

资产评估报告

(报告书)

共 1 册 第 1 册

项目名称： 南都物业服务股份有限公司拟收购常熟市中远物业服务有限责任公司 70%股权涉及的股东全部权益价值评估报告

报告编号： 东洲评报字【2018】第 0638 号



上海东洲资产评估有限公司

2018年06月08日

声 明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、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。

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

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、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。

八、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。

九、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。

资产评估报告

(目录)

项目名称	南都物业服务股份有限公司拟收购常熟市中远物业服务有限责任公司70%股权涉及的股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2018】第0638号
一、	委托人及其他报告使用者概况..... 5
I.	委托人..... 5
II.	其他报告使用者..... 6
二、	被评估单位及其概况..... 6
三、	评估目的..... 10
四、	评估对象和评估范围..... 10
五、	价值类型及其定义..... 11
六、	评估基准日..... 11
七、	评估依据..... 12
I.	经济行为依据..... 12
II.	法规依据..... 12
III.	评估准则及规范..... 12
IV.	取价依据..... 13
V.	权属依据..... 13
VI.	其它参考资料..... 13
VII.	引用其他机构出具的评估结论..... 13
八、	评估方法..... 14
I.	概述..... 14
II.	评估方法选取理由及说明..... 14
III.	资产基础法介绍..... 14
IV.	收益法介绍..... 15
九、	评估程序实施过程和情况..... 17
十、	评估假设..... 19
十一、	评估结论..... 20
I.	概述..... 20
II.	结论及分析..... 21
III.	其它..... 22
十二、	特别事项说明..... 22
十三、	评估报告使用限制说明..... 23
I.	评估报告使用范围..... 23
II.	评估结论有效期..... 24
III.	评估报告..... 24
十四、	评估报告日..... 24

资产评估报告

(摘要)

特别提示：本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据。以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

项目名称	南都物业服务股份有限公司拟收购常熟市中远物业服务有限责任公司70%股权涉及的股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2018】第 0638 号
委托人	南都物业服务股份有限公司（股票代码：603506/南都物业）。
其他报告使用者	根据资产评估委托合同的约定，本次经济行为涉及的相关当事人，及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。
被评估单位	常熟市中远物业服务有限责任公司。
评估目的	股权收购。
评估基准日	2017 年 12 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为股权收购涉及的股东全部权益价值，评估范围包括流动资产、固定资产、递延所得税资产及负债等。资产评估申报表列示的帐面净资产为 3,747,763.76 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	主要采用收益法和资产基础法，在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，最终选取收益法的评估结论。
评估结论	经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 1,570 万元，增值率 318.91%。 大写：人民币壹仟伍佰柒拾万元整。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2018 年 12 月 30 日。

特别事项说明

(1) 评估基准日，被评估单位股东王华明认缴注册资本 52.00 万元、实缴出资 26.00 万元；被评估单位股东王华明已于 2018 年 1 月 31 日缴足剩余认缴资本金 26.00 万元。
本次评估未考虑上述事项可能对评估结论产生的影响，提醒报告使用者予以关注。

资产评估报告

(正文)

南都物业服务股份有限公司（股票代码：603506/南都物业）：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定、坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对南都物业服务股份有限公司拟收购常熟市中远物业服务有限责任公司涉及的常熟市中远物业服务有限责任公司股东全部权益在 2017 年 12 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。

项目名称	南都物业服务股份有限公司拟收购常熟市中远物业服务有限责任公司 70%股权涉及的股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2018】第 0638 号

一、委托人及其他报告使用者概况

I. 委托人	<p>企业名称：南都物业服务股份有限公司（股票代码：603506/南都物业）</p> <p>统一社会信用代码：91330000142924946H</p> <p>企业类型：其他股份有限公司(上市)</p> <p>注册地址：杭州市西湖区紫荆花路 2 号联合大厦 A 幢 1 单元 10 楼</p> <p>法定代表人：韩芳</p> <p>注册资本：人民币 7,936.508 万元</p> <p>成立日期：1994 年 4 月 13 日</p> <p>营业期限：1994 年 4 月 13 日至长期</p> <p>经营范围：停车服务《设置路外停车场登记证》，游泳池的经营和管理（凭许可证经营）。物业管理，家政服务，商品房的租赁、管理、维修、装饰，餐饮管理，绿化养护服务，房地产信息咨询服务，水电安装和维修，建筑及装饰材料、百杂货、农副产品（不含食品）、五金交电、电子产品、文教用品、服装、家具的销售。（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）</p> <p>委托人与被评估单位之间关系： 委托人为本次股权交易的拟收购方。</p>
--------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



II. 其他报告使用者 | 资产评估委托合同约定的其它报告使用者、相关监管部门或机构，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。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。

二、被评估单位及其概况

1. 企业注册登记信息：

企业名称：常熟市中远物业服务有限责任公司

统一社会信用代码：91320581575384711Q

企业类型：有限责任公司

注册地址：常熟市古里镇淼泉吴庄村工业园区 4 幢

法定代表人：王华明

注册资本：人民币 100.00 万元

成立日期：2011 年 5 月 18 日

营业期限：2011 年 5 月 18 日至*****

经营范围：物业管理，保洁服务，房屋中介，房屋水电维修，房屋修缮，绿化养护，家庭清洁服务，会议服务，河道清理，垃圾收集清理，停车场管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 企业历史沿革

常熟市中远物业服务有限责任公司成立于 2011 年 5 月 18 日，由常熟市金隆投资发展有限公司、自然人王华明、陈俭、陈卫东、方红英、徐惠芬共同出资组建，并取得了由常熟市工商行政管理局颁发的《营业执照》，注册号：320581000261280。公司注册资本人民币 50.00 万元，其中，常熟市金隆投资发展有限公司出资人民币 15.00 万元、王华明出资人民币 26.00 万元、陈俭出资人民币 2.50 万元、陈卫东出资人民币 2.50 万元、方红英出资人民币 2.50 万元、徐惠芬出资人民币 1.50 万元，均为货币出资，公司成立时股权结构如下：

股东名称	出资方式	认缴资本 (万元)	认缴比例 (%)	实缴资本 (万元)	实缴比例 (%)
常熟市金隆投资发展有限公司	货币	15.00	30.00	15.00	30.00
王华明	货币	26.00	52.00	26.00	52.00
陈俭	货币	2.50	5.00	2.50	5.00
陈卫东	货币	2.50	5.00	2.50	5.00
方红英	货币	2.50	5.00	2.50	5.00



徐惠芬	货币	1.50	3.00	1.50	3.00
合计		50.00	100.00	50.00	100.00

常熟新联会计师事务所“常新会验(2011)内字第 167 号《验资报告》”对上述出资进行了审验确认。

2013 年 8 月 16 日, 根据《常熟市中远物业服务有限责任公司股东会决议》及《常熟市中远物业服务有限责任公司股权转让协议》, 常熟市金隆投资发展有限责任公司将所持有的 30.00% 的股份即 (15.00 万元注册资本) 以 1.00 元/单位注册资本的价格转让给新股东万吉, 转让后公司股权比例如下:

股东名称	出资方式	认缴资本 (万元)	认缴比例 (%)	实缴资本 (万元)	实缴比例 (%)
万吉	货币	15.00	30.00	15.00	30.00
王华明	货币	26.00	52.00	26.00	52.00
陈俭	货币	2.50	5.00	2.50	5.00
陈卫东	货币	2.50	5.00	2.50	5.00
方红英	货币	2.50	5.00	2.50	5.00
徐惠芬	货币	1.50	3.00	1.50	3.00
合计		50.00	100.00	50.00	100.00

2014 年 3 月 18 日, 根据《常熟市中远物业服务有限责任公司股东会决议》及《常熟市中远物业服务有限责任公司股权转让协议》, 股东方红英将所持有的 5.00% 的股份即 (2.50 万元注册资本) 以 1.00 元/单位注册资本的价格转让给万吉, 转让后公司股权比例如下:

股东名称	出资方式	认缴资本 (万元)	认缴比例 (%)	实缴资本 (万元)	实缴比例 (%)
万吉	货币	17.50	35.00	17.50	35.00
王华明	货币	26.00	52.00	26.00	52.00
陈俭	货币	2.50	5.00	2.50	5.00
陈卫东	货币	2.50	5.00	2.50	5.00
徐惠芬	货币	1.50	3.00	1.50	3.00
合计		50.00	100.00	50.00	100.00

2015 年 11 月 11 日, 根据《常熟市中远物业服务有限责任公司股东会决议》及《常熟市中远物业服务有限责任公司股权转让协议》, 股东陈俭将所持有的 5.00% 的股份即 (2.50 万元注册资本) 以 1.00 元/单位注册资本的价格转让给万吉, 股东陈卫东将所持有的 5.00% 股份即 (2.50 万元注册资本) 以 1.00 元/单位注册资本的价格转让给万吉, 股东徐惠芬将所持有的 3.00% 的股份即 (1.50 万元注册资本) 以 1.00 元/单位注册资本的价格转让给万吉, 转让后公司股权比例如下:

股东名称	出资方式	认缴资本 (万元)	认缴比例 (%)	实缴资本 (万元)	实缴比例 (%)
万吉	货币	24.00	48.00	24.00	48.00



王华明	货币	26.00	52.00	26.00	52.00
合计		50.00	100.00	50.00	100.00

2016年1月21日,根据《常熟市中远物业服务有限责任公司股东会议决议》,王华明、万吉以每单位注册资本1.00元的价格共同向常熟市中远物业服务有限责任公司增资50.00万元。其中:万吉认缴24.00万元,王华明认缴26.00万元。本次增资后常熟市中远物业服务有限责任公司的注册资本增加至100.00万元。

增资后,常熟市中远物业服务有限责任公司的股东情况如下:

股东名称	出资方式	认缴资本 (万元)	认缴比例 (%)	实缴资本 (万元)	实缴比例 (%)
万吉	货币	48.00	48.00	24.00	24.00
王华明	货币	52.00	52.00	26.00	26.00
合计		100.00	100.00	50.00	50.00

2016年11月4日,企业取得由常熟市市场监督管理局颁发的三证合一版《营业执照》,统一社会信用代码为91320581575384711Q。

截至评估基准日,上述股权未发生变动。

3. 经营业务与财务状况

(1) 主营业务及主要服务

常熟市中远物业服务有限责任公司成立于2011年5月18日。常熟市中远物业服务有限责任公司主要经营业务有物业管理服务,保洁服务,房屋中介服务,房屋水电维修服务,房屋修缮服务,绿化养护,家庭清洁服务,会议服务,河道清理,垃圾收集清理,停车场管理服务。

(2) 主营业务的行业现状及未来发展趋势

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。行业百强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。

物业服务企业将通过与互联网络 and 高端设备管理技术的融合,探索和创新服务和管理模式,改造和提升企业组织管理架构,积极发现新兴服务领域和业态,通过跨领域资源整合,向智慧型的现代服务业转型升级。我国物业管理行业已有超过30年的发展历史,至今积累了规



模巨大的物业资源、业主和住户资源。优秀的物业服务企业整合社区各类资源，通过“互联网+”等手段构建社区生态圈具备发展成为现代社区综合服务商的巨大空间和基础。

(3) 企业发展规划

服务质量是服务体系的生存之本，一方面继续加强对服务单位的政策宣贯，要求树立全员服务意识和红线意识，切实履行服务承诺；另一方面，继续加大对综合业务管理平台、网站、短信平台等服务软硬件的投入，不断优化服务流程，提高服务质量和效率；采取有效监督管理手段，加强考核，引导服务单位不断提高服务水平，稳步提升客户满意度，实现客户保有率目标。

充分发挥现有业务市场先入和技术领先的优势，业务新领域，把握网络发票和电子发票技术的发展趋势，做好网络发票市场的推广与电子发票业务在常熟市场的落地工作，形成以网络发票与电子发票作为核心技术架构的普通发票管理系统，积极开拓增值服务，在此基础上，谋划业务布局和完善管理：1) 推广和普及机械化、信息化、智能化等新技术应用，未来将会在有效控制成本费用扩大的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。2) 加强第三方合作，将基础业务外包，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。

(4) 组织结构

公司建立比较完善的内部管理制度，管理层结构合理，管理有效。公司坚持将制度创新作为提升运营效率，提高公司业绩的基础，积极推进现代管理制度的建设，根据公司的实际情况，在实践中逐步建立了一套行之有效的管理制度。截至 2017 年 12 月 31 日，公司共有从业人员 33 人。

(5) 财务状况

截至 2017 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产总额	134.63	552.19	653.12
负债总额	46.31	256.52	278.34
净资产	88.32	295.67	374.78

项目	2015 年	2016 年	2017 年
营业收入	310.75	487.84	499.92
利润总额	48.95	203.78	171.31
净利润	37.19	152.06	128.49



项目 \ 年份	2016 年	2017 年
经营活动产生的现金流量净额	4.76	77.17
投资活动产生的现金流量净额	-4.93	-1.41
筹资活动产生的现金流量净额	0.00	-49.39
现金及现金等价物净增加额	-0.17	26.38

上述数据，摘自于企业 2015 年未经审计的财务报表、天健会计师事务所（特殊普通合伙）2016-2017 年度审计报告（天健审（2018）6052 号），审计报告均为无保留意见。

常熟市中远物业服务有限责任公司执行小企业会计准则，企业所得税税率为 25%，增值税税率为 17%、13%、6%、5%、3%，城建税、教育附加费及地方教育费附加分别为流转税的 5%/7%、3%及 2%。

三、评估目的

本次评估目的是反映常熟市中远物业服务有限责任公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为南都物业服务股份有限公司拟收购常熟市中远物业服务有限责任公司 70%股权之经济行为提供价值参考依据。

根据南都物业服务股份有限公司董事会办公室会议纪要和常熟市中远物业服务有限责任公司股东会决议，南都物业服务股份有限公司拟收购常熟市中远物业服务有限责任公司 70%的股权。

该经济行为已经获得了南都物业服务股份有限公司董事会办公室会议纪要和常熟市中远物业服务有限责任公司股东会决议的同意。

四、评估对象和评估范围

1. 本次评估对象为股权收购涉及的股东全部权益，评估范围包括流动资产、固定资产及负债等。

评估基准日报表，总资产账面价值 6,531,245.39 元，负债合计 2,783,481.63 元，净资产 3,747,763.76 元。

截至日期：2017 年 12 月 31 日

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
流动资产合计	6,464,299.05
货币资金	1,002,898.55
应收账款净额	858,847.58
其他应收款净额	4,511,152.92
预付账款	91,400.00
存货净额	
其他流动资产	
非流动资产合计	66,946.34
固定资产净额	49,097.66
递延所得税资产	17,848.68
资产总计	6,531,245.39



流动负债合计	2,783,481.63
应付账款	45,498.44
预收账款	943,089.82
应付职工薪酬	277,092.61
应交税费	1,252,288.83
预计负债	
其他应付款	265,511.93
负债总计	2,783,481.63
净资产	3,747,763.76

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，且已经过天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告为无保留意见。

2. 本次评估涉及的设备共 31 台（套），账面净值 49,097.66 元。其中，运输设备 1 辆，主要系电动推尘车。电子设备及其他共 30 台（套），主要系电脑、空调、沙发、打印机、对讲机、家具、除湿机等。

经核实电子设备购置发票和合同权利人为被评估单位。现场勘察，设备的维护保养较好，在用设备和家具的性能可靠，质量稳定，均处于正常运行状态。

3. 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产
无

4. 企业申报的其他表外资产的类型、数量
未申报

五、价值类型及其定义

本次评估选取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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

六、评估基准日



1. 本项目资产评估基准日为 2017 年 12 月 31 日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等等因素后与委托人协商后确定。
3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

I. 经济行为依据

1. 南都物业服务股份有限公司董事会办公室会议纪要；
2. 常熟市中远物业服务有限责任公司股东会决议。

II. 法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；
3. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正）；
4. 《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第 3 次修订）；
5. 其它法律法规。

III. 评估准则及规范

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2017〕31 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34 号）；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35 号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36 号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；



	<ol style="list-style-type: none">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）；13. 财政部令第33号《企业会计准则》；14. 其它相关行业规范。
IV. 取价依据	<ol style="list-style-type: none">1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；3. 京东商城；4. 天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计报告；5. 公司提供的部分合同、协议等；6. 公司提供的历史财务数据及未来收益预测资料；7. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；8. 同花顺证券投资分析系统A股上市公司的有关资料；9. 基准日近期国债收益率、贷款利率；10. 其他。
V. 权属依据	<ol style="list-style-type: none">1. 其它相关证明材料。
VI. 其它参考资料	<ol style="list-style-type: none">1. 企业提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；2. 企业提供的资产评估申报表；3. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；4. 企业管理层提供的未来年度经营计划、措施等；5. 企业与相关单位签订的订单合同；6. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；7. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；8. 其它有关价格资料。
VII. 引用其他机构出具的评估结论	无。



八、评估方法

I. 概述

企业价值评估的基本方法有三种，即资产基础法、收益法和市场法。

1. 企业价值评估中的资产基础法，也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，以确定评估对象价值的评估方法。

2. 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，以确定评估对象价值的评估方法。

3. 企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，以确定评估对象价值的评估方法。

II. 评估方法选取理由及说明

资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性。

对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，应当采用两种以上评估方法进行评估。未采用两种以上评估方法进行评估，资产评估报告应当披露其他基本评估方法不适用的原因或者所受的操作限制。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件分析：本次评估目的为股权交易，价值类型为市场价值，根据资料收集情况，适用成本法和收益法评估。因为，成本法是从投入的角度估算企业价值的一种基本方法。被评估企业未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化。故也适用收益法评估。

由于市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。由于我国产权交易市场发育不尽完全，且与被评估单位类似交易的可比案例来源很少，因此，市场法不适用于本次评估。

III. 资产基础法介绍

企业价值评估中的资产基础法即成本法，它是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况，选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再



扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。

货币资金	对于货币资金的评估，我们根据企业提供的各科目的明细表，对现金于清查日进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数，以经核实后的账面价值确认评估值；对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估值。
应收款项	对于应收款项，主要包括应收账款和其他应收款。各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。
预付账款	根据所能收回的相应资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回的相应资产或权利的，按核实后的账面值作为评估值。
固定资产	对电子设备根据评估目的，结合评估对象实际情况，主要采用重置成本法进行评估。
	成本法基本公式为：评估值=重置全价×综合成新率
	根据财政部、国家税务总局财税[2008]170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》及财政部、国家税务总局财税（2009）113号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》，对于符合条件的设备，本次评估重置全价不含增值税。
递延所得税	评估人员了解递延所得税资产的内容及相关计算过程，并根据对应科目的评估处理情况，重新计算确认递延所得税资产。
资产	
负债	评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

IV. 收益法介绍

收益法的基本思路是通过估算资产在未来的预期收益，采用适宜的折现率折算成现时价值，以确定评估对象价值的评估方法。即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值（包括没有在预测中考虑的长期股权投资）减去有息债务得出股东全

部权益价值。

评估模型及
公式

本次收益法评估考虑企业经营模式选用企业自由现金流折现模型。

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=经营性资产价值+溢余及非经营性资产价值

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

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$$

式中：r—所选取的折现率。

资产评估专业人员，在综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和所在行业、被评估单位的特定风险等相关因素确定折现率。

F_i —未来第 i 个收益期的预期收益额。

n —明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间。评估人员在对企业收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素，确定预测期。本次明确的预测期期间 n 选择为 5 年。

根据被评估单位所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等，确定预测期后收益期确定为无限期。

g —未来收益每年增长率，根据企业进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势，本次评估假定 n 年后 F_i 不变， g 取零。

收益预测过
程

1. 对企业管理层提供的未来预测期期间的收益进行分析、复核。
2. 分析企业历史的收入、成本、费用等财务数据，结合企业的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，对管理层提供的明确预测期的预测进行合理的调整。
3. 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。
4. 根据宏观和区域经济形势、所在行业发展前景，企业经营模式，对预测期以后的永续期收益趋势进行分析，选择恰当的方法估算预测期后的价值。
5. 根据企业资产配置和固定资产使用状况预测营运资金、资本性支



折现率选取	<p>出。</p> <p>折现率，又称期望投资回报率，是收益法确定评估价值的重要参数。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净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。WACC 是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。</p> $WACC = (Re \times We) + [Rd \times (1 - T) \times Wd]$ <p>其中：Re 为公司权益资本成本 Rd 为公司债务资本成本 We 为权益资本在资本结构中的百分比 Wd 为债务资本在资本结构中的百分比 T 为公司有效的所得税税率</p> <p>本次评估采用资本资产定价修正模型（CAPM），来确定公司权益资本成本，计算公式为：</p> $Re = Rf + \beta \times MRP + \epsilon$ <p>其中：Rf 为无风险报酬率 β 为公司风险系数 MRP 为市场风险溢价 ε 为公司特定风险调整系数</p>
溢余及非经营性资产负债	<p>溢余资产是指与企业主营业务收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、闲置的资产。</p> <p>非经营性资产、负债是指与企业经营业务收益无直接关系的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债，常见的指：没有控股权的长期投资、递延所得税资产负债、投资性房地产、企业为离退休职工计提的养老金等。对该类资产，并根据相关信息获得情况以及对评估结论的影响程度，确定是否单独评估后加回。</p>
有息债务	<p>有息债务主要是指被评估单位向金融机构或其他单位、个人等借入款项，如：短期借款、长期借款、应付债券，企业无有息负债。</p>

九、评估程序实施过程和情况

我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产和负债进行了清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。具体步骤如下：



1. 与委托人接洽,听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍,了解评估目的、评估对象及其评估范围,确定评估基准日,签订资产评估委托合同,编制评估计划。
2. 指导企业填报资产评估申报表,准备评估资料。
3. 评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。非实物资产清查,主要通过查阅企业原始会计凭证、函证和核实相关证明文件的方式,核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查,根据重要性原则采用逐项或者抽样的方式进行现场调查。主要为现场实物盘点和调查,对资产状况进行察看、拍摄、记录;收集委估资产的产权证明文件,查阅有关机器设备运行、维护及事故记录等资料。评估人员通过和资产管理人员进行交谈,了解资产的管理情况。
4. 收集企业各项经营指标、财务指标,以及企业未来年度的经营计划、固定资产更新或投资计划等资料。经过与单位有关财务记录数据资料进行核查和验证。结合所采用评估方法对被评估单位财务报表和相关资料,以及可比企业财务指标的合理性进行分析、判断。
5. 对管理层进行访谈。评估人员听取企业营运模式,主要产品或服务业务收入情况及其变化;成本的构成及其变化;历年收益状况及变化的主要原因。了解企业核算体系、管理模式;企业核心技术,研发力量以及未来发展规划和企业竞争优势、劣势。
6. 了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产配置利用状况。
7. 对委托人和其他相关当事人依法提供并保证合理性、合法性、完整性的未来收益预测资料,资产评估专业人员与委托人和其他相关当事人讨论未来各种可能性,结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势,考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景,分析未来收益预测资料与评估目的及评估假设的适用性。
8. 评定估算。评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件,选择恰当的评估方法。选取相应的模型或公式,分析各项指标变动原因,通过调整和计算,形成初步评估结论,并对各种评估方法形成的初步结论进行分析,在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上,确定最终评估结论。



9. 各评估人员与被评估单位和中介机构进行对接,在确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况下,汇总资产评估初步结果,进行评估结论的分析,撰写评估报告和评估说明。

10. 评估报告经公司内部三级审核后,将评估结果与委托人及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善,向委托人提交正式评估报告书。

十、评估假设

(一) 基本假设:

1. 公开市场假设: 公开市场是指充分发达与完善的市场条件,是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场,在这个市场上,买者和卖者的地位是平等的,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2. 持续使用假设: 该假设首先设定被评估资产正处于使用状态,包括正在使用中的资产和备用的资产;其次根据有关数据和信息,推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境,同时又着重说明了资产的存续状态。

3. 持续经营假设,即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础,在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业,而是合法地持续不断地经营下去。

(二) 一般假设:

1. 本报告除特别说明外,对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。

2. 国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化,评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化,无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

3. 评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化,信贷政策、利率、汇率基本稳定。

4. 依据本次评估目的,确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

(三) 收益法假设:

1. 被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程,签署的协



议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的。

2. 评估对象目前及未来的经营管理班子尽职，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。

3. 企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到执行。

4. 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、恶性通货膨胀等。

5. 被评估单位管理层提供给评估机构的盈利预测是本评估报告收益法的基础，评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，经过与被评估单位管理层多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位未来盈利预测的利用，并不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

6. 假设江苏金枫物业服务有限责任公司在未来年度仍向常熟市中远物业服务有限责任公司无偿提供营业办公场所。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，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。

十一、评估结论

I. 概述

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，对被评估单位在评估基准日的市场价值进行了评估，根据以上评估工作得出如下评估结论：

1. 收益法评估结论

按照收益法评估，被评估单位在上述假设条件下股东全部权益价值评估值为 1,570.00 万元，比审计后账面净资产增值 1,195.22 万元，增值率 318.91%。

收益法评估结果汇总如下表：

评估结果汇总表

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	646.43			
非流动资产	6.69			
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				



长期股权投资净额				
投资性房地产净额				
固定资产净额	4.91			
在建工程净额				
工程物资净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额				
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产	1.78			
其他非流动资产				
资产合计	653.12			
流动负债	278.34			
非流动负债	0.00			
负债合计	278.34			
净资产(所有者权益)	374.78	1,570.00	1,195.22	318.91

(金额单位:万元)

评估基准日:

2017年12月31日

2. 资产基础法评估结论

按照资产基础法评估,被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为 3,759,952.10 元;其中:总资产账面值 6,531,245.39 元,评估值 6,543,433.73 元,增值额 12,188.34 元,增值率 0.19%;总负债账面值 2,783,481.63 元,评估值 2,783,481.63 元,无增减值变动;净资产账面值 3,747,763.76 元,评估值 3,759,952.10 元,增值额 12,188.34 元,增值率 0.33%。

II. 结论及分析

采用收益法评估,被评估单位在上述假设条件下股东全部权益价值评估值 1,570.00 万元,增值额 1,195.22 万元,增值率 318.91%。

按照资产基础法评估,被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为 376.00 万元,增值额 1.22 万元,增值率 0.33%。二种评估方法的评估结果差异 1,194.00 万元。

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是:资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路,即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股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发,反映了企业各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同,企业拥有的经营资质、服务平台、管理团队等不可确指的商誉等无形资源难以在资产基础法中逐一计量和量化反映,而收益法则能够客观、全面的反映被评估单位的内在价值。因此造成两种方法评估结果存在一定的差异。



常熟市中远物业服务有限责任公司是物业服务行业，企业具有“轻资产”的特点，其固定资产投资相对较小，账面值比重不高，而企业的主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含企业所享受的各项优惠政策、经营资质、业务平台、人才团队、品牌优势等重要的无形资源的贡献。而资产基础法仅对各单项有形资产和可确指的无形资产进行了评估，但不能完全体现各个单项资产组合对整个公司的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的整合效应。而公司整体收益能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果。由于收益法价值内涵包括企业不可确指的无形资产，所以评估结果比资产基础法高。

鉴于本次评估目的，收益法对于企业未来预期发展因素产生的影响考虑的比较充分，收益法能够客观、全面的反映被评估单位的内在价值，故收益法的结果作为最终评估结论。

经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 1,570 万元，增值率 318.91%。

大写：人民币壹仟伍佰柒拾万元整。

III. 其它

鉴于市场交易资料的局限性，本次评估未考虑股权交易由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑因缺乏流动性产生的影响。

十二、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注：

1. 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。
2. 本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证、资产清单及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。
3. 截止评估报告提出日期，根据委托人及相关当事方的说明，我们了解到存在以下特别事项，提请报告使用者关注其对经济行为的影响。

(一) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

无该事项；

(二) 评估程序受到限制的情形；

无该事项；



(三)评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

无该事项；

(四)担保及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

无该事项；

(五)评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项；

无该事项；

(六)抵押担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

常熟市中远物业服务有限责任公司营业办公场所由江苏金枫物业服务有限责任公司无偿提供；

(七)评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项；

无该事项。

(八)本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形；

无该事项。

4. 评估基准日，被评估单位股东王华明认缴 52.00 万元、实缴 26.00 万元，被评估单位股东王华明于 2018 年 1 月 31 日缴足剩余认缴资本金 26.00 万元。

本次评估未考虑上述事项可能对评估结论产生的影响，提醒报告使用者予以关注。

5. 除以上所述之外，评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

6. 若存在可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

7. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

十三、评估报告使用限制说明

I. 评估报告使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用。评估报告的评估结论仅为本报告所列明的评估目的和用途而服务，以及按规定报送有关

	<p>政府管理部门审查。</p> <p>2. 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。</p> <p>3. 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。</p> <p>4. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。</p> <p>5. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；</p>
II. 评估结论有效期	<p>本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。即自评估基准日 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日。</p> <p>超过评估报告有效期不得使用本评估报告。</p>
III. 评估报告解释权	<p>本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。</p>
十四、评估报告日	<p>评估报告日是评估结论形成的日期，本评估报告日为 2018 年 06 月 08 日。</p> <p>（本页以下无正文）</p>



(本页无正文)
评估机构

上海东洲资产评估有限公司



法定代表人

王小敏

首席评估师

张永卫



签字资产评估师

Tel:021-52402166

雍春梅



Tel:021-52402166

朱卫明



其他主要评估人员

程静、宋柳霖、刘浩

资产评估报告日

2018年6月8日

公司地址
联系电话
网址

200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)
www.dongzhou.com.cn;www.oca-china.com

资产评估报告

(报告附件)

项目名称 南都物业服务股份有限公司拟收购常熟市中远物业服务有限责任公司 70%股权涉及的股东全部权益价值评估报告

报告编号 东洲评报字【2018】第 0638 号

序号 附件名称

1. 南都物业服务股份有限公司董事会办公室会议纪要
2. 常熟市中远物业服务有限责任公司股东会决议
3. 委托人和被评估单位法人营业执照
4. 被评估单位专项审计报告
5. 评估委托人和相关当事方承诺函
6. 资产评估委托合同
7. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
8. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
9. 上海市财政局备案公告（沪财企备案[2017]7号）
10. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
11. 资产评估机构及资产评估师承诺函