

宁波联合物业管理有限公司 拟股权转让涉及的股东全部权益价值

资产评估报告书

公评报字[2016]第 1058 号

宁波公评资产评估有限公司

二〇一六年九月十二日

目 录

声 明	2
摘 要	3
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者	5
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	11
六、评估假设和限制条件	11
七、评估依据	12
八、评估方法	13
九、评估程序实施过程和情况	18
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	20
十二、评估报告使用限制说明	20
十三、评估报告日	21
附 件	23

声 明

一、 我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律、法规和资产评估准则的规定，恪守了独立、客观和公正原则，并承担相应的责任。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、合法性和完整性，恰当使用评估报告，是委托方和相关当事方的责任。

二、 我们已对评估报告中的评估对象进行现场勘查。对评估对象的法律权属状况给予必要的关注并对评估对象的法律权属资料进行必要查验，但我们无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。我们已提请企业完善产权以满足出具评估报告的要求，并对发现问题进行了披露。

三、 参加本次评估的注册资产评估师与评估报告中的评估对象无利益关系，同时与委托方和相关当事方无利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

四、 我们出具的评估报告中分析、判断和结论受评估报告中的假设和限定条件的限制，评估报告使用者应充分关注评估报告中载明的特别事项说明及其对评估结论的影响。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价值的保证。

五、 我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据。我们出具的评估报告仅限于评估报告载明的评估目的和送交相关主管机关审查使用，除依据法律须公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，也不得使用于本评估报告所述评估目的之外的其他目的，因使用不当造成的后果我们不承担任何责任。

六、 本评估报告书含有若干附件，所有附件均为本评估报告书的正式组成部分，与正文一并使用时有效。

评估报告日：2016 年 9 月 12 日

宁波联合物业管理有限公司 拟股权转让涉及的股东全部权益价值

资产评估报告书

摘 要

公评报字[2016]第1058号

宁波公评资产评估有限公司(以下简称“本公司”)接受宁波联合建设开发有限公司的委托,本着客观、独立、公正的原则,根据中国资产评估准则和其他相关法律、法规的要求,为宁波联合物业管理有限公司(以下简称“联合物业公司”)拟股权转让而涉及的股东全部权益价值在评估基准日(2016年6月30日)所表现的市场价值进行了评估,评估方法采用资产基础法。本公司评估人员在履行了必要评估程序后,结合本次评估目的形成了评估结论,现将资产评估情况及结果报告如下:

1.评估结果

资产账面价值为71,943,313.12元,清查调整后账面价值为72,161,709.12元,评估价值为74,138,556.62元,评估增值额1,976,847.50元,增值率2.74%;

负债账面价值为63,706,912.30元,清查调整后账面价值为63,925,308.30元,评估价值为63,925,308.30元,评估增值额0.00元,增值率0.00%;

净资产账面价值为8,236,400.82元,清查调整后账面价值为8,236,400.82元,评估价值为10,213,248.32元,评估增值额1,976,847.50元,增值率24.00%。

2.资产评估结果汇总表

金额单位:人民币元

项 目	账面价值	调整后账面 价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	68,078,835.73	68,297,231.73	69,080,051.34	782,819.61	1.15
其中:其他应收款	20,024,643.96	20,243,039.96	21,026,075.57	783,035.61	3.87
交易性金融资产	54,000.00	54,000.00	53,784.00	-216.00	-0.40
长期股权投资	2,000,000.00	2,000,000.00	3,022,959.89	1,022,959.89	51.15

固定资产	1,492,323.10	1,492,323.10	1,859,150.00	366,826.90	24.58
其中：设备	1,492,323.10	1,492,323.10	1,859,150.00	366,826.90	24.58
递延所得税资产	195,758.90	195,758.90	0.00	-195,758.90	-100.00
其他非流动资产	176,395.39	176,395.39	176,395.39	0.00	0.00
资产总计	71,943,313.12	72,161,709.12	74,138,556.62	1,976,847.50	2.74
负债总计	63,706,912.30	63,925,308.30	63,925,308.30	0.00	0.00
净资产	8,236,400.82	8,236,400.82	10,213,248.32	1,976,847.50	24.00

股东全部权益评估价值：(人民币) 大写壹仟零贰拾壹万叁仟贰佰肆拾捌元叁角贰分。

评估结论详细情况见评估明细表。

本评估报告的使用有效期原则为自评估基准日起壹年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构评估更新业务或重新评估。

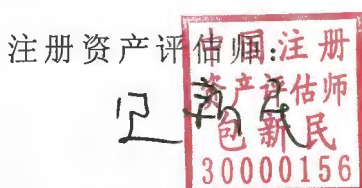
本评估报告仅供委托方为本评估报告所列明评估目的以及报送有关资产评估主管机关审查使用。委托方应按本评估报告载明的评估目的使用，任何不正确或不恰当地使用本评估报告所造成的不便或损失，将由评估报告使用者自行承担。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读评估报告书全文。并请特别关注评估报告书正文之特别事项说明。



宁波公评资产评估有限公司

法定代表人：



注册资产评估师

注册
资产评估师
包新民
30000156

注册资产评估师：



评估报告日：2016年9月12日

宁波联合物业管理有限公司

拟股权转让涉及的股东全部权益价值

资产评估报告书

公评报字[2016]第 1058 号

宁波公评资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受宁波联合建设开发有限公司的委托，本着客观、独立、公正的原则，根据中国资产评估准则和其他相关法律、法规的要求，为宁波联合物业管理有限公司（以下简称“联合物业公司”）拟股权转让而涉及的股东全部权益价值在评估基准日（2016 年 6 月 30 日）所表现的市场价值进行了评估，评估方法采用资产基础法。本公司评估人员在履行了必要评估程序后，结合本次评估目的形成了评估结论，现将资产评估情况及结果报告如下：

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为宁波联合建设开发有限公司，被评估单位为宁波联合物业管理有限公司。

（一）委托方

名称：宁波联合建设开发有限公司

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：开发区联合大楼一楼西侧

法定代表人：石志国

注册资本：贰亿元整

统一社会信用代码：9133020672407403XH

登记机关：宁波市北仑区市场监督管理局

成立日期：2000 年 07 月 28 日

营业期限：2000 年 07 月 28 日至长期

经营范围：房地产经营。（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

1. 基本情况

名 称：宁波联合物业管理有限公司

类 型：有限责任公司

住 所：北仑区梅山盐场 1 号办公楼九号 908 室

法定代表人：鲍小才

注册资本：伍佰万元整

统一社会信用代码：91330206720482909E

登记机关：宁波市北仑区市场监督管理局

成立日期：2000 年 06 月 07 日

营业期限：2000 年 06 月 07 日至 2030 年 06 月 06 日止

经营范围：物业管理；房屋维修；水电安装；室内外装潢；房产中介服务；家政服务；房屋租赁。（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）

联合物业公司编制会计报表所采用主要会计政策为《企业会计准则》。

2. 企业历史沿革

联合物业公司由宁波市海曙商业大厦、宁波经济技术开发区汽车出租有限公司、宁波联合集团股份有限公司共同出资组建，于 2000 年 6 月 7 日成立公司，成立时注册资本为 360.00 万元，其中：宁波市海曙商业大厦以货币出资 172.80 万元，占注册资本 48%；宁波联合集团股份有限公司以货币出资 151.20 万元，占注册资本 42%；宁波经济技术开发区汽车出租有限公司以货币出资 36.00 万元，占注册资本 10%。以上出资由宁波海诚会计师事务所有限公司审验，并于 2000 年 6 月 1 日出具海诚内验（2000）075 号验资报告确认。

联合物业公司根据 2000 年 11 月 18 日股东会决议、公司章程、股权转让协议，宁波市海曙商业大厦将持有的联合物业公司 48%股权以原价 172.80 万元转让给宁波联合建设开发有限公司，转让后的股权结构为：宁波联合建设开发有限公司以货币出资 172.80 万元，占注册资本 48%；宁波联合集团股份有限公司以

货币出资 151.20 万元,占注册资本 42%;宁波经济技术开发区汽车出租有限公司以货币出资 36.00 万元,占注册资本 10%。以上出资由宁波国泰会计师事务所有限公司审验,并于 2000 年 12 月 6 日出具甬国会所验【2000】492 号验资报告确认。期后股东宁波经济技术开发区汽车出租有限公司更名为宁波开发区联合汽车销售有限公司。

联合物业公司根据 2003 年 12 月 25 日股东会决议、公司章程、股权转让协议书、企业国有产权转让合同,宁波联合集团股份有限公司将持有的联合物业公司 42%股权(评估值为 766,283.23 元)分别以评估价 547,345.17 元、109,469.03 元、109,469.03 元转让给鲍小才 30%股权、徐燕 6%股权、袁冰 6%股权;宁波联合建设开发有限公司将持有的联合物业公司 48%股权中的 8%股权以评估价 145,958.71 元转让给吴国忠;宁波联合汽车销售服务有限公司(原宁波开发区联合汽车销售有限公司)将持有的联合物业公司 10%股权分别以评估价 72,979.35 元、72,979.35 元、36,489.68 元转让给陆瑛 4%股权、郑跃军 4%股权、章辉 2%股权,转让后的股权结构为:宁波联合建设开发有限公司出资 144.00 万元,占注册资本 40%;鲍小才出资 108.00 万元,占注册资本 30%;吴国忠出资 28.80 万元,占注册资本 8%;徐燕出资 21.60 万元,占注册资本 6%;袁冰出资 21.60 万元,占注册资本 6%;陆瑛出资 14.40 万元,占注册资本 4%;郑跃军出资 14.40 万元,占注册资本 4%;章辉出资 7.20 万元,占注册资本 2%。

联合物业公司根据 2004 年 11 月 1 日股东会决议、公司章程、股权转让协议,股东陆瑛将持有的联合物业公司 4%股权以 87,710.99 元转让给鲍小才、陈捷各 2%股权,转让后的股权结构为:宁波联合建设开发有限公司出资 144.00 万元,占注册资本 40%;鲍小才出资 115.20 万元,占注册资本 32%;吴国忠出资 28.80 万元,占注册资本 8%;徐燕出资 21.60 万元,占注册资本 6%;袁冰出资 21.60 万元,占注册资本 6%;郑跃军出资 14.40 万元,占注册资本 4%;章辉出资 7.20 万元,占注册资本 2%;陈捷出资 7.20 万元,占注册资本 2%。

联合物业公司根据 2006 年 6 月 16 日股东会决议、公司章程,注册资本由 360.00 万元增加到 500.00 万元,各股东同比例增资。以上增资由宁波德威会计师事务所有限公司审验,并于 2006 年 6 月 29 日出具德威验字[2006]250 号验资

报告确认。

截至评估基准日，联合物业公司实收资本为 500.00 万元，股东名称或姓名、出资金额及比例如下：

股东名称或姓名	出资金额	出资比例
宁波联合建设开发有限公司	2,000,000.00	40.00%
鲍小才	1,600,000.00	32.00%
吴国忠	400,000.00	8.00%
徐燕	300,000.00	6.00%
袁冰	300,000.00	6.00%
郑跃军	200,000.00	4.00%
章辉	100,000.00	2.00%
陈捷	100,000.00	2.00%
合计	5,000,000.00	100.00%

联合物业公司对以上的多次股权转让、股东更名、增资等事项均向工商部门办理了相关手续，至评估基准日股权结构未发生变更。

3. 公司经营情况

联合物业公司近三年财务状况及经营成果如下表（金额单位：元）

项 目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
流动资产	63,544,369.47	54,025,554.67	51,188,446.13
长期股权投资	2,000,000.00	2,000,000.00	1,886,935.46
固定资产	890,237.18	665,798.31	464,019.67
在建工程	----	----	----
无形资产	----	----	----
长期待摊费用	----	----	----
递延所得税资产	----	----	----
其他非流动资产	295,024.80	319,923.67	361,120.70
资产总计	66,729,631.45	57,011,276.65	53,900,521.96
流动负债	57,293,005.19	48,672,495.45	45,950,611.86
非流动负债	----	----	----
负债合计	57,293,005.19	48,672,495.45	45,950,611.86
所有者权益	9,436,626.26	8,338,781.20	7,949,910.10
项 目			
营业收入	95,751,854.59	78,948,617.14	75,000,820.60
减：营业成本	67,580,895.63	59,074,746.62	58,988,951.93
营业税金及附加	4,777,355.94	3,873,521.53	3,894,286.84
减：销售费用	----	----	----
管理费用	23,248,330.52	15,868,176.73	13,424,771.56
财务费用	-705,162.75	57,453.78	-546,864.84

资产减值损失	115,595.31	-20,960.23	----
加：公允价值变动收益	16,315.00	89,756.80	----
投资收益	249,962.99	13,084.06	-607,776.34
营业利润	1,001,117.93	198,519.57	482,138.77
加：营业外收入	729,085.30	249,019.86	599,848.59
减：营业外支出	160,467.95	93,234.44	107,040.55
利润总额	1,569,735.28	354,304.99	974,946.81
减：所得税费用	471,890.22	78,498.43	381,344.39
净利润	1,097,845.06	275,806.56	593,602.42

以上三年（2015 年、2014 年、2013 年）财务状况及经营成果已经宁波文汇会计师事务所有限公司审计，并分别出具了文会审字[2016]2004 号、文会审字[2015]2004 号、文会审字[2014]2012 号无保留意见审计报告。

2016 年 6 月财务状况及经营成果经宁波海联会计师事务所（普通合伙）审计，并出具了海联审字（2016）第 301 号无保留意见审计报告。

4. 被投资单位情况

截至评估基准日，纳入本次审计合并范围内的长期股权投资单位为 3 家全资子公司，分别为宁波美港物业服务有限公司、宁波联合智绘物业服务有限公司、浙江联合盛甬保安服务有限公司；未纳入审计合并范围的长期股权投资单位仅为 1 家联营公司，即为宁波双屿物业服务有限公司。

纳入本次评估范围的被投资单位的出资情况说明如下：

（1）宁波美港物业服务有限公司由宁波联合物业管理有限公司全额出资组建，成立于 2010 年 02 月 08 日，至评估基准日注册资本为 300.00 万元（实收资本 200.00 万元，尚有 100.00 万元未到位）。

（2）宁波联合智绘物业服务有限公司由宁波美港物业服务有限公司全额出资组建，成立于 2014 年 03 月 18 日，至评估基准日注册资本为 100.00 万元（实收资本 100.00 万元）。

（3）浙江联合盛甬保安服务有限公司由宁波美港物业服务有限公司全额出资组建，成立于 2016 年 05 月 11 日，至评估基准日注册资本为 1,280.00 万元（实收资本 1,280.00 万元）。

（4）宁波双屿物业服务有限公司由宁波美港物业服务有限公司、宁波梅山保税港区物流有限公司共同出资组建，成立于 2013 年 10 月 12 日，至评估基准

日注册资本为 150.00 万元（实收资本 150.00 万元）【宁波美港物业服务有限公司出资 73.50 万元（占注册资本 49%）、宁波梅山保税港区物流有限公司出资 76.50 万元（占注册资本 51%）】。

（二）委托方以外的评估报告使用者

我们依据该经济行为性质，初步确定本评估报告的其他使用者包括但不限于委托方的该经济行为相关当事方。

二、评估目的

本次评估目的是对评估范围的全部资产、负债进行评估，为联合物业公司拟股权转让涉及到股东全部权益价值提供评估基准日的市场价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为联合物业公司截至评估基准日股东全部权益价值。

涉及的范围为联合物业公司截至评估基准日的全部资产和负债。按照联合物业公司提供的经过审计后 2016 年 6 月 30 日的资产负债表反映，委托评估总资产账面价值为 71,943,313.12 元（另包括申报的账外资产），负债账面价值为 63,706,912.30 元。具体范围以联合物业公司申报的各类资产清查评估明细表为准，各类资产清查评估明细表由被评估单位填报，评估范围由委托方确定。凡列入委托清查评估明细表内并经过联合物业公司确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。

委估资产类型包括流动资产、非流动资产和负债。

纳入本次评估范围的主要资产包括流动资产（货币资金、交易性金融资产、其他应收款、存货），非流动资产（长期股权投资、机器设备、车辆、电子设备及其他、递延所得税资产、其他非流动资产）。

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。

上述资产与负债已经宁波海联会计师事务所（普通合伙）审计，并出具了海联审字（2016）第 301 号无保留意见审计报告，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的、市场条件和评估对象等相关条件，经与委托方约定选用

市场价值类型，具体定义如下：

市场价值即指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，对在评估基准日进行正常公平交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额。

五、评估基准日

根据宁波联合建设开发有限公司股东会决议及与委托方签订的资产评估业务约定书，确定本次资产评估基准日为 2016 年 6 月 30 日。

计价标准均为基准日有效的价格标准，资产均为基准日实际存在的资产。

该评估基准日主要是根据委托方实现经济行为的需要而确定的。

六、评估假设和限制条件

（一）一般假设和限制条件

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提；
2. 交易假设：假定评估对象已经处在交易过程中，根据评估对象的交易条件模拟市场进行估价；
3. 公开市场假设：有自愿的卖主和买主，地位是平等的；买卖双方都有获得足够市场信息的机会和时间，交易行为在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的；评估对象可以在公开市场上自由转让；不考虑特殊买家的额外出价；
4. 持续经营假设：被评估单位保持持续经营状态，不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营；
5. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；
6. 本次评估假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；
7. 本次评估未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其评估价值的影响，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；
8. 评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表（包括申报的账外资产）为准，未考虑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。

（二）特殊假设和限制条件

1. 国家现行的宏观经济等政策不发生重大变化；
 2. 联合物业公司所在地区的社会经济环境无重大变化；
 3. 对影响企业收益的银行贷款利率、汇率、税收政策等国家宏观经济政策、国家对联合物业公司所在的行业政策及相关因素假定不变，也不考虑通货膨胀对企业经营状况的影响；
 4. 不考虑未来可能由于环境和经营战略等变化导致经营能力和业务状况发生质的变化，虽然这种变动是很有可能发生的，即估值是基于当前的业务规模和模式正常经营发展；
 5. 除非另有说明，假设被评估单位完全遵守所有有关的法律和法规；
 6. 假设被评估单位提供的近几年财务资料所采用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；
 7. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响；
- 特别提请报告使用者注意，评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

七、评估依据

本次评估的依据主要包括资产评估经济行为依据、政策法规依据、产权依据及其他依据，具体如下：

（一）经济行为依据

1. 宁波联合建设开发有限公司股东决定书；
2. 宁波联合建设开发有限公司与本公司签订的《资产评估业务约定书》。

（二）政策法规依据

1. 甬财政统（2003）374 号关于印发修订后的《宁波市资产评估机构执业评估体系》的通知；
2. 财政部财企[2004]20 号《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》的通知；
3. 中国资产评估协会 2003 年发布的《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；

4. 《资产评估准则——企业价值》;
5. 中评协[2007]189 号《资产评估准则—评估报告等 7 项资产评估准则的通知》;
6. 其他与评估相关法律、法规和规章制度等。

(三) 权属依据

1. 《车辆行驶证》: 浙 B7TY71、浙 B15X29、浙 B06Y88、浙 BV632D、浙 BS0V65 复印件各壹份(共 5 份);
2. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、法律文件及其他资料。

(四) 取价依据

1. 《最新资产评估常用数据与参数手册》;
2. 阿里巴巴网、马可波罗网、汽车之家网;
3. 《机器设备参考寿命年限专栏》;
4. 被评估单位提供的资产评估明细表、账册凭证、会计报表、有关发票复印件等其他评估相关资料;
5. 评估人员市场调查询价, 向有关厂家、经销商咨询价格资料;
6. 评估人员现场核实查对, 向企业有关人员了解的情况以及勘察资产的物理状况等资料。

八、评估方法

(一) 评估方法的选择过程和依据

依据资产评估准则的规定, 企业价值评估可以采用资产基础法、市场法和收益法三种方法。资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础, 合理评估企业各项资产、负债价值, 确定评估对象价值的评估方法。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。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。

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, 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。

联合物业公司近几年经营状况及盈利能力的不稳定性, 因此对未来净收益存

在重大的不确定性，所有者承担的未来风险也不能用货币衡量，因此未采用收益法。

综合上述原因，结合本次资产评估对象、价值类型和评估师所收集的资料等相关条件，并分析了资产基础法、市场法、收益法等三种资产评估基本方法的适用性，确定采用资产基础法对委估资产——股东全部权益价值进行评估。即对评估范围内的资产分流动资产、长期股权投资、固定资产、递延所得税资产、其他非流动资产，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分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债的评估值，得出股东全部权益价值的评估值。

（二）各项资产具体评估方法

根据资产的特点和类别选用不同的评估方法

1. 流动资产的评估

本次评估范围内的流动资产包括：货币资金、交易性金融资产、其他应收款和存货。流动资产评估时，首先将被评估单位填报的清查评估申报明细表与相关科目总账、明细账及评估基准日的会计报表进行了核对检查，然后分别情况具体评估方法如下：

1.1 货币资金：包括现金、银行存款、其他货币资金

对现金，评估人员通过对申报单位库存现金进行盘点，采用倒推方法验证评估基准日的现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，以经核实后的账面值确认评估值。

对银行存款，评估人员通过核对银行对账单及银行存款余额调节表，对未达账项的发生时间、原因等进行调查，并向部分开户行进行函询证实，以经核实后的账面值确认评估值。

对其他货币资金，为存出投资款，系股票账户内的资金余额，取得光大证券宁波孝闻街营业部对账单。以经核实后的账面值确认评估值。

1.2 交易性金融资产：交易性金融资产均为对上市公司的股票投资，本次评估采用市场法，以评估基准日的收盘价或期后出售价与持股数量相乘扣除相关的税费确定评估值。

1.3 债权类往来款项：仅系其他应收款

1.3.1 对其他应收款，主要系往来款、风险抵押金、服务费水电费、备用金、预付款、房屋保修金等，本次清查对金额相对较大的其他应收款进行了相应的函证及替代程序，本次评估按照个别认定的方法进行评估，通过对相关资料进行分析，判断其他应收款对应款项的可收回性及权利的可实现性，计算评估值。正常项目以核实后账面值确定评估值，计提的坏账准备评估值为零。

1.3. 存货：仅为库存商品

1.3.1 对库存商品，评估人员根据被评估单位提供的清查评估申报表，通过计价测试等程序核实各项账面值，对库存商品进行抽盘核实，考虑到其账面成本与现行市价基本接近，按核实后的账面值列示评估值。

2. 长期股权投资的评估

长期股权投资系对宁波美港物业服务有限公司投资，投资比例为 100%。本次评估以被投资单位-宁波美港物业服务有限公司整体资产评估后的净资产，按投资比例确定长期投资评估值。

3. 固定资产的评估

本次评估的固定资产包括机器设备、车辆、电子设备及其他。

3.1 评估设备（包括机器设备、车辆、电子设备及其他）的范围

纳入本次评估范围设备类固定资产为联合物业公司全部机器设备、车辆、电子设备及其他（包括账外资产）。根据联合物业公司提供的《固定资产—机器设备清查评估明细表》、《固定资产—车辆清查评估明细表》、《固定资产—电子设备及其他清查评估明细表》，该部分资产于评估基准日之账面情况如下所示：

金额单位：人民币元

序号	项 目	调整前账面值		调整后账面值	
		账面原值	账面净值	账面原值	账面净值
1	机器设备	120,804.50	88,421.73	120,804.50	88,421.73
2	车 辆	1,649,503.13	1,237,815.92	1,649,503.13	1,237,815.92
3	电子设备及其他	431,636.21	166,085.45	431,636.21	166,085.45
合 计		2,201,943.84	1,492,323.10	2,201,943.84	1,492,323.10

3.2 评估设备（包括机器设备、车辆、电子设备及其他）概况

机器设备类：机器设备共11项，包括吸污机、全自动扫地机、翻新机、清洗机、自动洗地机、升降台等，购置于2011-2016年。陆续购置，购置年限较短，状况良好。

车辆类：车辆共11项（其中账外资产2项），分别为：别克昂科威多用途乘用车1辆、丰田花冠轿车1辆、雷克萨斯GS450h轿车1辆、大众宝来轿车1辆、沃尔沃XC60多功能乘用车1辆、观光电动车1辆、电瓶车5辆，购置于2009-2016年。均能正常行驶，整体车况良好。

电子设备及其他类：电子设备及其他共189项（其中账外资产118项），有电脑、复印机、空调、文件柜、更衣柜、对讲机、保险柜、数码相机、传真机、扫描仪、考勤机、电风扇、吸尘器、办公桌椅等，购置于2009-2016年。尚能正常使用，大多较陈旧，状况一般。

3.3 评估设备（包括机器设备、车辆、电子设备及其他）的评估方法

本次评估遵循评估资产持续经营的原则，根据设备特性，选用重置成本法为本次评估方法。

重置成本法，指的是在一定条件下，被评估的资产，在全新状态下的重置成本，减去该项资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，来估算资产价值的方法。

3.3.1 重置成本的确定

（1）机器设备通过询价、查询价格手册等渠道和方式确定购置价格；然后，加上该设备达到使用状态所应发生的各种税费，如运杂费、安装调试费以及按照国家有关规定需要支付的其他税费等，求得该设备的重置成本。

（2）车辆根据车辆购置价，加上附加税（附加税按购置价/1.17×10%计算）、上牌费后确定重置成本。

（3）电子设备及其他由销售公司或生产厂家负责送货，不需安装或安装较简单，直接购置价即为设备的重置成本。

3.3.2 综合成新率的确定

（1）机器设备成新率的确定

机器设备的成新率由年限法成新率和勘察成新率综合确定，评估人员通过勘察设备的设计、制造、实际使用、维护、修理、大修理改造情况，以及现有性能、运行状态和技术因素的影响，对年限成新率和勘察成新率分别以40%和60%的权重确定综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

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

（2）车辆成新率的确定

参照商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》，根据车辆已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，依据孰低原则确定理论成新率；根据现场勘察情况，确定车辆的现场勘察成新率。然后根据理论成新率和现场勘察成新率的不同权重计算得出综合成新率。

计算公式如下：

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40.00\% + \text{勘察成新率} \times 60.00\%$$

理论成新率：根据委估车辆的经济使用年限和已使用年限或规定行驶里程和已行驶里程，两者孰低计算。

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

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

勘察成新率：由评估人员根据现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机工作是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等，综合分析确定。

（3）电子设备及其他成新率的确定

委估电子设备及其他，根据设备的实际技术状况按年限法确定成新率。

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} \div \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

$$\text{或} = [\text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$$

3.3.3 评估值的确定

评估价值 = 重置成本 × 综合成新率。

4. 递延所得税资产的评估

递延所得税资产账面价值系企业根据审计调账计提其他应收款坏账准备所

产生的可抵扣时间性差异及税率计算而形成的所得税资产，本次评估清查未调整。因其对应的其他应收款坏账准备评估值为零，故相对应的其他应收款坏账准备形成的递延所得税评估值亦为零。

5. 其他非流动资产的评估

其他非流动资产，系递延税款借方，本次按清查核实后的账面值确定评估值。

6. 负债的评估

列入评估范围的负债仅包括流动负债。流动负债包括预收账款、其他应付款、应付职工薪酬、应交税费项目。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被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

九. 评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

（一）评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则的其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、勘查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据对资产的初步评估结果，编制相关资产评估说明，依据资产评估说明进行资产评估分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书；根据相关法律、法

规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度,对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核;与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通;按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

十. 评估结论

1. 评估结果

资产账面价值为 71,943,313.12 元,清查调整后账面价值为 72,161,709.12 元,评估价值为 74,138,556.62 元,评估增值额 1,976,847.50 元,增值率 2.74%;

负债账面价值为 63,706,912.30 元,清查调整后账面价值为 63,925,308.30 元,评估价值为 63,925,308.30 元,评估增值额 0.00 元,增值率 0.00%;

净资产账面价值为 8,236,400.82 元,清查调整后账面价值为 8,236,400.82 元,评估价值为 10,213,248.32 元,评估增值额 1,976,847.50 元,增值率 24.00%。

2. 资产评估结果汇总表

金额单位:人民币元

项 目	账面价值	调整后账面 价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	68,078,835.73	68,297,231.73	69,080,051.34	782,819.61	1.15
其中:其他应收款	20,024,643.96	20,243,039.96	21,026,075.57	783,035.61	3.87
交易性金融资产	54,000.00	54,000.00	53,784.00	-216.00	-0.40
长期股权投资	2,000,000.00	2,000,000.00	3,022,959.89	1,022,959.89	51.15
固定资产	1,492,323.10	1,492,323.10	1,859,150.00	366,826.90	24.58
其中:设备	1,492,323.10	1,492,323.10	1,859,150.00	366,826.90	24.58
递延所得税资产	195,758.90	195,758.90	0.00	-195,758.90	-100.00
其他非流动资产	176,395.39	176,395.39	176,395.39	0.00	0.00
资产总计	71,943,313.12	72,161,709.12	74,138,556.62	1,976,847.50	2.74
负债总计	63,706,912.30	63,925,308.30	63,925,308.30	0.00	0.00
净资产	8,236,400.82	8,236,400.82	10,213,248.32	1,976,847.50	24.00

股东全部权益评估价值:(人民币)大写壹仟零贰拾壹万叁仟贰佰肆拾捌元叁角贰分。

评估结论详细情况见评估明细表。

十一. 特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

（一）至评估基准日联合物业公司宁波银行海曙支行存款经审计调整后的理财账户余额为 2,426.00 万元，本次评估清查未能提供评估基准日理财产品的明细清单，未能核实理财产品相关信息以及收益方式，相应的评估值仅按核实后的账面余额列示。

（二）对联合物业公司应收宁波亿家日用品制造有限公司物业管理费 297,948.90 元，宁波市镇海区人民法院在 2015 年 10 月 30 日已作出民事判决【（2015）甬镇民初字第 1192 号】，被告宁波亿家日用品制造有限公司应支付联合物业公司物业管理费 297,948.90 元，但该款项至今未收回。

（三）原告傅岗峰、邬林焦因其子傅昕渝在联合物业公司管理的奉化市岳林街道龙津尚都小区内坠亡之事，向浙江省奉化市人民法院提起诉讼。2016 年 7 月 8 日经奉化市人民法院（2015）甬奉民一初字第 802 号民事判决，联合物业公司应赔偿原告死亡赔偿金、丧葬费、误工费及精神抚慰金共计 141,804.80 元，同时负担案件受理费 1,108.00 元。联合物业公司不服判决，已于 2016 年 7 月 27 日提出上诉。

（四）江北洪塘街道宁静家园 5 幢 705 号业主杜伟国、蒋芳芳因其母周利霞、其子杜家祺落水死亡之事，与联合物业公司发生人身损害纠纷。2016 年 8 月 11 日经宁波市江北区洪塘街道人民调解委员会【（2016）甬北洪人调字第 004 号人民调解协议书】调解结果，联合物业公司不存在过错，不承担赔偿责任，但愿出于人道主义给予 32 万元的经济慰问（并在当天支付了该笔款项）。

（五）原告徐芹凤、吴绍琼、吴伟因吴兴可在江北区洪塘街道恒一广场的欧尚超市内坠亡之事，在 2016 年 7 月 25 日起诉宁波恒一广场开发有限公司、宁波欧尚超市有限公司及联合物业公司，要求三被告连带赔偿原告 802,818.40 元。期后该案件在 2016 年 9 月 8 日经宁波市江北人民法院主持调解【民事调解书（2016）浙 205 民初 2534 号】结果，联合物业公司赔偿原告医疗费、死亡赔偿金、丧葬费、交通费、住宅费和精神赔偿金共计 5 万元。

（六）本次评估中未考虑被评估单位可能涉及的与税收相关的涉税事项。

（七）本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

（八）对被评估单位存在可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业未作特别说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

十二、评估报告使用限制说明

本评估报告有以下使用限制：

（一）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

（二）未征得本公司书面同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

（三）本评估报告的使用有效期为自评估基准日起壹年，即：2016 年 6 月 30 日至 2017 年 6 月 29 日。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2016 年 9 月 12 日。

(本页无正文)

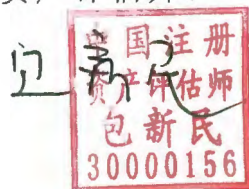
宁波公评资产评估有限公司



法定代表人:



注册资产评估师:



注册资产评估师:



报告日期: 2016 年 9 月 12 日