、成本费用率、投资收益情况、营业利润率等；
- 6.收集了解企业各项生产指标、财务指标进行财务分析，分析各项指标变动原因及趋势；
- 7.企业偿债能力和营运能力分析。主要包括资产负债率、流动比率、速动比率，存货周转速度、资金运用效率等；
- 8.了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；
- 9.根据企业管理层提供的未来年度盈利预测数据及相关资料，对企业的未来经营状况进行全面分析和估算；
- 10.了解企业的税收及其他优惠政策；
- 11.对经营性资产、非经营性资产、溢余资产进行分析。

第二节 影响资产核实的事项及处理方法

通过资产清查，评估人员发现影响资产核实的事项及处理方法如下：

由于本次评估实物资产数量较多且空间分布相对分散，评估人员对价值量较大的设备进行了现场调查核实，对其余设备采用点面结合的方式进行抽查。

由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在

本公司考虑的范围之内。

第三节 核实结论

评估人员依据客观、独立、公正、科学的原则，对评估范围内的资产及负债的实际状况进行了认真、详细的清查，我们认为上述清查在所有重要的方面反映了委托评估资产的真实状况，资产清查的结果有助于对资产的市场价值进行公允的评定估算。

一、资产状况的清查结论

经清查，账、实、表相符，不存在错报、漏报的情况。

二、资产产权的清查结论

经清查，资产产权清晰，不存在瑕疵事项。

三、账务清查结论

本次经济行为所涉及的投控物业的评估基准日的财务报表系经瑞华会计师事务所审计，本次评估未发现需要调整的事项。

第五部分 资产基础法评估技术说明

第一节 流动资产评估技术说明

一、评估范围

纳入评估范围的流动资产包括货币资金、应收账款及应收票据、预付账款、其他应收款、其他流动资产。在评估基准日账面价值如下表所示：

单位：万元

项目名称	账面价值
货币资金	4,271.46
应收票据及应收账款	8,326.58
预付账款	161.70
其他应收款	44,410.53
其他流动资产	0.09
流动资产合计	57,170.35

二、评估过程

- (一) 进行总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对；
- (二) 到现场进行查验、监盘、函证等核实工作；
- (三) 收集与评估有关的产权、法律法规文件、市场资料；
- (四) 在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上进行评定估算；
- (五) 完成流动资产评估结果汇总，撰写流动资产评估说明。

三、评估方法

根据企业提供的资产负债表、申报的流动资产各科目评估明细表，在清查核实的基础上，遵循独立性、客观性、公正性的工作原则进行评估工作。

(一) 货币资金

货币资金账面价值 42,714,554.04 元，由库存现金、银行存款两部分组成。

1. 库存现金

库存现金账面值 1,119.55 元，为投控物业本部及好年华管理处现金，存放在财务部门保险柜中，全为人民币。评估人员按币种核对现金日记账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，对现金盘点进行了监盘，对编制的“现金盘点表”进行了复核，根据盘点金额和基准日至盘点日的账务记录倒推出评估基准日的金额，以盘点核实、审计调整后的账面价值作为评估值。

经评估，库存现金评估值为 1,119.55 元。

2. 银行存款

银行存款账面值 42,713,434.49 元，共 12 个账户，投控物业本部 2 个账户，高新分公司 5 个账户，产业园分公司 2 个账户，好年华管理处 1 个账户，文锦、建科管理处 2 个账户，全部为人民币存款。评估人员查阅了相关会计记录及对账单，并对其期末余额进行了函证，查阅银行对账单，根据回函情况查明未达账项属于正常，银行存款余额相符。银行存款以核实后账面值作为评估值，即评估值为 42,713,434.49 元。

经评估，货币资金评估值 42,714,554.04 元。

(二) 应收票据及应收账款、其他应收款

应收票据及应收账款账面余额 88,313,394.48 元，坏账准备 5,047,566.13 元，账面价值 83,265,828.35 元；纳入评估范围内其他应收款账面余额 446,191,934.51 元，坏账准备 2,086,661.73 元，账面价值 444,105,272.78 元。投控物业本部为垫付员工的午餐费、代付水电费以及控股公司的资金归集等，产业园分公司为员工备用金，高新区分公司为员工备用金、垫付的保证金等，文锦管理处为垫付社保费、年金等。

对应收款项，核对明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项进行函证，对没有回函的款项实施替代程序（取得期后收回的款项的有关凭证或业务发生时的相关凭证），以证实应收款项的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对上述应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、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，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失，对关联

企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或实施催款手段后账龄超长的，评估风险损失为 100%；对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参考企业计算坏账准备的方法，以帐龄分析分别确定一定比例的风险损失，按账面余额扣除风险损失确定评估值。对企业计提的坏帐准备评估为零。

经评估，应收账款评估值 86,920,445.42 元；其他应收款评估值 444,332,561.55 元。

（三）预付款项

预付款项账面价值为 1,616,981.50 元，主要内容为预付的软价款、礼品卡、服务费、清洁用品、服装、办公家具费用等。

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物已经交付，或服务已经提供，评估人员检查存货、固定资产等资产及预付账款明细账，核实无误后，以账面值作为评估值。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物还未交付，或服务还未提供，评估人员通过函证，检查原始凭证，查询债务人的经营状况、资信状况，进行账龄分析等程序，综合分析判断，以该预付账款可收回货物、获得服务、或收回货币资金等可以形成相应资产和权益的金额估计值作为评估值。

经评估，预付账款评估值 1,336,731.50 元。

（四）其他流动资产

其他流动资产账面价值为 864.17 元，主要为预缴所得税。

评估人员在核实无误的基础上，通过了解企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等核实企业的纳税申报表，通过查阅查阅的缴税凭单确认申报数的正确性和真实性。经核实，企业税款且金额与申报数相符。故以核实后账面值做为评估值。

经评估，其他流动资产评估值为 864.17 元。

四、评估结果及分析

经实施以上评估，流动资产评估结果见下表所示：

流动资产评估汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值
货币资金	4,271.46	4,271.46
应收票据及应收账款	8,326.58	8,692.04
预付账款	161.70	133.67
其他应收款	44,410.53	44,433.26
其他流动资产	0.09	0.09
流动资产合计	57,170.35	57,530.52

(本页以下无正文)

第二节 长期股权投资评估技术说明

一、评估范围

纳入本次评估范围的长期股权投资单位共 16 家，其中深圳市海联招待所已吊销。具体情况如下表所示：

二、长期股权投资概况

纳入评估范围的长期股权投资基本情况见下表所示：

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	

三、长期股权投资单位简介

对于纳入评估范围的控股股权投资，我们按照正常评估程序对整体资产执行了完整的评估清查程序。

长投公司基本情况如下：

☆长期股权投资单位之一：深圳市鹏宏源实业发展有限公司（以下简称“鹏宏源”）

1) 公司概况

企业名称：深圳市鹏宏源实业发展有限公司（以下简称“鹏宏源”）

注册地址：深圳市福田区南园路 94 号培训中心大楼

法定代表人：刘树梅

注册资本：800.00 万人民币

企业类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2007 年 07 月 27 日

营业期限：2007 年 07 月 27 日至 2037 年 07 月 27 日

经营范围：相关接待食宿服务（该项目另行发照）；物业管理《凭资质证书经营）。相关接待食宿服务（该项目另行发照）；物业管理《凭资质证书经营）。

2) 近两年及评估基准日企业的资产、负债状况和经营业绩如下表：

财务状况表

单位：万元

科目/年度	2017/12/31	2018/12/31	2019/3/31
流动资产	1,997.05	1,795.44	1,772.38
非流动资产	1,376.73	8,010.86	66.17
其中：长期股权投资	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	0.00	6,689.71	0.00
固定资产	1,369.23	1,319.27	65.70
在建工程	0.00	0.00	0.00
无形资产	0.00	0.00	0.00
无形资产—土地使用权	0.00	0.00	0.00
其他	7.50	1.88	0.47
资产总计	3,373.78	9,806.30	1,838.55
流动负债	558.25	771.95	6,867.72
非流动负债	110.29	0.00	110.29
负债总计	668.54	771.95	6,978.01
净资产（所有者权益）	2,705.24	9,034.35	-5,139.46

经营成果表

单位：万元

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-3 月
营业收入	993.21	1,081.51	223.32
减：营业成本	373.11	382.23	188.88
营业税金及附加	18.98	27.68	1.31

销售费用	0.00	0.00	0.00
管理费用	399.56	460.17	109.30
财务费用	-1.82	-6.31	-3.85
资产减值损失	0.00	0.00	2.18
营业利润	203.37	217.75	-74.50
加：营业外收入	0.00	14.25	0.00
减：营业外支出	3.47	7.85	0.00
利润总额	199.90	224.15	-74.50
减：所得税费用	52.78	57.00	-16.51
净利润	147.12	167.15	-57.98

3) 主营业务概况

无经营收入。

☆长期股权投资单位之二：深圳市金海联物业管理有限公司（以下简称“金海联”）

1) 公司概况

企业名称：深圳市金海联物业管理有限公司（以下简称“金海联”）

登记地址：深圳市罗湖区南湖街道迎春路 12 号海外联谊大厦 31 楼

法人代表：赖跃飞

注册资本：300.00 万人民币

单位类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：1997 年 01 月 17 日

统一社会信用代码：914403002793081759

经营范围：自有物业管理；物业租赁。（企业经营涉及前置性行政许可的，须取得前置性行政许可文件后方可经营）

2) 近两年及评估基准日企业的资产、负债状况和经营业绩如下表：

财务状况表

单位：万元

项目	2017/12/31	2018/12/31	2019/3/31
----	------------	------------	-----------

项目	2017/12/31	2018/12/31	2019/3/31
流动资产	1,722.57	1,524.03	1,368.54
非流动资产	2.64	2.51	117.74
可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00
持有至到期投资	0.00	0.00	0.00
长期股权投资	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	0.00	0.00	0.00
固定资产	2.64	2.51	2.32
在建工程	0.00	0.00	0.00
工程物资	0.00	0.00	0.00
固定资产清理	0.00	0.00	0.00
无形资产	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用	0.00	0.00	0.00
递延所得税资产	0.00	0.00	115.42
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00
资产总计	1,725.21	1,526.54	1,486.28
流动负债	893.24	1,058.10	770.40
非流动负债	0.00	0.00	0.00
负债总计	893.24	1,058.10	770.40
净资产	831.97	468.44	715.88

经营成果表

单位：万元

项目/年度	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-3 月
营业收入	478.01	468.82	132.79
减：营业成本	8.55	60.07	15.94
税金及附加	61.24	2.81	0.80
销售费用	-	-	-
管理费用	167.83	187.97	46.78
财务费用	-27.91	-10.36	0.16
资产减值损失	-	16.02	213.70
投资收益	-	-	-
资产处置收益	-	-	-

项目/年度	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-3 月
其他收益	-	-	
营业利润	268.05	212.31	-144.58
营业外收入	-	11.41	270.50
营业外支出	0.02	0.04	-
利润总额	268.03	223.68	125.93
减：所得税费用	67.98	56.12	-30.46
净利润	200.05	167.56	156.39

3) 主营业务概况

金海联的资产剥离后，无业务收入来源。

☆长期股权投资单位之三：深圳市海联招待所（以下简称“海联招待所”）

1) 公司概况

企业名称：深圳市海联招待所（以下简称“海联招待所”）

登记地址：深圳市罗湖区迎春路 12 号

法人代表：罗卓飙

注册资本：55.00 万人民币

单位类型：企业非法人机构

成立日期：1984 年 9 月 6 日

工商注册号：4403011041265

经营范围：住宿、饮食服务、烟、酒

2) 近两年及评估基准日企业的资产、负债状况和经营业绩如下表：

财务状况表

单位：万元

项目	2017/12/31	2018/12/31	2019/3/31
流动资产	143.77	143.77	133.77
非流动资产	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期股权投资	-	-	-

项目	2017/12/31	2018/12/31	2019/3/31
投资性房地产	-	-	-
固定资产	-	-	-
在建工程	-	-	-
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
无形资产	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-
资产总计	143.77	143.77	133.77
流动负债	58.47	58.47	-
非流动负债	-	-	-
负债总计	58.47	58.47	-
净资产	85.30	85.30	133.77

经营成果表

单位：万元

项目/年度	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-3 月
营业收入	0.00	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00	0.00
税金及附加	0.00	0.00	0.00
销售费用	0.00	0.00	0.00
管理费用	0.00	0.00	0.00
财务费用	0.00	0.00	0.00
资产减值损失	0.00	0.00	10.00
投资收益	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00
其他收益	0.00	0.00	0.00
营业利润	0.00	0.00	-10.00
营业外收入	0.00	0.00	58.47
营业外支出	0.00	0.00	0.00
利润总额	0.00	0.00	48.47
减：所得税费用	0.00	0.00	0.00
净利润	0.00	0.00	48.47

3) 主营业务概况

海联招待所的工商信息显示“该企业已吊销”，目前没有实质性的经营业务。

☆长期股权投资单位之四：深圳市泰新利物业管理有限公司（以下简称“泰新利”）

1) 公司概况

企业名称：深圳市泰新利物业管理有限公司（以下简称“泰新利”）

注册地址：深圳市罗湖区东门北路 1006 号怡泰中心 C 座公路大厦 21 楼

法人代表：陈剑锋

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：1998 年 10 月 15 日

营业期限至：

统一社会信用代码：91440300708457057X

经营范围：物业管理；国内贸易（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）；投资兴办实业（具体项目另行申报）；自有物业租赁；建筑物空调设备、采暖系统、通风设备系统上门安装；电工上门维修；房地产开发；园林绿化工程设计、施工、养护；清洁服务。（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）^机动车停放服务。

2) 近两年及评估基准日企业的资产、负债状况和经营业绩如下表：

财务状况表

单位：万元

项目名称	2017/12/31	2018/12/31	2019/3/31
流动资产	6,158.18	6,828.71	7,391.59
非流动资产	35,271.05	34,879.94	28,148.12
其中：长期股权投资			0.00
投资性房地产	8,277.29	7,753.37	3,190.31
固定资产	4,475.14	4,287.44	2,048.82
在建工程	20,860.12	21,234.04	21,273.28
无形资产	1,657.85	1,604.44	1,584.28
长期待摊费用			

递延所得税资产	0.65	0.65	51.43
资产总计	41,429.24	41,708.64	35,539.71
流动负债	25,582.12	24,997.93	25,218.88
非流动负债	19.67	16.13	116.66
负债总计	25,601.79	25,014.06	25,335.54
净资产	15,827.45	16,694.58	10,204.17

经营成果表

单位：万元

项目名称	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-3 月
一、营业收入	4,043.28	4,387.04	1,144.23
减：营业成本	2,549.12	2,702.70	525.37
营业税金及附加	297.15	339.18	65.77
销售费用			
管理费用	441.69	482.41	138.21
财务费用	42.19	-16.05	-27.15
资产减值损失	2.59	0.02	184.49
加：投资收益		4.82	8.64
二、营业利润	710.54	883.61	266.18
加：营业外收入	53.98	284.76	0.00
减：营业外支出	68.95	10.38	88.84
三、利润总额	695.57	1,157.99	177.34
减：所得税费用	177.52	290.86	62.22
四、净利润	518.06	867.13	115.12

3) 主营业务概况

泰新利主营业务为物业租赁和物业管理，具有国家物业服务企业二级资质。目前管理的物业包括公路大厦及自有物业-同路工业区。

☆长期股权投资单位之五：深圳市社会福利有限公司（以下简称“社会福利”）

1) 公司概况

企业名称：深圳市社会福利有限公司（以下简称“社会福利”）

登记地址：深圳市罗湖区翠竹路 1008 号金福大厦 3 层

法人代表：郝建斌

注册资本：3500.00 万人民币

单位类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：1984 年 04 月 22 日

统一社会信用代码：91440300192197089P

经营范围：洽谈外引内联业务、安置伤残人员就业及组织伤残人员从事发展工农业生产、全国民政福利产品、日用百货、纺织品、家用电器、化工产品、文教用品、工艺美术品，进出口业务按深贸管审证字第 282 号外贸企业审定证书规定办理。粮食制品、交通器材、陶瓷制品、金属材料、建筑材料、电子元器件；自有物业管理。集中销售即开型福利彩票业务。房屋租赁。

2) 近两年及评估基准日企业的资产、负债状况和经营业绩如下表：

财务状况表（合并口径）

单位：万元

科目/年度	2017/12/31	2018/12/31	2019/3/31
流动资产	1,102.52	1,092.17	1,154.45
非流动资产	1,883.54	2,988.14	1,687.78
其中：长期股权投资	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	1,767.07	2,942.80	1,410.67
固定资产	6.13	8.15	11.10
在建工程	67.76	0.00	0.00
无形资产	0.00	0.00	0.00
无形资产—土地使用权	0.00	0.00	0.00
其他	42.58	37.19	266.01
资产总计	2,986.06	4,080.31	2,842.23
流动负债	1,695.41	1,497.61	1,438.94
非流动负债	155.62	147.42	152.18

负债总计	1,851.03	1,645.03	1,591.12
净资产（所有者权益）	1,135.03	2,435.29	1,251.11

经营成果表(合并口径)

单位：万元

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-3 月
营业收入	1,008.21	1,347.88	309.70
减：营业成本	496.42	654.66	140.06
营业税金及附加	39.47	144.70	12.95
销售费用	0.00	0.00	0.00
管理费用	353.03	447.54	81.39
财务费用	0.19	-4.21	-2.05
资产减值损失	8.19	-11.37	3.67
营业利润	110.91	116.56	73.68
加：营业外收入	15.91	54.90	9.52
减：营业外支出	0.00	79.33	0.00
利润总额	126.82	92.13	83.21
减：所得税费用	19.47	34.55	-87.57
净利润	107.35	57.58	170.78

3) 主营业务概况

社会福利主要以物业租赁和物业管理为主要业务。社会福利的自有物业为金福大厦三楼北半层，建筑面积 567.56 平方米；子公司深圳市梅隆实业发展公司的自有物业为福兴花园（二期）D 栋 201，建筑面积 1417.15 平方米，上述自有物业均已出租。

除自有物业外，社会福利的子公司深圳市福源民物业管理有限公司管理金福大厦以及福兴花园两个住宅物业，共计 7.02 万平方米（其中金福大厦 1.96 万平方米，福兴花园 5.06 万平方米）以及市救助站委托的约 2 万平方米物业。

☆长期股权投资单位之六：深圳市深绿园林技术实业有限公司（以下简称“深绿园林”）

1) 公司概况

企业名称：深圳市深绿园林技术实业有限公司（以下简称“深绿园林”）

登记地址：深圳市福田区梅林路环林街 2 号绿化大厦二楼

法人代表：赖跃飞

注册资本：1060.00 万人民币

单位类型：有限责任公司

成立日期：1994 年 06 月 30 日

统一社会信用代码：91440300192276887T

经营范围：园林绿化工程设计、施工；物业管理；园林机械的购销，投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）；房屋租赁；清洁服务；白蚁防治、有害生物防治及房屋密度监测、城市公共卫生宣传策划及服务；生态健康推广及服务；公共区域消毒除臭；有害生物防治及白蚁防治工程监理；‘四害’防治基础设施；环卫设施及设备；市政设施及交通导向牌的销售与上门安装；新能源的技术开发及技术转让；园林古建筑工程；工程监理；合同能源管理；LED 路灯、照明产品及材料、安防设备、节能环保材料的技术开发与技术转让；水泵、中央空调节能改造。（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）；^生清扫保洁及垃圾清运；接受合法委托从事文物保护和修缮。

2) 近两年及评估基准日企业的资产、负债状况和经营业绩如下表：

财务状况表

单位：万元

项目	2017/12/31	2018/12/31	2019/3/31
流动资产	2,090.80	2,839.82	2,820.35
非流动资产	3,324.45	3,166.00	68.00
其中：长期股权投资	60.00	60.00	60.00
投资性房地产	2982.61	2,840.09	0.00
固定资产	273.72	259.59	2.13
在建工程	0.00	0.00	0.00

项目	2017/12/31	2018/12/31	2019/3/31
无形资产	0.00	0.00	0.00
无形资产—土地使用权	0.00	0.00	0.00
其他	8.12	6.32	5.87
资产总计	5,415.25	6,005.82	2,888.35
流动负债	3,005.22	3,503.22	3,432.43
非流动负债	0.00	0.00	0.00
负债总计	3,005.22	3,503.22	3,432.43
净资产	2,410.04	2,502.60	-544.08

经营成果表

单位：万元

项目/年度	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-3 月
营业收入	1,158.75	1,597.42	273.90
减：营业成本	880.84	1,167.88	192.19
税金及附加	21.01	8.20	0.73
销售费用	0.00	0.00	0.00
管理费用	323.79	454.68	106.94
财务费用	-26.56	-22.29	-12.61
资产减值损失	0.00	42.68	-21.59
投资收益	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00
其他收益	0.00	0.00	0.00
营业利润	-40.33	-53.72	8.23
营业外收入	2.78	146.28	4.00
营业外支出	3.62	0.00	0.00
利润总额	-41.17	92.56	12.23
减：所得税费用	3.60	0.00	0.00
净利润	-44.77	92.56	12.23

3) 主营业务概况

深绿园林的业务主要为园林绿化和代管物业租赁等。园林绿化包括自营和挂靠的项目，主要是为各大厦提供园林绿化服务。代管物业租赁主要是绿化大厦及红岗花园部分物业的对外出租，代管物业的面积合计 3,372.26 平方米，其中绿

化大厦代管建筑面积为 1,378.42 平方米，红岗花园代管建筑面积为 1,993.84 平方米。

☆长期股权投资单位之七：深圳市和霖华建设管理有限公司（以下简称“和霖华”）

1) 公司概况

企业名称：深圳市和霖华建设管理有限公司（以下简称“和霖华”）

登记地址：深圳市福田区梅林路环林街绿化大厦 3 楼 J

法人代表：赖跃飞

注册资本：300.00 万人民币

单位类型：有限责任公司

成立日期：2002 年 07 月 11 日

统一社会信用代码：914403007412083199

经营范围：为住宅建设及物业管理提供咨询及物资供应（以上不含限制项目及专营、专控、专卖商品）；自有房屋租赁；园林绿化工程设计、施工；清洁服务；除“四害”消杀服务、灭白蚁；环卫设施及设备的销售；照明、亮化工程设计、施工；节能工程的咨询、设计、施工；市政公用设施及交通导向牌施工与维护；电力输配电线路工程安装；安防楼宇智能化系统工程设计、施工；智能化控制系统、LED 发光字及标识导视系统设计；电动车充电站上门安装、维护；LED 及其他节能产品的技术开发、销售及其他国内贸易；货物及技术的进出口经营。（以上法律、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）^智能化控制系统、LED 发光字及标识导视系统设计、制作及安装。

2) 近两年及评估基准日企业的资产、负债状况和经营业绩如下表：

财务状况表

单位：万元

项目	2017/12/31	2018/12/31	2019/3/31
流动资产	811.41	876.14	897.22
非流动资产	105.57	87.91	3.57
可供出售金融资产	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-

项目	2017/12/31	2018/12/31	2019/3/31
长期股权投资	-	-	-
投资性房地产	101.12	84.17	-
固定资产	4.45	3.75	3.11
在建工程	-	-	-
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
无形资产	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	-	-	0.46
其他非流动资产	-	-	-
资产总计	916.98	964.05	900.79
流动负债	364.45	351.30	340.11
非流动负债	-	-	-
负债总计	364.45	351.30	340.11
净资产	552.53	612.75	560.68

经营成果表

单位：万元

项目/年度	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-3 月
营业收入	325.13	332.75	88.12
减：营业成本	185.32	189.91	43.63
税金及附加	1.94	6.17	2.05
销售费用	0.00	0.00	0.00
管理费用	71.06	74.02	3.36
财务费用	-5.14	-3.01	0.02
资产减值损失	0.00	0.00	1.84
投资收益	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00
其他收益	0.00	0.00	0.00
营业利润	71.95	65.66	37.21
营业外收入	0.14	16.21	0.00
营业外支出	0.00	0.24	0.00
利润总额	72.09	81.62	37.21
减：所得税费用	18.07	21.41	9.36
净利润	54.02	60.22	27.85

3) 主营业务概况

和霖华的主营业务为代管物业的租赁。主要是代管莲花二村 12 栋 7 套商铺、福华村 2 栋 9 套商铺、福华村 33 栋 11 套商铺的出租。代管物业的面积合计 1,103.6 平方米，其中莲花二村 12 栋 7 套商铺建筑面积为 327 平方米，福华村 2 栋 9 套商铺建筑面积为 446.6 平方米，福华村 33 栋 11 套商铺建筑面积为 330 平方米。

☆长期股权投资单位之八：深圳市众通达住宅修缮服务有限公司（以下简称“众通达”）

企业名称：深圳市众通达住宅修缮服务有限公司（以下简称“众通达”）

登记地址：深圳市福田区莲花街道景华社区景田路 72 号天平司法大厦 201-216

法人代表：郭新玉

注册资本：250.00 万人民币

单位类型：有限责任公司

成立日期：2004 年 03 月 08 日

统一社会信用代码：91440300758642111G

经营范围：管道工程专业承包叁级(限给排水工程)、建筑防水工程专业承包叁级、建筑装饰装修工程专业承包叁级。(取得《建筑业企业资质证书》后方可经营)。

2) 近两年及评估基准日企业的资产、负债状况和经营业绩如下表：

财务状况表

单位：万元

科目/年度	2017/12/31	2018/12/31	2019/3/31
流动资产	164.45	159.63	40.27
非流动资产	8.52	0.00	0.00
其中：长期股权投资	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	0.00	0.00	0.00
固定资产	0.00	0.00	0.00
在建工程	0.00	0.00	0.00
无形资产	0.00	0.00	0.00
无形资产—土地使用权	0.00	0.00	0.00

其他	8.52	0.00	0.00
资产总计	172.97	159.63	40.27
流动负债	91.36	87.06	40.59
非流动负债	0.00	0.00	0.00
负债总计	91.36	87.06	40.59
净资产（所有者权益）	81.61	72.57	-0.32

经营成果表

单位：万元

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-3 月
营业收入	1.77	0.00	0.00
减：营业成本	5.23	0.00	0.00
营业税金及附加	0.02	0.00	0.00
销售费用	0.00	0.00	0.00
管理费用	0.91	8.99	0.00
财务费用	0.05	0.05	0.03
资产减值损失	0.00	0.00	116.33
营业利润	-4.44	-9.04	-116.36
加：营业外收入	0.68	0.00	0.00
减：营业外支出	-	0.00	0.00
利润总额	-3.76	-9.04	-116.36
减：所得税费用	0.04	0.00	0.00
净利润	-3.80	-9.04	-116.36

3) 主营业务概况

无实质经营。

☆长期股权投资单位之九：深圳市和风物业管理有限公司（以下简称“和风物业”）

1) 公司概况

企业名称：深圳市和风物业管理有限公司（以下简称“和风物业”）

登记地址：深圳市福田区红荔路 1 号银荔大厦五楼 502 室

法人代表：黄忠东

注册资本：50.00 万人民币

单位类型：有限责任公司

成立日期：1997 年 09 月 17 日

统一社会信用代码：91440300279381911F

经营范围：自有物业管理;家政服务、信息咨询(以上不含限制项目)。节能产品的技术开发。

3) 近两年及评估基准日企业的资产、负债状况和经营业绩如下表：

财务状况表

单位：万元

科目/年度	2017/12/31	2018/12/31	2019/3/31
流动资产	279.57	186.15	81.93
非流动资产	1.63	0.18	0.00
其中：长期股权投资	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	0.00	0.00	0.00
固定资产	1.63	0.18	0.00
在建工程	0.00	0.00	0.00
无形资产	0.00	0.00	0.00
无形资产 —土地使用权	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00
资产总计	281.19	186.33	81.93
流动负债	156.59	139.31	110.15
非流动负债	1.44	0.00	0.00
负债总计	158.03	139.31	110.15
净资产（所有者权益）	123.16	47.02	-28.23

经营成果表

单位：万元

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-3 月

营业收入	328.59	179.36	0.00
减：营业成本	242.24	176.88	0.24
营业税金及附加	2.36	1.25	0.00
销售费用	0.00	0.00	0.00
管理费用	78.55	78.42	75.34
财务费用	-1.56	-1.05	-0.04
资产减值损失	0.00	0.00	0.00
营业利润	7.00	-76.14	-75.54
加：营业外收入	0.00	0.00	0.30
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00
利润总额	7.00	-76.14	-75.24
减：所得税费用	1.40	0.00	0.00
净利润	5.60	-76.14	-75.24

3) 主营业务概况

目前正在进行公司注销，2018 年上半年已将物业管理等业务转交中航，现未实质经营。

☆长期股权投资单位之十：深圳市体育服务有限公司（以下简称“体育服务”）

1) 公司概况

企业名称：深圳市体育服务有限公司（以下简称“体育服务”）

登记地址：深圳市罗湖区嘉宾路 4028 号太平洋商贸大厦 A 座 15 楼

法人代表：郭新玉

注册资本：330.00 万人民币

单位类型：有限责任公司

成立日期：1992 年 07 月 31 日

统一社会信用代码：91440300192207195Y

经营范围：从事与体育事业有关项目的开发、服务。体育专业技术培训;体育经纪、咨询;物业租赁;投资兴办实业(具体项目另行申报)。(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) 近两年及评估基准日企业的资产、负债状况和经营业绩如下表:

财务状况表

单位: 万元

科目/年度	2017/12/31	2018/12/31	2019/3/31
流动资产	3,205.30	3,422.26	3,577.65
非流动资产	1,270.68	1,204.58	60.09
其中: 长期股权投资	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	1,147.91	1,094.89	0.00
固定资产	107.27	106.96	27.16
在建工程	0.00	0.00	0.00
无形资产	0.00	0.00	0.00
土地使用权	0.00	0.00	0.00
其他	15.50	2.72	32.93
资产总计	4,475.97	4,626.84	3,637.74
流动负债	1,766.17	1,886.59	1,916.49
非流动负债	144.93	144.93	144.93
负债总计	1,911.10	2,031.52	2,061.42
净资产(所有者权益)	2,564.87	2,595.32	1,576.32

经营成果表

单位: 万元

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-3 月
营业收入	1,547.94	1,663.85	445.67
减: 营业成本	1,226.21	1,141.88	281.65
营业税金及附加	25.79	112.53	28.45
销售费用	0.00	0.00	0.00
管理费用	62.69	64.80	17.17
财务费用	-41.62	-61.03	-25.73
资产减值损失	1.75	0.00	2.66
营业利润	273.12	405.66	141.48
加: 营业外收入	1.50	1.40	0.00

减：营业外支出	0.00	0.00	0.00
利润总额	274.62	407.06	141.48
减：所得税费用	68.97	102.59	3.21
净利润	205.65	304.48	138.27

3) 主营业务概况

深圳市体育服务有限公司的经营业务为代管深圳市体育局以及中交四航局第一工程公司物业收入。深圳市体育局委托的物业为深圳市罗湖区太平洋商贸大厦 A 座 13192.95 平方米的商业及办公写字楼以及康体大厦 1492.05 平方米的商住房；

中交四航局第一工程有限公司的托管物业位于深圳市罗湖区太平洋商贸大厦 A 座 21 楼 C (54 m²)、A 座 22 楼 (732.99 m²) 共 833.19 m² 物业。

深圳市体育服务有限公司也收取太平洋大厦停车场、康体大厦停车场、太平洋大厦羽毛球馆的租金，上述场地是体育局对体育服务过渡期的扶持物业。

☆长期股权投资单位之十一：深圳市教师之家培训有限公司（以下简称“教师之家”）

1) 公司概况

企业名称：深圳市教师之家培训有限公司（以下简称“教师之家”）

注册地址：深圳市罗湖区立新路 53 号

法人代表：夏鑫

注册资本：166.00 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：1983 年 08 月 02 日

营业期限至：2035 年 05 月 06 日

企业法人营业执照注册号：914403001921715596

经营范围：教学仪器、文化用品、园林绿化、兴办实业（具体项目另行申报）；自有物业租赁。

2) 近两年及评估基准日企业的资产、负债状况和经营业绩如下表：

财务状况表

单位：万元

项目名称	2017/12/31	2018/12/31	2019/3/31
流动资产	552.33	550.18	576.35
非流动资产	581.37	548.34	234.67
其中：长期股权投资			
投资性房地产	531.11	501.95	220.96
固定资产	50.26	46.39	13.71
在建工程			
无形资产			
土地使用权			
其他			
资产总计	1,113.70	1,098.52	811.02
流动负债	92.24	61.42	85.60
非流动负债			
负债总计	92.24	61.42	85.60
净资产	1,041.46	1,037.11	725.42

经营成果表

单位：万元

项目名称	2017 年	2018 年	2019 年 1-3 月
一、营业收入	258.34	282.63	55.87
减：营业成本	30.69	43.14	10.81
营业税金及附加	11.79	12.90	0.36
销售费用			
管理费用	180.00	230.58	55.87
财务费用	-6.30	-6.25	-5.83
资产减值损失		0.01	-0.01
加：投资收益			
二、营业利润	42.16	2.25	-5.32
加：营业外收入	2.00	1.13	0.96
减：营业外支出	2.20		

三、利润总额	41.97	3.38	-4.37
减:所得税费用	4.81	7.73	
四、净利润	37.15	-4.35	-4.37

3) 主营业务概况

教师之家现在主营业务是自有物业租赁，即好年华大厦住宅、办公出租业务，其中好年华大厦 3 楼、6 楼为旅业用途，现办公出租，出租面积 1,388.81 平方米；9 楼和 22 楼为单身公寓，现作为住宅出租，出租面积为 413.80 平方米。

☆长期股权投资单位之十二：深圳市教育实业有限公司（以下简称“教育实业”）

1) 公司概况

企业名称：深圳市教育实业有限公司（以下简称“教育实业”）

注册地址：深圳市罗湖区立新路 53 号好年华大厦 6B6

法人代表：夏鑫

注册资本：498.561022 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：1990 年 12 月 14 日

营业期限至：2020 年 06 月 03 日

统一社会信用代码：91440300192198217W

经营范围：对教委直属为教育服务的厂、场、商店企业进行领导和管理；对全市各学校开办的勤工俭学企业实行指导和协调、文化用品、科学仪器、电子产品、体育器材、纺织服装、农副产品。工艺美术品（不含金银首饰）、开展外引内联、办厂办场、“三来一补”以及为教育服务的项目（具体项目另行申报）、百货、土特产；建筑材料；电化教学设备、教学仪器设备、化工产品的购销（不含专营、专控、专卖商品）；教学系列电脑软件的技术。建筑装饰工程；园林绿化；运动场地的设计；物业管理。^

2) 近两年及评估基准日企业的资产、负债状况和经营业绩如下表：

财务状况表

单位：万元

项目名称	2017/12/31	2018/12/31	2019/3/31
流动资产	205.92	381.43	889.58
非流动资产	0.29	0.17	0.14
其中：长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	0.29	0.17	0.14
在建工程			
无形资产			
土地使用权			
其他			
资产总计	206.21	381.60	889.72
流动负债	264.49	435.50	725.39
非流动负债			
负债总计	264.49	435.50	725.39
净资产	-58.28	-53.90	164.32

经营成果表

单位：万元

项目名称	2017 年	2018 年	2019 年 1-3 月
一、营业收入	107.84	4.80	1.31
减：营业成本	74.62	-0.40	0.00
营业税金及附加	0.23	0.01	0.00
销售费用	0.00	0.00	0.00
管理费用	2.74	0.91	0.03
财务费用	-0.69	-5.20	-6.74
资产减值损失	1.00	3.78	0.00
其他	0.00	0.16	0.15
二、营业利润	29.95	5.36	8.18

加：营业外收入	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	2.54	0.00	0.00
三、利润总额	27.42	5.36	8.18
减：所得税费用	11.78	0.98	24.25
四、净利润	15.64	4.39	-16.07

3) 主营业务概况

教育企业主营业务为物业租赁，为划转的深中宿舍楼两套福利房出租物业。这两套房产已办理粤（2017）深圳市不动产权第 0001473 号和粤（2017）深圳市不动产权第 0001547 号，证载权利人深圳市教育局。教育企业仅享有房屋使用权，不享有所有权。

☆长期股权投资单位之十三：深圳市育发实业有限公司（以下简称“育发实业”）

1) 公司概况

企业名称：深圳市育发实业有限公司（以下简称“育发实业”）

注册地址：深圳市光明新区光明街道碧眼社区育新学校 3 号招待所一层

法人代表：郭绍荣

注册资本：105.00 万人民币

企业类型：有限责任公司

成立时间：1993 年 08 月 18 日

营业期限至：

统一社会信用代码：91440300192485726H

经营范围：兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业及物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）。^

2) 近两年及评估基准日企业的资产、负债状况和经营业绩如下表：

财务状况表

单位：万元

项目名称	2017/12/31	2018/12/31	2019/3/31
------	------------	------------	-----------

流动资产	60.71	75.20	81.90
非流动资产	369.22	350.24	4.26
其中：长期股权投资			
投资性房地产	369.22	350.24	4.26
固定资产			
在建工程			
无形资产			
土地使用权			
其他			
资产总计	429.92	425.44	86.16
流动负债	52.69	31.65	29.62
非流动负债			
负债总计	52.69	31.65	29.62
净资产	377.24	393.79	56.54

经营成果表

单位：万元

项目名称	2017 年	2018 年	2019 年 1-3 月
一、营业收入	60.96	52.41	7.98
减：营业成本	27.95	19.96	4.74
营业税金及附加	1.76	2.43	0.00
销售费用			
管理费用	18.42	12.40	0.25
财务费用	-0.41	-0.39	0.11
资产减值损失	2.20	0.00	0.00
加：投资收益	0.00	0.38	0.38
二、营业利润	11.04	18.40	3.26
加：营业外收入	0.40	0.00	0.00
减：营业外支出	0.02	0.00	0.00
三、利润总额	11.42	18.39	3.26

减:所得税费用	1.36	1.85	0.44
四、净利润	10.06	16.55	2.82

3) 主营业务概况

育发实业主营业务为物业租赁，润鹏花园一楼两间商铺出租，出租面积为 136.95 平方米。

☆长期股权投资单位之十四：深圳市康平实业有限公司（以下简称“康平实业”）

1) 公司概况

企业名称：深圳市康平实业有限公司（以下简称“康平实业”）

注册地址：深圳市龙岗区布吉镇宝丽路 1 号

法人代表：郭绍荣

注册资本：100.00 万人民币

企业类型：有限责任公司

成立时间：1993 年 03 月 18 日

营业期限至：

统一社会信用代码：91440300279521160T

经营范围：兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易（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) 近两年及评估基准日企业的资产、负债状况和经营业绩如下表：

财务状况表

单位：万元

项目名称	2017/12/31	2018/12/31	2019/3/31
流动资产	502.12	539.95	504.67
非流动资产	136.59	190.57	100.72
其中：长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	44.96	47.51	47.04

在建工程			
无形资产			
土地使用权			
长期待摊费用	3.70	55.12	53.68
其他非流动资产			
资产总计	638.72	730.52	605.39
流动负债	341.49	388.80	41.14
非流动负债			
负债总计	341.49	388.80	41.14
净资产	297.23	341.72	564.25

经营成果表

单位：万元

项目名称	2017 年	2018 年	2019 年 1-3 月
一、营业收入	0.00	7.58	5.69
减：营业成本	0.00	0.55	2.09
营业税金及附加	0.00	0.01	0.00
销售费用	0.00	0.00	0.00
管理费用	6.22	10.88	1.99
财务费用	-19.65	-48.53	-1.58
资产减值损失	10.00	0.00	0.00
加：投资收益	0.00	0.09	0.28
二、营业利润	3.43	44.76	3.48
加：营业外收入	0.05	0.00	0.00
减：营业外支出	5.36	0.00	0.00
三、利润总额	-1.88	44.76	3.48
减：所得税费用	0.00	0.28	34.50
四、净利润	-1.88	44.49	-31.01

3) 主营业务概况

资产剥离后，现阶段无经营业务。

☆长期股权投资单位之十五：深圳市华政鹏物业管理发展有限公司（以下简称“华政鹏”）

1) 公司概况

企业名称：深圳市华政鹏物业管理发展有限公司（以下简称“华政鹏”）

登记地址：深圳市福田区上步中路会堂街深圳会堂后 3 楼

法人代表：郭新玉

注册资本：300.00 万人民币

单位类型：有限责任公司

成立日期：1998 年 11 月 27 日

统一社会信用代码：9144030070846461X2

经营范围：物业管理、租赁;国内商业、物资供销业(不含专营、专控、专卖商品);投资咨询;兴办实业(具体项目另行申报);清洁服务;清洁用品的购销;垃圾清运;绿地、花卉的养护服务;环境艺术设计;为餐饮企业提供管理服务。(以上经营范围法律、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)。餐饮服务;兴办餐饮实业。

2) 近两年及评估基准日企业的资产、负债状况和经营业绩如下表：

财务状况表

单位：万元

科目/年度	2017/12/31	2018/12/31	2019/3/31
流动资产	1,023.26	710.08	639.18
非流动资产	12.79	9.10	7.21
其中：长期股权投资	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	0.00	0.00	0.00
固定资产	12.79	9.10	7.21
在建工程	0.00	0.00	0.00
无形资产	0.00	0.00	0.00
无形资产 —土地使用权	0.00	0.00	0.00

其他	0.00	0.00	0.00
资产总计	1,036.05	719.18	646.38
流动负债	1,015.69	755.54	909.35
非流动负债	0.00	0.00	0.00
负债总计	1,015.69	755.54	909.35
净资产（所有者权益）	20.36	-36.36	-262.96

经营成果表

单位：万元

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-3 月
营业收入	2,347.43	2,501.13	396.47
减：营业成本	2109.24	2,383.77	412.59
营业税金及附加	13.29	10.48	1.85
销售费用	-	0.00	0.00
管理费用	184.11	159.91	29.76
财务费用	0.52	0.66	0.20
资产减值损失	1.37	0.00	177.11
营业利润	38.91	-53.69	-225.05
加：营业外收入	0.95	1.27	0.12
减：营业外支出	2.69	4.30	1.68
利润总额	37.17	-56.72	-226.61
减：所得税费用	0.00	0.00	0.00
净利润	37.17	-56.72	-226.61

3) 主营业务概况

华政鹏物业目前所辖物业包括天平大厦、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、第一强制戒毒所、光明动监所。同时也承接了泰新利物业管理公司管辖的泰新利公路大厦、泰新利福源工业区、泰新利新安保利小区等 9 个物业的清洁绿化服务项目。华政鹏服务的用户单位包括市委政法委、市司法局、市审计局、市场监督管理局桂园所、法律援助中心、机关事务管理局等政府行政机关及市属机构。物业管理面积总计 17.5 万平方米。

☆长期股权投资单位之十六：深圳市聚联人力资源开发有限公（以下简称“聚联”）

1) 公司概况

企业名称：深圳市聚联人力资源开发有限公（以下简称“聚联”）

注册地址：深圳市福田区上梅林越华路职业训练大厦 302 室

法定代表人：何东东

注册资本：30.00 万人民币

企业类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：1997 年 03 月 28 日

经营期限：1997 年 03 月 28 日至无固定期限

经营范围：中外中、高能人才培养；为企业制定、实施员工培训方案和人事管理、发展模式；自有物业租赁。

2) 近两年及评估基准日企业的资产、负债状况和经营业绩如下表：

财务状况

单位：万元

科目/年度	2017/12/31	2018/12/31	2019/3/31
流动资产	939.75	977.15	990.68
非流动资产	264.47	156.47	131.52
其中：长期股权投资	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	167.39	0.00	131.52
固定资产	25.87	156.47	0.00
在建工程	0.00	0.00	0.00
无形资产	0.00	0.00	0.00
土地使用权	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00
资产总计	1,204.22	1,133.63	1,122.20
流动负债	1,159.13	1,084.71	1,068.35
非流动负债	0.00	0.00	0.00
负债总计	1,159.13	1,084.71	1,068.35
净资产(所有者权益)	45.09	48.92	53.85

经营成果

单位：万元

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-3 月
营业收入	47.81	49.83	13.62
减：营业成本	3.68	31.14	6.94
营业税金及附加	5.52	5.91	0.05
销售费用	0.00	0.00	0.00
管理费用	28.99	28.99	0.00
财务费用	-0.02	-0.09	-0.03
资产减值损失	0.00	0.00	0.00
营业利润	9.64	12.89	6.66
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	7.77	18.07
利润总额	9.64	5.11	-11.41
减：所得税费用	2.41	1.28	0.26
净利润	7.23	3.83	-11.67

3) 主营业务概况

聚联主要业务为物业租赁。聚联的自有物业主要包括凯丰花园综合楼 37 套(房号分别为凯丰花园综合楼北 619 至北 622, 北 701 至北 732, 南 719A)、海康大厦 2111、梅兴苑 3 栋 111、112、710, 总建筑面积 1,568.85 m²。其中凯丰花园综合楼南 719A 实际为 4 套单独的房屋, 分别为凯丰花园综合楼南 719 至南 722。

四、评估方法

对于以上长期股权投资单位, 我们分别查验了相关投资协议、验资报告、按照正常评估程序实行了完整的清查程序。

对于长期股权投资单位, 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。

其他长投单位详细评估说明详见《长期股权投资单位评估说明》。

五、长期股权投资评估结论

经实施上述评估程序后，长期股权投资于评估基准日详细评估结果见下表：

金额单位：万元

序号	被投资单位名称	持股比例%	账面价值	评估价值
1	深圳市鹏宏源实业发展有限公司（简称“鹏宏源”）	100	2,281.58	-5,142.44
2	深圳市金海联物业管理公司（简称“金海联”）	100	261.92	717.11
3	深圳市海联招待所（简称“海联招待所”）	100	26.67	133.77
4	深圳市泰新利物业管理有限公司（简称“泰新利”）	100	11,525.82	60,799.48
5	深圳市社会福利总公司（简称“福利公司”）	100	385.81	4,867.22
6	深圳市深绿园林技术实业有限公司（简称“深绿园林”）	90	1,957.52	-338.49
7	深圳市和霖华建设管理有限公司（简称“和霖华”）	90	470.48	637.21
8	深圳市众通达住宅修缮服务有限公司（简称“众通达”）	100	511.70	-0.32
9	深圳市和风物业管理有限公司（简称“和风物业”）	90	12.62	-25.40
10	深圳市体育服务有限公司（简称“体育服务”）	100	1,426.27	1,584.59
11	深圳市教师之家培训有限公司（简称“教师之家”）	100	264.42	7,454.08
12	深圳市教育实业有限公司（简称“教育实业”）	100	0.00	164.28
13	深圳市育发实业有限公司（简称“育发实业”）	80.95	359.57	770.68
14	深圳市康平实业公司（简称“康平实业”）	90	0.00	572.08
15	深圳市华政鹏物业管理中心（简称“华政鹏”）	100	142.33	-190.28
16	深圳市聚联人力资源开发有限公司（简称“聚联人力”）	100	68.74	7,295.90
合计			19,695.42	79,299.45
减：长期股权投资减值准备			4,905.74	0.00
净额			14,789.68	79,299.45

详细评估情况请见各被投资单位资产评估明细表。

（本页以下空白）

第三节 投资性房地产评估技术说明

一、评估范围

纳入评估范围的投资性房地产账面原值 158.54 万元，账面净值 131.20 万元。

二、投资性房地产概况

纳入评估范围的投资性房地产主要为位于深圳市福田区红树绿洲小区的 4 套住宅，2010 年 12 月建成，框架结构，建筑面积合计 235.60 平方米，目前均用于出租；

待估资产均已办理房地产证，证载权利人为“深圳市投控物业管理有限公司”，土地用途为“居住”，使用年限从 2007 年 9 月 12 日至 2077 年 9 月 11 日。

三、评估依据

- (一) 被评估单位提供的投资性房地产清查评估明细表；
- (二) 被评估单位提供的房地产证；
- (三) 市场成交价格信息；
- (四) 评估人员现场收集的其他资料。

四、评估过程

(一) 第一阶段：准备阶段

评估人员进入现场后根据委托人提供的资产明细表进行账表核对，对资产申报表中投资性房地产数量和特征是否相符进行了核对并加以调整。

(二) 第二阶段：现场调查阶段

对被评估建筑物逐一进行了现场调查，根据申报表，核对各建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在调查时，还主要察看了房屋建筑物的外型、层数、高度、内外装修、室内设施以及维修使用情况，并作了详细的观察记录。

(三) 第三阶段：评估测算阶段

查阅了相关房产资料，并根据评估基准日当地的房屋市场价格，按合适的评估方法进行评估值计算。

（四）第四阶段：投资性房地产评估技术说明撰写阶段

根据资产评估准则等资产评估相关规定等，编制“投资性房地产评估技术说明”。

五、评估方法

评估人员根据被评估单位的情况和收集到的资料进行分析，对于评估范围内的住宅，市场上有较多可比的交易案例，采用市场法进行评估。

市场比较法是将估价对象与在估价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，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

市场比较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。

市场比较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

（1）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；

（2）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；

（3）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；

（4）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

（5）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；

（6）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。

六、评估结果及分析

（一）评估结果

经评估，投资性房地产评估净值 1,643.34 万元，评估净值增值率 1,152.23%。待估投资性房地产均归属投控物业本部，由于本部物业租赁收入按照简易征收方式缴纳增值税，本部取得的进项税不得抵扣；基于该情况，投资性房地产估值为含税价。

（二）增减值原因分析

增值原因为深圳市近几年的房地产市场价格有大幅上涨，相比企业的原始购置价格有较大变化。

七、评估案例

案例：红树绿洲 1 栋 3 座 4D（投资性房地产评估明细表第 1 项）

结构：框架；

建筑面积：面积 58.16 平方米；

账面价值：409,298.83 元；

账面净值：338,717.71 元。

1、房屋基本情况

红树绿洲位于深圳市福田区保税区，2010 年建成，框架结构，共 28 层，大厦外墙涂料，地面贴地砖，水、电、天然气、通讯、宽带网络、消防、电梯等设施齐全

待估资产位于第 4 层，建筑面积均 58.16 平方米，室内为普通装修，产权证号为深房地字第 3000680635 号，证载权利人为深圳市投控物业管理有限公司。

2、选取可比实例

根据估价对象房地产的具体情况，经评估人员对房地产市场进行调查，根据交易时间接近、用途相同、地段相似的原则，仔细筛选，确定三个可比实例（价格单位为人民币元/平方米），比较因素条件说明：估价对象与可比实例的各影响因素条件详见下表：

比较因素条件说明表

因 素	待估房地产	案例 1	案例 2	案例 3
-----	-------	------	------	------

因素		待估房地产	案例 1	案例 2	案例 3	
名称		红树绿洲 1 栋 3 座 4D	红树绿洲	红树绿洲	新新家园	
位置		深圳市福田区	深圳市福田区	深圳市福田区	深圳市福田区石厦	
交易价格 (含税)			71552.00	70690.00	71875.00	
交易时间		2019 年 3 月 31 日	2018 年 12 月	2018 年 12 月	2019 年 1 月	
交易情况		正常	正常	正常	正常	
产权情况		完整	完整	完整	完整	
房屋用途		住宅	住宅	住宅	住宅	
区域因素	基础设施	电力、供水、排水、通讯系统及保证率	水电、通讯、电梯设施齐全	水电、通讯、电梯设施齐全	水电、通讯、电梯设施齐全	
	公共配套设施	医院、学校、娱乐等	1 公里生活圈有妇幼保健院、商场、学校等, 各类生活设施配套齐全	1 公里生活圈有妇幼保健院、商场、学校等, 各类生活设施配套齐全	1 公里生活圈有妇幼保健院、商场、学校等, 各类生活设施配套齐全	
	交通便捷程度	交通主(次)干道数量、级别	主干道一条	主干道一条	主干道一条	主干道一条
		与主干道通达程度	临近益田路, 交通便利	临近益田路, 交通便利	临近益田路, 交通便利	临近福强路, 交通便利
		离火车站、机场距离	临街益田地铁站, 交通便利	临街益田地铁站, 交通便利	临街益田地铁站, 交通便利	临街益田地铁站, 交通便利
	商业繁华程度	商业繁华程度一般	商业繁华程度一般	商业繁华程度一般	商业繁华程度良好	
环境质量	环境质量较好	环境质量较好	环境质量较好	环境质量较好		
个别因素	房屋状况	建筑物新旧程度	2010 年建成, 现状良好	2010 年建成, 现状良好	2010 年建成, 现状良好	2002 年建成, 现状良好
		层高	普通	普通	普通	普通
		总面积 (m ²)	58.16	58.00	58.00	96.00
		设备设施	水电设施齐全	水电设施齐全	水电设施齐全	水电设施齐全
		装修	普通装修	普通装修	普通装修	精装修
		建筑结构	框架	框架	框架	框架
		楼层/总楼层	6/28	高层	高层	高层
		房屋朝向	南	南	东南	东南

3、比较因素条件指数表

1) 进行时间因素修正

交易日期修正=评估基准日价格指数/比较实例交易时点价格指数。

设定可比实例交易时点价格指数为 100, 各可比实例交易日期与评估基准日

相距较近，市场价格变化很小，无需进行交易日期修正，交易时间修正系数为 100/100。

2) 进行交易因素修正

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。

设定待估房地产的正常交易情况指数为 100，比较实例的交易情况均为正常交易，交易情况修正系数为 100/100。

3) 进行区域因素修正

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。

4) 进行个别因素修正

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。

比较因素条件指数表

因 素		待估房地产	案例 1	案例 2	案例 3	
交易价格			71552	70690	71875	
交易时间		100	100	100	100	
交易情况		100	100	100	100	
产权情况		100	100	100	100	
房屋用途		100	100	100	100	
区域因素	基础设施	电力、供水、排水、 煤气、通讯系统及保 证率	100	100	100	100
	公共配套设施	医院、学校、娱乐	100	100	100	100
	交通便捷程 度	交通主(次)干道数量、 级别	100	100	100	100
		与主干道通达程度	100	100	100	100
		离火车站、机场距离	100	100	100	100
	商业繁华程度		100	100	100	102
环境质量		100	100	100	100	
个别因素	房屋状况	建筑物新旧程度	100	100	100	98
		标准层高	100	100	100	100
		总面积	100	100	100	100
		设备设施	100	100	100	100
		装修	100	100	100	102
		建筑结构	100	100	100	100
		楼层	100	102	102	102
		房屋朝向	100	100	100	100

4、比较因素修正系数表

比较因素修正系数，见下表：

比较因素修正系数表

因 素		待估房地产	案例 1	案例 2	案例 3	
交易价格			71552	70690	71875	
交易时间		1.00	1.00	1.00	1.00	
交易情况		1.00	1.00	1.00	1.00	
产权情况		1.00	1.00	1.00	1.00	
房屋用途		1.00	1.00	1.00	1.00	
区域因素	基础设施	电力、供水、排水、通讯系统	1.00	1.00	1.00	1.00
	公共配套设施	医院、学校、娱乐	1.00	1.00	1.00	1.00
	交通便捷程度	交通主(次)干道数量、级别	1.00	1.00	1.00	1.00
		与主干道通达程度	1.00	1.00	1.00	1.00
		离火车站、码头、机场距离	1.00	1.00	1.00	1.00
	商业繁华程度		1.00	1.00	1.00	0.98
	环境质量		1.00	1.00	1.00	1.00
个别因素	房屋状况	建筑物新旧程度	1.00	1.00	1.00	1.02
		标准层高	1.00	1.00	1.00	1.00
		总面积	1.00	1.00	1.00	1.00
		设备设施	1.00	1.00	1.00	1.00
		装修	1.00	1.00	1.00	0.98
		建筑结构	1.00	1.00	1.00	1.00
		楼层	1.00	0.98	0.98	0.98
		房屋朝向	1.00	1.00	1.00	1.00
比准单价			70,149	69,304	69,112	
评估单价			69,500			

比准价格=可比实例价格×交易条件修正系数×时间因素修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

对比准价格取整后评估单价取整后为 69,500 元/平方米，评估对象建筑面积为 58.16 平方米，评估值为 4,042,100.00 元。

第四节 固定资产—建（构）筑物评估技术说明

一、评估范围

纳入评估范围的建筑物分为房屋建筑物，建筑物账面原值 1.15 万元，账面净值 0.00 万元。具体如下表：

单位：万元

项目名称	账面原值	账面净值
房屋建筑物	1.15	0.00
合计	1.15	0.00

二、建筑物概况

委估建筑物是位于好年华大厦 4 楼管理处的一个活动板房（铁皮房），面积为 15 平米，为仓库用途，通体白漆，经勘查，现仍可以正常使用。

三、评估依据

- （一）被评估单位提供的房屋建筑物清查评估明细表
- （二）《资产评估常用数据与参数手册》；
- （三）评估人员现场收集的其他资料

四、评估方法

主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

1.重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期费用及其他费用+资金成本

2.成新率的评定

成新率=（耐用年限-已使用年限）/耐用年限×100%

3.评估值的计算

评估值=重置全价×成新率

五、评估结果及分析

（一）评估结果

经评估，建筑物评估原值 0.33 万元，评估净值 0.20 万元；评估增值 0.20 万元。建筑物评估汇总表见下表：

建筑物评估结果汇总表

金额单位：万元

项目名称	账面价值		评估价值		增值率（%）	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物	1.15	0.00	0.33	0.20	-71.30	
合计	1.15	0.00	0.33	0.20	-71.30	

（二）增减值原因分析

房屋评估净值增值的主要原因是房屋建筑物的耐用年限比企业采用的会计折旧年限长。

六、典型案例

（一）案例：活动板房（好年华管理处房屋建筑物评估明细表第 1 项）

建筑面积：15 平方米；

账面原值 11,500.00 元；

账面净值 0.00 元。

1.概况

委估建筑物是位于好年华大厦 4 楼管理处的一个活动板房（铁皮房），面积为 15 平米，为仓库用途，通体白漆，经勘查，现仍可以正常使用。

2.评定估算

（1）重置全价的确定

委估建筑物为简易活动板房，由铁皮构成，评估人员网上询价该类型的建筑物不含税重置成本为 3,300.00 元。

（2）成新率的确定

成新率=（耐用年限-已使用年限）/耐用年限×100%

$$= (20 - 7.89) / 20 \times 100\%$$

$$=61.00\%$$

(3) 评估值的计算:

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

$$=3,300.00 \times 61.00\%$$

$$=2,000.00 \text{ 元}$$

第五节 固定资产—设备评估技术说明

一、评估范围

纳入评估范围的设备类资产分为车辆、电子及办公设备,设备账面原值 779.27 万元,账面净值 314.13 万元。具体如下表:

单位:万元

项目名称	账面原值	账面净值
车辆	104.24	5.21
电子设备	675.03	308.91
合计	779.27	314.13

二、设备概况

此次委估设备包括车辆、电子及办公设备,车辆分布在综合部,为办公用车;电子设备分布于投控物业本部办公室及各个管理处。

(一) 主要生产设备特点

1. 车辆

运输设备主要为 7 辆办公用车辆,4 辆为投控物业本部使用,3 辆为高新区分公司使用,日常维修保养较好,车辆正常使用,年检合格。

2. 电子及办公设备

电子设备主要为各部门日常办公使用,包括空调、打印机、投影仪、电脑、办公桌椅等,分布于公司各部门,均正常使用。

(二) 设备的管理及维护保养

公司车辆由综合部管理使用，日常维修保养较好，车辆使用正常。

公司电子和办公设备由综合部门和财务部门共同管理使用，定期进行盘点清查，电子和办公设备主要用于公司办公用途，使用保管状态较好，电子和办公设备均能正常使用；部分设备存放于员工宿舍，由员工自行保管使用。

三、评估依据

- (一) 企业提供的《设备清查评估明细表》；
- (二) 设备购置合同和发票；
- (三) 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 538 号）；
- (四) 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政部国家税务总局令 50 号）；
- (五) 有关网络询价；
- (六) 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；
- (七) 评估人员市场询价及向设备制造厂询价收集的价格信息；
- (八) 评估人员收集的其他资料。

四、评估过程

(一) 第一阶段：准备阶段

1. 为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点及资产评估明细表的内容，向企业有关资产管理部门及使用部门下发《设备调查表》，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考资料。

2. 评估人员对企业提供的申报明细表进行检查，对表中的错填、漏填等不符合要求的部分，提请企业进行必要的修改和补充。

(二) 第二阶段：现场调查阶段

1. 现场清点设备，查阅主要设备的技术资料 and 文件，并通过向设备管理人员和操作人员详细了解设备的现状和对重要设备进行必要的详细勘察，掌握设备目前的技术状况。

2. 根据现场勘察结果进一步修正企业提供的评估申报明细表，然后由企业盖

章，作为评估的依据。

3.对评估范围内的设备及车辆的产权进行核查，如：抽查重要设备的购置合同，复验车辆行驶证等。

（三）第三阶段：评估测算阶段

评估人员根据现场勘察情况以及收集的评估资料进行集中作价，综合分析评估结果的可靠性，增（减）值率的合理性，对可能影响评估结果准确性的因素进行了复查，在经审核修改的基础上，汇总设备评估明细表。

（四）第四阶段：撰写设备评估说明

按资产评估准则，撰写设备评估技术说明。

五、评估方法

（一）车辆的评估

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

（二）电子及办公设备的评估

电子及办公设备采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

1.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。

2.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。

3.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电子及办公设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

六、评估结果及分析

（一）评估结果

经评估，设备类资产评估原值为 487.69 万元，评估净值为 326.20 万元。评估原值减值率 37.42%，评估净值增值率 3.84%。设备评估结果汇总表见下表：

设备评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值		评估价值		增值率（%）	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
车辆	104.24	5.21	24.93	24.93	-76.08	378.32
电子设备	675.03	308.91	462.76	301.27	-31.45	-2.48
合计	779.27	314.13	487.69	326.20	-37.42	3.84

（二）增减值分析

设备类资产评估净值减值的主要原因主要是设备的更新换代较快，价格下降较多。

七、特殊事项说明

无。

八、典型案例

案例一：轻型客车（江淮瑞风）（高新区分公司车辆明细表第 2 项）

1.车辆概况：

车辆名称：轻型客车（江淮瑞风）

车辆牌号：粤 BT220C

车辆型号：江淮 HFC6500A1C8F

生产厂家：江淮瑞风

账面原值：132,875.00 元；

账面净值：6,643.75 元；

购置时间：2011 年 11 月 7 日；

2. 运用市场比较法确定评估价值

根据市场调查资料选用三辆同类车作为参照物，其分析如下表：

案例	车型	交易日期	上牌日期	已行驶里程（公里）	二手交易价格	交易状况
待估	轻型客车(江淮瑞风)	2019/3/31	2011 年 11 月	57,945.00		正常
A	轻型客车(江淮瑞风)	2018/8/31	2011 年 4 月	50,000.00	48,800.00	正常
B	轻型客车(江淮瑞风)	2018/8/31	2011 年 6 月	70,000.00	42,800.00	正常
C	轻型客车(江淮瑞风)	2018/8/28	2011 年 1 月	80,000.00	46,000.00	正常

1)里程修正系数

案例	车型	已行驶里程（公里）	尚可行驶里程	里程成新率	里程修正指数	里程修正系数	规定行驶里程
待估	轻型客车(江淮瑞风)	57,945.00	542,055.00	90.00	100	1.00	600000
A	轻型客车(江淮瑞风)	50,000.00	550,000.00	92.00	101	0.99	600000
B	轻型客车(江淮瑞风)	70,000.00	530,000.00	88.00	99	1.01	600000
C	轻型客车(江淮瑞风)	80,000.00	520,000.00	87.00	98	1.02	600000

2)车辆状况修正系数

案例	车型	车辆技术状况	修正系数
待估	轻型客车(江淮瑞风)	状况良好	1
A	轻型客车(江淮瑞风)	状况良好	1
B	轻型客车(江淮瑞风)	状况良好	1
C	轻型客车(江淮瑞风)	状况良好	1

3)交易情况修正系数

案例	车型	交易状况	修正系数
待估	轻型客车(江淮瑞风)	常规市场交易	1
A	轻型客车(江淮瑞风)	常规市场交易	1
B	轻型客车(江淮瑞风)	常规市场交易	1
C	轻型客车(江淮瑞风)	常规市场交易	1

4)交易日期修正系数

案例	车型	交易日期	修正系数
待估	轻型客车(江淮瑞风)	2019/3/31	1
A	轻型客车(江淮瑞风)	2018/8/31	1
B	轻型客车(江淮瑞风)	2018/8/31	1
C	轻型客车(江淮瑞风)	2018/8/28	1

5)比准价格

序号	待估案例	案例 A	案例 B	案例 C
车牌号	粤 BT220C	不详	不详	不详
里程修正	1.00	0.99	1.01	1.02
车辆状况修正	1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况修正	1.00	1.00	1.00	1.00
交易日期修正	1.00	1.00	1.00	1.00
交易价格		48,800.00	42,800.00	46,000.00
修正价格		48,300.00	43,200.00	46,900.00

$$\begin{aligned}
 \text{比准价格} &= (\text{案例A} + \text{案例B} + \text{案例C}) / 3 \\
 &= (48,300.00 + 43,200.00 + 46,900.00) / 3 \\
 &= 46,100.00 \text{ (元)}
 \end{aligned}$$

委估车辆及比较实例购置日期为2011年，为物业管理公司营改增之前，该车辆增值税未能抵扣，现时销售无法开具增值税发票，故评估价为含税价，即：

$$\text{车辆市场法评估值} = \text{比准价格} = 46,100.00 \text{ (元)}$$

案例二：格力空调（高新区分公司电子设备评估明细表第 507 项）

1. 设备概况

设备名称：格力空调

规格型号：KF-35GW

制造厂家：格力

账面原值：2,499.14 元

账面净值：2,499.14 元

购置日期：2019 年 3 月

启用日期：2019 年 3 月

2. 重置全价的确定

通过市场询价，同种型号空调基准日市场售价为人民币 2,849.00 元/台，数量为 1 台，由于该设备安装简单，故不含税重置全价可取整为 2,500.00 元（取整）。

4. 成新率的确定

该设备于 2019 年 3 月开始启用，到评估基准日已使用 0.03 年，预期经济寿命 8 年，确定尚可使用年限为 7.97 年。

理论成新率=（1-已使用年限/经济使用年限）×100%

=（1-0.03/8）×100%= 99.00%

该设备目前保养情况良好，故不调整成新率。

故成新率取整为 99.00%。

5. 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

=2,500.00×99.00%

=2,475.00 元

案例三：一体机（产业园分公司电子设备评估明细表第 682 项）

设备名称：惠普 277 一体机

型 号：HP277DW

制造厂家：惠普

数 量：1 台

账面原值：4,563.11 元

账面净值：3,551.89 元

启用日期：2018 年 1 月

1. 重置全价的确定

通过市场询价，同种类型投影仪基准日市场含税售价为人民币 4,599.00 元。由于该设备安装简单，故不含税重置全价可取为 4,599.00 /1.16= 4,000.00 元（取整）。

2. 成新率的确定

该设备于 2018 年 1 月开始启用，到评估基准日已使用 1.20 年，取经济寿命 5

年。故年限成新率= $(5-1.20) / 5 \times 100\% = 76.00\%$ （取整）。

3. 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率=4,000.00×76.00%=3,040.00（元）。

第六节 无形资产—其他无形资产评估技术说明

（一）评估范围

其他无形资产账面价值 62.45 万元，为外购软件系统等。具体包括财务软件、物业管理软件等。

（二）评估方法

对于外购软件系统的评估，评估人员了解其实际使用情况，并核查相关合同，对于软件根据其摊销年限进行测算。经核实，其他无形资产未发现异常情况。评估时采用市场法，以评估基准日的市场购买价确认为评估值。

（三）评估结果

经评估，无形资产—其他无形资产评估值为 96.80 万元。

第七节 递延所得税资产评估技术说明

递延所得税资产账面价值 178.36 万元，是企业会计核算在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，由资产的账面价值与其计税基础的差异所产生。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解。经核实，企业该科目核算的内容是企业由于计提其他应收款坏账准备和费用跨期所得税调整的原因产生的递延所得税资产。对于因计提坏账准备而产生的递延所得税资产按照评估确认的风险损失重新核算确认评估值。

经评估，递延所得税资产评估值 81.31 万元。

第八节 负债评估技术说明

一、评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债。各项负债在评估基

准日账面值如下所示：

单位：万元

项目名称	账面价值
流动负债：	
应付账款	123.14
预收款项	508.67
应付职工薪酬	1,340.61
应交税费	2,042.04
其他应付款	28,075.94
流动负债合计	32,090.39
非流动负债：	
专项应付款	941.38
非流动负债合计	941.38
负债合计	33,031.77

二、评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

（一）第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表标准格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债评估明细表；

（二）第二阶段：现场调查阶段

1.根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估明细表进行互相核对使之相符。对内容不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符；

2.由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

3.对负债原始凭据抽样核查，并对数额较大的债务款项进行了函证，确保债务情况属实。

（三）第三阶段：评定估算阶段

- 1.将核实调整后的负债评估明细表，录入计算机，建立相应数据库；
- 2.对各类负债，采用以核实的方法确定评估值，编制评估汇总表；
- 3.撰写负债评估技术说明。

三、评估方法

（一）应付账款

应付账款账面值 1,231,368.00 元，主要核算企业接受劳务等而应付给供应单位的款项。投控物业本部为应付物业管理费、维修费；高新分公司主要为企业因采购物料而应付给供应单位的款项；产业园分公司主要是住宿服务费、工程项目款各客服中心保安费等，文锦管理处为应付装饰公司的维修费。

评估人员审查了企业的合同及有关凭证，均根据有关凭证记入本科目，未发现漏记应付账款。以核实后账面值确认评估值。

应付账款评估值为 1,231,368.00 元。

（二）预收款项

预收款项账面值 5,086,652.55 元，主要核算企业预收租户的租金、物业管理费的款项。

评估人员核对了有关合同，并对大额单位进行了发函询证，在确认其真实性的基础上以经过核实后的账面值作为评估值。预收款项在经核实无误的情况下，以核实后账面值确认评估值。

预收账款评估值为 5,086,652.55 元。

（三）应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 13,406,117.72 元，核算内容为企业根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括按企业规定应支付给职工的工资、职工福利、社会保险费、工会经费、职工教育经费等。

评估人员按照企业规定对应付职工薪酬各明细项进行核实和抽查复算，同时查阅明细账、入账凭证，检查各项目的计提、发放、使用情况。经核查，未发现异常情况，以核实后账面值确认评估值。

应付职工薪酬评估值为 13,406,117.72 元。

（四）应交税费

应交税金账面值 20,420,404.77 元，主要核算公司应交纳的各种税金，如增值税、城市维护建设税、所得税、房产税等。评估人员查验了企业所交税金的税种和金额，审核纳税申报表和应交税金账户，核实基准日所应交纳的税种和金额无误。以核实后账面值确认评估值。

应交税费评估值为 20,420,404.77 元。

（五）其他应付款

其他应付款账面值为 280,759,363.64 元，是公司应付给工程公司的工程款、租户的押金、装修保证金、代收水电费押金。评估人员审查了相关的文件、合同或相关凭证，无虚增虚减现象，在确认其真实性后，以核实后账面值确认评估值。

其他应付款评估值为 280,759,363.64 元。

（六）专项应付款

专项应付款账面值 9,413,821.69 元，为企业代管本体维修基金。账面金额为结余金额。评估人员抽查有关账簿记录、相关文件、拨款单据等。核实结果账、表、单金额相符，以核实后账面值确认评估值。

专项应付款评估值 9,413,821.69 元。

四、评估结果及分析

（一）评估结果

经实施以上评估，负债评估结果见下表所示：

负债评估汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值
流动负债：		
应付账款	123.14	123.14
预收款项	508.67	508.67
应付职工薪酬	1,340.61	1,340.61
应交税费	2,042.04	2,042.04
其他应付款	28,075.94	28,075.94

项目名称	账面价值	评估价值
流动负债合计	32,090.39	32,090.39
非流动负债：		
长期应付款	941.38	941.38
非流动负债合计	941.38	941.38
负债合计	33,031.77	33,031.77

(本页以下无正文)

第六部分 收益法评估技术说明

第一节 收益法的应用前提及选择理由和依据

一、收益法的定义

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。

收益资本化法是将企业未来预期的具有代表性的相对稳定的收益，以资本化率转化为企业价值的一种计算方法。通常直接以单一年度的收益预测为基础进行价值估算，即通过将收益预测与一个合适的比率相除或将收益预测与一个合适的乘数相乘获得。

收益折现法通过估算被评估企业将来的预期经济收益，并以一定的折现率折现得出其价值。这种方法在企业价值评估中广泛应用，通常需要对预测期间（从评估基准日到企业达到相对稳定经营状况的这段期间）企业的发展计划、盈利能力、财务状况等进行详细的分析。

收益折现法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

二、收益法的应用前提

资产评估师应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。一般来说，收益法评估需要具备如下三个前提条件：

（一）被评估企业的未来收益可以合理预测，并可以用货币衡量；

（二）被评估企业获得未来预期收益所承担的风险可以合理预测，并可以用货币衡量；

（三）被评估企业的未来收益年限可以合理预测。

三、收益法的选择理由

评估人员在对被评估单位历史年度的会计报表、经营数据进行了详细分析的基础上，对管理层进行了访谈和市场调研，取得了收益法盈利预测数据和相关依据。经综合分析，选择收益法的主要理由和依据如下：

（一）总体情况判断

根据对投控物业历史沿革、所处行业、资产规模、盈利情况、市场占有率等各方面综合分析以后，评估人员认为本次评估所涉及的资产具有以下特征：

- 1.被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好；企业具备持续经营条件；
- 2.被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产，表现为企业营业收入、相匹配的成本费用、其他收支能够以货币计量。
- 3.被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

（二）评估目的判断

本次评估是对投控物业股东全部权益价值进行评估，为深物业拟收购投控物业全部股权的经济行为提供价值参考依据。要对投控物业的市场公允价值予以客观、真实的反映，不仅仅是对各单项资产价值予以简单加总，而是要综合体现企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，即把企业作为一个有机整体，以整体的获利能力来体现股东权益价值。

（三）收益法参数的可选取判断

被评估单位未来收益能够合理预测，预期收益对应的风险能够合理量化。目前国内资本市场已经有了长足的发展，相关贝塔系数、无风险报酬率、市场风险报酬率等资料能够较为方便的取得，采用收益法评估的外部条件较成熟，同时采用收益法评估也符合国际惯例。

综合以上因素的分析，评估人员认为本次评估在理论上和操作上适合采用收益法，采用收益法评估能够更好地反映企业价值。

第二节 收益预测的假设条件

本评估报告收益法分析估算采用的假设条件如下：

一、一般假设：

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。

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。

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。

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：

（一）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。

（二）针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

（三）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。

（四）除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

（五）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。

（六）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。

（七）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。

(八) 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。

(九) 假设企业预测年度现金流为期末产生；

(十) 假设国家对房屋租赁、物业管理行业的政策没有重大变化；

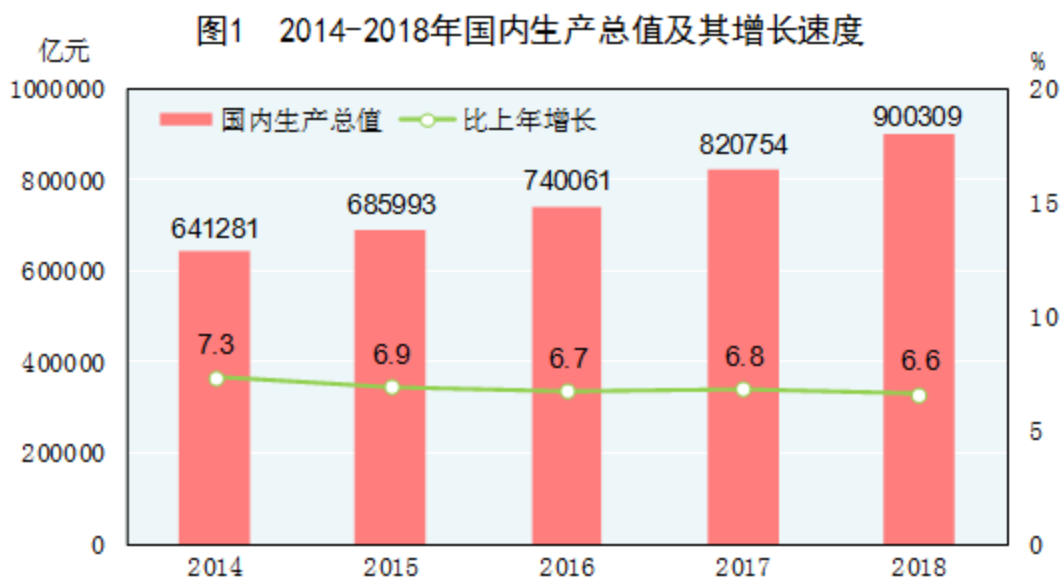
评估人员根据运用资产基础法和收益法对企业进行评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估结果会发生较大的变化。

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。

第三节 宏观、区域经济因素及行业现状与发展前景分析

一、影响企业经营的宏观、区域经济因素

初步核算，全年国内生产总值 900309 亿元，比上年增长 6.6%。其中，第一产业增加值 64734 亿元，增长 3.5%；第二产业增加值 366001 亿元，增长 5.8%；第三产业增加值 469575 亿元，增长 7.6%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为 7.2%，第二产业增加值比重为 40.7%，第三产业增加值比重为 52.2%。全年最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为 76.2%，资本形成总额的贡献率为 32.4%，货物和服务净出口的贡献率为-8.6%。人均国内生产总值 64644 元，比上年增长 6.1%。国民总收入 896915 亿元，比上年增长 6.5%。全国万元国内生产总值能耗比上年下降 3.1%。全员劳动生产率为 107327 元/人，比上年提高 6.6%。



数据来源：2018 年国民经济和社会发展统计公报

(一) 工业生产平稳增长，新产业增长较快

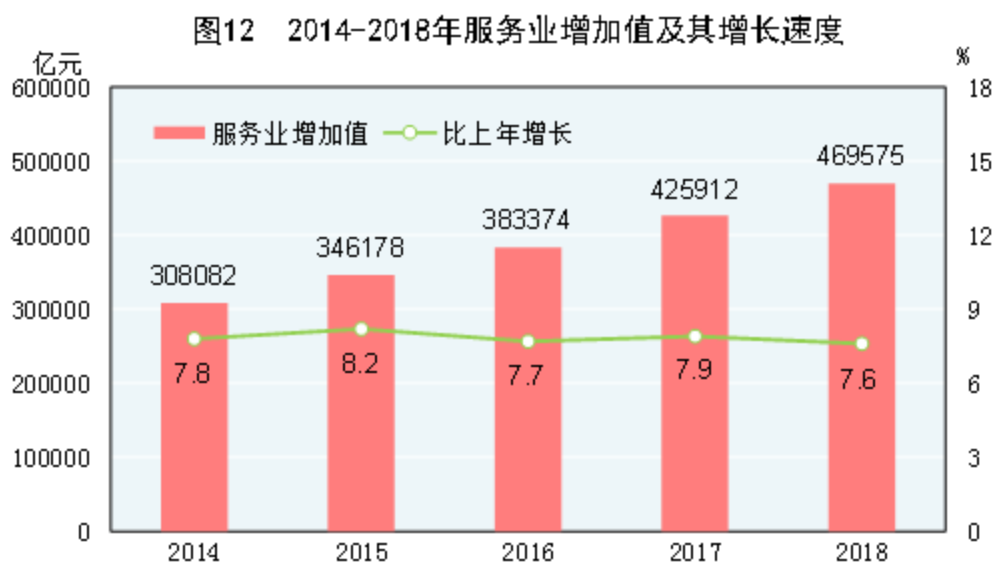
全年全部工业增加值 305160 亿元，比上年增长 6.1%。规模以上工业增加值增长 6.2%。在规模以上工业中，分经济类型看，国有控股企业增加值增长 6.2%；股份制企业增长 6.6%，外商及港澳台商投资企业增长 4.8%；私营企业增长 6.2%。分门类看，采矿业增长 2.3%，制造业增长 6.5%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 9.9%。

全年规模以上工业企业利润 66351 亿元，比上年增长 10.3%^[31]。分经济类型看，国有控股企业利润 18583 亿元，比上年增长 12.6%；股份制企业 46975 亿元，增长 14.4%，外商及港澳台商投资企业 16776 亿元，增长 1.9%；私营企业 17137 亿元，增长 11.9%。分门类看，采矿业利润 5246 亿元，比上年增长 40.1%；制造业 56964 亿元，增长 8.7%；电力、热力、燃气及水生产和供应业 4141 亿元，增长 4.3%。全年规模以上工业企业主营业务收入利润率为 6.49%，比上年提高 0.11 个百分点。

(二) 服务业保持较快发展，持续处于景气区间

全年批发和零售业增加值 84201 亿元，比上年增长 6.2%；交通运输、仓储和邮政业增加值 40550 亿元，增长 8.1%；住宿和餐饮业增加值 16023 亿元，增长 6.5%；金融业增加值 69100 亿元，增长 4.4%；房地产业增加值 59846 亿元，增长 3.8%；信息传输、软件和信息技术服务业增加值 32431 亿元，增长 30.7%；租赁和商务服

务业增加值 24427 亿元，增长 8.9%。全年规模以上服务业企业营业收入比上年增长 11.4%，营业利润增长 6.5%。



(三) 市场销售平稳较快增长，网上零售占比明显提高

全年社会消费品零售总额 380987 亿元，比上年增长 9.0%。按经营地统计，城镇消费品零售额 325637 亿元，增长 8.8%；乡村消费品零售额 55350 亿元，增长 10.1%。按消费类型统计，商品零售额 338271 亿元，增长 8.9%；餐饮收入额 42716 亿元，增长 9.5%。

在限额以上单位商品零售额中，粮油、食品类零售额比上年增长 10.2%，饮料类增长 9.0%，烟酒类增长 7.4%，服装、鞋帽、针纺织品类增长 8.0%，化妆品类增长 9.6%，金银珠宝类增长 7.4%，日用品类增长 13.7%，家用电器和音像器材类增长 8.9%，中西药品类增长 9.4%，文化办公用品类增长 3.0%，家具类增长 10.1%，通讯器材类增长 7.1%，建筑及装潢材料类增长 8.1%，石油及制品类增长 13.3%，汽车类下降 2.4%。

全年实物商品网上零售额 70198 亿元，比上年增长 25.4%，占社会消费品零售总额的比重为 18.4%，比上年提高 3.4 个百分点。

(四) 投资增长缓中趋稳，制造业投资和民间投资增速加快

全年全社会固定资产投资 645675 亿元，比上年增长 5.9%。其中固定资产投资（不含农户）635636 亿元，增长 5.9%。分区域看，东部地区投资比上年增长 5.7%，中部地区投资增长 10.0%，西部地区投资增长 4.7%，东北地区投资增长 1.0%。

在固定资产投资(不含农户)中,第一产业投资 22413 亿元,比上年增长 12.9%;第二产业投资 237899 亿元,增长 6.2%;第三产业投资 375324 亿元,增长 5.5%。民间固定资产投资 394051 亿元,增长 8.7%,占固定资产投资(不含农户)的比重为 62.0%。基础设施投资^[45]增长 3.8%。六大高耗能行业投资增长 1.4%。

全年房地产开发投资 120264 亿元,比上年增长 9.5%。其中住宅投资 85192 亿元,增长 13.4%;办公楼投资 5996 亿元,下降 11.3%;商业营业用房投资 14177 亿元,下降 9.4%。

2018 年房地产开发和销售主要指标及其增长速度

指标	单位	绝对数	比上年增长(%)
投资额	亿元	120264	9.5
其中:住宅	亿元	85192	13.4
房屋施工面积	万平方米	822300	5.2
其中:住宅	万平方米	569987	6.3
房屋新开工面积	万平方米	209342	17.2
其中:住宅	万平方米	153353	19.7
房屋竣工面积	万平方米	93550	-7.8
其中:住宅	万平方米	66016	-8.1
商品房销售面积	万平方米	171654	1.3
其中:住宅	万平方米	147929	2.2
本年到位资金	亿元	165963	6.4
其中:国内贷款	亿元	24005	-4.9
个人按揭贷款	亿元	23706	-0.8

(五) 进出口总额创历史新高,贸易结构不断优化

全年货物进出口总额 305050 亿元,比上年增长 9.7%。其中,出口 164177 亿元,增长 7.1%;进口 140874 亿元,增长 12.9%。货物进出口顺差 23303 亿元,比上年减少 5217 亿元。对“一带一路”沿线国家进出口总额 83657 亿元,比上年增长 13.3%。其中,出口 46478 亿元,增长 7.9%;进口 37179 亿元,增长 20.9%。

(六) 居民消费价格温和上涨,工业生产者价格涨幅回落

全年全国居民人均可支配收入 28228 元,比上年增长 8.7%,扣除价格因素,实际增长 6.5%。全国居民人均可支配收入中位数^[57]24336 元,增长 8.6%。按常住地分,城镇居民人均可支配收入 39251 元,比上年增长 7.8%,扣除价格因素,实际增长 5.6%。城镇居民人均可支配收入中位数 36413 元,增长 7.6%。农村居民人均可支配收入 14617 元,比上年增长 8.8%,扣除价格因素,实际增长 6.6%。农

村居民人均可支配收入中位数 13066 元，增长 9.2%。按全国居民五等份收入分组，低收入组人均可支配收入 6440 元，中间偏下收入组人均可支配收入 14361 元，中间收入组人均可支配收入 23189 元，中间偏上收入组人均可支配收入 36471 元，高收入组人均可支配收入 70640 元。全国农民工人均月收入 3721 元，比上年增长 6.8%。

全年全国居民人均消费支出 19853 元，比上年增长 8.4%，扣除价格因素，实际增长 6.2%。按常住地分，城镇居民人均消费支出 26112 元，增长 6.8%，扣除价格因素，实际增长 4.6%；农村居民人均消费支出 12124 元，增长 10.7%，扣除价格因素，实际增长 8.4%。全国居民恩格尔系数为 28.4%，比上年下降 0.9 个百分点，其中城镇为 27.7%，农村为 30.1%。

2019 年是决胜全面建成小康社会、实施“十三五”规划的关键一年，也是新中国成立 70 周年，保持经济稳定增长至关重要。虽然 2018 年我国经济运行稳中有变，但近期召开的庆祝改革开放四十周年大会和中央经济工作会议都释放出非常积极的政策信号。2019 年的宏观政策基本定调，着眼于稳定总需求的财政与货币政策将更加宽松，应对中美贸易摩擦等复杂国际问题将温和且更具弹性。如果上述政策措施能够顺利落实，宏观经济与金融市场有望从二季度开始逐步回温，实现平稳增长。

二、行业现状与发展前景分析

（一）物业管理简介

物业管理是指业主对区分所有建筑物共有部分以及建筑区划内共有建筑物、场所、设施的共同管理或者委托物业服务企业、其他管理人对业主共有的建筑物、设施、设备、场所、场地进行管理的活动；物权法规定，业主可以自行管理物业，也可以委托物业服务企业或者其他管理者进行管理。物业管理有狭义和广义之分；狭义的物业管理是指业主委托物业服务企业依据委托合同进行的房屋建筑及其设备，市政公用设施、绿化、卫生、交通、生活秩序和环境容貌等管理项目进行维护，修缮活动；广义的物业管理应当包括业主共同管理的过程，和委托物业服务企业或者其他管理人进行的管理过程。

住宅物业管理公司的收入方式分为包干制和酬金制两种，其中包干制是指物

业管理企业收取固定物业服务费用，在支付物业服务成本之后盈余或者亏损均由物业管理企业所有或者承担；酬金制是指物业管理企业按物业服务协议约定的比例或数额从物业管理服务费用，其余物业服务成本和费用由业主承担。在收费模式上，包干制仍是目前国内主流收费模式，约 95%的物业采用此类收费模式。

（二）物业管理形式分类

1、居住物业：

是指具备居住功能、供人们生活居住的建筑；包括住宅小区、单体住宅楼、公寓、别墅、度假村等；当然也包括与之相配套的共用设施、设备和公共场地。

2、商业物业：

有时也称投资性物业，是指那些通过经营可以获得持续增长回报或者可以持续升值的物业，这类物业又可大致分为商服物业和办公物业。商服物业是指各种供商业、服务业使用的建筑场所，包括购物广场、百货商店、超市、专卖店、连锁店、宾馆、酒店、仓储、休闲康乐场所等。办公物业是从事生产、经营、咨询、服务等行业的管理人员（白领）办公的场所，它属于生产经营资料的范畴。这类物业按照发展变化过程可分为传统办公楼、现代写字楼和智能化办公建筑等；按照办公楼物业档次又可划分为甲级写字楼、乙级写字楼和丙级写字楼。商业物业市场的繁荣与当地的整体社会经济状况相关，特别是与工商贸易、金融保险、顾问咨询、旅游等行业的发展密切相关。这类物业由于涉及物业流通与管理的资金数量巨大，所以常以机构（单位）投资为主，物业的使用者多用所有者提供的空间进行经营活动，并用部业租金。

3、工业物业：

是指为人类的生产活动提供使用空间的房屋，包括轻、重工业厂房和发展起来的高新技术产业用房以及相关的研究与发展用房及仓库等。工业物业有的用于出售、也有的用于出租。一般来说，重工业厂房由于其设计需要符合特定的工艺流程要求和设备安装需要，通常只适合特定的用户使用，因此不容易转手交易。高新技术产业（如电子、计算机、精密仪器制造等行业）用房则有较强的适应性。轻工业厂房介于上述两者之间。

4、其他用途物业：

除了上述物业种类以外的物业，称为其他物业，有时也称为特殊物业。这类

物业包括赛马场、高尔夫球场、汽车加油站、飞机场、车站、码头、高速公路、桥梁，隧道等物业。特殊物业经营的内容通常要得到政府的许可。特殊物业的市场交易很少，对这类物业的投资多属长期投资，投资者靠日常经营活动的收益来回收投资、赚取投资收益。

（三）物业管理内容分类

基本内容按服务的性质和提供的方式可分为：常规性的公共服务、针对性的专项服务和委托性的特约服务三大类。

1、公共服务

是指物业管理中公共性的管理和服务工作，是物业管理企业面向所有住用人提供的最基本的管理和服务。主要有以下 8 项：

- （1）房屋建筑主体的管理及住宅装修的日常监督；
- （2）房屋设备、设施的管理；
- （3）环境卫生的管理；
- （4）绿化管理；
- （5）配合公安和消防部门做好住宅区内公共秩序维护工作；
- （6）车辆秩序管理；
- （7）公众代办性质的服务；
- （8）物业档案资料的管理。

2、针对性服务

是指物业管理企业面向广大住用人，为满足其中一些住户、群体和单位的一定需要而提供的各项服务工作。

- （1）日常生活类；
- （2）商业服务类；
- （3）文化、教育、卫生、体育类；
- （4）金融服务类；
- （5）经纪代理中介服务；
- （6）社会福利类。

3、委托性服务

物业管理企业在实施物业管理时，第一大类是最基本的工作，是必须做好的。

同时，根据自身的能力和住用人的要求，确定第二、第三大类中的具体服务项目与内容，采取灵活多样的经营机制和服务方式，以人为核心做好物业管理的各项管理与服务工作，并不断拓展其广度和深度。

（四）基本原则

1、权责分明原则：在物业管理区域内，业主、业主大会、业主委员会、物业管理企业的权利与责任应当非常明确，物业管理企业各部门的权利与职责要分明。一个物业管理区域内的全体业主组成一个业主大会，业主委员会是业主大会的执行机构。物业的产权是物业管理权的基础，业主、业主大会或业主委员会是物业管理权的主体，是物业管理权的核心。

2、业主主导原则：业主主导，是指在物业管理活动中，以业主的需要为核心，将业主置于首要地位。强调业主主导，是现代物业管理与传统体制下房屋管理的根本区别。

3、服务第一原则：所做的每一项工作都是服务，物业管理必须坚持服务第一的原则。

4、统一管理原则：一个物业管理区域只能成立一个业主大会，一个物业管理区域由一个物业管理企业实施物业管理。

5、专业高效原则：物业管理企业进行统一管理，并不等于所有的工作都必须由物业管理企业自己来承担，物业管理企业可以将物业管理区域内的专项服务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人。

6、收费合理原则：物业管理的经费是搞好物业管理的物质基础。物业服务收费应当遵循合理、公平以及费用与服务水平相适应的原则。区别不同的物业的性质和特点，由业主和物业管理企业按有关规定进行约定。收缴的费用要让业主和使用人能够接受并感到质价相符，物有所值。物业管理的专项维修资金要依法管理和使用。物业管理企业可以通过实行有偿服务和开展多种经营来增加收入。

7、公平竞争原则：物业管理是社会主义市场经济的产物，在市场经济中应当实行公开、公平、公正的竞争机制，在选聘物业管理企业时，应该坚持招标、投标制度，委托方发标，一般要有 3 个以上的物业管理企业投标，招标要公开，揭标要公正。

8、依法行事原则：物业管理遇到的问题十分复杂，涉及到法律非常广泛，整

个物业管理过程中时时刻刻离不开法律、法规。依法签订的《物业服务合同》，是具有法律效力的规范文书，是物业管理的基本依据。

（五）物业管理行业现状

物业管理行业的起源可以追溯到 19 世纪 60 年代的英国。作为第三产业，物业管理在中国经历了从无到有、不断发展壮大的历程。20 世纪 80 年代初，随着中国改革开放的国策实施，物业管理由香港地区引入，经历三十多年的发展，物业管理服务全面推进并广泛覆盖，在对扩大内需、解决就业、拉动经济增长发挥积极作用的同时，行业的经济效益、社会认知度、业主满意度和在国民经济和社会发展中的地位得到了不同程度的提高。此外，物业服务的全天候性，可有效防范犯罪、减少意外事故、配合社区活动开展等，从多个角度为促进社会的和谐发挥着积极的作用。

2017 年我国经济运行平稳，现代服务业转型升级加快、新型城镇化持续推进、居民消费升级衍生多层次需求，在众多有利因素地助推下，中国物业管理行业迈入发展加速期，不断注入新的元素，开始了社会化、专业化和市场化的新阶段。

截止至 2017 年，全国物业管理规模达 185.1 亿平方米，较 2008 年增长 47.5%，企业数量从 5.8 万家增长到 10.5 万家以上，从业人员队伍由 250.1 万人增长到 711.2 万人以上，累计增长 1.8 倍，行业的社会地位显著提高，成为推动经济和民生建设、维护社会和谐稳定、促进城市可持续发展的重要行业。

1、大者恒大局面不断强化

中国指数研究院研究显示，2016 年百强企业管理面积均值达 2725 万平米，市场占有率近三成。百强企业顺应市场发展，坚持规模化扩张，巩固区域内优势地位，实现管理规模新一轮增长。2017 年，百强企业管理面积均值达 3163.83 万平方米，同比增长 16.1%，在管项目数量均值为 178 个，比 2016 年增加 12 个，百强企业管理规模呈现加速扩张态势。2017 年，百强企业市场份额持续走高，达 32.42%，较上年提高 2.98 个百分点，增幅高于 2016 年，行业集中度进一步提升。2014 年-2017 年百强企业管理规模与市场份额变化情况如下图所示：



TOP10 企业在规模化的道路上勇毅笃行，展现了“越大越快，越快越好”的规模优势，2017 年管理面积均值达 21588.21 万平方米，同比增长 14.59%；市场份额为 11.06%，与 2016 年相比提高 0.88 个百分点，强者恒强态势延续。

2017 年，TOP10 企业管理面积均值是百强企业均值的 6.82 倍；TOP11-30 企业结合自身优势，制定精准的规模扩张策略，管理面积达 4976.96 万平方米，是百强企业均值的 1.57 倍。

2、十亿俱乐部壮大

不止于在管面积，领先企业的收入规模化增长同样显著。2017 年物业行业百强企业共实现营收 1295.61 亿元，均值为 54076.96 万元，同比增长 27.24%。其中物业服务收入 945.67 亿元，均值达 45032.04 万元，同比增幅攀升至 33.23%，这主要是受 15 年物业企业拉开的兼并大潮所影响。而增值服务收入 189.94 亿元，均值为 9044.92 万元，增长率有所收窄，录得 3.94%。收入在 3 亿元以上的企业数量出现明显增多，进入顶端梯队的 10 亿+收入俱乐部的企业数量也从 15 年的 24 家发展到 16 年的 30 家。

3、物业行业资本规模扩大

截至目前已有彩生活、中海物业、中奥物业、绿城服务、祈福生活服务和浦江中国 6 家物业服务企业在香港上市，已有 60 余家物业服务企业在全国中小企业股份收购系统挂牌，资本驱动物业发展已经成为行业趋势，也必将为行业带来更加标准更加先进的企业经营管理办法。

目前已有 60 家物业服务企业陆续挂牌新三板，年初至今，共有 23 家企业登陆。平均管理面积约 990 万平方米，平均营收超 1.3 亿元，保利物业、嘉宝股份、

远洋亿家三家企业在管面积超过 3000 万平方米，营业收入超过 4.7 亿元。

4、抢抓主流市场深耕

2017 年，百强企业 60.98% 的管理面积位于五大城市群，其中，在长三角、珠三角、成渝、长江中游及京津冀五个主要城市群分布比例分别为 20.14%、12.77%、11.52%、8.32% 及 8.23%。

2017 年，百强企业进入城市数量均值 28 个，与去年持平，全国化布局的步伐有所放缓；企业规模扩张的重心转向区域深耕，以巩固核心城市的竞争力与控制力，单位城市项目数量均值为 6.35 个，同比略有上升，单个项目管理面积均值达 17.79 万平方米，较 2016 年增长 8.28%。

近年来，百强企业承接大体量项目逐年增多，产生了适度的规模效应。2017 年，单个项目在 50-100 万平方米、100 万平方米以上的项目数量分别为 1596 个、285 个，较 2016 年分别增长 11.37% 和 10.04%。2017 年百强企业城市群管理面积占总管理面积比例情况如下图所示：



5、多举措扩规模

2017 年，百强企业在“规模之战”中亮剑出鞘寻求突破，或借势集团获多方位发展支持，或加速市场进程，同时嫁接技术与资本，聚焦平台输出、扩大兼并收购、创新商业模式等，多形式、多渠道不断强化规模化扩张能力。

2017 年百强企业中有开发背景的企业共 147 家，这些企业的在管面积中，有近六成来自兄弟开发商。2017 年，全国商品房销售面积达到 16.94 亿平方米，比上年增长 7.7%，百强企业受益于兄弟开发公司的规模扩张，管理面积显著提升。如碧桂园服务、保利物业、中海物业 2017 年新增管理面积中超过 80% 来自兄弟开发企业，依托集团项目优势，实现了管理规模的快速增长。

并购回归理性，更加高效，仍然是规模突围、提速发展的重要手段。2017 年百强企业并购行为更加谨慎，对潜在标的选择更加严格，主要从完善产品与区域布局等角度，开展高质量并购。2017 年部分百强企业兼并收购情况如下图所示：

企业简称	被收购企业	收购股权比例	被收购企业的主要业务
万科物业	浙江耀江物业管理有限公司、中新苏州和乔物业服务集团有限公司、云南德润物业管理有限责任公司等	25%-100%	物业管理
绿城服务	温州雅园物业管理服务有限公司、吉林天顺物业服务集团有限公司、浙江蓝领供应链管理集团有限公司、浙江绿华国际旅行社有限公司等	20%-100%	物业管理、供应链管理、教育咨询服务、教育软件开发、旅游业务、广告设计等
彩生活	武汉天宇弘物业管理有限公司、深圳市前海微生活网络服务有限公司、上海同沐物业管理有限公司等	50%-100%	物业管理、社区经济等
中海物业	中信物业服务集团有限公司	100%	物业管理
雅生活服务	上海绿地物业服务集团有限公司、南京紫竹物业管理股份有限公司	50%-100%	物业管理
嘉宝股份	杭州绿宇物业管理有限公司、上海真贤物业管理有限公司	76%-80%	物业管理
远洋亿家	杭州新时代物业管理有限公司、南通乾通物业管理有限责任公司、北京百思得保洁服务有限责任公司、北京远和志尚科技服务有限公司等	30%-60%	物业管理、清洁服务、技术开发等
南部物业	上海采林物业管理有限公司	90%	物业管理

（六）物业服务行业经营情况

1、收入水平稳定提高、增值服务利刃出鞘

2017 年，百强企业营业收入均值达 74209.92 万元，同比增幅 18.20%，净利润均值为 5733.65 万元，同比增长 25.22%，总体呈上升趋势。2017 年，百强企业各层级营业收入均值总体呈现持续走高趋势，特别是 TOP10、TOP11-30 企业优化重点区域战略布局，加速拓展管理规模，同时，突破传统物业管理的服务范畴，各业务板块全面发力带动营收强势增长，营业收入均值分别为 43.20 亿元和 13.25 亿元，同比增速分别为 37.60%和 27.67%，强者恒强局面进一步加强。

百强企业不仅顺应市场大势依靠规模取胜，且不断提升专业服务能力，多业态均衡发展。2017 年，百强企业住宅物业管理面积占总管理面积的 69.85%，商业物业、办公物业、公众物业、产业园区物业、学校物业、医院物业和其他类型物业面积占比分别为 8.65%、9.12%、1.76%、4.12%、1.65%、0.60%及 4.25%。

2017 年，百强企业多种经营收入均值达 13506.21 万元，同比增长 24.46%。一方面，百强企业积极满足业主美好生活需求，不断丰富业主增值服务种类，提升业主及住户生活体验；2017 年，业主增值服务收入占比达 52.14%。另一方面，百强企业开展针对地产开发商等的非业主增值服务，在多种经营服务收入中的占比达 47.86%。

2、多措并举化解成本压力，营业成本率下降

首先，伴随企业的规模扩张与转型升级，对人员的数量和质量都提出了更高的要求，其次，工资的刚性上涨也成为物业服务企业必须面对的成本难题。2017 年，百强企业经营成本均值为 56507.08 万元，同比增长 14.26%。从成本构成来看，人员费用占比 55.84%，同比增加 2.41 个百分点。

百强企业积极引入智能科技设备，实现基础服务自动化，显著提升管理效率及服务质量，同时有效抑制成本上升，万物至上致力于为客户提供功能齐全、管理科学、操作简便的智能化服务以及面向行业的解决方案和个性化的二次开发服务，帮助企业向标准化、专业化、集团化、国际化的方向发展，实现管理信息化。

适度增加外包比例，有效降低刚性成本。百强企业持续增加外包项目比例，优化服务提效能，有效管控成本，保障盈利空间。从基础业务外包项目数量占比来看，2017 年百强企业外包项目中，清洁业务外包项目数量占总项目数量的 60.25%，绿化业务外包项目数量占比为 43.14%，同比增加 1.14 个百分点，设备维护养护和秩序维护业务外包项目数量占比分别为 36.84%和 24.68%，较 2016 年分别增长 1.84 和 0.68 个百分点。从外包人员占比来看，2017 年，百强企业外包员工总数为 46.92 万人，同比增长 18.07%，外包员工占一线员工的 38.33%。

除借助技术赋能、加大外包力度实现“节流”外，百强企业加大增收力度，在基础物业服务和增值服务方面更注重“开源”的作用，因此，多管齐下保证了人均产值和人均管理面积的提升，在严峻的成本压力下实现了营业成本率的下降，保证了盈利水平。2017 年，百强企业人均产值为 13.99 万元，同比增长 15.51%，人均在管面积为 5912.97 平方米，同比增长 12.49%，营业成本率达 77.69%，同比下降 1.08 个百分点。

3、盈利水平稳定提高

2017 年，百强企业盈利能力继续提升，净利润率为 7.73%，同比增加 0.44 个百分点。百强企业各层级净利润率呈现逐级递减趋势，2017 年，TOP10 企业平均

净利润率为 8.68%，高于百强企业平均净利润率。

百强企业净利润均值内部分化现象加剧，2017 年，TOP10、TOP11-30 企业净利润均值分别为 37509.94 万元和 10162.32 万元，分别是百强企业净利润均值的 6.54 倍和 1.77 倍，净利润增速分别为 40.72% 和 38.47%。

2017 年，百强企业得益于内生增长加快、外延扩张持续，基础物业服务收入均值达 60703.71 万元，同比增长 16.89%，是百强企业收入构成的基石，占比高达 81.80%；同时，百强企业注重利用技术提升基础物业服务管理效能，2017 年，基础物业服务净利润均值达 3343.87 万元，占比为 58.32%。

4、服务质量依旧是核心竞争力

2017 年，百强企业管理项目平均物业服务费为 4.26 元/m²/月，略高于 2016 年（4.25 元/m²/月）。分业态来看，办公物业服务费最高，达 7.88 元/m²/月，其次是商业物业服务费，为 7.02 元/m²/月，住宅物业服务费最低，为 2.30 元/m²/月。

从业主对百强企业各分项服务的满意度来看，绿化养护、清洁卫生、入户维修、物业人员素质、客户服务等多个项目满意度较高，均超 80 分，同时，社区文化活动、安全秩序管理、装修管理等项目满意度水平较 2017 年均略有小幅提升。如长三角高端物业市场领先的滨江物业，多年来服务诸多高端项目，如武林壹号、城市之星、金色海岸等，在浙江省区域高端物业市场的竞争力和客户满意度水平位列行业。

2017 年，百强企业收缴率均值为 94.14%，较 2016 年小幅上涨，续约率均值为 98.48%，较 2016 年增长 0.27 个百分点。其中，住宅物业和商业物业收缴率均值分别为 91.97% 及 93.16%；办公物业、公众物业、产业园区物业、学校物业及医院物业的收缴率均值分别为 97.46%、98.32%、97.53%、98.21% 和 98.68%，均高于百强企业物业服务费收缴率均值。第一梯队阵营。

（七）物业管理行业发展趋势

一直以来，物业管理行业作为传统服务业，行业集中度低、与资本市场关联较小，盈利水平较低。不过，近年以来，物业管理行业作为新经济的重要增长点和提高居民生活品质的重要载体，受到了社会和资本市场的广泛关注。法规政策的进一步完善、监管体系的建立、定价机制的转变、税收政策的突破，将为行业发展打造更为健康的外部环境。市场竞争的加剧，将极大地推进行业专业化、市

场化、规范化进程城镇化战略的实施。到 2020 年，国内住宅物业面积将达到 300 亿平方米，社区服务消费将超万亿元，物业公司将大有可为。物业服务市场的庞大规模成了开发商争夺的高地，物业服务成为房企新的增长点。

1、运营模式的创新转变

随着物业管理行业竞争的不断加剧，物业管理企业愈来愈需要顺应瞬息万变的市场，商业模式的创新对改善物业行业生存状况产生深远影响。国人对于高端物业服务有着不断的追求，面对市场前景良好的高端物业行业，在未来发展过程中，需侧重于商业地产的物业管理的开发和创新。高端物业服务包括对建筑、设备、设施的运行管理与维护保养，管辖区域的安全秩序管理、环境管理与环境保护，以及对物业客户自尊与服务享受的满足，这些服务构成了物业服务所提供的核心附加价值。通过尝试改变劳动密集型和简单服务提供者的现状，向依托现代科学技术、现代信息技术、现代企业经营管理方式的转变，提高服务模式需与市场需求的匹配程度，以此为契机改变传统的物业服务运作模式。

2、新技术应用快速增加

传统的物业服务企业盈利主要依赖物业服务费收入，在近年人工成本的不断上升情况下，面临盈利困境。随着机械化、信息化、智能化等新技术应用的推广和普及，物业服务企业一方面通过新技术应用对传统物业服务在软硬件方面进行机械化、信息化、智能化升级，对设备设施进行实时全远程监控、自动维护及节能改造等，大幅降低企业管理、运作、能耗及物耗方面的成本，实现物业管理成本的有效降低；另一方面通过高科技手段的引入，使复杂业务和重复性作业变得扁平化、智能化和标准化，降低企业人员数量和劳动强度，降低企业的人工成本。

物业服务企业从而实现在有效控制成本费用等情况下扩大有效管理半径，提升企业的品牌输出和管理能力，提高经营绩效和盈利水平。

3、服务的多元化发展

行业发展所依托的社会、经济、法制、市场环境的变化，物业管理紧跟市场需求的多样化的特点，已呈现提档升级的多元化发展态势，积极开拓创新多元业务，促进营业收入快速增长。物业管理在清洁、绿化、秩序维护、设施设备维护等基本服务的基础上，已纵向延伸至房地产开发前期的规划、设计、设施设备选用顾问等整个链条，横向涵盖消费者居家养老、家政服务、房屋租赁、电子商务等各类个性化需求，不断挖掘出物业服务产品的附加价值和边际效益，体现出物业

管理丰富的商业价值，中国物业管理行业仍将是具有较好发展前景的行业。

4、专业化分工和服务治理持续提升

物业服务企业通过将基础业务外包，利用专业服务公司提供的优质低价服务，实现专业化、集约化管理，降低企业经营成本的同时，提升专业服务水平。企业充分利用外包公司的专业化优势，把人员需求较多且技术含量低的业务外包，集中精力提升核心业务水平。同时，专业化分工实现了服务实施和监督的分开，物业服务企业基于自身专业判断，对外包公司的服务质量作出客观评价，以良性互动和评价机制促进服务治理水平持续提升。

5、兼并收购加快，优化行业资源配置

随着我国房地产行业增速趋缓，新增物业资源增速也将逐渐减慢，物业服务企业的竞争重点将从新增物业资源转向已有的存量物业资源。近年来，物业管理行业兼并收购节奏不断加快。优质的物业服务企业对行业进行兼并收购，将减少行业的无序竞争，提升行业的服务水平和质量，优化行业资源配置。

6、提高智能化投入，构建智慧社区

2016 年国家发布“十三五”规划纲要，提出实施创新驱动发展战略，新技术的创新与应用、智慧社区的建设与评价得到各层面的认可，对传统物业管理转型升级来说是重大政策利好，促进了行业的持续、快速发展。智能服务物业的模式可以拓展到人们生活的各个场景中去，包含住宅社区、办公场所以及休闲娱乐场所等，而围绕消费者所产生的各种需求由于物业管理者所掌握的距离优势，理论上可以在一个微环境内一次性的满足。理论上，在排除对于品牌和特定服务的需求外，“互联网+物联网+服务网”平台可以将业主的需求和可提供的服务在一个统一的平台内一次性的解决。物业智能化管理能够有效改善运营效率低、成本高、管理粗放等局面，实现服务质量的提升。移动互联等新技术与物业服务的深度融合，从业务升级、平台输出、模式创新等层面由浅入深，对物业服务企业进行再造，带动物业服务全面升级，为物业管理行业发展带来崭新空间和无限可能。

（八）被评估单位所在地区行业及经营环境分析

1、深圳社会经济发展形势

深圳是中国改革开放建立的第一个经济特区，是中国改革开放的窗口，已发展为有一定影响力的国际化城市，是我国最具创新力、经济效益最好的城市之一。

初步核算并经广东省统计局核定，前三季度全市生产总值 17530.69 亿元，按可比价格计算，比上年同期（下同）增长 8.1%。分产业看，第一产业增加值 15.82 亿元，增长 7.6%；第二产业增加值 7053.16 亿元，增长 8.5%；第三产业增加值 10461.72 亿元，增长 7.8%。三次产业结构由上年同期的 0.1:40.7:59.2 调整为前三季度的 0.1:40.2:59.7。

分行业看，农林牧渔业增加值 16.45 亿元，增长 8.5%；工业增加值 6600.31 亿元，增长 8.1%；建筑业增加值 464.26 亿元，增长 15.9%；批发和零售业增加值 1775.13 亿元，增长 4.6%；交通运输、仓储和邮政业增加值 515.65 亿元，增长 5.1%；住宿和餐饮业增加值 298.18 亿元，增长 2.9%；金融业增加值 2289.68 亿元，增长 3.9%；房地产业增加值 1582.42 亿元，增长 8.0%；其他服务业增加值 3988.61 亿元，增长 13.0%。

总的来看，前三季度深圳经济运行总体平稳，主要经济指标表现良好。下一阶段，要按照市委市政府工作部署，坚持稳中求进工作总基调，深化供给侧结构性改革，在“四个走在全国前列”新征程中走在最前列勇当尖兵，牢牢把握“建设中国特色社会主义先行示范区，创建社会主义现代化强国的城市范例”的新定位，凝心聚力推动全市经济高质量发展。

“十二五”期间，深圳市 GDP 翻了近一番，集中体现出这一时期深圳市经济发展的成就。“十三五”期间，深圳市委市政府对未来 5 年的经济发展依然有充足的信心。2016 年深圳政府工作报告提出，到 2020 年深圳本市生产总值预计将达到 2.6 万亿元左右，人均生产总值 3.5 万美元左右，率先实现本市生产总值和居民人均收入“两个翻番”。深圳未来要继续保持可持续发展就要保持改革创新、包容开放的城市基因和特质，坚持结构调整、转型升级永远在路上，紧紧抓住“一带一路”等国家战略机遇，在更大的舞台上实现科学发展。

2、深圳物业管理行业

根据统计数据，2017 年深圳市物业服务企业在管物业项目数量达到 17905 个，较 2016 年增加 2786 个，同比增长 18.4%，增速较 2016 年上升了 7.7 个百分点；在管物业项目的总建筑面积为 25.78 亿平方米，同比增长达到 36.9%，增速有较大幅度的上升。其中深圳区域以外的管理面积达 20.23 亿平方米，同比增长 48.3%。究其原因，一是深圳市物业服务企业立足于品牌优势和资本优势，积极利用“互联网+”等创新手段，积极承接国内外优质物业项目；二是深圳市部分龙头企业在跨区域

扩张上改变经营策略，通过兼并、联合与重组发展壮大；三是物业服务企业加大了市场化运作及品牌化开拓力度，快速提升市场份额。



根据统计数据，2017年深圳市物业服务企业的总收入达到679.7亿元，同比增长16.7%，其中主营业务收入达653亿元，主要原因是在行业集中度快速提升的背景下，优秀物业服务企业广泛应用新技术，发展创新业务，运用“互联网+”进行资源整合和发展社区经济，并因此获得了更广阔的市场空间，也提升了整个行业的盈利水平；同时通过积极承接外地项目、全面纵深布局，拓展延伸服务、取得了可观的社会效益和经济效益。

根据统计数据，2017年深圳物业管理行业集中度(CR8)达到54.4%，即在管物业总建筑面积最大的前8家物业服务企业占行业总管理面积的比值为54.4%，较2016年上升了6.9个百分点。物业管理行业集中度有较大幅度的提升，主要有以下三方面的原因：一是深圳市龙头物业服务企业的综合竞争力提升明显，特别是市场拓展能力优势明显，强者愈强；二是企业间兼并重组等经济行为持续进行，优胜劣汰竞争机制作用凸显，市场进一步向龙头物业服务企业集中；三是深圳市龙头企业积极利用“互联网+”技术，并通过资本助力等方式，在输出优质物业服务能力的同时，大力开发社区经济，企业的规模效益日益显现。

三、物业租赁行业分析

(一) 全国租赁市场概况

我国住房租赁行业经过几年的积累，逐渐进入快速发展时期。2018年是我国

租赁行业超速增长的一年。从机构渗透率看，行业的机构化率进一步提升，众多参与者纷纷试水住房租赁领域，一线城市公寓门店新开增长率超 35%；从政策端看，红利不断释放、中央和地方政府多次出台鼓励政策，规范行业发展，完善住房租赁的制度和体系建设；从供给方面看，盘活存量和开发增量并行，集体土地租赁住房项目陆续推出、全国近 700 万方自持性租赁地块入市，逐渐形成了以存量盘活为主体，增量开发并行的供给市场；从租客需求端看，随着一线城市结婚年龄的推迟、月供与月租金剪刀差的增加，租赁的需求增加，更多的租客从被动到主动选择，全人群、全生命周期的租赁需求得到进一步释放。以租住为核心的产业链闭环逐渐形成，在房源开发、运营、资金、管理等关键节点都逐渐衍生出专业的服务机构分工和深化链条的完整性。

（二）深圳租房市场现状

1、住宅租赁市场

（1）租赁市场概况

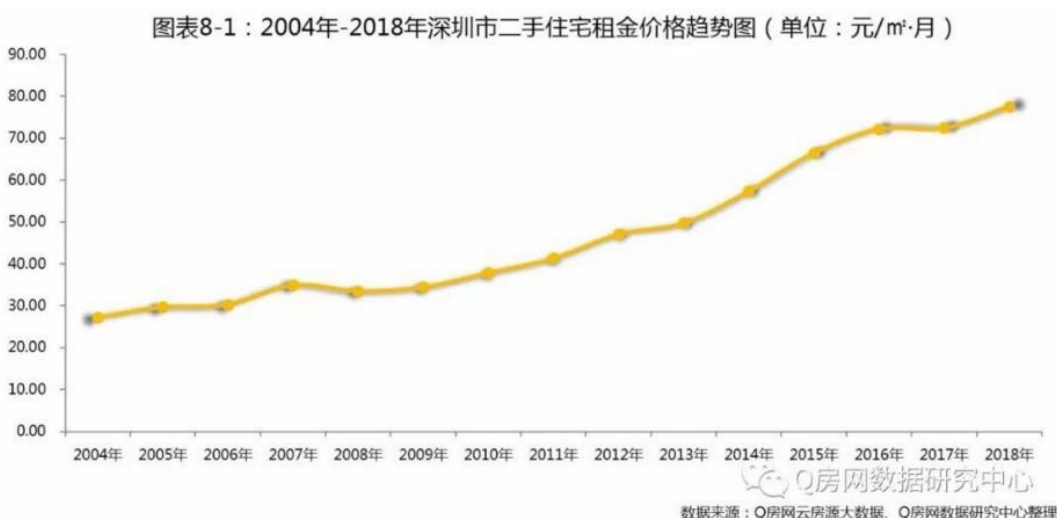
深圳市居民的居住主要以租赁为主，全市常住人口的住房自有率为 34%，即约 1/3 常住人口居住在自有住房中，2/3 常住人口需通过市场租赁、入住单位周转房等方式解决居住问题。

目前在深圳住宅租赁市场上，房源供给主体可以分为三大类：第一是地方政府建设并管理的公租房、廉租房、人才住房；第二是住房租赁企业集中建设并提供的出租住房等；第三是个人房源出租。根据发达国家既往发展经验，一个城市经济越发达，房价水平越高，带来的购房压力相应越大，相对而言租赁市场就越庞大。

近几年深圳住宅租赁价格呈快速上涨趋势，出现这一情况主要受到以下几个因素的影响：第一，住宅价格上涨速度快，大量购买需求转向租赁市场；第二，现有住宅租赁市场缺乏一整套完整的监管体系，政府很难进行有效引导，而仅仅依靠市场的自发调节能力很难达到平衡；第三，市区的城中村因交通便利、租金低廉吸引了大量的租客，而近年来因拆迁、旧改、城市更新，低端市场的供应明显萎缩，带来了明显的价格上涨效应（一方面租赁居民短期内涌入周边的租赁市场，造成需求集中释放，另一方面更新后配套设施的完善直接带动了周边房价和租赁价格上涨）；第四，住宅租赁市场结构性矛盾，中低端住房在租赁市场供不应求，

存量住房中有大量的房源未得到很好的利用。

根据 Q 房网统计，2018 年深圳市二手住宅租赁均价 77.58 元/m²·月,较 2017 年上涨 7.12%。从年度租金变化来看，十几年来，深圳年度租金除了 2008 年出现小幅下跌之外，其余年份租金持续上涨，涨幅平均在 10%左右，涨幅高位为 2015 年的 16%，涨幅低位为 2017 年的 0.4%。结合 2018 年度的房价走势来看，二手住宅年度均价上涨 6.56%，租金和房价涨幅基本保持了平衡。



(2) 各区域二手住宅租金情况

2018 年各行政区中南山区租金最高，105.90 元/m²·月，其次是福田区，105.83 元/m²·月，再次是罗湖 97.33 元/m²·月，以上三大区域租金高于全市平均水平；宝安、盐田区租金分别为 62.85 元/m²·月、53.25 元/m²·月；龙岗区租金最低，为 48.34 元/m²·月。六大区域中除盐田区租金较上年微跌 0.46%外，其他区域有不同程度的上涨，其中南山罗湖两区涨幅略高于一成。



（3）住宅租赁面积情况

2018 年全深圳近 6 成的月租金单价为 40-90 元/m²·月，其中福田区、南山区租金单价集中在 70-110 元/m²·月；罗湖区相对均匀地分布在 40-110 元/m²·月区间；宝安区、盐田区集中在 40-70 元/m²·月；龙岗租金单价则以 70 元/m²·月以下为主，占比超过九成。总体看来，除南山福田两区外，其他区域 90 元/m²·月以下中低端价位物业分布更多，这一单价区间接受度明显更高。

图表8-3：2018年深圳市租赁物业成交按行政区域分类单价分布情况表

区域	宝安	福田	龙岗	罗湖	南山	盐田	全市
40元/m ² ·月以下	10%	1%	29%	1%	1%	8%	10%
40-70元/m ² ·月	55%	7%	64%	25%	7%	78%	39%
70-90元/m ² ·月	22%	25%	4%	30%	26%	10%	19%
90-110元/m ² ·月	9%	29%	1%	29%	30%	4%	16%
110-130元/m ² ·月	3%	22%	0%	9%	18%	0%	9%
130元/m ² ·月以上	1%	17%	0%	6%	18%	0%	7%

Q房网数据研究中心

数据来源：Q房网云房源大数据、Q房网数据研究中心整理

2、商业租赁市场

深圳商业租赁主要有以下几种模式：业主整体打包出租模式、分层或分片区租赁模式、分散出租模式、层（或片）与散结合出租模式，根据不同的组合，市场上形成了大小不一的商圈体系。

深圳商业发展从 20 世纪 80 年代人民南商圈起步，到 90 年代的东门商圈、华强北商圈，以及今天的南山文化中心圈，逐渐完成从单中心城市到一主中心、多副中心的布局。从转变过程来看，深圳商业发展表现了明显的几大特征：一是传统商圈持续升级，朝着城市综合体方向迈进，形成以一种功能为主、多种功能配套的多功能、高效率的综合体；二是新兴商圈不断崛起并大量供应，形成了宝安、龙华、龙岗三大新兴商业组团；三是以服务社区住宅为目的、满足住户日常生活需要的社区商业逐步推广并进入新的发展阶段。

截至 2018 年 10 月底，深圳社会消费品零售总额为 5,019.6 亿元，同比增长 8.0%。此外，人口的正增长及人均可支配收入的提高也助力本地零售市场的进一步发展。

截至 2018 年年底，全市有五个优质零售项目开业，新增供应约 56.7 万平方米，

全市总存量环比上升 10.6%，至约 666.2 万平方米。这五个项目分别为：位于南山区的深圳湾万象城、福田区的深业上城、龙岗区的万象汇和星河 World*CocoPark、以及龙华区的壹方天地 A 区。

为满足消费者对购物中心环境提升及业态多样性的追求，成熟购物中心普遍进入业态的调整升级阶段，增加热捧品牌的比例。新开购物中心亦积极引进各档次品牌，力求确保品牌的多样性。此外，选址深圳开设其首店的品牌逐渐增多，充分展现出深圳市场的竞争力和吸引力。截至 2018 年底，全市优质零售物业市场的空置率同比下降 1.2 个百分点，至 1.2%。

总体而言，深圳优质零售物业市场的需求相当活跃，主要来源于中高端餐饮、家居及生活方式、体育及户外、亲子设施、健身房以及个人护理等业态，而时尚、百货、电器及电子类产品等业态占比减少。比如，迪卡侬、全棉时代和阿迪达斯分别在深业上城租赁了约 4,300、1,333 和 800 平方米的大面积商铺；平安金融中心引进了多家中高端餐饮品牌，包括田舍家、新荣记和喜鼎海胆水饺；%Arabica、LadyM 和 Chikalicious 等网红甜点品牌进驻深圳湾万象城，均为华南首店；MUJI 携手深业上城开出了全球首家酒店+餐厅+零售三合一的旗舰店，总面积高达约 3,740 平方米。此外，新零售超市已成为了购物中心的重要租户，如盒马鲜生、超级物种、Ole'、Blt 等，以卓越的服务和体验式的购物感受赢得了消费者的青睐。

截至 2018 年年底，全市首层平均租金增长至人民币每平方米每月 841.1 元，同比上升 0.2%。从区域层面来看，罗湖区租金变化相对较小。主要由于新开项目以相对较低的租金开业以确保其入驻率，南山、龙岗和龙华区的租金均有不同程度的下降。福田区内，皇庭广场和福田 Coco*Park 的业态调整升级结果在年底初显，有相对集中的承租能力较强的新品牌入驻，租金因此上涨明显。宝安区的租金亦有所增长，主要由于壹方城和海雅缤纷城的业绩向好，品牌对其兴趣愈加浓厚，项目市场潜力增加。

在积极的宏观经济及人口因素的影响下，未来长期深圳优质零售物业市场前景乐观。预计 2019 年有四个优质零售项目入市，为市场新增供应 53 万平方米。届时，深圳优质零售物业市场总存量将达到 719.2 万平方米。市场需求将继续保持活跃，为满足消费升级所带来的新消费需求，高端护肤/化妆品牌、综合品类店、美甲/美发沙龙、儿童乐园、早教及培训中心等店铺比例增加。受新增供应的影响，

预计 2019 年全市的优质零售物业的空置率将小幅攀升。预计全市首层平均租金将保持继续上涨趋势，然而在有新项目落成的子市场内，其租金将有一定程度的下跌。

总的来看，深圳商业租赁市场发展潜力仍然十分巨大，但同时也存在着同质化、高成本、网络电商冲击等种种难题。从长远来看，通过引进儿童早教、医疗卫生、生活服务、VR 科技体验馆、购物休闲一体化等业态来营造差异化经营模式将成为未来发展的必然。

3、写字楼租赁市场

深圳写字楼开发与城市发展历程基本一致，从全市来看，福田、罗湖、南山三个区域的写字楼市场约占到全市 97%以上，主要分布在福田中心区、罗湖地王商圈区、南山前海、车公庙、科技园等几个片区。

截至 2018 年底，深圳写字楼市场七座新项目落成，总计 62 万平方米建筑面积入市，将全市总存量推高至约 845 万平方米。南山区等新兴商务片区在本年内逐渐趋于成熟，形成了深圳写字楼市场多中心化发展的市场格局。

2018 年，深圳甲级写字楼物业市场租赁需求表现旺盛。来自金融、高新技术、生物医药、传媒和电信行业及专业服务业为主要承租力，而企业新租和续租则是主要的承租形式。截止 2018 年底，深圳甲级写字楼物业市场净吸纳量同比增长 8%，至 529,651 平方米。同期，市场平均空置率环比下跌 2.5 个百分点，至 10.3%。部分较为瞩目的租赁交易包括：VIVO 在宝安区壹方中心承租约 12,000 平方米、OPPO 在春笋租赁约 30,000 平方米、大疆在荣超前海大厦租赁约 30,000 平方米、松下机电在华润置地大厦承租约 4,000 平方米等。

值得注意的是，为满足来自科技和创新行业的中小企业不断增长的租赁需求，联合办公运营商在深圳继续表现出强劲的扩张态势，以扩大其在深圳写字楼市场的份额。此等市场趋势可通过年内多宗租赁交易得以例证。例如，Wework 在 TCL 大厦、华润置地大厦 T2、中建钢构大厦及深业上城合计租赁约 22,500 平方米。Funwork 在福田区东海国际租赁约 4,000 平方米、罗湖区京基 100 租赁约 3,000 平方。

截止 2018 年年底，深圳甲级写字楼平均租金同比上升 0.7%，至人民币每平方米每月 234.78 元。按子市场分析，南山区租金增长稳定，同比上升 0.1%至，人民

币每平方米每月 201.99 元。受新增甲级写字楼物业更高质素的推动，宝安区的平均租金同比大幅度攀升 14.5%，至人民币每平方米每月 166.93 元。福田区作为成熟的商务区，因其较为成熟的商业配套，仍为许多跨国公司和大型企业所青睐的办公市场之一，平均租金为各子市场中最高。截至 2018 年底，福田区平均租金为人民币每平方米每月 273.9 元。

4、工业厂房租赁市场

深圳是一个具有特殊历史的城市，在建市初期兴建了大量的“三来一补”工业厂房，据了解，深圳全市大约有 3 亿平米建筑的老旧工业厂房，其中，使用期 30 年的约 2 亿平米，20 年的约 1 亿平米。目前，这些老旧工业厂房存在着各种各样的历史问题，比如，有的因产权不清纠纷不断；有的有主无人荒废闲置；有的水电杂乱交错，存在严重的安全隐患；有的虽然产权明晰，但获准重新改造困难重重。基于上述原因，深圳市政府制定了多项政策引导老旧工业厂房的更新改造

深圳经济正面临着结构转型的巨大压力，高新技术产业将越来越占据主导地位，故各类工业厂房的改造需兼顾该类市场需求的变化。而高新技术产业自身及员工结构与传统制造业有较大的差异，对工业厂房的要求相对较高，这也给厂房租金的上涨创造了一定的空间。

综合来看，作为房地产市场的风向标，深圳房地产租赁市场仍然保持着稳步向上发展的势头。

第四节 企业的业务情况

一、企业简介

深圳市投控物业管理有限公司（以下简称“投控物业”）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。

截至 2018 年 9 月 30 日止，投控物业注册资本为 3,000 万元，深圳市投资控股有限公司持有投控物业 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
----	---------	-------	----

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	

目前公司的主营业务分为三部分：一是物业管理服务，主要由其下属的产业园分公司及高新区分公司承担；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

物业管理业务主要由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软件大厦、深圳高新区综合服务楼、留学生创业大厦、深圳虚拟大学园、清华大学深圳研究院、深港产学研基地、武汉大学深圳产学研大楼、深圳软件园、九洲大厦、深圳生物孵化器大楼、西门子磁共振园等；

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

投控物业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，目前均处于在租状态；

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；

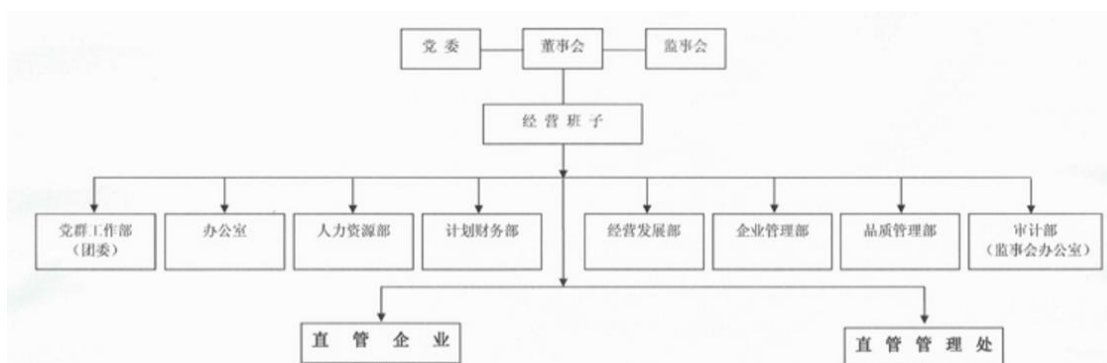
育发实业自有物业为润鹏花园商铺，建筑面积为 136.95 平方米，目前基本处于出租状态；

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。

二、组织架构



三、在管项目介绍

（一）产业园分公司在管项目

1、62 万m²深圳市软件产业基地

深圳市软件产业基地，树深产业地产标杆，立足深圳湾核心，打造世界级软件产业圈，开启未来起点。深圳市软件产业基地雄踞高新园南区，以 18 栋建筑集群恢宏体量，聚集研发办公、商业、公寓等多元功能，倾力呈现一座面向未来的新一代综合性产业园区，缔造时代新高度。作为比肩国际一流园区的软件园，深圳市软件产业基地以同步世界的标准规划 36—1500 m²灵动空间多元产品，集萃世界生态商务精华，搭建综合服务体系平台，缔造企业中心主场，成就企业终极梦想。

2、188 万m²深圳湾科技生态园

作为深圳市高科技战略布局的重点项目，深圳湾科技生态园以 188 万m²磅礴体量，融研发办公、精品公寓、星级酒店、高端商业于一体，计划未来引入 30-50 家上市公司总部，50-80 家战略性新兴产业企业，引领高新园区和深圳高新产业转型升级，构筑深圳未来发展新引擎。

深圳湾科技生态园，秉承“多层地表”与“垂直城市”设计理念，营造开放式商业街区、9.3 米公共平台层、24 米办公平台层、50 米裙楼屋顶平台层等多个活力街区；250 米超高层顶级写字楼，鼎立高新区新地标；超 18 万m²空中花园，提供自然舒适的全新办公体验；100%绿色建筑，领先国际水平；4 大绿色板块、18 大绿色技术系统，缔造国家级低碳园区。

3、9.4 万m²深圳湾创业投资大厦

深圳湾创业投资大厦位于深圳高新区南高价值区，总建筑面积 92986.35 m²，建筑高度 194 米，是深圳营造东方“硅谷”的开篇之作，致力于建设成为与投控产业园企业融资需求相呼应的科技金融地标性建筑。

深圳湾创业投资大厦将通过引导创业投资机构聚集，提供集中办公、商务洽谈、项目对接、融资路演、宣传展示等金融配套服务，实现资本与中小创新企业、创业者无缝对接，形成科技金融要素聚集地。

4、9.5 万m²深投控创智天地大厦

深投控创智天地大厦位于市高新区南区，毗邻城市主干道深南大道、科苑大道，连通南海大道，与深圳大学一步之遥。项目用地面积 5654.8 m²，总建筑

面积 94034 m²，总投资约 12 亿元，由两栋为 134.5 米和 148.5 米的双子塔楼及 38.5 米高的裙楼组成，集研发办公、高端公寓、配套商业等多元业态于一体。

（二）高新园在管项目介绍

高新区分公司在管项目包括政府建设的孵化基地、相关大学建设的产学研大楼、高新技术企业研发大楼及工业厂房等。其服务于高新区数千家企业及机构，其中不乏世界五百强企业、跨国公司、高等院校、科研机构、政府机关、国际商务平台及国内知名企业。

其中工业村管理处包括 C1 综合服务楼、深圳虚拟大学园、南山区高新技术工业村的物业管理服务；清华管理处包括深圳市清华大学研究院大楼、深港产学研基地大楼的物业管理服务；九州管理处包括九州电器大厦的物业管理服务；国微管理处包括国微大厦和英唐大厦的物业管理服务；中区管理处包括软件大厦、生物孵化器、总裁俱乐部、西门子的物业管理服务；北区管理处包括华瀚大厦的物业管理服务；软件园管理处包括软件园一期和软件园二期的物业管理服务；留创管理处包括留学生创业大厦的物业管理服务；武大管理处包括武汉大学深圳产学研大楼的物业管理服务；卫星大厦管理处包括深圳航天卫星大厦的物业管理服务。在管项目如下图所示：

序号	管理处	楼宇名称	建筑面积 (M ²)
1	工业村管理处	深圳市高新技术工业村	204,925.00
2		深圳虚拟大学园	17,638.00
3		高新区综合服务楼	11,643.58
4	清华管理处	深圳清华大学研究院	31,301.53
5		深港产学研基地	36,865.59
6	国微管理处	国微大厦	12,335.00
7		英唐大厦	14,623.16
8	九州管理处	九州电器大厦	36,401.67
9	中区管理处	生物孵化器	20,075.11
10		总裁俱乐部	5,313.10
11		西门子磁共振园	43,162.91
12		软件大厦	62,706.48
13	北区管理处	华瀚创新园	50,375.00
14	软件园管理处	软件园一期	94,863.92
15		软件园二期	132,910.40
16	留创管理处	留学生创业园	47,164.65
17	武大管理处	武汉大学深圳产学研大楼	31,045.15
18	卫星管理处	深圳航天卫星大厦	46,466.93

四、优劣势分析

（一）优势

1、产业园分公司及高新区分公司目前所管理的物业面积已分别达到 268.9 万平方米、89.98 万平方米，体量较大，且集中位于相对成熟的后海、科技园片区，较大的规模便于企业降低运营成本，且能形成一定的品牌知名度；同时，由于物业管理行业的特殊性，该类业务的延续性相对较好，而随着这两个片区的发展，企业也便于利用自己的规模所带来的品牌效应、成本优势去开拓新的客户；

2、投控物业（含子公司）拥有的房地产合计 78,333.20 平方米，分别位于罗湖、福田、龙岗等区域，所处区域均发展成熟，租赁市场发达，公司的租赁业务能够稳步上涨；同时，随着深圳城市更新的推动，部分老旧房地产若能参与到城市更新中，则资产的价值会得到进一步的提升。

（二）劣势

投控物业子公司多数为以前各事业单位的下属公司，投控物业通过股权划转的方式获得该类公司股权，各子公司的业务基本形成于划转前；考虑到业务的延续性，目前各子公司的业务运作相对独立，管理上尚未体现协同效用。

第五节 企业财务情况

一、历史年度财务状况表

财务状况表（合并口径）

单位：万元

项目	2017.12.31	2018.12.31	2019.3.31
流动资产	55,694.60	78,318.73	68,196.85
非流动资产	29,754.70	31,015.51	31,262.42
其中：长期股权投资			
投资性房地产	4,076.17	5,025.08	5,088.92
固定资产	2,861.78	2,806.54	2,546.14
在建工程	20,927.88	21,234.04	21,273.28
无形资产	1,668.42	1,643.00	1,646.73
长期待摊费用	98.38	109.47	99.17
递延所得税资产	122.07	197.38	608.19

资产总计	85,449.30	109,334.24	99,459.27
流动负债	62,633.99	86,413.21	75,675.76
非流动负债	1,569.47	1,279.33	1,465.44
负债总计	64,203.46	87,692.54	77,141.21
所有者权益	21,245.84	21,641.69	22,318.06

经营成果表（合并口径）

单位：万元

项目	2017 年	2018 年	2019 年 1-3 月
一、营业收入	33,545.56	43,585.27	11,780.09
减：营业成本	27,333.82	37,346.64	9,563.68
营业税金及附加	324.39	830.68	142.91
销售费用			
管理费用	5,564.30	5,972.28	1,253.61
财务费用	-532.18	-827.56	-279.39
资产减值损失	448.68	59.42	1,137.96
信用减值损失	0.00	0.00	0.00
加：其他收益	0.00	18.14	9.46
投资收益	0.00	0.00	19.56
二、营业利润	406.54	221.94	-9.65
加：营业外收入	117.73	1,526.86	1,020.27
减：营业外支出	89.70	133.54	108.79
三、利润总额	434.57	1,615.27	901.83
减：所得税费用	108.64	403.82	225.46
四、净利润	325.93	1,211.45	676.37

注：因投控物业的部分资产不满足上市公司的相关要求，故于评估基准日，投控物业对部分资产进行了剥离；上述财务数据为瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所按照剥离后的口径出具的两年一期的模拟财务数据《瑞华深圳阅字[2019]48400004号》。

第六节 收益法评估模型

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，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。

根据企业的管理模式及经营情况，本次采用合并报表口径进行测算。

一、评估模型

本次评估选用的是现金流量折现法，将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用与之匹配的加权平均资本成本模型(WACC)计算折现率。

二、计算公式

$$E = V - D - S \quad \text{公式一}$$

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

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

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中：

R_t ：明确预测期的第 t 期的企业自由现金流

t ：明确预测期期数 $1, 2, 3, \dots, n$ ；

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；

n : 明确预测期第末年。

三、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。

四、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

五、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，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

六、付息债务价值的确定

债务债务是包括企业的长短期借款，按其市场价值确定。

七、溢余资产及非经营性资产价值的确定

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。

第七节 收益期限及预测期的说明

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。

由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定，并

可以通过维修和更换等方式永续使用。故本评估报告假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的收益期限为无限期限。由于企业近期的收益可以相对合理地预测，而远期收益预测的合理性相对较差，按照一般评估惯例，评估人员将企业的收益期限划分为明确预测期间和明确预测期后两个阶段。评估即：经营性业务价值=明确预测期价值+明确预测期后价值（终值）。

评估人员经过综合分析，确定评估基准日至 2023 年为明确预测期，2023 年以后为永续期。

第八节 折现率的确定

一、折现率模型的选取

折现率应该与预期收益的口径保持一致。由于本评估报告选用的是企业现金流折现模型，预期收益口径为企业现金流，故相应的折现率选取加权平均资本成本（WACC），计算公式如下：

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

式中：

WACC：加权平均资本成本；

E：权益的市场价值；

D：债务的市场价值；

Ke：权益资本成本；

Kd：债务资本成本；

T：被评估企业的所得税税率。

加权平均资本成本 WACC 计算公式中，权益资本成本 Ke 按照国际惯常作法采用资本资产定价模型（CAPM）估算，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

式中：

Ke：权益资本成本；

Rf：无风险收益率；

β : 权益系统风险系数;

MRP : 市场风险溢价本;

Rc : 企业特定风险调整系数;

T : 被评估企业的所得税税率。

二、折现率具体参数的确定

(一) 无风险收益率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。根据 WIND 资讯系统所披露的信息，10 年期国债在评估基准日的到期年收益率为 3.07%，本评估报告以 3.07% 作为无风险收益率。

(二) 贝塔系数 β_L 的确定

1. 计算公式

被评估单位的权益系统风险系数计算公式如下：

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U$$

式中：

β_L : 有财务杠杆的 Beta;

β_U : 无财务杠杆的 Beta;

T : 被评估单位的所得税税率;

D/E : 被评估单位的目标资本结构。

2. 被评估单位无财务杠杠 β_U 的确定

根据被评估单位的业务特点，评估人员通过 WIND 资讯系统查询了 5 家沪深 A 股可比上市公司近 100 周的 β_L 值，然后根据可比上市公司的所得税率、资本结构换算成 β_U 值。在计算资本结构时 D 、 E 按市场价值确定。将计算出来的 β_U 取平均值 0.9121 作为被评估单位的 β_U 值，具体数据见下表：

证券代码	证券简称	所属行业	β_L 值	β_U 值
000036.SZ	华联控股	房地产管理与服务	1.7425	1.5328
000882.SZ	华联股份	房地产管理与服务	1.0752	0.8006
600007.SH	中国国贸	房地产管理与服务	0.5963	0.5247
600639.SH	浦东金桥	房地产管理与服务	1.0817	0.8523

002285.SZ	世联行	房地产管理与服务	1.7069	1.4707
平均值				1.0362
调整后 β_u				1.0243

考虑到企业的杠杆系数后的 β_L ，计算公式如下：

$$\beta_L = (1 + (1 - T) \times D/E) \times \beta_u$$

其中：T：企业所得税采用现行所得税率

D/E：被评估企业评估基准日付息债务/股东权益价值

最终确认企业杠杆系数。

（三）市场风险溢价的确定

由于国内证券市场是一个新兴而且相对封闭的市场。一方面，历史数据较短，并且在市场建立的前几年中投机气氛较浓，市场波动幅度很大；另一方面，目前国内对资本项目下的外汇流动仍实行较严格的管制，再加上国内市场股权割裂的特有属性，因此，直接通过历史数据得出的股权风险溢价不具有可信度；而在成熟市场中，由于有较长的历史数据，市场总体的股权风险溢价可以直接通过分析历史数据得到；因此国际上新兴市场的风险溢价通常采用美国成熟市场的风险溢价进行调整确定，计算公式为：

$$\text{中国市场风险溢价} = \text{美国股票市场风险溢价} + \text{中国股票市场违约贴息}$$

1. 美国股票市场风险溢价

$$\text{美国股票市场风险溢价} = \text{美国股票市场收益率} - \text{美国无风险收益率}$$

美国市场收益率选取标普 500 指数进行测算，标普 500 指数数据来源于雅虎财经 <http://finance.yahoo.com/>；美国无风险收益率以美国 10 年期国债到期收益率表示，数据来源于 Wind 资讯终端全球宏观数据板块。

2. 中国股票市场违约贴息

根据国际权威评级机构穆迪投资者服务公司公布的中国债务评级及对风险补偿的相关研究测算，得到中国股票市场违约贴息。

在美国股票市场风险溢价和中国股票市场违约贴息数据的基础上，计算得到评估基准日中国市场风险溢价为 6.84%。

（四）企业特定风险调整系数的确定

企业特定风险调整系数指的是企业相对于同行业企业的特定风险，影响因素主要有：（1）企业所处经营阶段；（2）历史经营状况；（3）主要业务所处发展阶段；（4）企业经营业务地区的分布；（5）公司内部管理及控制机制；（6）管理人员的经验和资历；（7）企业经营规模；（8）对主要客户及供应商的依赖；（9）财务风险；（10）法律、环保等方面的风险。

综合考虑企业的实际经营现状，考虑企业特定风险 R_c 取 0.5%。

（五）折现率计算结果

按如下公式确定加权平均资本成本：

$$WACC = R_e \times E / (D + E) + R_d \times D / (D + E) \times (1 - T) + R_c$$

可计算出公司的折现率，具体如下：

序号	项目	
一	被评估公司权益成本计算	
（一）	无风险收益率	3.07%
（二）	风险收益率	7.01%
1	类比公司无负债 beta 值	1.0243
2	被评估公司的付息债务/权益比值	
3	被评估公司所得税税率	25.00%
4	被评估公司 beta 值	1.0243
5	市场风险溢价	6.84%
（三）	特定风险溢价	0.5%
	被评估公司权益资本的期望回报率	10.58%
二	被评估公司税前债务成本计算	
1	短期借款的比例	0.00%
2	长期借款的比例	0.00%
3	短期借款的利率	0.00%
4	长期借款的利率	0.00%
	被评估公司债权资本的期望回报率	0.00%
三	被评估公司加权平均资本成本计算	
1	权益资本的权重	100.00%
2	债务资本的权重	0.00%
	加权平均资本成本	10.58%

第九节 经营性业务价值的估算及分析过程

收益预测范围：预测口径为投控物业合并报表（不含海联招待所、众通达及和风物业），预测范围为投控物业的经营性业务。

收益预测基准：本次评估收益预测是投控物业根据已经中国注册会计师审计

的公司 2017 年-2019 年 3 月的会计模拟报表，以近年的经营业绩为基础，遵循我国现行的有关法律、法规的规定，根据国家宏观政策，研究了产权持有单位行业市场的现状与前景，分析了公司的优势与劣势，尤其是所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并依据公司战略规划，经过综合分析研究编制的。本收益预测由投控物业提供，评估人员对产权持有单位提供的企业未来收益预测进行了必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设，形成如下未来收益预测。

一、营业收入预测

投控物业历史年度收入情况如下表：

单位：万元

项目/年份	2017 年	2018 年	2019 年 1-3 月
租金收入	2,236.81	2,401.61	595.87
管理费收入	27,425.32	38,617.98	10,986.63
其他收入	3,883.44	2,565.68	197.59
合计	33,545.56	43,585.27	11,780.09

其中，租金收入主要为投控物业自有物业的租赁收入，管理费收入主要为投控物业对外承接的物业管理以及对自有物业的物业管理所产生的收入，其他收入主要空调费、水电费、园林绿化等收入。

对于租金收入，对于合同期间内的收入按照合同约定计算，对于合同期外的收入，参照市场的租金变化水平每年 3-5% 的增长进行预测；

对于管理费收入，由于物业管理行业的特殊性，物业管理费单价变动较小，故未来预测是基于现有管理规模（包括已签合同但尚未交付）以及目前的收费标准确定，未考虑未来年度可能新增管理面积及收费变动。

其他收入中，水电费收入主要来自于所管理的物业，在物业管理规模稳定的情况下，该类收入要较为稳定，故我们主要基于企业近年的水平计算；园林绿化收入主要是参考历史水平结合企业预算，未来考虑每年 5% 的增长。

通过上述分析测算后，投控物业未来年度销售收入预测如下：

单位：万元

项目/年份	2019 年 4-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
租金收入	1,957.18	2,659.48	2,730.12	2,798.77	2,869.44

管理费收入	29,713.08	42,764.64	45,349.18	46,273.10	47,136.39
其他收入	1,886.44	2,156.53	2,209.49	2,259.13	2,310.53
合计	33,556.70	47,580.65	50,288.79	51,331.00	52,316.37

二、营业成本预测

营业成本主要为职工薪酬、折旧、清洁绿化费、公共维护保养费、维修费、公共水电费等。投控物业母公司及各子公司历史成本如下：

单位：万元

公司名称/年份	2017年	2018年	2019年1-3月
本部及管理处	597.36	124.60	17.33
产业园分公司	14,143.06	24,753.09	6,814.65
高新园分公司	5,711.50	5,990.74	1,508.96
1-鹏鸿源	164.64	165.39	44.71
2-金海联	0.00	0.00	0.00
3-海联招待所	0.00	0.00	0.00
4-泰新利	1,052.60	787.48	141.42
5-福利公司	348.78	386.30	95.14
6-深绿	1,385.02	1,167.63	192.17
6-1-佳源	136.38	95.81	18.75
7-和霖华	168.37	172.95	39.40
8-众通达	5.23	0.00	0.00
9-和风物业	242.24	176.88	0.24
10-体育服务	1,151.98	1,071.18	262.89
11-教师之家	14.55	28.35	5.43
12-教育实业	74.62	0.10	0.00
13-育发实业	19.25	11.26	2.57
14-康平实业	0.00	0.00	0.50
15-华政鹏	2,109.24	2,383.77	412.59
16-聚联	9.02	31.14	6.94
合计	27,333.82	37,346.64	9,563.68

对于各公司职工薪酬，根据各公司历史变动及社会平均工资变动情况考虑一定比例的增长；对于折旧，由于未来未考虑扩大业务规模，无需增加固定资产投入，故主要按照现有资产的规模进行计算。对于其他成本结合企业历史水平及收入变动情况进行预测。

通过上述分析测算后，投控物业未来年度销售成本预测如下：

单位：万元

公司名称/年份	2019年 4-12月	2020年	2021年	2022年	2023年
本部及管理处	123.23	152.36	159.97	167.96	176.36
产业园分公司	18,575.91	27,459.98	29,638.62	30,191.16	30,705.54
高新园分公司	4,390.43	5,899.37	5,899.37	5,899.37	5,899.37
1-鹏鸿源	129.34	183.48	193.43	203.91	214.98
2-金海联	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3-海联招待所	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4-泰新利	851.55	1,044.25	1,065.61	1,087.81	1,110.51
5-福利公司	348.47	458.38	462.45	471.20	480.18
6-深绿	764.93	949.12	977.59	1,006.92	1,037.13
6-1-佳源	56.25	77.06	79.18	81.37	83.63
7-和霖华	118.19	160.15	162.79	165.51	168.31
8-众通达	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9-和风物业	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10-体育服务	852.88	1,126.68	1,137.70	1,148.83	1,160.07
11-教师之家	16.28	21.79	21.88	21.97	22.07
12-教育实业	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10
13-育发实业	7.71	10.28	10.28	10.28	10.28
14-康平实业	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
15-华政鹏	1,428.95	1,515.33	1,355.43	1,361.43	1,363.75
16-聚联	22.57	31.45	31.45	31.45	31.45
合计	27,686.79	39,089.78	41,195.86	41,849.28	42,463.72

三、营业税金及附加预测

营业税金及附加为企业需缴纳的房产税、土地使用税、城建税、教育费附加以及地方教育税附加、印花税、车船税等。主要税种计算方式如下：

(1) 增值税

增值税以销项税和进项税之间的差额计算。

(2) 城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加

城市维护建设税率、教育费附加率和地方教育费附加率税率分别取 7%、3% 和 2%。

(3) 房产税、土地使用税

根据企业不同资产实际的税率计算。

对营业税金及附加的具体预测见下表：

单位：万元

项目/年份	2019年 4-12月	2020年	2021年	2022年	2023年
-------	-------------	-------	-------	-------	-------

城市维护建设税	121.50	174.22	184.19	188.25	192.10
教育费附加	52.09	74.67	78.94	80.68	82.33
地方教育费附加	34.73	49.78	52.62	53.78	54.88
房产税	138.27	179.70	180.59	181.49	182.39
土地使用税	11.29	14.09	14.09	14.09	14.09
其他	0.50	0.68	0.68	0.69	0.69
合计	358.38	493.13	511.11	518.98	526.49

四、管理费用预测

管理费用主要包括薪酬、办公费、租金、折旧费、车辆费、中介费等。对于员工成本按照目前的薪酬福利标准考虑每年一定的增长幅度进行预测；对于办公费、差旅费等费用，在分析历史数据的基础上，考虑一定的增长幅度进行预测。对于折旧根据对于折旧按照固定资产的原值和折旧年限进行测算。

经实施以上分析，未来年度管理费用预测如下表所示：

单位：万元

公司名称/年份	2019年4-12月	2020年	2021年	2022年	2023年
本部及管理处	2,233.66	2,749.66	2,850.84	2,957.07	3,068.60
产业园分公司	557.50	719.41	733.80	748.48	763.45
高新园分公司	417.81	554.12	554.12	554.12	554.12
1-鹏鸿源	374.47	501.26	521.63	543.06	565.61
2-金海联	138.19	203.39	213.52	222.73	232.40
3-海联招待所	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4-泰新利	455.83	621.84	650.16	679.87	711.16
5-福利公司	310.48	401.41	409.48	417.65	425.97
6-深绿	311.10	427.30	439.69	452.45	465.59
6-1-佳源	1.29	1.72	1.72	1.72	1.72
7-和霖华	10.09	13.77	14.11	14.46	14.82
8-众通达	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9-和风物业	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10-体育服务	59.03	80.00	81.09	82.21	82.21
11-教师之家	186.80	246.63	253.87	261.34	269.05
12-教育实业	1.08	1.11	1.11	1.12	1.12
13-育发实业	5.11	5.49	5.63	5.77	5.92
14-康平实业	1.76	1.86	1.88	1.78	1.88
15-华政鹏	140.24	170.01	170.01	170.01	170.01
16-聚联	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	5,204.44	6,698.98	6,902.67	7,113.82	7,333.62

五、财务费用预测

财务费用包括其他支出、利息收入。利息收入主要根据日常货币资金保有量计算；其他支出主要为银行手续费，根据历史平均水平进行预测。

经实施以上分析，未来年度财务费用预测如下表所示：

单位：万元

项目/年份	2019年4-12月	2020年	2021年	2022年	2023年
利息收入	-235.05	-313.40	-313.40	-313.40	-313.40
其他支出	12.00	15.89	15.89	15.89	15.89
合计	-223.05	-297.51	-297.51	-297.51	-297.51

六、营业外收支预测

历史年度营业外收支具有偶然性，本次不对营业外收支进行预测。

七、所得税预测

企业所得税的预测主要结合各公司目前实际执行的所得税率政策，分别计算各公司的所得税后加总得出。

八、折旧、摊销预测

(1) 折旧

企业的固定资产主要包括投资性房地产、电子设备、运输设备，计算折旧的固定资产基数为企业账面原值，计提的固定资产折旧按企业会计直线法计算。摊销按企业账面的无形资产原值，根据企业的摊销政策和摊销年限计算确定。

公司未来年度折旧与摊销预测如下：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2019年4-12月	2020年	2021年	2022年	2023年
折旧及摊销	519.36	691.19	691.19	691.19	691.19
合计	519.36	691.19	691.19	691.19	691.19

(2) 资本性支出

资本性支出：资本性支出是为了保证企业生产经营可以正常发展的情况下，企业每年需要进行的资本性支出。资本性支出分为维持现有经营规模所需投入和新增经营规模所需投入。

对于维持现有经营规模所需投入的资本性支出，我们根据相应资产的折旧及摊销进行确定，即以资产的折旧回收维持简单的再经营。

企业未来无新增投入计划，未来不预测该部分。

公司未来资本性支出预测如下：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2019年4-12月	2020年	2021年	2022年	2023年
资本性支出	519.36	691.19	691.19	691.19	691.19
合计	519.36	691.19	691.19	691.19	691.19

九、营运资金预测

营运资金增加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为维持正常经营而需新增投入的营运性资金，即为保持企业持续经营能力所需的新增资金。如正常经营所需保持的现金、产品存货购置、代客户垫付购货款（应收款项）等所需的基本资金以及应付的款项等。营运资金的增加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。通常其他应收账款和其他应付账款核算的内容部分为与主业无关或暂时性的往来，需具体甄别视其与所估算经营业务的相关性个别确定。因此估算营运资金的增加原则上只需考虑正常经营所需保持的现金、应收款项、存货和应付款项等主要因素。本报告所定义的营运资金增加额为：

营运资金增加额=当期营运资金-上期营运资金

其中：

营运资金=现金+存货+应收款项-应付款项

现金保有量 =营业收入/现金周转次数

应收款项=营业收入总额/应收账款周转率

其中，应收款项主要包括应收账款、预付账款以及与经营业务相关的其他应收账款等诸项。

应付款项=营业成本总额/应付账款周转率

其中，应付款项主要包括应付账款、预收账款以及与经营业务相关的其他应付账款等诸项。

根据对评估对象经营情况的调查，以及经审计的历史经营的资产和损益、收入和成本费用的统计分析以及对未来经营期内各年度收入与成本的估算结果，按照上述定义，可得到未来经营期内各年度的经营性现金、应收款项以及应付款项等及其营运资金增加额。其具体结果如下表：

单位：万元

项目/年份	2019年 1-3月	2019年 4-12月	2020年	2021年	2022年	2023年
应收帐款	4,076.85	3,778.07	3,965.05	4,190.73	4,277.58	4,359.70
其他应收款	260.76	260.76	260.76	260.76	260.76	260.76
预付账款	211.14	211.14	211.14	211.14	211.14	211.14
存货	67.49	67.49	67.49	67.49	67.49	67.49
货币资金	7,204.62	7,204.62	7,204.62	7,204.62	7,204.62	7,204.62
流动资产小计	11,820.85	11,522.07	11,709.06	11,934.74	12,021.59	12,103.70
应付款项	988.65	988.65	988.65	988.65	988.65	988.65
预收帐款	508.90	508.90	508.90	508.90	508.90	508.90
其他应付款	16,935.79	16,935.79	16,935.79	16,935.79	16,935.79	16,935.79
应缴税费	1,404.58	1,404.58	1,404.58	1,404.58	1,404.58	1,404.58
应付职工薪酬	1,410.13	1,258.42	1,324.74	1,374.67	1,407.55	1,441.22
流动负债小计	21,248.05	21,096.34	21,162.66	21,212.59	21,245.47	21,279.14
营运资金	-9,427.20	-9,574.28	-9,453.61	-9,277.85	-9,223.88	-9,175.44
营运资金追加		-147.08	120.67	175.76	53.97	48.44

十、企业自由现金流量表的编制

经实施以上分析预测，未来年度明确预测期企业自由现金流量汇总如下表所示：

企业自由现金流量预测表

单位：万元

项目名称	预测数据					以后 N 年
	2019年 4-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	
营业收入	33,556.70	47,580.65	50,288.79	51,331.00	52,316.37	
营业成本	27,686.79	39,089.78	41,195.86	41,849.28	42,463.72	
营业税金及附加	358.38	493.13	511.11	518.98	526.49	
减:营业费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
管理费用	5,204.44	6,698.98	6,902.67	7,113.82	7,333.62	
财务费用	-223.05	-297.51	-297.51	-297.51	-297.51	
营业利润	530.14	1,596.26	1,976.67	2,146.43	2,290.04	
加:营业外收支净额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
利润总额	530.14	1,596.26	1,976.67	2,146.43	2,290.04	

项 目 名 称	预测数据					以后 N 年
	2019 年 4-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	
所得税(税率%)	475.20	878.62	984.08	1,039.54	1,087.79	
净利润	54.94	717.64	992.59	1,106.89	1,202.26	
加：利息费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
减：利息费用抵税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
息前税后净利润	54.94	717.64	992.59	1,106.89	1,202.26	
加：折旧及摊销	519.36	691.19	691.19	691.19	691.19	
减：资本性投入	519.36	691.19	691.19	691.19	691.19	
减：营运资金追加	-147.08	120.67	175.76	53.97	48.44	
自由现金流	202.02	596.97	816.83	1,052.92	1,153.82	1,202.26

十一、经营性资产评估结果

根据上述预测的现金流量以计算出的折现率进行折现，从而得出企业经营性资产价值为 9,792.77 万元。

单位：万元

项目/年份	2019 年 4-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	以后 N 年
自由现金流	202.02	596.97	816.83	1,052.92	1,153.82	1,202.26
折现率	10.58%	10.58%	10.58%	10.58%	10.58%	10.58%
折现系数	0.9273	0.8386	0.7584	0.6858	0.6202	5.862
自由现金流量现值	187.33	500.62	619.48	722.09	715.6	7,047.65
公司经营价值	9,792.77					

第十节 其他资产和负债价值的估算及分析过程

一、溢余资产 C_1 的分析及估算

溢余资产为溢余应收账款、其他应收款、递延所得税资产；溢余负债为其他应付款、应付职工薪酬、应交税费。

溢余资产、负债如下：

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	备注
应收账款	4,966.99	5,120.09	
预付账款	2,017.92	66.97	
其他应收款	49,641.79	49,693.66	
存货	123.45	123.45	

科目名称	账面价值	评估价值	备注
其他流动资产	43.71	43.71	
固定资产	43.57	168.73	
在建工程	21,273.28	17,997.50	
无形资产	956.50	12,256.63	
长期待摊费用	53.68	0.00	
递延所得税资产	604.20	496.41	
溢余资产合计	79,725.09	85,967.15	
应付账款	2,669.82	72.15	
预收账款	860.42	860.42	
应付职工薪酬	665.51	665.51	
其他应付款	36,407.03	16,525.67	
应交税费	1,460.43	1,460.43	
专项应付款	1,366.61	1,366.61	
预计负债	98.84	98.84	
溢余负债合计	43,528.66	21,049.63	

(一) 应收账款中, 主要有产业园分公司应收深圳湾科技发展有限公司以往年度物业空置管理费 5,099.39 万元;

(二) 预付账款中, 主要有泰新利公司预付深圳市财政委员会宝路土地市政配套费 1950.95 万元;

(三) 其他应收款中, 主要有投控物业及子公司存放于深投控的货币资金 47,537.22 万元;

(四) 在建工程为泰新利“御品峦山”开发项目;

(五) 无形资产为泰新利公司宝路工业用地;

(六) 应付账款主要有泰新利应付“御品峦山”开发项目工程款 2,597.67 万元;

(七) 预收账款中, 主要有深绿园林以往年度尚未结算的工程款 783.45 万元;

(八) 应付职工薪酬主要为企业历史年度已计提尚未发放的工资、奖金;

(九) 其他应付款中, 主要有产业园分公司收取的施工保证金 2,101.01 万元、预提的物业管理成本 2,083.37 万元, 泰新利公司“御品峦山”开发项目合作方投入的开发资金 19,587.62 万元, 深绿园林应付股利 1,216.90 万元, 体育服务代深圳市财政委收取的款项 898.45 万元, 以及剥离资产的租赁押金

等；

(十) 专项应付款主要为各公司代收的房屋本体维修基金；

(十一) 预计负债为泰新利公司为诉讼事项计提的负债。

二、非经营性资产 C_2 的分析及估算

无。

三、少数股东权益 S 的分析及估算

少数股东权益的评估结果如下：

单位：万元

公司名称	持股比例	收益法评估值	少数权益评估值	备注
深绿园林	90.00%	-2,198.61	-219.86	
佳源	60.00%	672.01	309.12	
和霖华	90.00%	400.69	40.07	
和风物业	90.00%	-25.40	-2.54	
育发实业	80.95%	188.84	35.97	
康平实业	90.00%	613.92	61.39	
合计			224.15	

第十一节 收益法评估结果

一、企业整体价值的计算

$$B = P + C_1 + C_2$$

$$= 74,710.29 \text{ 万元}$$

二、付息债务价值的确定

投控物业无付息债务。

三、股东全部权益价值的计算

根据以上评估工作，投控物业的股东全部权益价值为：

$$E = B - D - S$$

$$= 74,710.29 - 0 - 224.15$$

=74,486.14 万元

(本页以下空白)

第七部分 评估结论及分析

第一节 评估结论

北京天健兴业资产评估有限公司受深物业的委托，根据有关法律、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，对投控物业的股东全部权益价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

一、资产基础法评估结果

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%。

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

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
净资产	39,614.40	105,946.05	66,331.65	167.44

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

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。

第二节 股东部分权益价值的溢（折）价和流动性折扣

本评估报告未考虑控股权等因素产生的溢价，也未考虑流动性对评估对象价值的影响。

（本页以下空白）

附件：关于进行资产评估有关事项的说明

企业关于进行资产评估有关事项的说明