

中安消股份有限公司
拟现金收购股权所涉及的澳洲安保集团
股东全部权益价值
资产评估报告

信资评报字（2016）第 1022 号



上海立信资产评估有限公司

二〇一六年四月

目 录

签字注册资产评估师声明	1
中安消股份有限公司拟现金收购股权所涉及的澳洲安保集团股东全部权益价值资产评估报告书摘要	3
中安消股份有限公司拟现金收购股权所涉及的澳洲安保集团股东全部权益价值资产评估报告书	5
一、委托方、被评估单位、产权持有单位和其他评估报告使用者	5
二、评估目的	14
三、评估对象、范围及其基本情况	15
四、价值类型及其定义	22
五、评估基准日	29
六、评估依据	29
七、评估方法	31
八、评估程序实施情况和过程	38
九、评估中的假设和限制条件	39
十、评估结论	41
十一、特别事项说明	42
十二、评估报告使用限制说明	45
十三、评估报告提出日期	46
备查文件	

上海立信资产评估有限公司

签字注册资产评估师声明

本声明系信资评报字[2016]第 1022 号资产评估报告书不可分割的部分。

我们接受委托，遵循国家有关资产评估的法律法规，恪守资产评估准则，按照公认的资产评估方法，对澳洲安保集团的股东全部权益进行了评估。我们谨就本项评估声明如下：

1、我们在本评估报告中陈述的事实是真实、客观的。本评估报告中的分析和结论是我们在恪守独立、客观、公正的原则基础上形成的，我们没有受到他人的影响和制约。我们对评估结论的合理性承担相应的法律责任。

2、根据资产评估准则，“遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。”

3、我们按委托方指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产的详细清单由委托方和被评估单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们提请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

4、我们与被评估资产在过去、现时和将来都没有利益关系。我们与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

5、我们执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们提请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

6、我们对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，对有关权属资料进行了例行查验，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

7、我们对机器设备等实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业

技术检测和鉴定，我们的评估以委托方提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

8、我们对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们提请评估报告使用者密切关注本报告的“评估中的假设和限制条件”、“特别事项说明”和“评估报告使用限制说明”。

9、本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本评估公司许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

10、 本报告中，所有以万元为金额单位的表格或文字表述中，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

中安消股份有限公司拟现金收购股权所涉及的 澳洲安保集团股东全部权益价值 资产评估报告书

摘 要

信资评报字[2016]第 1022 号

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受中安消股份有限公司（以下简称：中安消）委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法—收益法和市场法，对中安消股份有限公司拟现金收购股权涉及的澳洲安保集团（包括 SECUREcorp Pty Ltd 及其下属子公司、Video Alarm Technologies Pty Ltd、Lawmate Pty Ltd 和 Lawmate Australia Pty Ltd）（以下简称：澳洲安保集团）的股东全部权益进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查和询证，对委估资产截至 2015 年 12 月 31 日所表现的市场价值作出了反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

评估对象和范围：本项评估对象为截至 2015 年 12 月 31 日澳洲安保集团的股东全部权益价值，评估范围为澳洲安保集团的全部资产和负债，账面净资产为人民币 7,321.46 万元。

评估基准日：2015 年 12 月 31 日。

评估目的：股权收购。

价值类型：市场价值。

评估方法：收益法和市场法，最后选用收益法评估结果。

评估结论：经评估，澳洲安保集团评估基准日股东全部权益价值为 72,332.28 万元（大写：人民币柒亿贰仟叁佰叁拾贰万贰仟捌佰元整）。按评估基准日人民币对澳元汇率中间价 472.76:100 折算后，折合澳元 15,300 万元（大写：澳元壹亿伍仟叁佰万

元整)。

本报告提出日期为 2016 年 4 月 19 日,评估结果的有效使用日期至 2016 年 12 月 30 日止。

本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务,本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外,未经许可,报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

为了正确使用评估结论,请报告使用者密切关注本报告中的“注册资产评估师声明”、“评估中的假设和限制条件”及“特别事项说明”。

中安消股份有限公司拟现金收购股权所涉及的 澳洲安保集团股东全部权益价值 资产评估报告书

信资评报字[2016]第 1022 号

中安消股份有限公司：

本公司——上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，本着客观、独立、公正、科学的态度，履行了必要的评估程序，采用了公认的资产评估方法——收益法和市场法，对澳洲安保集团（包括 SECUREcorp Pty Ltd 及其下属子公司、Video Alarm Technologies Pty Ltd、Lawmate Pty Ltd 和 Lawmate Australia Pty Ltd）（以下简称：澳洲安保集团）的股东全部权益进行了评估。

本公司评估人员按照必要的评估程序对委估资产实施了实地查勘、市场调查，对委估资产截至 2015 年 12 月 31 日所表现的股东全部权益市场价值作出了反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位、产权持有单位和其他评估报告使用者

（一）委托方：中安消股份有限公司

公司类型：股份有限公司（上市）

住 所：上海市普陀区丹巴路 28 弄 5、6 号一楼

法定代表人：涂国身

注册资本：人民币 128,302.0992 万元整

成立日期：1991 年 12 月 31 日

营业期限：1991 年 12 月 31 日至不约定期限

证券代码：600654

证券简称：中安消

经营范围：计算机系统集成，计算机软件领域的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，数据处理，企业管理咨询，物业管理，机电安装建设工程施工，建筑智能化建设工程施工，销售机械设备、五金交电、电子产品。（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）

（二）被评估单位：澳洲安保集团

1、企业注册登记信息

①企业名称：SECUREcorp Pty Ltd

注册地址：11 Compark Circuit, Mulgrave, VIC, 3170, Australia

发行股数：5,000 股

股权结构：SECUREcorp Australia Pty Ltd 持有 100%的股权

主要业务：人力安保、报警监控、电子安防及设施管理服务

②企业名称：Video Alarm Technologies Pty Ltd

注册地址：Unit1, 11 Exeter Way, Caloundra West QLD 4551, Australia

发行股数：100,000 股

股权结构：Video Alarm Nominees Pty Ltd 持有 100%的股权（根据公司与 SECUREcorp Australia Pty Ltd 及 eWitness Nominees Pty Ltd 签订的协议，Video Alarm Nominees Pty Ltd 持有的 Video Alarm Technologies Pty Ltd 100%的股权将在交割前转让给 eWitness Nominees Pty Ltd）

主要业务：代理销售 Video Alarm 产品

③企业名称：Lawmate Australia Pty Ltd

注册地址：White Ellis Lawyers, Suite 8, 33 Queens Road, Melbourne, VIC 3004, Australia

发行股数：100 股

股权结构：eWitness Nominees Pty Ltd 持有 100%的股权

主要业务：安防产品进口及销售

④企业名称：Lawmate Pty Ltd

注册地址：White Ellis Lawyers, Suite 8, 33 Queens Road, Melbourne, VIC 3004, Australia

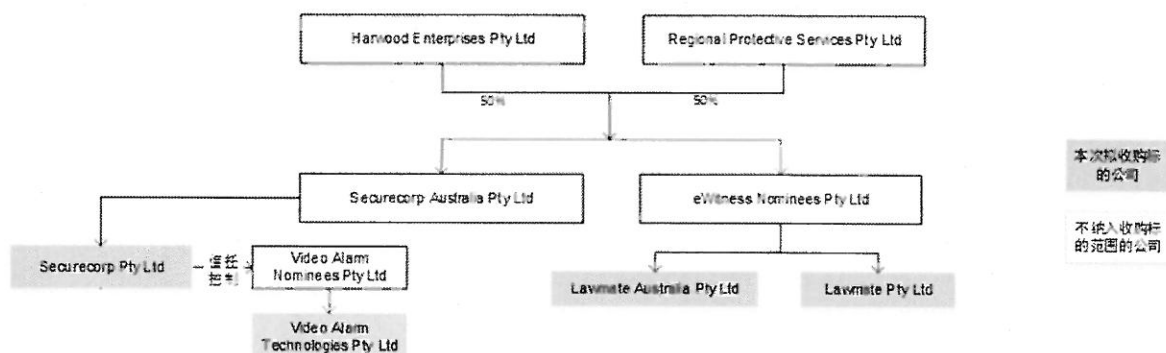
发行股数：100 股

股权结构：eWitness Nominees Pty Ltd 持有 100%的股权

主要业务：无实际经营（为保护 Lawmate Australia Pty Ltd 公司名称而设立）

2、公司历史沿革

澳洲安保集团范围为 SECUREcorp Pty Ltd 及其下属子公司、Video Alarm Technologies Pty Ltd、Lawmate Pty Ltd 以及 Lawmate Australia Pty Ltd，标的公司情况如下：



注：以上公司除实际标明的股权比例外，其他未标注的持股比例均为 100%。

(1) SECUREcorp Pty Ltd 的历史沿革

SECUREcorp Pty Ltd（以下简称“SECUREcorp 公司”）于 2007 年 12

月设立，设立时股东及股权结构情况如下：

序号	股东名称	发行股份数量	持股比例（%）
1	SECUREcorp Australia Pty Ltd	100	100
合计		100	100

2008年4月10日，SECUREcorp 公司进行增资，本次增资完成后直至本次评估基准日2015年12月31日，SECUREcorp 公司的股东及股权结构情况如下：

序号	股东名称	发行股份数量	持股比例（%）
1	SECUREcorp Australia Pty Ltd	5,000	100
合计		5,000	100

（2）Video Alarm Technologies Pty Ltd 的历史沿革

Video Alarm Technologies Pty Ltd（以下简称“VAT 公司”）于2007年3月设立，设立时股东及股权结构情况如下：

序号	股东名称	发行股份数量	持股比例（%）
1	Bhubesi Pty Ltd	60	60
2	Veritec Pty Ltd	40	40
合计		100	100

2007年4月1日，Bhubesi Pty Ltd 和 Veriteceritec Pty Ltd 分别将其所持股权转让给 David Charles Bugler、Katherine Susan Bugler、Stephen Paul Mullane、Marie Mullane、J.C.Paynter Pty Limited、Mark Miles Watson、Pierre Skinner 及 Hendrika Fernanda Skinner，本次股权转让完成后，VAT 公司的股东及股权结构情况如下：

序号	股东名称	发行股份数量	持股比例（%）
1	David Charles Bugler和 Katherine Susan Bugler共同持有	20	20
2	Stephen Paul Mullane和 Marie Mullane共同持有	20	20
3	J.C.Paynter Pty Limited	20	20
4	Mark Miles Watson	20	20
5	Pierre Skinner和 Hendrika Fernanda Skinner共同持有	20	20
合计		100	100

2007年5月，VAT 公司增资扩股，增至100,000股，增资完成后，VAT 公司的股东及股权结构情况如下：

序号	股东名称	发行股份数量	持股比例 (%)
1	David Charles Bugler 和 Katherine Susan Bugler共同持有	20,060	20.06
2	Stephen Paul Mullane 和 Marie Mullane 共同持有	2,600	2.60
3	J.C.Paynter Pty Limited	21,300	21.30
4	Peter Stewart Mcdonald	90	0.09
5	Nigel Kernick	90	0.09
6	Mark Stephen Eaton	260	0.26
7	Mark Miles Watson	5,300	5.30
8	Pierre Skinner 和 Hendrika Fernanda Skinner共同持有	8,300	8.30
9	Gert Johannes Jordaan 和 Heidi Ruth Jordaan共同持有	15,000	15.00
10	Heimi Milton Zietsman 和 Martha Jacoba Zietsman共同持有	23,000	23.00
11	Mollach Pty Ltd	4,000	4.00
合计		100,000	100

2010 年 3 月 5 日，上述股东均将其持有的股权转让给 Video Alarm Nominees Pty Ltd，本次股权转让完成后，截止至本次评估基准日，VAT 公司的股东及股权结构情况如下：

序号	股东名称	发行股份数量	持股比例 (%)
1	Video Alarm Nominees Pty Ltd	100,000	100
合计		100,000	100

(3) Lawmate Pty Ltd 的历史沿革

Lawmate Pty Ltd (以下简称“Lawmate 公司”) 于 2011 年 10 月设立，从设立至本次评估基准日，公司未发生过股权变动。因此，截止至本次评估基准日，Lawmate 公司的股东及股权结构情况如下：

序号	股东名称	发行股份数量	持股比例 (%)
1	eWitness Nominees Pty Ltd	100	100
合计		100	100

(4) Lawmate Australia Pty Ltd 的历史沿革

Lawmate Australia Pty Ltd (以下简称“Lawmate Australia 公司”) 也于 2011 年 10 月设立，从设立至本次评估基准日，公司未发生过股权变动。因此，截止至本次评估基准日，Lawmate Australia 公司的股东及股权结构

情况如下：

序号	股东名称	发行股份数量	持股比例 (%)
1	eWitness Nominees Pty Ltd	100	100
合计		100	100

3、澳洲安保集团模拟合并资产、负债结构和经营状况

单位：人民币万元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
总资产	21,909.06	22,885.92
负债	15,306.96	15,564.46
净资产	6,602.10	7,321.46

单位：人民币万元

项目	2014 年	2015 年
一、营业总收入	98,820.20	92,795.06
其中：营业收入	98,820.20	92,795.06
二、营业总成本	95,109.88	89,809.16
其中：营业成本	83,803.26	79,582.70
营业税金及附加		
销售费用	296.95	207.34
管理费用	10,815.93	9,888.80
财务费用	193.74	130.32
资产减值损失		
加：公允价值变动收益		
投资收益		
三、营业利润	3,710.32	2,985.89
加：营业外收入	15.98	246.57
减：营业外支出	89.63	119.31
四、利润总额	3,636.66	3,113.15
减：所得税费	1,144.73	960.32
五、净利润	2,491.93	2,152.84

注：澳洲安保集团 2014 年及 2015 年财务数据摘自瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的瑞华专审字[2016]31120005 号审计报告。

4、企业业务概况

澳洲安保集团是澳洲排名前列的安保及设施管理服务提供商，在澳洲及新西兰地区为客户提供人力安保、报警监控、电子安防及设施管理服务等安保延伸服务。澳洲安保集团的客户主要包括大型连锁零售商超、购物中心、银行、学校、医院、场馆、州政府、机场等类型，是 Westfield、昆士兰州政府、布里斯班机场、澳洲联邦银行等大型企业和机构的重要合作

服务商。

澳洲安保集团具有较为齐全的安保服务资质，能够在澳洲全境六个州和两个领地开展武装安保、拥挤疏导、电子安防、防盗报警、要员警卫等业务。

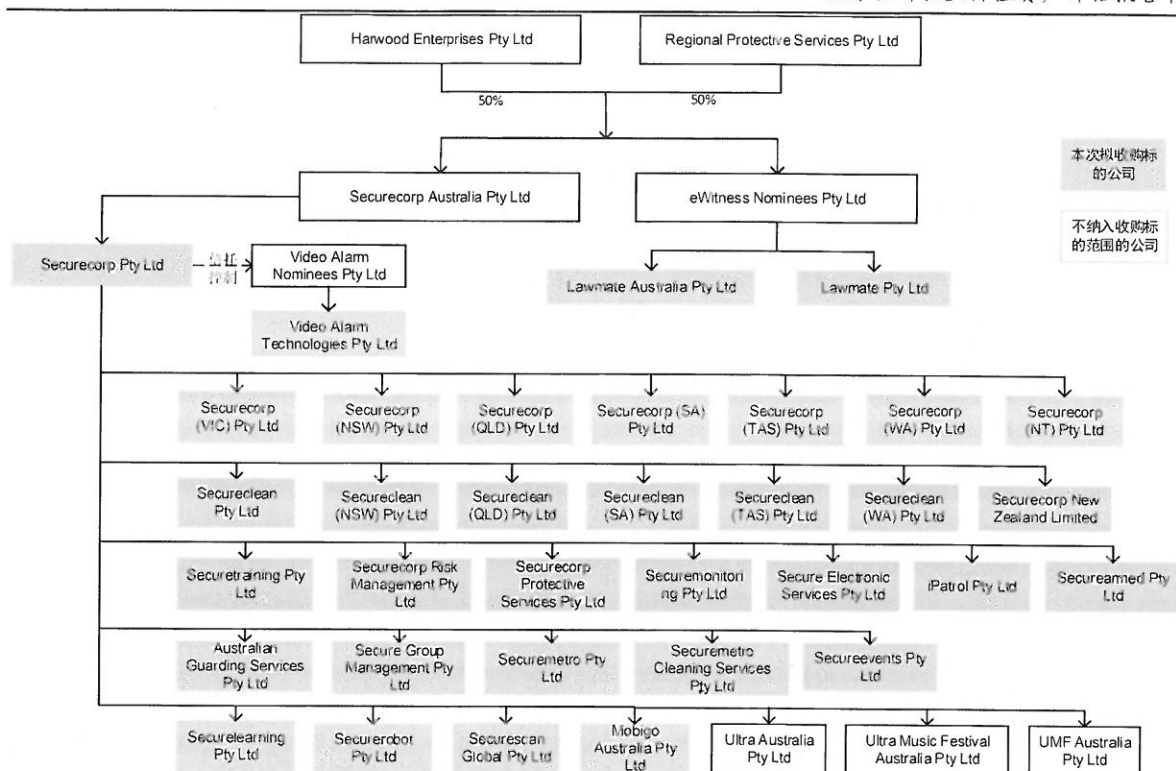
在多年的经营中，澳洲安保集团发展出了“安保+”的服务模式，通过“安保+”的服务模式，澳洲安保集团在提供人力安保服务的同时，还能够为客户提供包括设施清洁、设施维护等在内的设施管理延伸服务。通过这种服务模式，澳洲安保集团为客户提供多种附加服务内容，加强了客户黏性，并能最大化地发掘单个客户的贡献收入。由于安保服务是一项关系客户人身、财产安全的重要业务，在开拓新客户时需要逐步取得客户的信赖。澳洲安保集团通过“安保+”的业务模式，能够以设施管理服务作为开拓新客户的切入点，增强了客户开拓能力。

此外，澳洲安保集团还自行开发了任务管理系统，能够通过基于 RFID 技术对服务提供的过程进行有效监督和跟踪，并为客户提供可进行服务查询的窗口界面，提高客户的满意度和客户粘性，塑造了专业、可信、高效的品牌形象。澳洲安保集团的服务获得 ISO9001 质量认证。

近年来，世界各地恐怖活动频繁，政治冲突加剧，且随着经济环境的衰退犯罪率有一定的增长，澳洲市场对安保服务的需求旺盛。未来澳洲安保集团将以其现有的客户为基础，推进现金押运业务、进一步深挖新西兰市场。同时，澳洲安保集团还将利用现有的防盗报警中心，提升防盗报警业务量。

5、子公司介绍

澳洲安保集团范围为 SECUREcorp Pty Ltd 及其下属子公司、Video Alarm Technologies Pty Ltd、Lawmate Pty Ltd 以及 Lawmate Australia Pty Ltd，其中在本次交易中，澳洲安保集团共有 33 家子公司，具体结构图如下：



注 1: Video Alarm Nominees Pty Ltd 为 SECUREcorp Pty Ltd 通过 White Ellise 信托控制的公司, White Ellise 为信托受托管理人, SECUREcorp Pty Ltd 为受益人。根据中安消下属公司与澳洲安保集团签署的《售股协议》,在交割日前, Video Alarm Technologies Pty Ltd 100%股权将会由 eWitness Nominees Pty Ltd 持有,具体操作步骤:

(1) Video Alarm Nominees Pty Ltd 将 Video Alarm Technologies Pty Ltd 100%股权转让给 eWitness Nominees Pty Ltd; (2) White Ellise 和 SECUREcorp Pty Ltd 解除关于 Video Alarm Nominees Pty Ltd 的信托关系,恢复 SECUREcorp Pty Ltd 对 Video Alarm Nominees Pty Ltd 的直接持股; (3) SECUREcorp Pty Ltd 将其持有 Video Alarm Nominees Pty Ltd 的股权转让给澳洲安保集团以外的公司。鉴于 Video Alarm Nominees Pty Ltd 为信托平台,且《售股协议》中约定交割日前解除该信托, Video Alarm Nominees Pty Ltd 不纳入本次交易的评估范围。

注 2: Ultra Australia Pty Ltd、Ultra Music Festival Australia Pty Ltd 和 UMF Australia Pty Ltd 为 SECUREcorp Pty Ltd 为将来举办音乐节业务设立的公司,目前无实际经营。中安消专注于以安保为核心的“大安全”领域,音乐节业务与中安消的发展战略及收

购业务方向不同，因此该3家公司不纳入本次交易标的的范围。根据中安消下属公司与澳洲安保集团签署的《售股协议》，SECUREcorp Pty Ltd 将会在交割前将该3家公司的股权转让给澳洲安保集团以外的公司，因此该3家公司不纳入本次交易的评估范围。

注3：以上公司除实际标明的股权比例外，其他未标注的持股比例均为100%。

纳入本次评估范围的子公司情况具体如下：

序号	公司	公司简称	成立日期	持股比例		备注
				直接	间接	
1-1	SECUREcorp(VIC) Pty Ltd	VIC	2004/3/12	100%		人力安保相关业务
1-2	SECUREcorp(QLD) Pty Ltd	QLD	2004/3/12	100%		
1-3	SECUREcorp(NSW) Pty Ltd	NSW	2004/3/12	100%		
1-4	SECUREcorp(SA) Pty Ltd	SAU	2006/9/1	100%		
1-5	SECUREcorp(TAS) Pty Ltd	TAS	2006/11/24	100%		
1-6	SECUREcorp(WA) Pty Ltd	WAU	2006/11/24	100%		
1-7	SECUREcorp(NT) Pty Ltd	NTE	2006/11/24	100%		
1-8	SECUREcorp(NZ) Limited	NZD	2014/10/6	100%		
1-9	Australian Guarding Services Pty Ltd	AGS	2001/5/1	100%		
1-10	SECUREmetro Pty Ltd	MET	2002/12/9	100%		
1-11	SECUREcorp Protective Services Pty Ltd	SPS	2007/9/10	100%		
1-12	SECUREevents Pty Ltd	EVE	2011/1/6	100%		
1-13	SECUREarmed Pty Ltd	SAP	2015/4/7	100%		
1-14	SECUREclean Pty Ltd	CLE	1997/9/12	100%		设施管理服务相关业务
1-15	SECUREclean(QLD) Pty Ltd	CLQ	2012/1/11	100%		
1-16	SECUREclean(NSW) Pty Ltd	CLN	2014/2/20	100%		
1-17	SECUREclean(SA) Pty Ltd	CLS	2014/2/20	100%		
1-18	SECUREclean(TAS) Pty Ltd	CLT	2014/2/20	100%		
1-19	SECUREclean(WA) Pty Ltd	CLW	2014/2/20	100%		
1-20	SECUREmetro Cleaning Services Pty Ltd	MCS	2014/1/31	100%		
1-21	SECUREelectronic Services Pty Ltd	ELE	2009/8/13	100%		电子信息服务
1-22	SECUREmonitoring Pty Ltd	MON	2007/3/8	100%		监控设备销售
1-23	SECUREgroup Management Pty Ltd	SGM	2004/3/17	100%		集团管理
1-24	SECUREcorp Risk Management Pty Ltd	RMS	2004/3/12	100%		集团风险控制
1-25	SECUREtraining Pty Ltd	TRA	1998/8/17	100%		人员培训
1-26	iPatrol Pty Ltd	IPA	2009/11/16	100%		监控软件开发
1-27	SECURElearning Pty Ltd	LEA	2007/10/9	100%		无实际经营
1-28	SECURErobot Pty Ltd	ROB	2007/8/10	100%		无实际经营
1-29	SECUREscan Global Pty Ltd	SCA	2007/9/5	100%		无实际经营
1-30	Mobigo Australia Pty Ltd	Mobigo	2013/3/6	100%		无实际经营
2	Video Alarm Technologies Pty Ltd	VAT	2007/3/1	-	100%	代理销售 Video Alarm 产品
3-1	Lawmate Australia Pty Ltd	Lawmate AU	2011/10/25	-	100%	安防产品进口及销售

序号	公司	公司简称	成立日期	持股比例		备注
				直接	间接	
3-2	Lawmate Pty Ltd	Lawmate	2011/10/25	-	100%	无实际经营

6、会计政策和主要税率

税种	具体税率情况
货物服务税-Goods and Service tax (简称GST)	应税销售货物、提供劳务的收入按10%的税率计算GST，并按扣除当期允许抵扣的GST的差额计缴GST。
企业所得税-Income tax	按应纳税所得额的30%计缴。
工资税-Payroll tax	应税员工工资按员工所在地税率计算工资税。
附加福利税-Fringe benefits tax (简称FBT)	应税员工非现金福利按员工所在地税率计算附加福利税。

(三) 委托方和被评估单位关系：委托方拟通过其在澳洲设立的下属子公司卫安投资以支付现金的形式收购澳洲安保集团—澳洲安保集团(包括 SECUREcorp Pty Ltd 及其下属子公司、Video Alarm Technologies Pty Ltd、Lawmate Pty Ltd 和 Lawmate Australia Pty Ltd) 100%的股权。被评估单位系本次重大资产购买的标的企业。

(四) 产权持有方：SECUREcorp Australia Pty Ltd 和 eWitness Nominees Pty Ltd。

(五) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务，本评估报告的使用权归委托方所有。

本评估报告的使用者限制为：

- 1、委托方；
- 2、其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

二、评估目的

中安消股份有限公司拟现金收购澳洲安保集团的股权。为此，中安消股份有限公司委托我公司对澳洲安保集团的股东全部权益价值进行评估，

为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象、范围及其基本情况

(一) 评估对象和范围

本次资产评估的对象是被评估企业澳洲安保集团（包括 SECUREcorp Pty Ltd 及其下属子公司、Video Alarm Technologies Pty Ltd、Lawmate Pty Ltd 和 Lawmate Australia Pty Ltd）截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是被评估企业澳洲安保集团截至评估基准日 2015 年 12 月 31 日所拥有的模拟合并资产和负债。

详见下表：

单位：人民币万元

科目名称	2015 年 12 月 31 日
货币资金	3,318.35
应收账款	9,971.28
预付账款	0.13
其他应收款	3,070.10
存货	450.64
其他流动资产	347.43
流动资产合计	17,157.93
固定资产	3,485.05
无形资产	319.86
商誉	95.20
递延所得税资产	1,827.88
非流动资产合计	5,727.99
资产合计	22,885.92
短期借款	1,706.64
应付账款	2,369.15
预收账款	187.37
应付职工薪酬	5,217.68
应交税费	3,923.00
其它应付款	786.71
其他流动负债	755.42
流动负债合计	14,945.96
长期借款	244.22
其他非流动负债	374.27
非流动负债合计	618.50
负债合计	15,564.46
净资产合计	7,321.46

注：以上数据考虑四舍五入。

纳入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的资产和负债范围一致，且经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的无保留意见审计报告。

委托评估的资产基本为正常使用中的资产。

委估资产的具体明细见清查评估明细表。

(二) 委估资产基本情况

1、主要实物资产情况

本次评估范围内的实物资产包括存货和设备类资产。

(1) 存货

澳洲安保集团存货账面值合计 450.64 万元，均为库存商品，系安防和设施清洁所需的抹布、毛巾、拖把、清洁剂之类的物品。

(2) 设备类资产

澳洲安保集团设备类资产账面原值合计约 6,866.88 万元，账面净值合计约 3,485.05 万元。

运输设备主要为安保清洁用车。

设备类资产服务器、监控设备、空调机、对讲机、视频会议系统等设备，以及电脑、打印机等办公设备。

2、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

本处所述无形资产指除土地使用权以外的无形资产。

(1) 企业账面记录的无形资产系各种软件，截至评估基准日账面净值约 319.86 万元。

(2) 商誉，评估基准日账面净值 95.20 万元。

其中子公司 SECUREmonitoring Pty Ltd 在 2012 年 8 月 30 日与 Security Power Pty Ltd 签订了业务购买合同。SECUREmonitoring Pty Ltd 获取

Security Power Pty Ltd 的分包线缆（具体指报警，防盗或医疗相关的检测服务）、电话号码管理以及关联收入的业务。子公司 SECUREmonitoring Pty Ltd 购买分包线缆业务成本大于该业务的可辨认净资产公允价值部分确认为商誉。

公司在 2011 年 10 月 10 日与 2E Ink Pty Ltd 公司签订了业务购买合同，担保人为独立董事 Adam John Toohey。公司向 2E Ink Pty Ltd 购买其主营 Law Mate Australia 品牌在澳大利亚以及新西兰的照相机进口、供应、研发销售、分配以及配件的业务。其内容包括相应的知识产权、相应的客户、相应的商誉、相关的产品授权、销售执照、版权、证书、股票。公司购买 Law Mate Australia 品牌的成本大于该业务的可辨认净资产公允价值部分确认为商誉。

（3）账面未记录的资产负债

A、商标

截止评估基准日，澳洲安保集团共计拥有 2 项注册商标，具体情况如下：

序号	商标名称	注册人	注册号	类别	有效期限
1		SECUREmetro Pty Ltd	1537455	45	2023.01.24
2		SECUREmetro Pty Ltd	1537530	45	2023.01.24

经清查，以上商标均无账面值，属于账外无形资产。

B、业务资质

截止评估基准日，澳洲安保集团与业务相关主要证书及资质如下：

序号	司法管辖区	牌照编号	类型	届满时间	公司
1	澳洲 Australian Security Industry Association Limited (ASIAL)	证书编号 00047294	ASIAL 专业行为守则合规证书	不适用 颁发时间：2014.5.23	SECUREcorp (QLD) Pty Ltd

序号	司法管辖区	牌照编号	类型	届满时间	公司
2	澳洲 ASIAL	证书编号 414	有关澳洲准则 2201 号入侵报警 系统第 2 部分： 2004，监察中心的 合规证书（由 ASIAL 检查）	2017.11.23	SECUREmonitoring Pty Ltd
3	澳洲 ASIAL	会员编号 41435	ASIAL 会员证书	2016.12.31	SECUREcorp Pty Ltd、 SECUREcorp Risk Management Services Pty Ltd、 SECUREtraining Pty Ltd、 SECUREcorp (NSW) Pty Ltd、 SECUREcorp (SA) Pty Ltd、 SECUREcorp (QLD) Pty Ltd、 SECUREcorp (Tasmania) Pty Ltd、SECUREcorp (VIC) Pty Ltd、Australian Guarding Services Pty Ltd、 SECUREmonitoring Pty Ltd、 SECUREcorp Protective Services Pty Ltd、 SECUREmetro Pty Ltd、iPatrol Pty Ltd、SECUREcorp (WA) Pty Ltd 及 SECUREcorp (NT) Pty Ltd
4	澳洲 Building Service Contractors Association of Australia Inc.	不适用	会员证书 - Queensland Security	2016.4.30	SECUREcorp (QLD) Pty Ltd
5	VIC 维多利亚州警察 局	655-050-31H	一般类别手枪牌照	2018.7.25	Australian Guarding Services Pty Ltd
6	VIC 维多利亚州警察 局	655-050-20S	私人保安业务牌照	2018.5.31	Australian Guarding Services Pty Ltd
7	VIC 维多利亚州警察 局	809-116-40S	私人保安业务登记	2017.2.10	iPatrol Pty Ltd
8	VIC 维多利亚州警察 局	696-562-10S	私人保安业务牌照	2016.9.12	SECUREcorp (VIC) Pty Ltd
9	VIC 维多利亚州警察 局	805-434-70S	私人保安业务牌照	2016.11.8	SECUREcorp Protective Services Pty Ltd
10	VIC 维多利亚州警察 局	699-439-30S	私人保安业务牌照	2016.7.28	SECUREcorp Risk Management Services Pty Ltd

序号	司法管辖区	牌照编号	类型	届满时间	公司
11	VIC 维多利亚州警察局	784-759-70S	私人保安业务牌照 —安全顾问及安全 设备安装员	2018.9.22	SECUREmonitoring Pty Ltd
12	VIC 维多利亚州警察局	784-759-91S	私人保安业务牌照 —保安员	2016.10.25	SECUREmonitoring Pty Ltd
13	VIC 维多利亚州警察局	495-218-20S	私人保安业务牌照	2017.7.4	SECUREtraining Pty Ltd
14	VIC 维多利亚州警察局	861-652-70S	私人保安业务牌照	2016.11.27	SECUREmetro Pty Ltd
15	新南威尔士州警察局	408958298	保安行业主牌照	2019.8.6	Australian Guarding Services Pty Ltd
16	新南威尔士州 警察局	408991557	保安行业主牌照	2019.8.27	SECUREcorp (NSW) Pty Ltd
17	新南威尔士州警察局	000100184	保安主牌照	2018.4.23	SECUREcorp Protective Services Pty Ltd
18	ACT 监管服务办公室	17501838	保安行业主牌照— 主要	2016.3.19	SECUREcorp (NSW) Pty Ltd
19	NT 司法部	281	保安公司牌照	2018.8.27	SECUREcorp (NT) Pty Ltd
20	昆士兰州农业及渔业 部	GDC1641/15	地面输送承包商许 可（授权获许可人 经营除草剂地面输 送，或指示或授权 将地面设备用于地 面输送）	2018.4.7	SECUREclean (QLD) Pty Ltd
21	昆士兰州公平交易办 公室	3065112	保安公司（1级） 牌照	2017.2.18	SECUREcorp (QLD) Pty Ltd
22	昆士兰州公平交易办 公室	3318865	保安公司（1级） 牌照	2018.8.5	SECUREcorp Protective Services Pty Ltd
23	昆士兰州公平交易办 公室	3574412	保安公司（1级） 及（2级）	2018.10.8	SECUREmonitoring Pty Ltd
24	昆士兰州公平交易办 公室	3653748	保安公司（1级） 牌照	2016.11.25	SECUREmetro Pty Ltd
25	南澳州南澳州政府— 消费者及商业服务	ISL 198600	人员牌照—保安及 调查人员	2016.10.31	SECUREcorp (SA) Pty Ltd
26	南澳州南澳州政府— 总检察长办公室	ISL 262103	人员牌照	2016.6.30	SECUREmetro Pty Ltd
27	南澳州南澳州政府— 总检察长办公室	ISL 262104	人员牌照	2016.6.30	SECUREcorp Protective Services Pty Ltd

序号	司法管辖区	牌照编号	类型	届满时间	公司
28	塔斯马尼亚司法部- 消费者事务及公平交易	7960	保安人员牌照	2019.2.28	SECUREcorp (Tasmania) Pty Ltd
29	西澳州警察	SA33180	保安人员牌照	2019.3.5	Craig Anthony Hanley, 代表 SECUREcorp Pty Ltd
30	澳洲及新西兰 Best Practice Certification Pty Ltd	不适用	遵守 AS4801:2001 OHS 管理体系要求的 合规证书	2017.4.24	SECUREcorp Pty Ltd
31	澳洲及新西兰 Best Practice Certification Pty Ltd	不适用	遵守 ISO14001:2004 环境 管理体系要求的 合规证书	2017.4.24	SECUREcorp Pty Ltd
32	澳洲及新西兰 Best Practice Certification Pty Ltd	不适用	遵守 ISO9001.2008 质量管理体系要求的 合规证书	2017.4.24	SECUREcorp Pty Ltd
33	Security Trainers Association	会员编号 SCTCM2008	Security Trainers Association Inc 会 员证书	2016.6.30	SECUREtraining Pty Ltd
34	Melbourne Cricket Ground 澳洲通讯及媒体管理 局	1923296	土地移动-仪器牌 照	2016.3.25	SECUREcorp (VIC) Pty Ltd
35	南澳州通讯及媒体管 理局	1944957	土地移动-仪器牌 照	2016.12.6	SECUREcorp (SA) Pty Ltd

注：截至 2016 年 3 月底，除 SECUREcorp (NSW) Pty Ltd 的保安行业主牌照和 SECUREcorp (VIC) Pty Ltd 的土地移动 - 仪器牌已届满，续期正在审批中外，澳洲安保集团的其他主要资质证书均已完成续期；本次交易不会导致经营实体的直接股东发生变化，且澳洲目前的法律法规对本次交易涉及的外商投资不存在限制性规定，且交易对方已对交易标的经营资质的延续予以保证，澳洲安保集团的合法经营不会受到影响。

经清查，以上资质均无账面值，属于账外无形资产。

(4) 企业申报的表外资产情况

无。

(5) 引用其他机构评估结论所涉及的资产

无。

（三）历史经营数据分析

本次评估基准日为 2015 年 12 月 31 日，澳洲安保集团 2014-2015 年模拟合并经营状况分析如下：

单位：人民币万元

项目	2014 年	2015 年
一、营业总收入	98,820.20	92,795.06
其中：营业收入	98,820.20	92,795.06
二、营业总成本	95,109.88	89,809.16
其中：营业成本	83,803.26	79,582.70
营业税金及附加		
销售费用	296.95	207.34
管理费用	10,815.93	9,888.80
财务费用	193.74	130.32
资产减值损失		
加：公允价值变动收益		
投资收益		
三、营业利润	3,710.32	2,985.89
加：营业外收入	15.98	246.57
减：营业外支出	89.63	119.31
四、利润总额	3,636.66	3,113.15
减：所得税费	1,144.73	960.32
五、净利润	2,491.93	2,152.84

注：澳洲安保集团 2014 年及 2015 年财务数据摘自瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的瑞华专审字[2016]31120005 号审计报告。

模拟合并经营业绩分析如下：

1、该集团 2014-2015 年营业收入依次为 98,820.20 万元和 92,795.06 万元，对应的澳币收入为 17,880.83 万澳元和 19,905.41 万澳元，集团 2015 年实际营业收入增长率为 11.32%，主要为设施管理服务收入的增长。

2、该集团 2014-2015 年营业成本依次为 83,803.26 万元和 79,582.70 万元，占营业收入比例依次为 84.80%和 85.76%，主要为人工成本、设施管理服务材料成本的支出。

3、该集团 2014-2015 年营业费用依次为 296.95 万元和 207.34 万元，占营业收入的比例依次为 0.30%和 0.22%，为广告宣传费、会务费、娱乐

费和运输费费用支出。

4、该集团 2014-2015 年管理费用依次为 10,815.93 万元和 9,888.80 万元，占营业收入比例依次为 10.95%和 10.66%，主要包括职工薪酬、折旧费、交通通讯费、办公楼费、中介、咨询费、保险费等费用支出。

5、该集团 2014-2015 年财务费用依次为 193.74 万元和 130.32 万元，占营业收入比例依次为 0.20%和 0.14%，主要是利息费用、银行手续费、信用卡费等费用支出。

6、该集团 2014-2015 年营业外收入依次为 15.98 万元和 246.57 万元，主要为固定资产处置利得和工资税返还；2014-2015 年营业外支出依次为 89.63 万元和 119.31 万元，主要为固定资产处置损失和对外捐赠支出。

7、该集团 2014-2015 年净利润依次为 2,491.93 万元和 2,152.84 万元，无少数股权，均为归属母公司净利润，2014-2015 年销售净利率依次为 2.52%和 2.32%，2014-2015 年净资产收益率为 37.74%和 29.40%，企业近两年经营状况较为稳定。

（四）企业经营、资产、财务分析

1. 影响企业经营的宏观、区域经济因素和法律法规

澳大利亚是一个发达国家，近年来澳洲生产总值（GDP）全球排名第 12，人均生产总值接近 7 万美元，排名世界第 5，在 2000 万人口以上的国家中排名第一，远高于美国，英国等其他主要英语国家。澳洲农牧业发达，自然资源丰富，长期靠出口农产品和矿产资源赚取大量收入，盛产羊、牛、小麦和蔗糖，同时也是世界重要的矿产资源生产国和出口国。澳大利亚的高科技产业近几年有较快发展，在国际市场上竞争力有所提高。自 1970 年代以来，澳大利亚经济经历了重大结构性调整，旅游业和服务业迅速发展，占其国内生产总值的比重逐渐增加，当前已达到 70%左右。

根据 2016 年彭博（Bloomberg）最新统计和预测，澳洲 2015 年经济

增速为 2.3%，2016 年经济增长率有望提高，主要在于其宽松的货币政策和外部因素有利于提振该国消费，投资以及出口，预计 2016 年经济增速为 2.6%。

◆ 法规政策

20 世纪 90 年代，澳大利亚开始加大安保行业立法力度。各州和地区陆续制定了相关的法规，规范许可证的签发和有关方面的管理。主要的行业协会规范与管理制度有《澳大利亚安保协会章程》和《澳大利亚安保协会行业行为规范》等。各州与地区主要的法律法规如下表所示：

地区	法律法规
首都领地	安保行业法案（2003）Security Industry Act 2003 安保行业条例（2003）Security Industry Regulation 2003
新南威尔士州	新南威尔士州安防行业法案（1997） 新南威尔士州安防行业条例（2007）
北方领地	私人安全法案 Private Security Act 私人安全（人群控制）Private Security (Crowd Controllers) 私人安全（安全公司）条例Private Security (Security Firms) Regulations 私人安全（安全官）条例Private Security (Security Officers) Regulations 私人安全（其他）条例Private Security (Miscellaneous Matters) Regulations
昆士兰州	安保提供商法案（1993）Security Providers Act 安保提供商条例（2008）Security Providers Regulation
南澳州	安保与调查行业法案（1995）Security and Investigations Industry Act 安保与调查行业条例（2011）Security and Investigations Industry Regulations
塔斯马尼亚州	安保与调查法案（2002）Security and Investigations Act 安保与调查条例（2005）Security and Investigations Regulations
维多利亚州	私人安全法案（2004）Private Security Act 私人安全条例（2005）Private Security Regulations
西澳州	安全及有关活动（控制）法案（1996） Security and Related Activities (Control) Act

◆ 监管部门

澳洲安保行业主管部门为各州政府及警察局，企业在各地提供安保服务时，许可证签发机构因地而异。首都地区的发证机关是法规服务办公室；北方领地的发证机关是商务部；昆士兰州的发证机关是公平贸易部；南澳州的发证机关是消费者事务局；塔斯马尼亚的发证机关是司法部消费者事务局；新南威尔士州、西澳州、维多利亚州的发证机关是警察局。

澳洲安保行业的自律机构为澳洲安保行业协会（ASIAL）。ASIAL 提

供澳大利亚标准化的行业证书,是囊括澳洲安保公司总数 85%的最重要行业协会,该组织的宗旨是服务于会员,制订行业标准,维护公众利益。

2、行业发展状况

澳大利亚安保行业起步较早。20 世纪 30 年代,便已出现生产电子安保器材的公司。50 年代后,随着经济的发展,安保行业也得到迅速的扩张。进入 21 世纪后,安保技术不断进步,新型产品和服务层出不穷,不但更加有效、可靠和便利,价格也日趋低廉;在另一方面,“9·11 事件”对安保行业发展起到了极大的促进作用,而国内犯罪率上升、治安形势恶化,也刺激消费者积极采取措施,以确保人身和财产安全;从而导致 21 世纪初安保行业成为经济发展最快的领域。

在经历 21 世纪初的快速发展后,近年来澳洲安保行业增长有所放缓。2014 年悉尼咖啡馆恐怖袭击事件的发生,使得社会公众安全问题成为热点,群众对人力安保、视频监控的需求日益提升。随着安全系统的升级,特别是对大型国际赛事增加安保措施的需求使澳洲安保行业的收入得到一定的增长空间。此外,各州要求酒吧、俱乐部、夜总会和其他提供酒类的服务场所必须要有安保人员,并对安保人数有一定的要求,以上几点都对行业发展提供有力条件。

澳洲安保行业具有较强的区域性,2015 年,全国 81.3%的安保企业坐落于澳大利亚东部地区的新南威尔士州、维多利亚州和昆士兰州,贡献了安保行业总收入的 78.8%。主要原因是这三个地区人口、企业密集大,同时也伴随着更高的犯罪率,有更大的安保服务需求。

3、未来发展情况

作为发达国家中的一员,澳洲安保行业发展受到国际社会安保形势影响较大,类似 2014 年悉尼咖啡馆的恐怖袭击事件对行业政策、行业布局、社会需求等多个方面存在巨大导向作用。同时,随着社会的发展,人口的

增多，社会安全意识的普及，人们对安全有了更深刻的认识与需求，使个人、企业、政府寻求更优质的安保服务。其中，政府机构与商业活动安保需要求不断增加，且倾向于从安保公司外购保安服务；对于恐怖主义的担忧将会使政府加大对安保行业的投入。这些因素都将刺激澳洲安保行业进一步发展，保证了澳洲安保行业长期增长的空间。

根据 IBIS World 于 2015 年 8 月发表的《澳洲安保行业报告》，安保行业服务需求的稳健增长使其过去五年内收入年均增长 2.0%，2016 财年（指 2015 年 7 月 1 日-2016 年 6 月 30 日，下同）澳洲安保行业总收入将达到 62 亿澳元，总利润将达到 4.47 亿澳元。2016 财年澳洲安保公司数量将达到了 6249 家；员工约 57000 人。由于行业内越来越多的使用监控技术减少了对于人工的安全巡逻，行业雇工数在至 2015 年度的五年内不断减少，因而其行业平均利润仍然维持在 7.2%-7.6% 之间，至 2020 年，行业收入预计会有 1.5% 的年增长率，达到 67 亿澳元。

另一方面，澳洲安保行业产业集中化程度较低，该行业所占市场份额最大的四家公司仅占 2015 年行业收入的 22.4%。在过去五年，许多小型安保公司通过将其资产出售给大公司的方式退出了该行业。许多大公司也通过这种方式增长其市场份额。至 2021 年，该行业的产业集中化水平仍将不断增加，小公司将逐步退出该行业，大公司将进一步扩大其市场占有率，增加收入和利润。

此外，鉴于该行业许多大公司与专业维护和设施清洁公司建立了合作关系，这使得它们可以向公司、政府部门和市政委员会提供完整的设施及后勤管理方案。

根据 IBISWorld 统计和预测，2015 年澳洲设施及后勤管理市场规模约为 81 亿澳元，在近五年内该行业以年均 2.5% 的速度增长，预计未来五年年均增长速度为 1.6%，2020 年达到 87 亿澳元，行业利润将维持在

12%-11%之间。

安防与设施管理的结合将作为外包服务发展趋势的一部分，这种合作的发展趋势也会进一步增长。

4、企业市场竞争状况

澳洲安保行业目前发展已经比较成熟，但是市场集中度较低，2016财年前四大公司 SIS Australia Holdings Pty Ltd、Linfox Proprietary Limited、Wilson Parking Australia 1992 Pty Ltd 和 SNP Security 收入占行业总收入 22.4%，前十大公司收入占行业总收入 38.8%。市场参与者主要为几个大型公司及大量小规模公司，主要原因是行业准入门槛低，大多数服务所需要的专业技能与培训并不多，成立安保公司所需要的资金流较少。新成立的安保公司，特别是从事人力安保服务的公司之间有着激烈的价格竞争。近年来，澳洲安保行业平均利润占收入的 7.2%-7.8%，行业平均利润率中包含了现金押运、系统集成等高利润率的安保业务，相对而言，人力安保业务利润率一般较平均利润率低，同时市场竞争也相对更加激烈。

澳洲安保集团主要收入为安防业务收入，该公司主要竞争对手及相关市场份额情况如下：

序号	公司	2015年收入 (百万澳元)	市场份额 (按收入划分)
1	SIS Australia	\$405.90	6.5%
2	Linfox Property	\$395.40	6.4%
3	Wilson Parking(Signature / Wilson)	\$319.20	5.1%
4	SNP Security	\$265.90	4.3%
5	Chubb Security	\$265.10	4.3%
6	Tyco	\$221.90	3.6%
7	Spotless	\$160.30	2.6%
8	澳洲安保集团 (安防业务收入)	\$140.80	2.3%
9	ISS Facilities	\$131.40	2.1%
10	Security International Services	\$98.50	1.6%

注：以上 2015 年可比公司收入数据和各公司人数来自澳洲安保集团提供的企业简介资料，根据澳洲 IBISWorld 机构研究报告中 2015 年安保市场收入为 62 亿澳元，计算得出上表安保市场份额。

经过多年的经营，澳洲安保集团除了安防业务之外，还发展出了“安

保+”的服务模式，澳洲安保集团在提供人力安保服务的同时，还能够为客户提供包括设施清洁、设施维护等在内的设施管理延伸服务。设施管理服务主要竞争对手及澳洲安保集团在该行业的市场份额占比情况如下：

序号	公司	2015年收入 (百万澳元)	市场份额 (按收入划分)
1	Spotless Group	\$449.70	5.6%
2	ISS Facilities	\$385.80	4.8%
3	Compass Group	N/A	3.8%
4	Menzies International	\$120.00	1.5%
5	Rentokil	\$72.00	0.9%
6	Sodexo Australia	\$65.00	0.8%
7	AMC Cleaning	\$55.30	0.7%
8	澳洲安保集团（设施管理收入）	\$51.07	0.6%
9	GJ & K Cleaning Services	\$47.40	0.6%
10	FibreCare Australia	\$39.50	0.5%

注：以上 2015 年可比公司收入数据和各公司人数来自澳洲安保集团提供的企业简介资料，根据澳洲 IBISWorld 机构研究报告中 2015 年设施管理行业收入为 81 亿美元，计算得出上表市场份额。

根据上表可知，澳洲安保集团安防业务和设施管理业务在澳洲相关市场份额均在前十名以内，其在同行业企业中具有一定的竞争力。目前，澳洲安保集团在全澳洲和新西兰均拥有众多子公司，业务覆盖全澳洲和新西兰。未来随着澳洲行业市场集中度的提高，澳洲安保集团在各行业的市场份额也将进一步扩大，收入将逐步增长。

5、企业优势劣势分析

澳洲安保集团是澳洲前十大的安保服务提供商，在澳洲全境六州及新西兰地区超过 3100 个地点为客户提供人力安保、报警监控、电子安保及设施管理服务等安保延伸服务，是 Westfield、昆士兰州政府、布里斯班机场、澳洲联邦银行等大型企业和机构的重要合作服务商。

1) 企业核心竞争力分析

①一流安保服务资质

澳洲安保集团具有较为齐全的安保服务资质，能够在澳洲全境六个州和两个领地开展武装安保、拥挤疏导、电子安保、防盗报警、要员警卫等

业务。同时，澳洲安保集团拥有安保行业协会颁发的最高级别（A1）的监控系统证书，能够提供最优秀的安保系统监控服务。

②优秀的服务流程

澳洲安保集团自行开发了任务管理系统，能够通过基于 RFID 技术对服务提供的过程进行有效监督和跟踪，并为客户提供可进行服务查询的窗口界面，提高客户的满意度和客户粘性，塑造了专业、可信、高效的品牌形象。澳洲安保集团的服务获得 ISO9001 质量认证。

在多年的经营中，澳洲安保集团发展出了“安保+”的服务模式，通过“安保+”的服务模式，澳洲安保集团在提供人力安保服务的同时，还能够为客户提供包括设施清洁、设施维护等在内的设施管理延伸服务。通过这种服务模式，澳洲安保集团为客户提供多种附加服务内容，加强了客户黏性，并能最大化地发掘单个客户的贡献收入。由于安保服务是一项关系客户人身、财产安全的重要业务，在开拓新客户时需要逐步取得客户的信赖。澳洲安保集团通过“安保+”的业务模式，能够以设施管理服务作为开拓新客户的切入点，增强了客户开拓能力。

③先进的雇员管理水平

经过多年的业务积累，澳洲安保集团建立了先进有效的雇员管理系统，能够根据项目情况进行项目人员选择，进而在高收入标准的澳洲有效地控制人工成本，保持较强的盈利能力。同时，澳洲安保集团强大的雇员管理系统能够确保人员的短时间调配及培训，对客户的临时性需求做到快速响应，保持较强的竞争力。

④稳定的客户关系

澳洲安保集团拥有一批高粘性的优质客户群体，包括大型连锁零售商超、购物中心、银行、学校、医院、场馆、州政府、机场等类型，是 Westfield、昆士兰州政府、布里斯班机场、澳洲联邦银行等大型企业和机构的重要合

作服务商。澳洲安保集团以其高品质服务维持的客户关系稳定，客户留存率较高，保持在 90%以上。

2) 企业竞争劣势

目前澳洲安保集团较少从事报警监控、电子安保等业务，尚未从事现金押运业务，对人力安保业务依赖性较强，人力安保行业竞争激烈，属于劳动资金密集型行业，受政策影响、劳动力成本影响较大。澳洲安保集团尚需进一步开拓报警监控、电子安保等新型安保业务，而新业务、新市场的拓展需要较大投入。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓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。

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。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。

确定评估基准日的理由为：

- 1、月末会计报表完整准确，便于资产清查；
- 2、尽可能接近评估目的的实现日期。

六、评估依据

(一) 法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代

表大会常务委员会第十八次会议通过);

2、《中华人民共和国证券法》(2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过);

3、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号);

4、《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)。

(二) 评估准则依据

1、《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20号);

2、《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号);

3、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);

4、《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);

5、《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);

6、《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);

7、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);

8、《资产评估准则——无形资产》(中评协[2008]217号);

9、《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);

10、《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);

11、《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);

12、《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);

13、《资产评估职业道德准则——独立性》。

(三) 行为依据

资产评估业务约定书。

(四) 产权依据

1、澳洲安保集团相关资质等;

2、其他与资产、权利取得及使用相关的合同、协议。

(五) 取价依据

- 1、全国资产评估价格信息；
- 2、银行公布的存贷款利率；
- 3、澳洲安保集团提供的委估资产明细表；
- 4、澳洲安保集团审计报告、财务报表、会计凭证、合同和其他相关资料；
- 5、澳洲安保集团提供的未来年度盈利预测；
- 6、评估人员现场勘察记录；
- 7、上海立信资产评估有限公司技术统计资料；
- 8、WIND 金融数据库；
- 9、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的介绍

企业价值评估的基本方法有三种，即市场法、收益法和资产基础法。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，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评估思路。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素。本项评估为企业整体价值评估，由于澳洲安保集团是轻资产公司，核心资产主要为客户关系、管理能力等无形资产，而这些无形资产大多在账面无价值体现，以资产基础法对泰国卫安进行评估将不能完整反映企业价值，故本次评估不采用资产基础法而采用收益法和市场法进行评估。

由于澳洲安保集团各项资产和负债权属明确，财务规范账目清晰，同时该公司运营正常，发展前景良好，经营持续收益稳定，未来收益能够合理预测，故采用收益法和市场法两种评估方法对其整体价值进行评估，然后分析两个评估结果的合理性，确定最终的评估结果。

（二）企业价值收益法评估简介

1、收益法简介及适用的前提条件

收益法是指通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价格的一种资产评估方法。

所谓收益现值，是指企业在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值（简称折现）的总金额。

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

收益法的适用前提条件为：

（1）被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产。

（2）产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的。

2、收益法计算公式及各项参数

(1) 收益法的计算公式：

$P = \text{未来收益期内各期收益的现值之和} + \text{溢余资产}$

$$= \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + Y$$

其中：P—评估值（折现值）

r—所选取的折现率

n—收益年期

F_i —未来第 i 个收益期的预期收益额；当收益年限无限时， n 为无穷大；当收益期有限时， F_n 中包括期末资产剩余净额。

Y—溢余资产

从公式中可见，影响收益现值的三大参数为：

收益期限 n ； 逐年预期收益额 F_i ； 折现率 r

(2) 预测期

企业的收益期限可分为无限期和有限期两种。理论上说，收益期限的差异只是计算方式的不同，所得到的评估结果应该是相同的。由于企业收益并非等额年金以及资产余值估计数的影响，用有限期计算或无限期计算的结果会略有差异。澳洲安保集团总共包含 34 家公司，其中最早的有 1997 年成立，最晚的也是 2014 年成立，这些企业在评估基准日大多属于正常经营的企业。澳洲的公司一般不对企业的经营年限进行限制。因此本次收益期按照无限期计算。当进行无限年期预测时，期末剩余资产价值可忽略不计。

一般地，将预测的时间分为两个阶段，详细的预测期和后续期。本次评估的评估基准日为 2015 年 12 月 31 日，根据公司的经营情况及本次评估目的，对 2015 年 7 月至 2020 年采用详细预测，因此我们假定 2020 年以后年度委估企业的经营业绩将基本稳定在预测期 2020 年的水平。

(3) 收益法计算模型

本次评估采用收益法通过对企业整体价值的评估,扣减有息负债从而间接获得股东全部权益价值。

本次收益法评估的企业整体价值按下列公式计算。

企业整体价值=营业性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

股东权益价值=企业整体价值-有息债务

有息债务:指基准日账面上需要付息的债务。

其中:营业性资产价值按以下公式确定:

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

式中:P为营业性资产价值;

r为折现率;

i为预测年度;

F_i 为第i年净现金流量;

F_n 为第n年终值;

n为预测第末年。

(4) 净现金流量的确定

本次评估采用的收益类型为企业自由现金流量,企业自由现金流量指的是归属于股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量,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(扣除税务影响后)-资本性支出-净营运资金变动

(5) 折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则,本次评估收益额口径为企业自由现金流量,则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。公式如下:

$$WACC = K_e \times W_e + K_d \times (1-t) \times W_d$$

其中，WACC：加权平均资本成本

K_e ：公司普通权益资本成本

W_e ：权益资本在资本结构中的百分比

K_d ：公司债务资本成本

W_d ：债务资本在资本结构中的百分比

t ：公司所得税税率

其中，权益资本成本 K_e 采用资本资产定价模型（CAPM）计算，公式如下：

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

其中， R_f ：无风险报酬率

ERP：市场风险溢价

β ：权益预期市场风险系数

R_c ：企业个别风险调整系数

（6）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、超过企业经营所需的多余资产。主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。非经营性资产是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。溢余资产和非经营性资产价值视具体情况采用成本法、收益法或市场法进行评估。

溢余资产及非经营性资产的处理与企业的资产负债结构密切相关。本次评估通过分析委估企业的资产结构确定溢余资产及非经营性资产的价值。

（三）企业价值评估市场法简介

1、市场法简介

所谓市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

市场法实质是利用活跃交易市场上已成交的类似案例的交易信息或合理的报价数据,通过对比分析的途径确定委估企业或股权价值的一种评估技术。

市场法的理论基础是在市场公开、交易活跃情况下,相同或相似资产的价值也是相同或相似。

企业相同或相似的概念:

- 功效相同:经营产品或提供法服务相同或相似;
- 能力相当:经营业绩和规模相当;
- 发展趋势相似:未来成长性相同或相似。

由于现实中的绝对相同企业是不存在的,因此在评估操作中都是相对相同的“可比对象”。

根据可比对象选择的不同,市场法可以分为:

- 上市公司比较法(Guideline Public Company Method or GPC):以与被评估企业相同或相似的上市公司作为可比对象(可比公司)来估算目标企业价值的评估方法。
- 交易案例比较法(Merger & Acquisition Transaction Method or M&A):以与被评估企业相同或相似企业的并购或收购交易案例作为对比对象来估算目标企业价值的评估方法。

由于澳大利亚为成熟的股票交易市场,但相似的上市公司较少,而同样为成熟市场的美国安保服务行业上市公司较多,因此,本次评估采用上市公司比较法对澳洲安保集团股权价值进行评估。

2、上市公司比较法评估思路

根据评估对象所处行业特点,且考虑到澳洲安保集团业务尚处于较快发展阶段,2015年收入较2014年增长11.32%,成本和费用受人员成本的影响较大。因此本次评估采用市销率(PS)估值模型对澳洲安保集团股

权价值进行评估。

(1) 评估思路

①分析被评估单位的基本状况，主要包括其所在的行业、经营范围、规模和财务状况等。

②确定可比上市公司。

③分析、比较被评估单位和可比公司的主要财务和经营指标，主要包括销售规模、盈利水平和发展能力等多方面指标。

④对可比公司选择适当的价值比率（PS），并采用适当的方法对其进行修正、调整，进而估算被评估单位的价值比率。

⑤根据被评估单位的价值比率，在考虑缺乏市场流通性折扣的基础上，最终确定被评估单位的股权价值。

(2) 市销率（PS）评估公式

上市公司比较法——市销率（PS）估值模型评估公式如下：

目标公司权益价值=目标公司经营性权益价值×（1-缺乏市场流通性折扣）+目标公司非经营性资产价值

其中：目标公司经营性权益价值=目标公司营业收入×目标公司 PS

目标公司 PS = 修正后可比公司 PS 的加权平均值

= $\sum$ 可比公司PS×可比公司PS修正系数×可比公司

所占比重

可比公司P/S=可比公司经营性权益价值/营业收入

可比公司经营性权益价值=市值-非经营性资产价值

可比公司PS修正系数= $\prod$ 影响因素Ai的调整系数

影响因素Ai的调整系数=目标公司系数/可比公司系数

八、评估程序实施情况和过程

根据资产评估相关规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

1、接受委托，签订评估业务委托协议书

2015年12月，本公司评估人员开始与委托方接洽，在了解了评估目的及委估资产范围后与委托方正式签订了评估业务委托协议书。协议书的编号为信资评约字（2016）第1022号

2、前期准备，组织培训材料拟定相关计划。

公司安排适合的项目人员组成项目小组，项目小组在项目经理带领下初步制定资产评估工作计划，并完成前期准备工作。

（1）准备培训材料及拟定评估方案

（2）组建评估队伍及工作组织方案

（3）根据需要开展项目团队培训。

3、收集资料，由被评估单位提供委估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后，由被评估单位提出了委估资产的全部清单和有关的会计凭证。我们对企业负责人进行访谈，听取了资产占有单位有关人员对企业的情况以及委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围及对象，确定评估基准日，进一步修改评估方案和计划。

4、对委估资产进行清查核实

本公司评估人员随同被评估单位相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实，现场工作时间10天。

期间按企业提供的资产清查评估明细表，根据填报的内容，对实物资产状况进行察看、记录、核对，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况。

听取企业工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，了解该

企业的资产配置和使用情况，收集有关经营和基础财务数据；分析企业的历史经营情况，特别是前两年收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势；分析企业的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；根据企业的财务计划和战略规划及潜在市场优势，预测企业未来期间的预期收益、收益期限，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整；建立收益法评估定价模型。

5、评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

6、对评估结果进行分析验证

评估人员将初步评估结果反馈给委托方和被评估单位，征询了委托方和被评估单位的意见后，按规定程序，由本评估机构审核人员进行三级审核，并最终完成评估报告。

九、评估中的假设和限制条件

（一）一般性假设

1、企业所在的行业保持稳定发展态势，所遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

2、企业以目前的规模或目前资产决定的融资能力可达到的规模，按持续经营原则继续经营原有产品或类似产品，不考虑新增资本规模带来的收益；

3、企业与国内外合作伙伴关系及其相互利益无重大变化；

4、国家现行的有关贷款利率、汇率、税赋基准及税率，以及政策性收费等不发生重大变化；

5、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。

6、评估结论依据的是委托方及被评估企业提供的资料，假设委托方及被评估企业提供的资料是客观合理、真实、合法、完整的，委估资产产权清晰。

（二）针对性假设

1、委估企业的资产在评估基准日后不改变用途，仍持续使用；

2、委估企业的现有和未来经营者是负责的，且企业管理能稳步推进公司的发展计划，尽力实现预计的经营态势，同时主要高管不在澳洲安保集团以外的经济实体从事与澳洲安保集团竞争的相关业务，并将长期在澳洲安保集团任职，积极推进澳洲安保集团的经营发展；

3、委估企业遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

4、委估企业提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致；

5、委估企业在评估目的实现后，仍将按照现有的经营模式持续经营，继续经营原有产品或类似产品，企业的供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变；

6、所有的收入和支出均发生于年末；

7、目前委估企业的经营场地和部分设备均为租赁，本次评估假设上述生产经营场地和设备租赁期满后可正常续租；

8、委估企业的资质证书到期后均可正常续签，企业的合法经营不受影响；

9、根据《澳洲安保集团收购协议》，《澳洲安保集团收购协议》的卖方将承担在本次评估基准日存在的 11 项未决诉讼的赔偿责任，对澳洲安保集团的正常经营不构成不利影响；其人员调整顺利进行，不会影响公司未来经营和产生纠纷。

评估人员根据资产评估的要求，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，评估人员将不承担由于假设条件的改变而可能推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

（一）收益法评估结果

经收益法评估，澳洲安保集团在评估基准日 2015 年 12 月 31 日的股东全部权益评估值为 15,300 万澳元，折合人民币为 72,332.28 万元，较账面值增值 65,010.82 万元，增值率 887.95%。

（二）市场法评估结果

经市场法评估，澳洲安保集团在评估基准日 2015 年 12 月 31 日的股东全部权益评估值为 16,400 万澳元，折合人民币为 77,532.64 万元。较账面值增值 70,211.18 万元，增值率 958.98%。

（三）评估结果的选取和理由

经评估，委估企业在评估基准日市场法的评估值较收益法高出人民币 5,200.36 万元。

两种方法评估结果差异的主要原因有下述几点：

由于市场法是通过分析对比公司的各项指标，以对比公司股权或企业整体价值与其某一收益性指标、资产类指标或其他特性指标的比率，并以此比率倍数推断被评估单位应该拥有的比率倍数，进而得出被评估单位股东权益的价值。评估人员对可比公司的财务信息比较有限，可能存在可比公司独有的无形资产、或有负债等不确定因素或难以调整的因素，致使存在市场法的评估结果与实际企业价值离散程度较大的风险。考虑到收益法评估是以澳洲安保集团预期未来能够获取利润为基础，其计算过程采用了大量直接反映企业盈利能力的参数，其评估结果综合了企业资产总量、资

本结构、行业前景、管理水平、组织效率、人力资源、商誉等一系列的衡量要素，相对全面地体现了企业的整体价值。经综合分析，评估人员认为取收益法结果作为预估值更为合理。

综上，澳洲安保集团在评估基准日 2015 年 12 月 31 日的股东全部权益评估值为人民币 72,332.28 万元（大写：人民币柒亿贰仟叁佰叁拾贰万贰仟捌佰元整）。

十一、特别事项说明

1、评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。由于所选定的评估基准日邻近期间，澳洲市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，资产的交割日与评估基准日相差不大时，交易价格不会受到实质性的影响。当基准日后委估资产状况、经营成果或市场价格水平发生较大变动时，有关方面应当充分考虑这些变动对评估结论的影响，谨慎使用本评估报告，我们建议此时应对评估结论作适当调整或重新评估。

2、本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产价值，没有考虑业已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可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

3、当上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结果将会失效。

4、本报告仅为中安消拟购买股权涉及的澳洲安保集团股东全部权益价值评估项目服务。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估

基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

5、企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6、本评估公司未对资产占有方提供和查阅的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不对上述资料的真实性负责。

7、本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

8、本项评估的目的是股权转让，除非另有说明，在评估股东权益价值时，我们没有考虑委估股权交易时，有关交易方尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。与股权交易相关的税赋事宜（例如企业或个人所得税）需由国家税务机关依法处理。按通常惯例，股权交易是股东之间的经济行为，一般不涉及被评估单位的账务调整，因此，本报告评估结论中我们未对企业价值的重估增、减值额作任何纳税准备。

9、评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用重置成本法评估的资产以外，委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用重置成本法评估的资产，有经验的委托方可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

10、在本次评估中，我们未考虑股权流动性对评估价值的影响，同时我们评估的是股东全部权益价值，因此未涉及部分股权转让所可能产生的溢、折价事宜。

11、在评估设备等固定资产时，我们未考虑该等资产所欠负的抵押、担保(如果有的话)以及如果该等资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税准备。

12、澳洲安保集团目前存在 11 项未决诉讼，具体情况如下：

(1) Adriana Rusitovic 诉 Westfield Shopping Centre Management Pty Ltd (现称 Scentre Shopping Centre Management Pty Ltd 及 Automatic Fire Protection Services Pty Ltd Ors - SECUREcorp (NSW) Pty Ltd 的两名被告加入作为交叉被告)，新南威尔士州地区法院 2014/75460。

(2) Turn Management Pty Ltd 及 Adam Howard 诉 SECURECorp (Vic) Pty Ltd 及 SECUREgroup Management Pty Ltd，墨尔本裁判法院诉讼编号 E11601246，以及 E12383553 中的交叉索偿/反索偿。

(3) Jarmal Dergham 诉 Australian Guarding Services Pty Ltd，新南威尔士州公平工作委员会不公正解雇申请 U2016/168。

(4) Callan Blanche 就雇员权利针对 SECUREcorp (NSW) Pty Ltd 提出的索偿 - 威胁在联邦巡回法院提起该诉讼。

(5) Jeffrey Nolidin (作为原告) 于 2014 年 11 月 13 日针对 Warringul Shopping Centre 及 SECUREcorp VIC 提出的诉讼 CI-14-05573；

(6) Wladmir Girys (作为原告) 于 2013 年 1 月 11 日针对 Dandenong Fruit Fair 及 SECUREcorp VIC (作为被告) 提出的诉讼 CI-13-00094。

(7) Elisa Moralis (作为原告) 于 2015 年 1 月 22 日针对 Scentre Shopping Management (Vic) Pty Ltd、SECUREcorp 及 SECUREclean (作为被告) 提出的诉讼 CI-15-00308。

(8) Charles Camilleri (作为原告) 针对 GPT RE Limited 及 SECUREcorp VIC (作为被告) 提出的诉讼 CI-15-00984。

(9) Paul Durney (作为原告) 于 2015 年 1 月 27 日针对包括 SECUREcorp Pty Ltd 在内的 11 名被告提出的诉讼 S CI 2015 00354。

(10) David Hipwood (作为原告) 于 2015 年 6 月 24 日在人身伤害诉讼中针对 Queensland Rail Limited 及 SECUREcorp QLD (作为被告) 在昆士兰州地区法院提出的诉讼 - 2514/15。

(11) Rienzie Damian Pereira (作为原告) 于 2015 年 12 月 18 日对 SECUREcorp (VIC) Pty Ltd 提出的诉讼 CI-15-05995。

根据《澳洲安保集团收购协议》，《澳洲安保集团收购协议》的卖方将承担上述诉讼产生的赔偿责任，对本次评估不构成重大影响。

13、被评估单位声明委托评估的资产不存在担保及抵押。但是，本报告的使用者应当不依赖于本报告而对资产状态作出独立的判断。

14、该评估值较账面值增值幅度较大，提请相关报告使用者关注该报告使用假设前提和特别事项说明。

十二、评估报告使用限制说明

1、本报告仅供委托方和本报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托方均不得将本评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2、资产评估报告的使用范围限制为委托方和其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

3、本报告评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。由于所选定的评估基准日邻近期间，澳洲市场未发生重大波动，各类商品、劳务价格基本稳定，澳币市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估报告日与评估基准日相差不大时，评估结果不会受到实质性的影响。当基准日后

委估资产状况、经营成果或市场价格水平发生较大变动时，有关方面应当充分考虑这些变动对评估结论的影响，谨慎使用本评估报告，我们建议此时应对评估结论作适当调整或重新评估。

4、本报告评估结论有效期为一年，自评估基准日算起至 2016 年 12 月 30 日止。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2016 年 4 月 19 日。

(本页无正文)

上海立信资产评估有限公司

法定代表人：张美灵

注册资产评估师：赵吟时

注册资产评估师：施周静

2016 年 4 月 19 日

联系地址：上海市陆家嘴丰和路 1 号（港务大厦）7 楼

邮政编码：200120

公司电子邮箱：lixin@lixin.cn

电话：总机 86-21-68877288

传真：86-21-68877020