

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

巴士在线股份有限公司拟接受资产捐赠涉及的中
天美好生活服务集团有限公司股东全部权益价值
评估项目

资 产 评 估 报 告

浙联评报字[2021]第 179 号

浙江中联耀信资产评估有限公司

二〇二一年五月十三日

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
资 产 评 估 报 告.....	5
一、委托人、被评估单位概况和其他评估报告使用者.....	5
二、评估目的.....	15
三、评估对象和评估范围.....	15
四、价值类型及其定义.....	17
五、评估基准日.....	17
六、评估依据.....	18
七、评估方法.....	20
八、评估程序实施过程和情况.....	29
九、评估假设.....	34
十、评估结论.....	36
十一、特别事项说明.....	38
十二、评估报告使用限制说明.....	41
十三、评估报告日.....	43
附件.....	45

声 明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

五、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

巴士在线股份有限公司拟接受资产捐赠涉及的中 天美好生活服务集团有限公司股东全部权益价值 评估项目

资 产 评 估 报 告

浙联评报字[2021]第 179 号

摘 要

浙江中联耀信资产评估有限公司接受巴士在线股份有限公司的委托，就巴士在线股份有限公司拟接受资产捐赠之经济行为，对所涉及的中天美好生活服务集团有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为中天美好生活服务集团有限公司的股东全部权益，评估范围是中天美好生活服务集团有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2021 年 3 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对中天美好生活服务集团有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结论。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划落实的前提下，得出以下结论：

中天美好生活服务集团有限公司在基准日时点合并报表股东全部权益账面值为 1,458.86 万元，评估后所有者权益价值为 10,057.92 万元，评估增值 8,599.06 万元，增值率 589.44%。

本次评估结论建立在评估对象产权持有人及管理层对企业未来发展趋势的准确判断及相关规划落实的基础上，如企业未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且产权持有人及时任管理层未采取相应有效措施弥补偏差，则评估结论将会发生重大变化。特别提请报告使用者对此予以关注。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2021 年 3 月 31 日至 2022 年 3 月 30 日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

巴士在线股份有限公司拟接受资产捐赠涉及的中 天美好生活服务集团有限公司股东全部权益价值 评估项目

资 产 评 估 报 告

浙联评报字[2021]第 179 号

巴士在线股份有限公司：

浙江中联耀信资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、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、收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟接受资产捐赠之经济行为所涉及的中天美好生活服务集团有限公司股东全部权益在评估基准日 2021 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位概况和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托人为巴士在线股份有限公司，被评估单位为中天美好生活服务集团有限公司，被评估单位股东全部权益为委托人拟接受捐赠的资产。

（一）委托人概况

公司名称：巴士在线股份有限公司

公司地址：嘉善县东升路 36 号

法定代表人：顾时杰

注册资本：29,253.8575 万元人民币

经济性质：其他股份有限公司（上市）

统一社会信用代码： 91330000721075424D

经营范围： 通讯电声器材的生产，电声器材、电声元器件、电声组合件以及相关的工装、设备的研发、销售，经营进出口业务，智能硬件、智能终端设备及其组件的研发、销售，计算机软件、智能硬件和智能终端设备的应用软件的开发、技术服务、技术转让，设计、制作、代理、发布国内各类广告。投资管理，会展服务。

（二）被评估单位概况

公司名称： 中天美好生活服务集团有限公司

公司地址： 杭州市秋涛北路 76 号 1038、1039 室

法定代表人： 李翔

注册资本： 5,000.00 万元人民币

经济性质： 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码： 91330000674759793K

1、公司简介

中天美好生活服务集团有限公司成立于 2008 年 4 月，由浙江中天房地产集团有限公司和上海亚东房地产有限公司共同出资组建，注册资本人民币 500.00 万元，其中：浙江中天房地产集团有限公司出资 450.00 万元，持股比例 90.00%；上海亚东房地产有限公司出资 50.00 万元，持股比例 10.00%。设立时股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	出资比例%
1	浙江中天房地产集团有限公司	450.00	90.00
2	上海亚东房地产有限公司	50.00	10.00
	合 计	500.00	100.00

2010 年 8 月，根据股东会决议及股权转让合同，上海亚东房地产有限公司将其持有的 50.00 万元出资（占公司注册资本的 10.00%）以 50.00

万元的价格转让给浙江中天房地产集团有限公司。此次股权转让后，公司的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	出资比例%
1	浙江中天房地产集团有限公司	500.00	100.00
	合计	500.00	100.00

2018年11月，浙江中天房地产集团有限公司更名为中天美好集团有限公司。

2018年12月，根据股东会决议，同意增资4,500.00万元，增资后，注册资本由500.00万元增至5,000.00万元。新增资本由中天美好集团有限公司认缴。本次增资后，公司的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	出资比例%
1	中天美好集团有限公司	5,000.00	100.00
	合计	5,000.00	100.00

截至评估基准日，中天美好生活服务集团有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	出资比例%
1	中天美好集团有限公司	5,000.00	500.00	100.00
	合计	5,000.00	500.00	100.00

2、经营范围

物业管理，家政服务，经济信息咨询服务，企业管理咨询服务，自有房屋租赁，房产中介服务，装饰装潢，五金建材、百货的销售；停车服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日2021年3月31日，根据企业合并报表，公司合并资产总额10,309.86万元，负债总额8,851.00万元，净资产额1,458.86

万元，2021年1-3月实现营业收入4,313.26万元，净利润-113.99万元。

公司近2年及基准日合并资产、负债及财务状况如下表：

公司合并资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年3月31日
总资产	7,690.19	10,115.75	10,309.86
负债	6,401.99	8,542.89	8,851.00
净资产	1,288.20	1,572.85	1,458.86
	2019年度	2020年度	2021年度1-3月
营业收入	15,148.58	15,510.44	4,313.26
利润总额	178.46	348.20	-136.33
净利润	93.04	236.21	-113.99
	2019年度	2020年度	2021年度1-3月
经营活动产生的现金流量净额	-2,676.93	1,888.89	-782.33
投资活动产生的现金流量净额	-56.56	-2,468.21	689.72
筹资活动产生的现金流量净额	-	49.00	0.00
期末现金及现金等价物余额	2,663.37	2,133.05	2,040.44
审计机构	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	立信中联会计师事务所 (特殊普通合伙)	立信中联会计师事务所 (特殊普通合伙)

截止评估基准日2021年3月31日，根据企业母公司报表，公司资产总额为10,378.92万元，负债总额8,781.68万元，净资产额为1,597.24万元，2021年1-3月实现营业收入4,262.87万元，净利润-214.39万元。公司近2年及基准日资产、负债及财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年3月31日
总资产	7,375.62	10,275.35	10,378.92
负债	6,022.19	8,463.72	8,781.68
净资产	1,353.43	1,811.64	1,597.24
	2019年度	2020年度	2021年度1-3月
营业收入	14,441.30	15,314.53	4,262.87
利润总额	100.78	427.41	-283.95
净利润	55.49	315.08	-214.39
	2019年度	2020年度	2021年度1-3月
经营活动产生的现金流量净额	-2,535.46	2,018.95	-738.86
投资活动产生的现金流量净额	-186.56	-2,600.89	673.72

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年3月31日
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	-
期末现金及现金等价物余额	2,575.47	1,993.53	1,928.39
审计机构	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	立信中联会计师事务所 (特殊普通合伙)	立信中联会计师事务所 (特殊普通合伙)

4、企业经营情况介绍

中天美好生活服务集团有限公司隶属于中天美好集团，成立于2008年4月，是中天美好集团旗下的专业物业管理公司。公司主要业务为物业管理、车位管理等，现有员工1000余人。为更好满足人们美好生活需要，提供品质产品和优质服务。

(三) 长期股权投资单位概况

1、杭州驿家房地产经纪有限公司

公司地址：浙江省杭州市西湖区转塘街道之江时代中心2幢610室

法定代表人：吴华

注册资本：400万元人民币

经济性质：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

营业期限：2016-10-11 至长期

统一信用代码：91330106MA27YRLH9D

(1) 公司简介

杭州驿家房地产经纪有限公司由浙江中天物业管理有限公司（后改名为：中天美好生活服务集团有限公司）出资设立，于2016年10月11日登记注册，注册资本为400万元人民币，浙江中天物业管理有限公司占注册资本的100.00%。

截至评估基准日，杭州驿家房地产经纪有限公司股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	应缴出资(万元)	实缴出资(万元)	出资比例%
1	中天美好生活服务集团有限公司	400.00	310.00	100.00%
	合计	400.00	310.00	100.00%

(2) 经营范围

服务：房地产中介服务，房地产营销策划，代客户办理银行贷款手续，网络信息技术的技术开发、技术服务，设计、制作、代理、发布国内广告，家政服务，承接室内外装饰工程（涉及资质证凭证经营）；批发、零售：建筑材料，装饰材料，五金交电。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

(3) 资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2021 年 3 月 31 日，公司资产总额为 69.80 万元，负债总额 42.94 万元，净资产额为 26.86 万元，2021 年 1-3 月营业收入 32.57 万元，利润总额 13.24 万元，净利润 13.24 万元。公司资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年3月31日
总资产	68.52	69.75	69.80
负债	94.43	56.13	42.94
净资产	-25.92	13.62	26.86
	2019年度	2020年度	2021年1-3月
营业收入	320.97	143.23	32.57
利润总额	-141.2	-40.42	13.24
净利润	-141.2	-40.42	13.24
审计机构	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	立信中联会计师事务所 (特殊普通合伙)	立信中联会计师事务所 (特殊普通合伙)

2、杭州惠家信息咨询有限公司

公司地址：浙江省杭州市西湖区西城纪商务大厦 2 号楼 419-5 室

法定代表人：吴华

注册资本：200 万元人民币

经济性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

营业期限： 2018-11-13 至 长期

统一社会信用代码： 91330106MA2CFFXA6G

(1) 公司简介

杭州惠家信息咨询有限公司由浙江中天物业管理有限公司(后改名为：中天美好生活服务集团有限公司)出资设立，于2018年11月13日登记注册，注册资本为200万元人民币，浙江中天物业管理有限公司占注册资本的100.00%。

截至评估基准日，杭州惠家信息咨询有限公司股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	应缴出资(万元)	实缴出资(万元)	出资比例%
1	中天美好生活服务集团有限公司	200.00	66.00	100.00%
	合计	200.00	66.00	100.00%

(2) 经营范围

一般项目： 信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）； 广告制作； 广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）； 广告设计、代理； 教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）； 工程管理服务； 停车场服务； 劳务服务（不含劳务派遣）； 互联网销售（除销售需要许可的商品）； 建筑装饰材料销售； 食用农产品零售； 食用农产品批发； 日用百货销售； 住宅水电安装维护服务； 家具安装和维修服务； 家用电器安装服务； 塑料制品销售； 鞋帽零售； 鞋帽批发； 文具用品零售； 照明器具销售； 文具用品批发； 电子元器件批发； 日用玻璃制品销售； 电子元器件零售； 二手日用百货销售； 家居用品销售； 宠物食品及用品零售； 服装服饰批发； 服装服饰零售； 日用化学产品销售； 家具销售； 家具零配件销售； 日用产品修理； 建筑材料销售； 建筑用金属配件销售； 门窗销售； 建筑防水卷材产品销售； 防腐材料销售； 保温材料销售； 五金产

品零售；五金产品批发；家用电器销售；家用电器零配件销售；电子产品销售；照相器材及望远镜零售；电器辅件销售；玩具、动漫及游艺用品销售；办公用品销售；橡胶制品销售；防火封堵材料销售；电力电子元器件销售；非金属矿及制品销售；地板销售；卫生洁具销售；个人卫生用品销售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；消防器材销售；母婴用品销售；户外用品销售；礼品花卉销售；珠宝首饰零售；珠宝首饰批发；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；房地产咨询；房地产经纪；电子烟雾化器（非烟草制品、不含烟草成分）销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：食品互联网销售；食品经营；网络文化经营；烟草制品零售；建设工程设计；各类工程建设活动；住宅室内装饰装修；保健食品销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

（3）资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2021 年 3 月 31 日，公司资产总额为 24.09 万元，负债 15.29 万元，净资产为 8.81 万元。2021 年 1-3 月营业收入 15.84 万元，利润总额-3.38 万元，净利润-3.38 万元。公司资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 3 月 31 日
总资产	57.50	15.42	24.09
负债	55.06	19.34	15.29
净资产	2.44	-3.91	8.81
	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-3 月
营业收入	78.75	60.61	15.84

利润总额	-45.84	-6.70	-3.28
净利润	-46.18	-6.35	-3.28
审计机构	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	立信中联会计师事务所 (特殊普通合伙)	立信中联会计师事务所 (特殊普通合伙)

3、杭州联每户网络科技有限公司

公司地址：浙江省杭州市滨江区浦沿街道南环路 3820 号卓信大厦
512 室

法定代表人：李翔

注册资本：500 万元人民币

经济性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

营业期限：2020-06-10 至 长期

统一信用代码：91330108MA2HY5QH8

（1）公司简介

杭州联每户网络科技有限公司由中天美好生活服务集团有限公司、上海庆科信息技术有限公司、李翔、李国军和王永虹共同出资设立，于 2020 年 6 月 10 日登记注册，注册资本为 500 万元人民币，中天美好生活服务集团有限公司占注册资本的 51.00%，上海庆科信息技术有限公司占注册资本的 42.00%，李翔占注册资本的 3.00%，李国军占注册资本的 2.00%。

截至评估基准日，杭州联每户网络科技有限公司股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	应缴出资（万元）	实缴出资（万元）	出资比例%
1	中天美好生活服务集团有限公司	255.00	51.00	51.00%
2	上海庆科信息技术有限公司	210.00	42.00	42.00%
3	李翔	15.00	3.00	3.00%
4	李国军	10.00	2.00	2.00%
5	王永虹	10.00	2.00	2.00%

	合 计	500.00	100.00	100.00%
--	-----	--------	--------	---------

(2) 经营范围

许可项目：建筑智能化工程施工(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；计算器设备销售；电子元器件批发；数字视频监控系统销售；安防设备销售(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

(3) 资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2021 年 3 月 31 日，公司资产总额为 31.92 万元，负债总额 13.22 万元，净资产额为 18.70 万元，2021 年 1-3 月营业收入 17.35 万元，利润总额-51.18 万元，净利润-51.18 万元。公司资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 3 月 31 日
总资产	81.59	31.92
负债	11.71	13.22
净资产	69.88	18.70
	2020 年度	2021 年 1-3 月
营业收入	6.92	17.35
利润总额	-30.12	-51.18
净利润	-30.12	-51.18
审计机构	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人为巴士在线股份有限公司，被评估单位为中天美好生活服务集团有限公司，被评估单位股东全部权益为委托人拟接受捐赠的资产。

(四) 委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人、被评估单位、经济行为相关的当事

方以及相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据《总经理办公会议纪要》，因巴士在线股份有限公司拟接受中天美好集团有限公司赠予的中天美好生活服务集团有限公司 100% 股权，需了解中天美好生活服务集团有限公司股东全部权益在 2021 年 3 月 31 日的市场价值。

本次评估的目的是反映中天美好生活服务集团有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象是中天美好生活服务集团有限公司的股东全部权益。评估范围为中天美好生活服务集团有限公司在基准日 2021 年 3 月 31 日的全部资产及相关负债，账面资产总额 10,378.92 万元、负债 8,781.68 万元、净资产 1,597.24 万元。具体包括流动资产 9,534.70 万元；非流动资产 844.22 万元；流动负债 8,580.82 万元，非流动负债 200.86 万元。

另合并报表口径数据为：评估范围为中天美好生活服务集团有限公司在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 10,309.86 万万元、负债总额 8,851.00 万元、净资产 1,458.86 万元。具体包括流动资产 9,658.38 万元；非流动资产 651.48 万元；流动负债 8,650.13，非流动负债 200.86 万元。

上述资产与负债数据摘自经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为账面留存的货币资金、应收类款项、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产和长期待摊费用等。货币资金主要为现金和银行存款；应收账款主要为应收的物业管理费及车位管理费等；长期股权投资共 3 家，其中杭州驿家房地产经纪有限公司、杭州惠家信息咨询有限公司为全资子公司，杭州联每户网络科技有限公司为持股 51% 的控股子公司；投资性房地产主要为座落于长沙市岳麓区中天栖溪里住宅小区地下一层的 16 个车位；固定资产包括车辆和电子设备等设备类资产，使用正常，保养情况良好；车辆为别克牌 SGM6522UAA2 办公用车；电子设备主要为电脑、投影仪、打印机等办公设备。无形资产为物流移动管理系统、一通 MIS 系统等软件，长期待摊费用为智慧安防建设工程系统和办公室装修款。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截止评估基准日，企业申报的账面记录的无形资产主要为软件，具体有一碑物业现场移动管理平台、一通 MIS 软件和百旺金赋停车系统软件和新视窗物业管理系统。

截止评估基准日，公司申报评估的范围内无账面未记录的无形资产。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，中天美好生活服务集团有限公司申报评估的范围内无表外资产。

（四）利用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2021 年 3 月 31 日。

委托人为此次接受资产捐赠行为拟定了时间表。为了加快这一工作的进程，同时考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，委托人确定评估基准日为 2021 年 3 月 31 日。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

- 1、《总经理办公会议纪要》。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）；
- 3、《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订，2020年3月1日起实施）；
- 4、《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订）；
- 5、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第714号）；
- 6、其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；

- 2、 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);
- 3、 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
- 4、 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号);
- 5、 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号);
- 6、 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号);
- 7、 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号);
- 8、 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号);
- 9、 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35号);
- 10、 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
- 11、 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- 12、 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);

(四) 资产权属依据

- 1、 《车辆行驶证》;
- 2、 重要资产购置合同或凭证;
- 3、 其他参考资料。

(五) 取价依据

- 1、 委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料, 主要包括主营收入预测表、主营成本预测表、期间费用预测表、营业税金及附加预测表、资本性投入预算表、人员投入预测表等;
- 2、 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2021 年 3 月 22 日公布的贷款市场报价利率;
- 3、 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令[2000]第 294 号);

- 4、 杭州市浙 A 牌照 3 月份竞拍结果;
- 5、 长沙市岳麓区中天栖溪里小区近期车位市场成交资料;
- 6、 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号);
- 7、 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号);
- 8、 其他参考资料。

(六) 其它参考资料

- 1、 立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)出具的立信中联审字[2021]D-0556 号《审计报告》;
- 2、 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第 33 号);
- 3、 《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18 号);
- 4、 《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体准则(财会[2006]3 号);
- 5、 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社 2011 年版);
- 6、 wind 资讯金融终端;
- 7、 其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据资产评估准则的规定,企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化,强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值,它具有估值数据直接取材于

市场，估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

本次评估目的是拟接受资产捐赠，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估企业服务的客户群体相对稳定，企业具有完备的销售渠道，历史年度收入模式稳定，未来规划明确，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，结合本次评估被评估单位的特殊性，选取同类型市场参照物的难度极大，故本次评估未采用市场法。

综上，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

（1）货币资金

货币资金为现金和银行存款。对于币种为人民币的货币资金，以核实后的账面值为评估值。

(2) 预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对预付款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，以核实后的账面值作为评估值。

(3) 应收类款项

对应收账款、其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收类账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失。

对发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 3%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 10%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 20%；发生时间在 3 年以上评估风险损失为 100%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款余额合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

2、非流动资产

(1) 长期股权投资

评估人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评

估。根据长期投资的具体情况，采取适当的评估方法进行评估，然后按被投资企业持股比例计算长期投资的评估值。

对于注册资本已全部实缴的长投单位，则

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

对于注册资本未全部实缴的长投单位，则

长期股权投资评估值=(被投资单位股东全部权益的评估价值+股东应缴未缴出资额)×被评估单位认缴比例-被评估单位应缴未缴出资额计算

其中，根据《杭州驿家房地产经纪有限公司股权转让协议》，2021年4月，中天美好生活服务集团有限公司同意将持有杭州驿家房地产经纪有限公司100%股权转让给浙江天烁房屋租赁服务有限公司。转让价格为杭州驿家房地产经纪有限公司2021年3月31日账面净资产价值。本次评估以该转让价确认驿家股权评估值。

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控制权等因素产生的溢价。

(2) 投资性房地产

纳入本次评估范围的投资性房地产为座落于长沙市岳麓区中天栖溪里住宅小区地下一层的车位。评估对象所在住宅小区及周边小区地下车位交易市场活跃，较易取得同地区类似车位成交案例，故适用采用市场法进行评估。

市场法是将待估房地产与在较近时期内已经发生或将要发生的类似房地产成交实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素(房地产

的外部条件)及个别因素(房地产自身条件)加以比较对照,以已经发生或将要发生成交的类似房地产的已知价格为基础,做必要的修正后,得出待估房地产最可能实现的合理市场租金或者市场价格。

运用市场法按下列基本步骤进行:

- a.搜集成交实例的有关资料;
- b.选取有效的可比市场价格实例;
- c.建立价格可比基础;
- d.进行交易情况修正;
- e.进行日期修正;
- f.进行区域因素修正;
- g.进行个别因素修正;
- h.求得比准价格,调整确定被评估房地产的评估值。

(3) 设备类资产评估

根据本次评估目的,按照持续使用原则,以市场价格为依据,结合委估设备的特点和收集资料情况,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

设备的重置全价,在设备购置价的基础上,考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用(包括购置价、运杂费、安装调试费和资金成本等),综合确定:

重置全价=设备购置费(不含税)+运杂费(不含税)+安装工程费(不含税)+其他费用(不含税)+资金成本

根据国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）及《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号）文件规定，符合增值税抵扣条件的机器设备重置成本应该扣除相应的增值税。本次评估对于设备购置价、运杂费、安装费、基础费按其对应的增值税率测算可抵扣进项税额。故本次评估机器设备的购置价采用不含税价。

① 运输车辆重置全价

根据当地汽车销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行不含税购价，在此基础上根据中华人民共和国主席令第十九号《中华人民共和国车辆购置税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）规定计入车辆购置税、新车上牌牌照手续费等，计算公式如下：

重置全价=购置价（不含税）+车辆购置税+手续费

② 电子设备重置全价

根据当地市场信息及《中关村在线》、《太平洋电脑网》、《慧聪商情》、京东等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家或代理商提供免费运输及安装调试，本次评估按不含税购置价确定其重置全价：

重置全价计算公式：

重置全价 = 设备购置价（不含税）

2) 成新率的确定

① 机器设备及电子设备成新率：

按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

对价值量较小的一般设备则采用直接年限法确定其成新率。

② 车辆成新率

对于运输车辆，根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）的有关规定和车辆的平均经济使用年限，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定或经济使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

(3) 评估值的确定

A. 电子设备评估值

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

对生产年代久远，已无同类型号的电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

B. 车辆评估值

因原车牌为竞价获得，故在车辆评估值基础上应加上评估基准日浙

A 车牌价值。

评估值=重置全价×成新率+浙 A 车牌价×100%

(4) 在建工程

在建工程（设备安装工程）为在安装的之江智慧社区建设的人脸识别系统设备。评估人员主要对开工时间、预计完工时间、形象进度、建设方式、付款比例等进行了解核实，通过实地勘察，查阅原始凭证、工程合同等资料，综合判断其账面值合理性。

本次评估范围内在建工程的估算方法采用成本法。对正常施工的在建工程，企业按工程进度和合同规定支付工程款，在调查和核实工程形象进度的基础上，在确认工程预算合理性的前提下，对建设工期小于 6 个月的以核实后的账面值确定评估结果。

(5) 无形资产

无形资产主要为外购软件，根据本次评估目的，按照持续使用原则，结合委估资产的特点和收集资料情况，按无形资产的不含税市场价值确定评估值。

(6) 长期待摊费用

对长期待摊费用的评估，评估人员抽查了大额的原始入账凭证、合同、发票等，核实其核算内容的真实性和完整性，经核实，长期待摊费用原始发生额真实、准确，摊销余额正确，长期待摊费用在未来受益期内仍可享受相应权益或资产，按剩余受益年限确定评估值。

(7) 递延所得税资产

对递延所得税资产的评估，评估人员核对明细账与总账、报表余额

是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。坏账准备产生递延所得税资产按照核实后的账面值确认评估值。

（8）其他非流动资产

其他非流动资产主要为使用权资产。评估人员查阅了租赁合同和付款记录，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实使用权资产的真实性和完整性。以核实后账面值作为评估值。

3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（三）收益法简介

根据《资产评估执业准则——企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对增资股权的价值进行估算。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

1、评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史经审计的公司财务会计报表为依据估算其股东全部权益价值（净资产），即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，来得到企业的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值（净资产）。

2、评估模型

（1）基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D - M \quad (1)$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益价值；

B：评估对象的企业价值；

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：评估对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_i：评估对象未来第i年的预期收益（自由现金流量）；

R_n：评估对象永续期的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

n：评估对象的未来经营期；

ΣC_i : 评估对象基准日存在的其他非经营性或溢余性资产的价值。

$$\sum C_i = C_1 + C_2 + C_3 \quad (4)$$

式中:

C_1 : 基准日未计及收益的长期投资价值;

C_2 : 基准日的现金类资产(负债)价值;

C_3 : 其他非经营性或溢余性资产的价值;

D : 评估对象长期付息债务价值;

M : 评估对象的少数股东权益价值;

$$M = \delta \times (B - D) \quad (5)$$

$$\delta = \frac{\Delta}{(\Delta + E_0)} \quad (6)$$

(2) 收益指标

本次评估,使用企业的自由现金流量作为评估对象投资性资产的收益指标,其基本定义为:

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后长期付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (7)$$

式中:

$$\text{追加资本} = \text{资产更新投资} + \text{营运资金增加额} \quad (8)$$

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

(3) 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型(WACC)确定折现率 r

$$r = r_d \times W_d + r_e \times W_e \quad (9)$$

式中:

W_d : 评估对象的长期债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E+D)} \quad (10)$$

W_e : 评估对象的权益资本比率;

$$w_e = \frac{E}{(E+D)} \quad (11)$$

r_e : 权益资本成本, 按资本资产定价模型 (CAPM) 确定权益资本成本 r_e ;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (k_e - r_f) \quad (12)$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

k_e : 股东期望报酬率;

$$k_e = r_m + \varepsilon \quad (13)$$

r_m : 市场预期报酬率;

ε : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_t \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E}) \quad (14)$$

β_t : 可比公司股票 (资产) 的预期市场平均风险系数

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (15)$$

式中:

K : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$;

β_x : 可比公司股票 (资产) 的历史市场平均风险系数

$$\beta_x = \frac{Cov(R_x; R_p)}{\sigma_p} \quad (16)$$

式中：

$Cov(R_x, R_p)$ ：一定时期内样本股票的收益率和股票市场组合收益率的协方差；

σ_p ：一定时期内股票市场组合收益率的方差。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、2021年3月下旬，委托人召集评估工作的协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2021年4月上旬，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2021年4月25日至2021年4月30日。主要工作如下：

1、听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业

有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、对主要设备，查阅了技术资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。

7、对企业提供的权属资料进行查验。

8、对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

9、通过对企业现场勘察、参观、以访谈的形式，对被评估企业的经营性资产的现状、规模条件和能力以及历史经营状况、经营收入、成本、期间费用及其构成等的状况进行调查复核。对影响评估作价的主营业务的业务量、业务收入和相关的成本费用等进行了详细调查，查阅了相关的重要合同协议等。在资产核实和尽职调查的基础上，收集相关行业的宏观行业资料以及可比公司的财务资料和市场信息等。

（三）评估汇总阶段

2021年5月1日至2021年5月5日对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人

就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

（五）整理归集阶段

对评估程序实施过程中的档案进行整理归集。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

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

3、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1、本次评估假设国家政策、经济环境等因素不发生重大变化，委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。本次评估不考虑通货膨胀因素的影响；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、本次评估的未来预测是基于现有的市场情况对未来的一个合理的预测，不考虑今后市场会发生目前不可预测的重大变化和波动，如政治动乱、经济危机等影响。

4、企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

5、评估对象在未来经营期内的资产规模、构成，主营业务、业务的结构，收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等能按照公司规划预测发展；

6、评估对象未来经营期内公司结构和业务整合符合管理层的经营规划，业务增量如期实现。

7、不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及主营业务、业务结构等状况的变化所带来的损益；

8、本次盈利预测建立在委托人及评估对象管理层对未来的开发、销售、经营规划及落实情况基础上，如企业的实际开发、销售、经营规划及落实情况发生偏差，假设委托人及评估对象管理层能采取相应补救

措施弥补偏差；

9、本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

10、评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

11、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响；

12、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

13、本次评估假设被评估单位的现有经营项目均能如期交付。

14、本次评估基于中天建设集团有限公司下属房地产开发项目将持续交给中天美好生活服务集团有限公司经营的前提下进行。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划落实的前提下，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对中天美好生活服务集团有限公司股东权益在评估基准日 2021 年 3 月 31 日的价值进行了评估。

（一）资产基础法评估结论

资产账面价值 10,378.92 万元，评估值 10,400.60 万元，评估增值 21.68 万元，增值率 0.21%。

负债账面价值 8,781.68 万元，评估值 8,781.68 万元，无评估增减值。

净资产账面价值 1,597.24 万元，评估值 1,618.92 万元，评估增值 21.68 万元，增值率 1.36%。详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	9,534.70	9,534.70	-	-
非流动资产	844.22	865.90	21.68	2.57
其中：长期股权投资	143.86	45.22	-98.64	-68.57
投资性房地产	127.61	174.50	46.89	36.74
固定资产	120.98	157.57	36.59	30.24
在建工程	6.92	6.92	-	-
无形资产	26.33	63.16	36.83	139.88
其中：土地使用权	-	-	-	-
其他非流动资产	200.86	200.86	-	-
资产总计	10,378.92	10,400.60	21.68	0.21
流动负债	8,580.82	8,580.82	-	-
非流动负债	200.86	200.86	-	-
负债合计	8,781.68	8,781.68	-	-
净资产（所有者权益）	1,597.24	1,618.92	21.68	1.36

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划落实的前提下，采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。中天美好生活服务集团有限公司在评估基准日 2021 年 3 月 31 日股东全部权益账面值为 1,458.86 万元，评估后所有者权益价值为 10,057.92 万元，评估增值 8,599.06 万元，增值率 589.44%。

（三）评估结论的确定

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 10,057.92 万元，

资产基础法测算得出的股东全部权益价值 1,618.92 万元。收益法较成本法评估值相差 8,439.00 万元，形成差异原因主要是：

1、资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

2、收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

中天美好生活服务集团有限公司隶属于中天美好集团，成立于 2008 年 4 月，是中天美好集团旗下的专业物业管理公司。公司主要业务为物业管理、车位管理等，现有员工 1000 余人。为更好满足人们美好生活需要，提供品质产品和优质服务。

由于资产基础法无法反映企业拥有的客户资源、服务能力和营运经验方面的无形价值，收益法着眼于被评估单位未来整体的盈利能力，通过对预期现金流量的折现来反映企业的现实价值。收益法不仅能够体现企业各项资产和负债组合成为一个有机的并持续经营的综合体所能发挥的总体收益能力，还体现了未在财务报表上出现的如技术、效率、销售网络等对标的资产盈利能力的贡献。

因此，选择收益法评估结果为本次评估的评估结论。由此得到被评估单位归属母公司的股东全部权益在基准日时点的价值为 10,057.92 万元。

十一、特别事项说明

(一) 产权瑕疵事项

截止评估基准日，被评估单位未存在产权瑕疵事项。

(二) 抵押担保事项

截止评估基准日，被评估单位未存在抵押担保事项。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(四) 重大期后事项

2021年4月30日，根据《杭州驿家房地产经纪有限公司股权转让协议》，中天美好生活服务集团有限公司同意将持有杭州驿家房地产经纪有限公司100 %股权转让给浙江天烁房屋租赁服务有限公司。转让价格为杭州驿家房地产经纪有限公司3月31日账面净资产价值。本次评估以该转让价确认驿家股权评估值。

(五) 其他需要说明的事项

1、截至评估基准日，中天美好生活服务集团有限公司的房屋租赁情况如下：

序号	承租方	出租人	房屋地址	租赁面积 (m ²)	租赁期限起始日	租赁期限结束日	年租金 (元)	租赁用途
1	中天美好生活服务集团有限公司	中天控股集团有限公司	杭州市江干区中天钱塘银座4层409、410室	671.90	2021/4/1	2024/3/31	755,350.00	办公
2	杭州惠家信息咨询有限公司	中天美好生活服务集团有限公司	杭州市青山湖街道科技大道2988号102、103室	350.99	2019/9/1	2022/8/31	首年10000元,次年20000元,第三年30000元	办公
3	杭州联每户网络科技有限公司	浙江海创电子商务有限公司	浙江海创电子商务有限公司海创科技中心1号楼12层1206、2017室	226.29	2021/2/10	2023/9/20	165,191.70	办公

本次评估假设未来年度企业可以以合理的价格持续租赁。

2、本次评估结论基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划落实的前提得出。经营规划未落实的情况下，评估结论可能发生改变，提请报告使用者注意。

3、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

4、评估机构获得的被评估企业盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估企业盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估企业管理层及其主要股东多次讨论，被评估企业进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估企业盈利预测的相关数据。评估机构对被评估企业盈利预测的利用，不是对被评估企业未来盈利能力的保证。

5、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

6、本次评估结果中各项资产评估价值均为不含税价，提请报告使用者注意。

7、评估过程中，评估人员在设备进行勘察时，因检测手段限制

及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

8、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

9、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

10、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映被评估单位在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其

它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

（二）本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（三）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（四）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（五）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（六）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（七）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（八）根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自评估基准日2021年3月31日起，至2022

年3月30日内使用有效。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇二一年五月十三日。

(此页无正文)



资产评估师:



路彦彦

资产评估师:



郑舜

二〇二一年五月十三日

附件

- 1、 经济行为文件（复印件）；
- 2、 委托人和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
- 3、 被评估单位专项审计报告；
- 4、 委托人及被评估单位承诺函；
- 5、 签字资产评估师承诺函；
- 6、 浙江中联耀信资产评估有限公司杭州市财政局备案公告（复印件）；
- 7、 浙江中联耀信资产评估有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 8、 浙江中联耀信资产评估有限公司证券期货相关业务评估资格证书（复印件）
- 9、 签字资产评估师资格证书（复印件）。