

深圳市赛格物业管理有限公司拟以增资
扩股方式实施混合所有制改革所涉及的
股东全部权益

资产评估报告

国众联评报字（2016）第 2-726 号



此为二维码防伪标志，内含
本报告估值主要信息，建议
报告使用方查证核实

国众联资产评估
土地房地产估价有限公司
二〇一六年八月二十五日
中国 深圳

目 录

声 明.....	1
（摘要）	2
一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者.....	6
二、评估目的.....	12
三、评估对象和评估范围.....	12
四、价值类型及其定义.....	15
五、评估基准日.....	16
六、评估依据.....	16
七、评估方法.....	18
八、评估程序实施过程 and 情况.....	27
九、评估假设.....	29
十、评估结论.....	31
十一、特别事项说明.....	32
十二、评估报告使用限制说明.....	35
十三、评估报告日.....	36
评估报告附件.....	37

声 明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位(或者产权持有单位)申报并经其签章确认；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。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

六、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、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，不应视为评估目的实现的价格保证。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

八、我们未考虑本次申报评估资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

九、我们未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

十、除法律、法规规定另有规定以外，未征得评估机构和注册资产评估师书面同意，本报告内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

深圳市赛格物业管理有限公司拟以增资扩股方式 实施混合所有制改革所涉及的股东全部权益 资产评估报告 (摘要)

国众联评报字(2016)第 2-726 号

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目全面情况，应认真阅读资产评估报告正文。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受深圳市赛格地产投资股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对深圳市赛格物业管理有限公司拟以增资扩股方式实施混合所有制改革所涉及的股东全部权益在 2016 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方及被评估单位

委托方：深圳市赛格地产投资股份有限公司

被评估单位：深圳市赛格物业管理有限公司

二、评估目的

深圳市赛格物业管理有限公司拟以增资扩股方式实施混合所有制改革，本次评估系为深圳市赛格物业管理有限公司拟以增资扩股方式实施混合所有制改革的经济行为提供价值参考依据。

本次经济行为已获得《深圳国资委关于稳妥推进深圳市赛格物业管理有限公司混合所有制改革工作的函》（深国资委函[2016]81 号）文件批准。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为深圳市赛格物业管理有限公司于评估基准日拟以增资扩股方式实施混合所有制改革所涉及的股东全部权益。

股东全部权益账面金额 4,328.02 万元，无股权质押、冻结。

具体评估范围为深圳市赛格物业管理有限公司于评估基准日的全部资产及负债，其中资产总额账面值 10,586.89 万元，负债总额账面值 6,258.87 万元，所有者权益账面值 4,328.02 万元。评估前账面值已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计并出具中兴财光华（深）审专字（2016）第 02022 号清产核资专项审计报告。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2016 年 4 月 30 日。评估基准日系由委托方确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

五、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与深圳市赛格地产投资股份有限公司签订的资产评估业务约定书，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产进行实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

六、评估方法

本次评估采用资产基础法和收益法。

七、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

八、评估结论

此次评估主要采用资产基础法及收益法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

深圳市赛格物业管理有限公司拟以增资扩股方式
实施混合所有制改革所涉及的股东全部权益

(一) 资产基础法评估结论:

在评估基准日 2016 年 4 月 30 日资产总额账面值 10,586.89 万元，评估值 11,527.90 万元，评估增值 941.01 万元，增值率 8.89%；

负债总额账面值 6,258.87 万元，评估值 6,258.87 万元，评估值与账面值无差异；

股东全部权益账面值 4,328.02 万元，评估值 5,269.03 万元，评估增值 941.01 万元，增值率 21.74%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 4 月 30 日

被评估单位：深圳市赛格物业管理有限公司

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 %
		A	B	C=B-A	D=C/A ×100%
1	流动资产	10,420.49	10,553.77	133.28	1.28
2	非流动资产	166.41	974.13	807.72	485.38
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	11.88	819.55	807.67	6,798.57
8	固定资产	121.20	154.58	33.38	27.54
9	在建工程	-	-	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	-	-	-	-
15	其中：土地使用权	-	-	-	-
16	开发支出	-	-	-	-
17	商誉	-	-	-	-
18	长期待摊费用	-	-	-	-
19	递延所得税资产	33.32	-	-33.32	-100.00
20	其他非流动资产	-	-	-	-
21	资产合计	10,586.89	11,527.90	941.01	8.89
22	流动负债	6,258.87	6,258.87	-	-

深圳市赛格物业管理有限公司拟以增资扩股方式
实施混合所有制改革所涉及的股东全部权益

23	非流动负债	-	-	-	-
24	负债合计	6,258.87	6,258.87	-	-
25	股东全部权益（所有者权益）	4,328.02	5,269.03	941.01	21.74

（二）收益法评估结论：

采用收益法对深圳市赛格物业管理有限公司的股东全部权益价值的评估值为6,805.13 万元，评估值较账面股东全部权益增值 2,477.11 万元，增值率 57.23%。

（三）对评估结果选取的说明：

收益法与成本法评估结论差异额为 1,559.10 万元，差异率为 29.72%，差异的主要原因：

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，资产基础法（成本法）是在分别合理估算评估对象所包含的各项资产和负债价值的基础上估算评估对象价值的评估方法。

收益法是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路，收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上，通过估算（预测）被评估单位或其他资产组合体在未来特定时间内的所涉及的该部分股东权益市场价值评估报告预期收益，选择合适的折现率，将其预期收益还原为当前的资本额或投资额的方法。

本次收益法与资产基础法评估结论差异额 1,559.10 万元，差异率为 29.72%，经过综合考虑，我们最终选取收益法的结果。

深圳市赛格物业管理有限公司股东全部权益价值为 6,805.13 万元。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

按照有关资产评估现行规定，本评估报告使用有效期一年，自评估基准日起计算。超过一年使用，需重新进行资产评估。

[本页以下无正文]

深圳市赛格物业管理有限公司拟以增资扩股方式 实施混合所有制改革所涉及的股东全部权益 资产评估报告

国众联评报字（2016）第 2-726 号

深圳市赛格地产投资股份有限公司：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对深圳市赛格物业管理有限公司拟以增资扩股方式实施混合所有制改革所涉及的股东全部权益在 2016 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者

（一）委托方概况

企业名称：深圳市赛格地产投资股份有限公司（以下简称“赛格地产公司”）

注册地址：深圳市福田区华强北路群星广场 A38 楼

法定代表人：胡建平

注册资本：10250 万元人民币

经济性质：股份有限公司

成立日期：1986 年 12 月 05 日

经营期限：1986 年 12 月 05 日至 2029 年 7 月 26 日止

注册号：440301102774963

经营范围：在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营，承包各种电子系统工程，提供中外电子与机电设备配套服务，生产经销电子系统工程需要的各种材料、电子设备和有关的机电产品；经营物业物业管理、购销建筑材料、装饰材料；经营深府办函[1994] 192 号文规定的自用物品及设备的进口业务；装修工程；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；兴办实业（具体项目另行申报）、经济信息咨询（不含限制项目）；房地产经纪；专业市场的开办、经营及管理；电子、通讯

数码产品及配件的购销。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

（二）被评估单位概况

1、概况

企业名称：深圳市赛格物业管理有限公司（以下简称“赛格物业公司”）

注册地址：深圳市福田区华发北路华强北街道赛格科技工业园 7 号

法定代表人：黄信

注册资本：1500 万元人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营期限：自 1993 年 03 月 17 日起至 2023 年 03 月 17 日止

注册号：440301102961790

经营范围：物业管理、物业管理顾问；高层楼宇、工业区、居住区房屋和配套设施、设备管理的维修和房屋租赁业务；电梯维修（营业执照另行申办）；建筑材料、电子产品、通讯器材（不含专营、专控、专卖商品）的销售；环境卫生及园林绿化的管理服务；物业管理范围内的二次供水设施清洗消毒业务；机电设备的上门安装、上门维修；房地产信息咨询；数字化城市管理信息采集服务；清洁服务；经营电子商务；汽车租赁；城市垃圾清运；消防器材、汽车零配件及汽车饰品的销售；供配电设备、给排水设备、空调设备、防盗报警系统、电视监控系统、楼宇电子对讲系统、门禁系统、巡更系统、停车场管理系统的工程；室内外装饰装修工程。（以上工程类须凭资质证书经营；法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）^餐饮服务；汽车维修、汽车美容；汽车充电设备的管理与服务；机械式停车设备管理与机动车停放服务；食品饮料、烟酒批发零售；仓储服务；普通货运；提供住宿服务；机械式停车设备的维修。

2、企业简介及历史沿革

2.1 公司简介

赛格物业公司成立于 1993 年，是一个以物业管理为主业，以物业管理相关工程为配套的综合性的公司，注册资金 1500 万元。

赛格物业公司具有全国物业管理一级资质，取得 ISO9001 质量保证体系、ISO14001

深圳市赛格物业管理有限公司拟以增资扩股方式
实施混合所有制改革所涉及的股东全部权益

环境管理体系、OHSAS18000 职业健康安全体系的认证。

赛格物业公司主要为政府行政办公、学校、住宅、商场、工业厂房及政府储备土地等 36 个大项目及所辖的 158 项目点提供物业管理服务，物业管理类型涵盖了住宅、别墅类，写字楼、商业，工业园区，政府办公类，学校类，社会公共服务类等。

2.2 历史沿革

2.2.1 深圳市赛格物业管理有限公司系于 1993 年 3 月 17 在深圳市工商行政管理局登记注册，取得深圳市工商局颁发的《企业法人营业执照》（注册号：440301102961790）。公司设立时注册资本为 308 万元人民币。

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	深圳市赛格电子工程发展有限公司	308.00	100.00
合 计		308.00	100.00

2.2.2.1996 年 10 月，经股东会决议通过，增资 40 万元，增资后注册资本由 308 万增至 348 万元人民币,此次股权变更后，股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
1	深圳市赛格工程实业股份有限公司	318.00	91.38
2	深圳市赛格监理有限公司	30.00	8.62
合计		348.00	100.00

上述出资业经深圳协力会计师事务所验证，并出具协力验字[95]第 0123 号验资报告。其中：深圳市赛格工程实业股份有限公司以净资产出资 3,179,320.75 元、以货币资金出资 679.25 元；深圳市赛格监理有限公司以货币资金出资 300,000.00 元。

2.2.3 .2000 年 7 月，根据股东会决议，股东深圳市赛格监理有限公司将公司 8.62% 股权合人民币 30 万元转让与深圳市赛格工程实业股份有限公司工会,转让后股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	深圳市赛格工程实业股份有限公司	318.00	91.38
2	深圳市赛格工程实业股份有限公司工会	30.00	8.62
合计		348.00	100.00

2.2.4. 2002 年 9 月，根据股东会决议，公司股东按持股比例以未分配利润增资 152 万元，赛格物业公司注册资本由 348 万元增至 500 万元。变更后股东持股情况如下：

深圳市赛格物业管理有限公司拟以增资扩股方式
实施混合所有制改革所涉及的股东全部权益

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例(%)
1	深圳市赛格工程实业股份有限公司	456.90	91.38
2	深圳市赛格工程实业股份有限公司工会委员会	43.10	8.62
合计		500.00	100.00

2.2.5. 2007 年 10 月，根据股东会决议通过，公司股东按持股比例以未分配利润增资，赛格物业公司注册资本由 500 万元增至 1,000 万元。变更后股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例
1	深圳市赛格工程实业股份有限公司	913.80	91.38
2	深圳市赛格工程实业股份有限公司工会委员会	86.20	8.62
合计		1,000.00	100.00

2.2.6. 2009 年 9 月，据股东会决议通过，公司股东按持股比例以未分配利润增资，赛格物业公司注册资本由 1000 万元增至 1500 万元，更后股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（元）	股权比例
1	深圳市赛格工程实业股份有限公司	1,370.70	91.38
2	深圳市赛格工程实业股份有限公司工会委员会	129.30	8.62
合计		1,500.00	100.00

2.2.7. 2013 年 3 月，赛格物业公司股东深圳市赛格工程实业股份有限公司更名为深圳市赛格地产投资股份有限公司；2014 年 10 月赛格物业公司股东深圳市赛格工程实业股份有限公司工会委员会更名为深圳市赛格地产投资股份有限公司工会委员会。股东公司更名后，股权结构及出资比例不变，详见下表：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例
1	深圳市赛格地产投资股份有限公司	1,370.70	91.38
2	深圳市赛格地产投资股份有限公司工会委员会	129.30	8.62
合计		1,500.00	100.00

2.2.8. 2015 年 8 月，赛格物业公司根据修改后的股东决议和公司章程的规定，赛格物业公司股东深圳市赛格地产投资股份有限公司工会委员会将其持有的股权全部转让给深圳市赛格地产投资股份有限公司。变更后股权结构及出资比例详见下表：

深圳市赛格物业管理有限公司拟以增资扩股方式
实施混合所有制改革所涉及的股东全部权益

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例
1	深圳市赛格地产投资股份有限公司	1,500.00	100.00
合计		1,500.00	100.00

3.截止评估基准日，被评估单位股东出资及持股比例如下表：

股东名称	注册资本（万元）	出资额（万元）	持股比例
深圳市赛格地产投资股份有限公司	1,500.00	1,500.00	100.00%
合计	1,500.00	1,500.00	100.00%

4.近年资产、损益状况

被评估单位 2014 年末、2015 年末、2016 年 4 月 30 日的资产状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2014 年末	2015 年末	2016 年 4 月
流动资产	12,321.09	10,277.56	10,420.49
非流动资产	174.02	141.29	166.41
其中：可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期股权投资			
投资性房地产			11.88
固定资产	174.02	141.29	121.20
在建工程			
无形资产			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			33.32
资产总计	12,495.11	10,418.85	10,586.89
流动负债	6,683.45	7,841.57	6,258.87
非流动负债			
负债总计	6,683.45	7,841.57	6,258.87
净 资 产	5,811.66	2,577.28	4,328.02

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

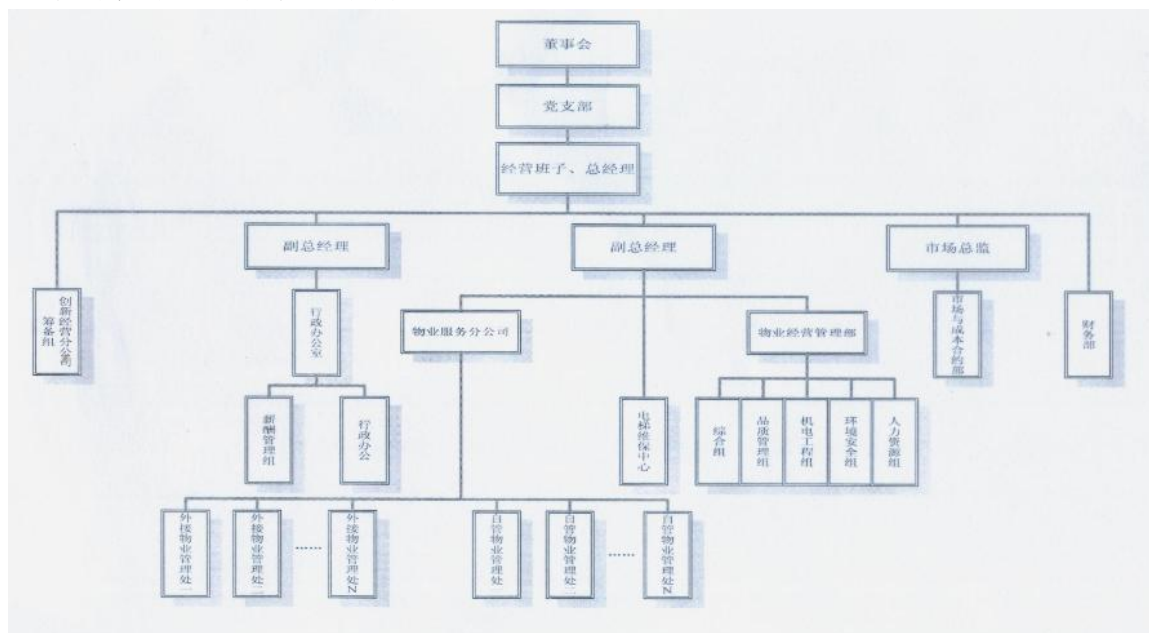
项 目	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-4 月
营业收入	13,461.15	14,234.52	4,495.26
营业成本	11,347.22	12,230.07	3,906.65

深圳市赛格物业管理有限公司拟以增资扩股方式
实施混合所有制改革所涉及的股东全部权益

营业税金及附加	636.05	680.30	280.02
减：营业费用			
管理费用	674.60	701.58	150.22
财务费用	-136.90	-64.75	-2.86
资产减值损失			
加：投资收益	83.11	44.13	
营业利润	1,023.28	731.45	161.22
加：营业外收入	4.47	104.82	59.29
减：营业外支出	15.00	6.01	0.01
利润总额	1,012.76	830.27	220.50
减：所得税	253.19	264.65	34.72
净利润	759.57	565.62	185.78

注：2016年1-4月数据是由中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计并出具中兴财光华（深）审专字（2016）第02022号清产核资专项审计报告，2014年、2015年数据由北京永拓会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所审计并出具无保留意见审计报告。

5. 被评估单位经营管理架构图



6. 被评估单位执行的主要会计政策如下。

赛格物业公司执行财政部2006年2月颁布的《企业会计准则》（财会【2006】3号）及其陆续发布的应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制。

6.1 税项

深圳市赛格物业管理有限公司拟以增资扩股方式
实施混合所有制改革所涉及的股东全部权益

赛格物业公司执行的主要税种、税率如下：

税项	计税依据	税率
增值税	水、电费销售收入及信息采集	13%、17%、6%
营业税	按应税营业收入计征（2016 年 5 月前）	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的流转税的计缴	3%
地方教育附加	按实际缴纳的流转税的计缴	2%
房产税	按房产原值扣除 30%从价计征	1.2%
堤围防护费	营业收入或实际缴纳的流转税额	0.01%、1%
个人所得税	按当期应纳税所得额计征	3%-45%
企业所得税	按当期应纳税所得额计征	25%

（二）委托方和被评估单位之间的关系

委托方为被评估单位的 100%控股公司。

（三）委托方以外的其他评估报告使用者

委托方以外的其他评估报告使用者：本评估报告的使用者为委托方、被评估单位、经济行为相关的当事方以及按照相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方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

深圳市赛格物业管理有限公司拟以增资扩股方式实施混合所有制改革，本次评估系为深圳市赛格物业管理有限公司拟以增资扩股方式实施混合所有制改革的经济行为提供价值参考依据。本次经济行为已获得《深圳国资委关于稳妥推进深圳市赛格物业管理有限公司混合所有制改革工作的函》（深国资委函[2016]81 号）文件批准。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为深圳市赛格物业管理有限公司于评估基准日拟以增资扩股方式实施混合所有制改革所涉及的股东全部权益。

股东全部权益账面金额 4,328.02 万元，无股权质押、冻结。

具体评估范围为深圳市赛格物业管理有限公司于评估基准日的全部资产及负债，其中资产总额账面值 10,586.89 万元，负债总额账面值 6,258.87 万元，所有者权益账面

深圳市赛格物业管理有限公司拟以增资扩股方式
实施混合所有制改革所涉及的股东全部权益

值 4,328.02 万元。评估前账面值已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计并出具中兴财光华（深）审专字（2016）第 02022 号清产核资专项审计报告。

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
流动资产	1	10,420.49
非流动资产	2	166.41
其中：可供出售金融资产	3	
持有至到期投资	4	
长期股权投资	5	
投资性房地产	6	11.88
固定资产	7	121.20
在建工程	8	
无形资产	9	
商 誉	10	
长期待摊费用	11	
递延所得税资产	12	33.32
资产总计	13	10,586.89
流动负债	14	6,258.87
非流动负债	15	
负债总计	16	6,258.87
净 资 产	17	4,328.02

深圳市赛格物业管理有限公司是专门从事物业管理、维修服务的企业，其实物资产的种类主要有：投资性房地产、机器设备、电子设备、运输设备等。上述投资性房地产、设备类资产主要分布在各分公司和公司的各个部门内，使用状况基本良好。

其中价值较大实物资产情况及特点：

1 投资性房地产的法律权属、物理状况

1.1 权属状况：

依据委托方提供的《房屋所有权证》，本次评估房地产房屋所有权人为深圳赛格物业管理有限公司和深圳市赛格集团有限公司，房屋其他信息相关信息见下表：

深圳市赛格物业管理有限公司拟以增资扩股方式
实施混合所有制改革所涉及的股东全部权益

房屋产权明细表

序号	所有权人	坐落	权证号	登记时间	规划用途	实际用途	面积(m ²)	楼层	土地用途	宗地号	土地分摊面积(m ²)	土地使用终止日期
1	深圳赛格物业管理有限公司	福田区振兴路赛格工业区 102 栋 2—801	深房地字第 5229819 号	1997 年 12 月 25 日	单身公寓	单身公寓	45.35	8/10	工业仓储用地	B214-08	12.48	2018 年 3 月 20 日
2	深圳赛格物业管理有限公司	福田区振兴路赛格工业区 102 栋 2—802	深房地字第 5229818 号	1997 年 12 月 25 日	单身公寓	单身公寓	45.35	8/10	工业仓储用地	B214-08	12.48	2018 年 3 月 20 日
3	深圳市赛格集团有限公司	福田区华强南路赛格苑 C 座 1108	深房地字第 3000278117 号	1996 年 9 月 11 日	住宅	住宅	72.79	11/20	住宅用地	B214-17	13.3	2031 年 9 月 9 日
合计	——	——	——	——	——	——	163.49	——	——	——	38.26	——

赛格物业公司评估基准日申报的赛格苑 C 座 1108 住宅为非市场商品房，证载权利人为深圳市赛格集团有限公司；至评估基准日，该房产正在办理权利人为赛格物业公司的市场商品房房地产证，并于报告日前完成相关权属变更手续，其中补缴的地价款由赛格物业公司承担，评估人员在评估过程中按照完全产权的房屋建筑物进行评估，并根据国土部门出具的缴费通知单扣减已缴纳的地价款后确定评估值。

1.2 地理位置状况：

委估 1-2 房地产位于深圳市福田区振兴路赛格工业区 102 栋，东临华发北路，西邻华强北路，南临振兴路，北临支路（群星广场），周边各项公共配套设施较好，交通便捷。

委估 3 房地产位于深圳市福田区华强南路赛格苑 C 座 1108，东临住宅，西临华强南路，南临南园路，北临上步加油站，周边各项公共配套设施较好，交通便捷。

1.3 投资性房地产基本情况：

委估 1-2 标的物为深圳市赛格物业管理有限公司所属的 2 套单身公寓，房屋规划用途均为单身公寓，实际用途为单身公寓。所在物业名称：赛格科技园公园，建成于 1990 年，总楼层 10 层，均为单身公寓，户型格局为单间配套（1 室 1 厅 1 卫），外墙为涂料，内墙为刷白，入户门为防盗门，室内为水磨石地板，卫生间贴墙砖。工程质量：未见明显瑕疵；维护保养一般：根据估价人员现场勘察，现状良好，正常使用；配套设施：水（暗装）、电（暗装）、通讯（电话线路、有线电视、宽带），疏散通道（2 个、通道采光较好），有保安、清洁、绿化、停车场等服务及设施，专业物管公司管理，各项配套设施完备。他项权利状况：无。

委估 3 标的为位于深圳市福田区华强南路赛格苑 C 座 1108。所在物业名称：赛格苑，建成年代约为 1990 年。所在楼栋的总楼层共计 20 层，均为住宅，2 梯 4 户，疏散通道 2 个。户型格局：2 室 2 厅 1 厨 1 卫带阳台。外墙刷涂料，入户为防盗门，室

内装修门，室内地面为水磨石地板，内墙及顶刷涂料，厨房及卫生间地面贴地贴，内墙贴砖。工程质量:未见明显瑕疵；维护保养较好：根据估价人员现场勘察，现状良好，正常使用；配套设备设施：水（暗装）、电（暗装）、通讯（电话线路、有线电视、宽带），疏散通道（1个、通道采光一般）、消防设施（消防栓、灭火器、应急照明）、防盗监控（出入口、过道），有保安、清洁、绿化、停车场等服务及设施，专业物管公司管理，各项配套设施完备。他项权利状况:无。

2.设备类资产：

2.1 机器设备主要为油压钻等小型仪器仪表，分布在工程部及电梯部：

2.2 电子设备主要为电脑、空调、打印机、服务器等办公用设备，分布在总部及分公司办公区域内。

2.3 运输设备主要小轿车、旅行车等，分布在总部及分公司。

企业设备由设备管理部门进行统一管理，定期进行维修，在用的设备保养及使用状态较好。

3.企业申报的账面记录或未记录的无形资产

至评估基准日，企业无申报的账面记录或未记录的无形资产。

4.企业申报的表外资产的类型、数量

至评估基准日，企业无表外资产。

5.评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准，委托方和被评估单位已承诺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、不重不漏、无账外资产。

(三)引用其他机构出具的报告结论情况

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值系中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所清产核资的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

本次评估是在持续经营假设前提下评估深圳市赛格物业管理有限公司股东全部权益在基准日的市场价值。

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为 2016 年 4 月 30 日。评估基准日系由委托方确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括：

（一）主要法律法规

1. 《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（2001 年 12 月 31 日国办发[2001]102 号）；
2. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001 年 12 月 31 日财政部第 14 号令）；
3. 《国有资产评估项目核准管理办法》（财企[2001]801 号）；
4. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003 年 12 月 31 日国资委、财政部第 3 号令）；
5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 5 月 13 日第 378 号令）；
6. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 9 月 1 日国务院国资委令第 12 号）；
7. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006 年 12 月 12 日国资发产权[2006]274 号）；
8. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（2006 年 12 月 31 日国资发产权[2006]306 号）；
9. 《关于<公司制改建有关国有资本管理与财务处理的暂行规定>有关问题的补充通知》2005 年 1 月 26 日财政部财企[2005]12 号；
10. 《关于实施修订后的企业财务通则有关问题的通知》（2007 年 3 月 20 日财政部财企[2007]48 号）；
- 11.《关于企业新旧财务制度衔接有关问题的通知》（2008 年 3 月 20 日财企[2008]34 号）；

12. 《中华人民共和国公司法》（2014年3月1日施行）；
13. 《企业会计准则》；
14. 《中华人民共和国企业所得税法》（自2008年1月1日起施行）；
15. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日修订并施行）；
16. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1995年1月1日施行）；
17. 《中华人民共和国企业国有资产法》（主席令第五号）；
18. 《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局国资发[1992]第36号公布）；
19. 其他与资产评估有关的法律法规。

（二）准则依据

1. 《资产评估职业道德准则---基本准则》(财政部财企[2004]20号)；
2. 《资产评估准则----基本准则》(财政部财企[2004]20号)；
3. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230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——业务约定书》(中评协[2011]230号)；
6. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号)；
7. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号)；
8. 《资产评估准则——无形资产》(中评协[2008]217号)；
9. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号)；
10. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号)；
11. 《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》中评协[2011]230号；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
13. 《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）。

（三）经济行为文件

1. 《深圳国资委关于稳妥推进深圳市赛格物业管理有限公司混合所有制改革工作的函》（深国资委函[2016]81号）

（四）产权证明文件、重大合同协议

1. 营业执照、税务登记证、组织机构代码证、企业章程、验资报告等；

- 2.房地产证;
- 3.重要设备购买合同;
- 4.其他产权证明文件;

(五) 采用的取价标准

- 1.《2016 年机电产品报价手册》（中国机械工业出版社）;
- 2.太平洋网站市场报价查询;
- 3.《资产评估常用数据与参数手册》。

(六) 参考资料及其他

- 1.评估基准日资产清查评估明细表;
- 2.企业提交的财务会计经营资料及中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计并出具的中兴财光华（深）审专字（2016）第 02022 号清查核资专项审计报告;
- 3.国家国库券利率、银行贷款利率等价格资料;
- 4.统计部门资料;
- 5.设备询价的相关网站或图书;
- 6.其他与评估有关的资料等。

七、评估方法

(一) 评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1.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。

2.市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

3.收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法虽没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价

资产，符合对资产的基本定义。

（二）评估方法选择

1.对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，缺少与评估对象相似的三个以上的参考企业，故本次评估不采纳市场法。

2.对于收益法的应用分析

评估人员从企业总体情况、本次评估目的、企业财务报表分析和收益法参数的可选取性四个方面对本评估项目能否采用收益法作出适用性判断。

2.1 总体情况判断

2.1.1 被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件。

2.1.2 被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产，表现为企业营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出，其他经济利益的流入流出也能够以货币计量，因此企业整体资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

2.1.3 被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

2.2 评估目的判断

本次评估目的是为被评估单位深圳市赛格物业管理有限公司拟引进战略投资者的经济行为提供价值参考，要对深圳市赛格物业管理有限公司股东全部权益的市场公允价值予以客观、真实的反映，不能局限于对各单项资产价值予以简单加总，还要综合体现企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，即把企业作为一个有机整体，以整体的获利能力来体现股东权益价值。

2.3 财务资料判断

企业具有较为完整的财务会计核算资料，企业经营正常、管理完善，会计报表经过审计机构审计认定，企业获利能力是可以合理预期的。

2.4 收益法参数的可选取判断

目前国内资本市场已经有了长足的发展，房地产类上市公司也比较多，相关贝塔系数、无风险报酬率、市场风险报酬等资料能够较为方便的取得，采用收益法评估的外部条件较成熟，同时采用收益法评估也符合国际惯例。

综合以上四方面因素的分析，评估人员认为本次评估项目在理论上和操作上可以采用收益法。

评估人员从企业总体情况，本次评估目的、企业财务报表和收益法参数的可选取性分析四个方面对本评估项目能否采用收益法做出适用性判断。

3.对于资产基础法的应用分析

对于有形资产而言，资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估相对容易准确，由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值（或其他价值类型）替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业股东全部权益的价值。

（三）对于所采用的评估方法的介绍

§对于资产基础法的介绍

1.流动资产和其他资产的评估方法

1.1 货币资金包括现金、银行存款。对于库存现金进行盘点、依据盘点结果对评估基准日现金数额进行倒轧核对；对银行存款进行函证，检查银行对账单和银行存款余额调节表。货币资金经核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

1.2 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；各种预付账款在核实无误的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

2.非流动资产的评估方法

2.1 投资性房地产的评估

委估房产的建筑面积、建筑结构、购建日期均以被评估单位提供的相关产权证明材料为依据。

根据委估房产的具体情况，评估采用市场法。

市场法原理市场法是将评估对象与在评估时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

基本公式：比准价格=实例价格×交易情况修正×交易日期修正×区域因素修正×个别因素修正×权益状况修正

选取案例：本次评估，通过房地产报刊信息、房地产网络信息、实地调查和电话调查询价等途径，根据评估对象所处区位和特点，选择了用途、交易日期、交易方式、区域因素和个别因素比较接近的三个市场挂牌案例。案例选取原则：

2.1.1 本次评估交易案例主要通过以下途径取得：

查阅有关政府职能部门的房地产交易资料；

查访房地产开发商，获得房地产特性及有关交易条件；

查访房地产交易经办人，了解多方信息；

查阅相关报刊及相关资料。

2.1.2 本次评估所选择的比较交易案例均符合以下条件：

与评估对象具有相同的用途；

与评估对象价值类型下所要求的交易方式相同，均为买卖交易；

与评估对象邻近或在同一供需圈；

属于正常交易或可修正为正常交易；

可以进行日期修正，交易时间与评估对象的评估基准日接近。

区域及个别条件相近，可以进行区域因素和个别因素比较、修正。

2.2 机器设备的评估方法

根据企业提供的机器设备明细清单，逐一进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，由工程技术人员对设备进行了必要的现场调查和核实。

对机器设备评估采用成本法和市场法。

成本法具体公式如下：

评估值=重置全价×成新率

2.2.1 重置价值的确定

根据纳入本次评估范围的设备种类，在进行评定估算，针对设备不同的情况，分

别采用不同的方法确定重置全价，具体情况如下：

●大型设备

对于需安装的生产专用的大型设备，其重置全价计算公式如下：

重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费+其他费用+资金成本

●中小型机械设备

对于一些价值量较小不需要安装的设备，其重置全价计算公式如下：

重置全价=设备购置价+运杂费

●自制非标设备

重置全价=原（辅）材料价值+运杂费+安装调试费+管理费用+其他必要费用+资金成本

●办公设备

由于价值量小，一般为日常办公使用的设备，运杂、安装费用均包含在购置价中，以市场价值确定重置全价。

●运输设备

按照基准日市场上的车辆购置价，加上车辆购置费、牌照费等费用构成重置全价。

以下是重置全价中各项费用的计算标准：

第一：设备购置价的确定

A.对于各类标准设备和有生产厂家提供成型设备的非标准设备，根据设备的用途、功能、主要技术参数指标，主要通过查阅各种报价手册中查得价格和向设备生产厂商、设备经销商询价等途径，取得与评估对象品质及功能相同或相似的设备的全新现行市场价格，在此基础上，适当考虑功能差异导致的价格差别和报价与实际成交价的差异进行修正后，确定设备的购置价；对年久已被淘汰不再继续生产的设备，按其替代或类似设备的参照价调整后作为其购置价。

B.对于无法查询到市场价格的非标设备，本次评估依据委托方提供的设备图纸、技术要求、制造合同等资料按照现行的人工费、材料费、机械台班价格，套用相关设备制作定额和费用定额标准，计算得出非标设备的制造费用。

对电子产品主要依据当地电子市场评估基准日的最新市场成交价格予以确定。运输设备购置价格主要选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料予以确定。

第二：运杂费用的确定

设备运杂费项目包括设备从生产厂家到工程现场所发生的装卸、运费、采购、保管等费用。设备运杂费采用以下公式计算确定：设备运杂费=设备购置价×运杂费率。主要根据《资产评估常用数据与参数手册》提供的运杂费参考费率，并结合企业合同实际情况综合确定。

第三：安装调试费的确定

设备安装调试费包括设备到达施工现场后，需经过组合、定位、联接固定、检测试验等一系列作业，最后达到可使用状态所发生的全部费用。

对于部分价值量大的主要设备，安装调试费项目主要根据企业提供设备竣工图纸、技术要求等资料，考虑安装工程施工的一般条件，按照施工当地现行的人工费、材料费、机械台班价格标准，套用《全国统一安装工程定额》的有关定额项目计算得出。

一般设备安装调试费采用以下公式计算确定：设备安装调试费=设备购置价×安装调试费率

主要根据《资产评估常用数据与参数手册》提供的安装调试费参考费率，并结合企业合同实际情况综合确定。

第四：基础费的确定

设备的基础是为安装设备而建造的特殊构筑物，主要包括建造设备基础时所发生的人工费、材料费、机械费及其他费用。

设备基础费采用以下公式计算确定：设备基础费=设备购置价×基础费费率

设备基础费主要根据被评估单位当地材料、人工等并结合企业合同实际情况综合确定。

第五：其他费用的确定

其他费用项目包括建设管理费、勘察设计费、工程监理费等，大型设备予以计取。主要参照同行业的有关取费标准，结合资产购建的实际费用支出情况，并向相关设计单位和工程监理部门咨询后确定。

第六：资金成本的确定

资金成本以设备购置价、运杂费、安装调试费、基础费、其他费用等为基数，按照项目工期，根据评估基准日同期贷款利率，假设资金均匀投入，计取合理建设工期的资金成本。

2.3.2 设备成新率的确定

依据国家有关的经济技术、财税等政策，以调查核实的各类机器设备的使用寿命，以现场勘察所掌握的设备实际技术状况、原始制造质量、使用情况为基础，结合行业特点及有关功能性贬值、经济性贬值等因素，综合确定成新率。

具体确定如下：

●大型设备

对于机器设备中的大型、关键设备，通过对设备使用状况的现场考察，查阅有关设备的运行状况、主要技术指标等资料，以及向有关工程技术人员、操作维护人员查询该设备的技术状况、大修次数、维修保养的情况，并考虑有关各类设备的实际使用年限的规定，以及该设备的已使用年限等因素，合理确定设备的综合成新率。综合成新率的确定采用权重法，理论成新率权重 40%，现场勘察成新率权重 60%。

●对于中、小型机器设备

对于一般中小型设备，根据设备的工作环境，现有技术状况，结合其经济寿命年限来确定其综合成新率。

●对于电子办公设备和仪器仪表

电子办公设备和仪器仪表通过对设备使用状况的现场勘察，用年限法确定其综合成新率。

●对车辆综合成新率的确定

按照商务部、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》。本次评估采用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。并结合现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机是否正常，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指标确定车辆技术鉴定成新率。最后根据理论成新率和技术鉴定成新率确定综合成新率。

使用年限法计算的成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

行驶里程法计算的成新率=尚可行驶里程/（已行驶里程+尚可行驶里程）×100%

设备综合成新率计算公式如下：

$$\eta = \eta_1 \times 40\% + \eta_2 \times 60\%$$

其中： η_1 ：为理论成新率

η_2 ：为现场勘察成新率

η : 为综合成新率

式中理论成新率根据该项设备的经济寿命年限, 以及已使用年限确定, 其具体计算公式如下:

理论成新率= (经济寿命年限-已使用年限) /经济寿命年限 $\times 100\%$ 。(车辆为行驶里程法成新率与使用年限法成新率孰低确定)

勘察成新率: 在现场工作阶段评估人员通过现场观测, 并向操作人员了解设备现时技术性能状况。根据对设备的现场调查, 结合设备的使用时间, 实际技术状态、负荷程度、原始制造质量等有关情况, 综合分析估测设备的成新率。

对超期服役的设备以现场勘察成新率确定综合成新率。

2.2.3 评估值的计算

评估值=重置全价 $\times$ 综合成新率。

车辆市场法, 是指将评估对象与在市场上已有交易案例的资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。计算公式如下:

评估价值=参照物市场价值 $\times$ 交易因素调整系数 $\times$ 时间因素调整系数 $\times$ 区域因素调整系数 $\times$ 个别因素调整系数。

3. 递延所得税资产的评估

递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同, 资产的账面价值与其计税基础不同产生的。

评估评估人员对递延所得税资产进行了分析、核实。被评估单位的递延所得税资产为应收款项计提坏账准备产生的, 以重新计算后的递延税款作为评估值。

4. 负债的评估方法

各类负债在清查核实的基础上, 根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

§对于收益法的介绍:

由于公司的全部价值应属于公司各种权利要求者, 包括股权资本投资者、债权及债券持有者和优先股股东(深圳市赛格物业管理有限公司无优先股股东)。本次评估选定的收益口径为股权现金流量, 与之对应的资产口径是所有这些权利要求者的现金流的总和。

本次评估以未来若干年度内的股权净现金流量作为依据, 采用适当折现率折现后

加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值得出股东全部权益价值。

1.评估模型：本次评估选用的是未来收益折现法，即将股权现金流量作为股东全部权益预期收益的量化指标，并使用普通权益资本成本模型（Re）计算折现率。

2.计算公式

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余及非经营性资产价值（包括长期投资价值）-非经营性负债价值

经营性资产价值=明确的预测期期间的股权现金流量现值+明确的预测期之后的股权现金流量现值

本次评估选用的是未来收益折现法计算股东全部权益价值，即将股权现金流量作为公司预期收益的量化指标，计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_n}{r(1+r)^n} + N - D$$

其中：P 为评估值

A_i 为明确预测期的第 i 期的预期收益

r 为折现率（资本化率）

i 为预测期

A_n 为明确预测期后每年的预期收益

N 为溢余及非经营性资产评估值

D 为非经营性负债的评估值

3.收益期的确定

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2016 年 5 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估公司的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段自 2022 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估公司将保持稳定的盈利水平。

4.预期收益的确定

本次将股权现金流量作为公司预期收益的量化指标。

股权现金流量是指在支付了经营费用、借款利息和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

股权现金流量=税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加+新增付息债务-债务本金偿还

5.折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为股权现金流量，则折现率选取普通权益资本成本（ R_e ）确定。

本次评估采用资本资产定价修正模型（CAPM），来确定公司普通权益资本成本，计算公式为：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_c$$

其中： R_f 为无风险报酬率

β 为公司风险系数

R_m 为市场平均收益率

$(R_m - R_f)$ 为市场风险溢价

R_c 为公司特定风险调整系数

6.溢余资产价值及非经营性资产和负债的确定

溢余资产是指与公司收益无直接关系的，超过公司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；非经营性资产和负债是指与公司收益无直接关系的，不产生效益的资产及负债，对该类资产单独评估。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与深圳市赛格地产投资股份有限公司签订的资产评估业务约定书，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产的实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）评估准备阶段

1.接受深圳市赛格地产投资股份有限公司的委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托方及被评估单位相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2.根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对

象、评估程序及主要评估方法。

3.根据委托评估资产特点将评估人员分为流动资产评估组、房产评估组、设备评估组，各小组分别负责对被评估单位申报的资产进行清查和评估。

（二）资产清查阶段

1.资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导被评估单位进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

2.评估对象真实性和合法性的查证

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估人员到实物存放现场逐项进行清查和核实，以确定其客观存在；查阅、收集委估资产的权属证明文件，包括合同、发票等资料，以核实其法律权属的合法性。

3.账面价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿及决算资料，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

4.评估资料的收集

向被评估单位提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

5.深入了解企业的生产、管理和经营情况，如：人力配备、物料资源供应情况、管理体制和管理方针、财务计划和经营计划等；对企业以前年度的财务资料进行分析，并对经营状况及发展计划进行分析。

（三）评定估算阶段

1.各专业组评估人员在被评估单位专业技术人员的配合下，分别到实物存放现场对各项实物资产进行勘察和清点，具体情况如下：

评估人员在企业有关人员的配合下，对实物资产进行现场勘察，并查阅其相关的运行记录、大修记录，填写重点设备，与企业设备和工程技术人员进行交流，了解设备维修制度以及利用状况。在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析，确定实物资产的成新率。

2.各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场交易价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3.根据评估工作情况，得出初步结果，听取专家意见，确认无重评、漏评事项，

分析意见，修改完善。

（四）评估汇总、提交报告阶段

按照我公司资产评估规范化要求，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托方。

九、评估假设

（一）基本假设

1.公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。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。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。

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。

4.交易假设：即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。

(二) 一般假设

- 1.国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化。
- 2.社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化。
- 3.国家现行有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
- 4.假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致，并于评估基准日后无重大变化。
- 5.股权现金流在每个预测期间内均匀发生。
- 6.无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响。

(三) 特别假设

- 1.对于评估报告中委估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），我公司按准则要求进行一般性的调查。除在评估报告中已有揭示以外，假定委估资产的权属无瑕疵，可在市场上自由交易；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。
- 2.对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。
- 3.对企业存在的可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项或其他事项，如被评估单位等有关方面应按评估人员要求提供而未提供，而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，视为被评估单位不存在瑕疵事项、或有事项或其他事项，评估机构及评估人员不承担相关责任。
- 4.被评估单位提供的与价值估算相关的财务报表、会计凭证、资产清单及其他有关资料真实、完整。
- 5.除特别事项说明中所述对于本评估报告中所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

6.假设被评估单位对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

7.本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响评估的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

8.本评估报告中对价值的估算是依据被评估单位于评估基准日的财务结构做出的。

9.被评估单位将依法持续性经营，并保持现时的经营范围、方式和决策程序。

10.被评估单位作为一个独立的经济实体进行运作，独立分配收益，承担财务、经营风险。

11.本次收益法评估中所采用的历史数据，2016 年 1-4 月数据是由中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计并出具中兴财光华（深）审专字（2016）第 02022 号清产核资专项审计报告，2014 年、2015 年数据由北京永拓会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所审计并出具无保留意见审计报告。

十、评估结论

此次评估主要采用资产基础法及收益法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结论：

在评估基准日 2016 年 4 月 30 日资产总额账面值 10,586.89 万元，评估值 11,527.90 万元，评估增值 941.01 万元，增值率 8.89%；

负债总额账面值 6,258.87 万元，评估值 6,258.87 万元，评估值与账面值无差异；

股东全部权益账面值 4,328.02 万元，评估值 5,269.03 万元，评估增值 941.01 万元，增值率 21.74%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 4 月 30 日

被评估单位：深圳市赛格物业管理有限公司

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 %
	A	B	C=B-A	D=C/A ×100%
1 流动资产	10,420.49	10,553.77	133.28	1.28

深圳市赛格物业管理有限公司拟以增资扩股方式
实施混合所有制改革所涉及的股东全部权益

2	非流动资产	166.41	974.13	807.72	485.38
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	11.88	819.55	807.67	6,798.57
8	固定资产	121.20	154.58	33.38	27.54
9	在建工程	-	-	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	-	-	-	-
15	其中：土地使用权	-	-	-	-
16	开发支出	-	-	-	-
17	商誉	-	-	-	-
18	长期待摊费用	-	-	-	-
19	递延所得税资产	33.32	-	-33.32	-100.00
20	其他非流动资产	-	-	-	-
21	资产合计	10,586.89	11,527.90	941.01	8.89
22	流动负债	6,258.87	6,258.87	-	-
23	非流动负债	-	-	-	-
24	负债合计	6,258.87	6,258.87	-	-
25	股东全部权益（所有者权益）	4,328.02	5,269.03	941.01	21.74

（二）收益法评估结论：

采用收益法对深圳市赛格物业管理有限公司的股东全部权益价值的评估值为6,805.13 万元，评估值较账面股东全部权益增值 2,477.11 万元，增值率 57.23%。

（三）对评估结果选取的说明：

收益法与成本法评估结论差异额为 1,559.10 万元，差异率为 29.72%，差异的主要原因：

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，资产基础法（成本法）是在分别合理估算评估对象所包含的各项资产和负债价值的基础上估算评估对象价值的评估方法。

收益法是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路，收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上，通过估算（预测）被评估单位或其他资产组合体在未来特定时间内的所涉及的该部分股东权益市场价值评估报告预期收益，选择合适的折现率，将其预期收益还原为当前的资本额或投资额的方法。

本次收益法与资产基础法评估结论差异额 1,559.10 万元，差异率为 29.72%，经过综合考虑，我们最终选取收益法的结果。

深圳市赛格物业管理有限公司股东全部权益价值为 6,805.13 万元。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司注册评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊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。

（二）由委托方和被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托方及被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司对委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

（三）本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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他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发生变化时，评估结果一般会失效。

（四）我们未考虑本次申报评估资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

（五）我们未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

（六）关于评估过程中部分科目的特别说明

1. 深圳市赛格地产投资股份有限公司赛格工业园停车场的特别说明

根据委托方及被评估单位提供《关于深圳市赛格地产投资股份有限公司赛格工业园停车场的声明》：深圳市赛格地产投资股份有限公司赛格工业园停车场实质上是赛格物业公司在进行管理，因此委托方及被评估单位同意将深圳市赛格地产投资股份有限公司赛格工业园停车场归为被评估单位所有，并纳入本次评估范围，提请报告使用者注意该事项对于评估结果的影响。

2.房屋建筑物的特别说明

评估对象赛格工业区 102 栋 2-801 和 2-802 的土地使用权限终止日期为 2018 年 3 月 20 日，使用年限为 30 年，本次评估根据《深圳市人民政府关于土地使用权出让年期的公告》工业用地的最高使用年限为 50 年，续期到 50 年使用权限需要补交土地出让金，根据《深圳市到期房地产续期若干规定》（深府（2004）73 号）和《深圳市规划和国土资源委员会关于我市土地使用权续期有关规定的说明》（2016 年），在国家规定的最长土地使用年期内延期的，补交地价数额为相应用途公告基准地价的 35%并按约定年期修正，补交地价一次性支付。

赛格物业公司评估基准日申报的赛格苑 C 座 1108 住宅为非市场商品房，证载权利人为深圳市赛格集团有限公司；至评估基准日，该房产正在办理权利人为赛格物业公司的市场商品房房地产证，并于报告日前完成相关权属变更手续，其中补缴的地价款由赛格物业公司承担，评估人员在评估过程中按照完全产权的房屋建筑物进行评估，并根据国土部门出具的缴费通知单扣减已缴纳的地价款后确定评估值。

3.关于车辆的特别说明

纳入评估范围的《固定资产—车辆评估明细表》第 4 项，车牌号为粤 BME566 丰田骏爵小轿车，行驶证证载人与被评估单位不一致（行驶证证载人为被评估单位控股股东），证载所有人及被评估单位声明相关车辆为被评估单位出资购置，实际产权人为赛格物业公司所有。

4. 电子设备盘亏的特别说明

纳入本次评估范围的电子办公设备，账面原值 85,865.00 元，账面净值 10,354.24 元，因部分购置日期较久，实物已经报废、无实物，至评估基准日，赛格物业公司尚未做进行固定资产清理，详见下表：

（1）盘亏部分

深圳市赛格物业管理有限公司拟以增资扩股方式
实施混合所有制改革所涉及的股东全部权益

序号	名 称	型号	数量	计量 单位	账面价值		备注
					原值	净值	
1	386 电脑		1	套	14,750.00	0.00	无实物
2	386 计算机		1	套	14,870.00	0.00	无实物
3	386 电脑		1	套	20,234.79	0.00	无实物
合计			3	-	49,854.79	0.00	

5.赛格物业子公司深圳中海赛格智慧停车发展有限公司成立于 2016 年 4 月 6 日，至评估基准日注册资本尚未投入，深圳中海赛格智慧停车发展有限公司亦未开展实质业务，因此，本次评估对深圳中海赛格智慧停车发展有限公司按审计后长期股权投资的账面值确定为评估值。提请报告使用者注意该事项对于评估结果的影响。

（七）遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行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；评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（八）评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

十二、评估报告使用限制说明

- （一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- （二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- （三）评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用；

（四）本评估报告的评估结论仅供委托方为本次评估目的和送交有关部门审查使用，报告书的使用权归委托方所有，未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、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；

（五）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

（六）本评估报告自评估基准日 2016 年 4 月 30 日起一年内使用有效，超过一年，需重新进行资产评估。

深圳市赛格物业管理有限公司拟以增资扩股方式
实施混合所有制改革所涉及的股东全部权益

十三、评估报告日

本报告专业意见形成日为 2016 年 8 月 25 日。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

二〇一六年八月二十五日

评估报告附件

目 录

- 一、经济行为文件
- 二、委托方营业执照复印件
- 三、被评估单位营业执照复印件
- 四、被评估单位评估基准日审计报告
- 五、产权证明文件复印件
- 六、委托方及被评估单位承诺函
- 七、注册资产评估师承诺函
- 八、资产评估机构营业执照复印件
- 九、资产评估机构资格证书复印件
- 十、注册资产评估师资格证书复印件
- 十一、资产评估业务约定书
- 十二、评估明细表