

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 4747020050202100211

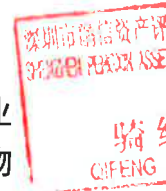
资产评估报告名称： 广州珠江实业开发股份有限公司及广州珠江实业
开发技术服务部拟转让股权所涉及的广州珠江物
业管理有限公司股东全部权益资产评估报告

资产评估报告文号： 鹏信资评报字[2021]第S010号

资产评估机构名称： 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

签字资产评估专业人员： 孙健(资产评估师)、王金萍(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。



本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



广州珠江实业开发股份有限公司及广州珠江实
业开发技术服务部拟转让股权所涉及的
广州珠江物业管理有限公司股东全部权益

资产评估报告

鹏信资评报字[2021]第 S010 号

(共 2 册, 第 1 册)

评估基准日: 2020 年 12 月 31 日

资产评估报告日: 2021 年 03 月 26 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel): +86755-8240 6288

直线(Dir): +86755-8240 3555

<http://www.pengxin.com>

传真(Fax): +86755-8242 0222

邮政编码(Postcode): 518026

Email: px@pengxin.com



根据《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)的有关规定,本国有资产评估报告共分2册装订,包括资产评估报告(第1册)、评估说明(第2册)。

资产评估报告(第1册)目录

声明	1
资产评估报告摘要	1
资产评估报告正文	1
一、委托人、被评估企业和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	1
二、评估目的	4
三、评估对象和评估范围	4
四、价值类型	6
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程 and 情况	11
九、评估假设	12
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	16
十二、资产评估报告使用限制说明	16
十三、资产评估报告日	17
资产评估报告附件	19

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及职业道德准则编制。

二、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

三、本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；本资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

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

五、本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、特别事项说明和资产评估报告使用限制说明。

六、本公司及本资产评估报告的签字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、公正的原则，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产评估明细表中的申报评估信息、经营数据和信息、财务报告和资料及其他重要资料等由委托人和相关当事人（包括评估对象的产权持有人或实际控制人、被评估企业、被评估企业的关联方等及其管理者或相关职员）申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

八、本资产评估报告的签字资产评估师（包括协助其工作的资产评估专业人员）已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本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。

十、未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。



广州珠江实业开发股份有限公司及广州珠江实业开发技术
服务部拟转让股权所涉及的
广州珠江物业管理有限公司股东全部权益

资产评估报告摘要

鹏信资评报字[2021]第 S010 号

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受 广州珠江实业开发股份有限公司及广州珠江实业开发技术服务部的委托，就 广州珠江实业开发股份有限公司及广州珠江实业开发技术服务部拟转让广州珠江物业管理有限公司全部股权之经济行为，所涉及的广州珠江物业管理有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估，现将资产评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：广州珠江实业开发股份有限公司及广州珠江实业开发技术服务部拟转让广州珠江物业管理有限公司股权，为此，广州珠江实业开发股份有限公司及广州珠江实业开发技术服务部委托本公司对广州珠江物业管理有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象：广州珠江物业管理有限公司股东全部权益，与评估对象相对应的评估范围为广州珠江物业管理有限公司申报的经过大信会计师事务所(特殊普通合伙)广州分所审计的截止评估基准日广州珠江物业管理有限公司的全部资产以及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

三、评估基准日：2020 年 12 月 31 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：资产基础法、收益法

六、评估结论：

1、采用资产基础法评估的广州珠江物业管理有限公司股东全部权益于评估基准日的评估值为：1,416.50 万元人民币。

2、采用收益法评估的广州珠江物业管理有限公司股东全部权益于评估基准日的评估值为：2,826.83 万元人民币。

经综合分析，本次评估以收益法的评估结果作为本评估报告之评估结论，即：广州珠江物业管理有限公司股东全部权益于评估基准日 2020 年 12 月 31 日的市场价值为：2,826.83 万元人民币(大写：人民币贰仟捌佰贰拾陆万捌仟叁佰元整)。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日止。

七、特别事项说明摘要：

本次评估中，车牌号为湘 AN6017 的奇瑞小汽车于评估基准日时处于申请报废待处置状态，并于本资产评估报告日前已处置，本次评估值按处置价计算。

谨提请本资产评估报告使用人注意：以上内容摘自资产评估报告正文，欲了



解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



广州珠江实业开发股份有限公司及广州珠江实业开发技术 服务部拟转让股权所涉及的 广州珠江物业管理有限公司股东全部权益

资产评估报告正文

鹏信资评报字[2021]第 S010 号

广州珠江实业开发股份有限公司：

广州珠江实业开发技术服务部：

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司（“本公司”，“我们”）接受 贵公司的共同委托，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，对广州珠江实业开发股份有限公司及广州珠江实业开发技术服务部拟转让广州珠江物业管理有限公司全部股权之行为所涉及的广州珠江物业管理有限公司股东全部权益于 2020 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：

一、委托人、被评估企业和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人 1 概况

委托人 1 名称：广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称「珠实股份」、贵公司）

企业地址：广州市越秀区东风中路 362 号颐德中心 30 楼

法定代表人：张研

注册资本：85346.0723 万元人民币

主要经营范围：场地租赁（不含仓储）；房屋租赁；自有房地产经营活动；房地产开发经营；物业管理；企业自有资金投资；工程技术咨询服务；酒店管理；环保技术开发服务；工程环保设施施工；环保技术咨询、交流服务；土壤修复的技术研究、开发；土壤修复；停车场经营（仅限分支机构经营）；建筑物拆除（不含爆破作业）；护理服务（不涉及提供住宿、医疗诊断、治疗及康复服务）；健康管理咨询服务（须经审批的诊疗活动、心理咨询除外，不含许可经营项目，法律法规禁止经营的项目不得经营）；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）

营业期限：1992 年 12 月 23 日至无固定期限

（二）委托人 2 概况

委托人 2 名称：广州珠江实业开发技术服务部（以下简称「珠实技术服务部」、



贵公司)

企业地址：广州市越秀区环市东路 362-366 号好世界广场 3001-3010 室

法定代表人：赵卫星

注册资本：150 万元人民币

主要经营范围：工程和技术研究和试验发展;工程项目管理服务;建材、装饰材料批发;五金零售;室内装饰、装修

营业期限：1998 年 11 月 02 日至无固定期限

(三)被评估企业概况

1.被评估企业于评估基准日的基本信息

被评估企业名称：广州珠江物业管理有限公司（以下简称「珠江物业」、「被评估企业」）

企业地址：广州市越秀区华乐路 55,57 号华乐大厦南塔 3 楼 305 房

法定代表人：陈维健

注册资本：300 万元人民币

主要经营范围：物业管理；专业停车场服务（仅限分支机构经营）

营业期限：1999 年 03 月 24 日至无固定期限

2.被评估企业自设立时至评估基准日的股权结构演变情况

(1)「珠江物业」于 1999 年 03 月 24 日设立时的股权结构

1999 年 03 月 24 日，经广州市越秀区市场监督管理局核准登记，设立广州珠江物业管理有限公司（「珠江物业」），「珠江物业」设立时出资总额为人民币 250 万元，该等出资经广东华粤会计师事务所华粤穗业字（98）2073 号《验资报告》验资。「珠江物业」设立时的出资额和出资比例（股权结构）如表 1.1 所示。

表 1.1 「珠江物业」设立时的股权结构

股东	认缴出资额	出资方式	实缴出资额	持股比例
广州珠江实业开发股份有限公司	200 万人民币	货币出资	200 万人民币	80.00%
广州珠江实业开发技术服务部	50 万人民币	货币出资	50 万人民币	20.00%
合计	250 万人民币		250 万人民币	100.00%

(2)「珠江物业」于 2012 年 05 月 08 日增资扩股后的股权结构

2012 年 05 月 08 日，经「珠江物业」股东会决议，增加注册资本 50 万元，变更后的注册资本为人民币 300 万元。该等增资经广东中乾会计师事务所粤中乾（验）字[2012]第 0035 号《验资报告》验证。经此次增资扩股或股权转让后的股权结构如表 1.2 所示。



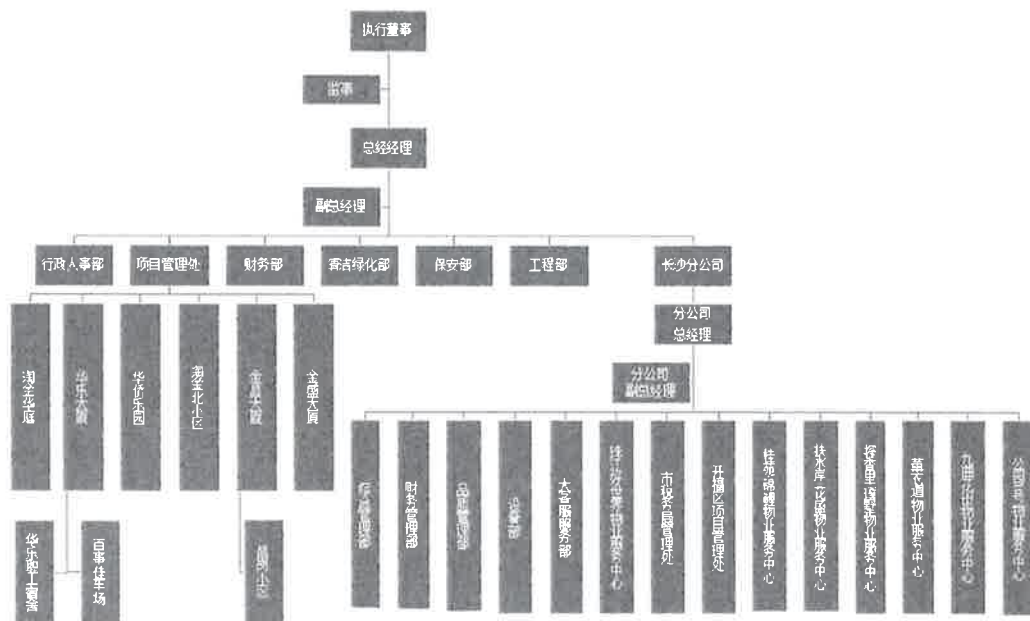
表 1.2 「珠江物业」2012 年 05 月 08 日增资扩股后的股权结构

股东	认缴出资额	出资方式	实缴出资额	持股比例
广州珠江实业开发股份有限公司	240 万人民币	货币出资	240 万人民币	80.00%
广州珠江实业开发技术服务部	60 万人民币	货币出资	60 万人民币	20.00%
合计	300 万人民币		300 万人民币	100.00%

(3)「珠江物业」于评估基准日 2020 年 12 月 31 日的股权结构

「珠江物业」于评估基准日 2020 年 12 月 31 日的股权结构如上述表 1.2 相同。

3.被评估企业目前的经营管理结构



分支机构名称：广州珠江物业管理有限公司长沙分公司

企业地址：长沙市开福区福元西路 99 号珠江花城桂苑 2 栋地下室 171 号商铺

负责人：张建国

经营范围：物业管理。（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）

营业期限：2006 年 03 月 21 日至无固定期限

企业状态：存续（在营、开业、在册）

4.被评估企业三年一期的资产、财务、经营状况

表 1.3「珠江物业」三年一期的简明财务状况

金额单位：人民币万元				
会计期末	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	5,699.26	5,479.65	4,945.12	5,104.20



总负债	4,989.78	4,573.38	3,792.97	3,721.27
净资产	709.48	906.27	1,152.15	1,382.94
营业收入	5,081.91	5,680.17	5,869.49	5,960.50
营业成本	4,726.39	5,276.07	5,403.95	5,493.46
利润总额	234.41	265.66	339.08	327.22
净利润	175.00	196.79	245.88	250.04

「珠江物业」收入主要为物业管理费、车位保管费、特约服务费等；「珠江物业」提供的主要服务为物业管理（包含住宅、商业、车场）；特约服务（营销中心管理、样板房管理、物业管理咨询服务等）。

「珠江物业」企业成本主要为人力成本、公共设备维护费（消防系统、电梯系统、通讯系统、监控系统、排污系统）、工程费（日常工程材料及改造费用）、清洁绿化费（垃圾清运费、灭四害、清洁物料、绿化养护费等）、保安费（宿舍及水电、保安器械等）、能耗、其他费用（办公费、车辆费、差旅费、承包费等）、案场物料、税费等。

「珠江物业」管理物业项目有：广州地区华侨乐园小区、淘金华庭大厦、华乐大厦、华乐职工宿舍、金昌大厦、金盛大厦、昌岗小区、淘金北小区；长沙地区珠江花城、珠江郦城、公园一号、九曲花街、长沙市税务局及长沙市开福区税务局项目等。收益最高的为特约服务，其次为车库经营及商业项目管理，收益最低的为住宅项目管理。

5.委托人和被评估企业之间的关系

委托人均为被评估单位股东，分别持有被评估单位 80%及 20%的股权。

(三)资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

根据贵公司与本公司订立的《资产评估委托合同》，除 贵公司和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，没有其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

广州珠江实业开发股份有限公司及广州珠江实业开发技术服务部拟转让「珠江物业」股权，为此，「珠实股份」及「珠实技术服务部」委托本公司对「珠江物业」股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

该经济行为经《广州珠江实业开发股份有限公司会议纪要-珠实股会[2021]3号》批准通过。

三、评估对象和评估范围

本次委托评估的评估对象为「珠江物业」的股东全部权益。

与上述评估对象相对应的评估范围为「珠江物业」申报的经过大信会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所审计的截止评估基准日广州珠江物业管理有限公司的全部资产以及相关负债。

委托评估的评估对象和评估范围与评估目的所对应的经济行为涉及的评估

对象和评估范围一致。

(一)被评估企业申报评估的表内资产和负债

「珠江物业」申报评估的表内总资产的账面值为 5,104.20 万元、总负债的账面值为 3,721.27 万元、股东全部权益的账面值为 1,382.94 万元。表 3.1 系「珠江物业」申报评估的资产负债表。

表 3.1 「珠江物业」申报评估的资产负债表

资产	账面金额(元)	行次	负债及所有者权益	账面金额(元)
流动资产:		1	流动负债:	
货币资金	46,314,200.70	2	短期借款	
交易性金融资产		3	交易性金融负债	
衍生金融资产		4	衍生金融负债	
应收票据		5	应付票据	
应收账款	2,313,210.14	6	应付账款	
预付账款	6,500.00	7	预收账款	
其他应收款	1,101,485.69	8	应付职工薪酬	2,529,342.08
存货		9	应交税费	1,020,600.87
合同资产		10	其他应付款	33,662,723.29
持有待售的资产		11	合同负债	
一年内到期的非流动资产		12	持有待售的负债	
其他流动资产		13	一年内到期的非流动负债	
流动资产合计	49,735,396.53	14	其他流动负债	
非流动资产		15	流动负债合计	37,212,666.24
债权投资		16	非流动负债	
其他债权投资		17	长期借款	
长期应收款		18	应付债券	
长期股权投资		19	租赁负债	
其他权益工具投资		20	长期应付款	
其他非流动金融投资		21	预计负债	
投资性房地产		22	递延收益	
固定资产净额	492,634.11	23	递延所得税负债	
在建工程		24	其他非流动负债	
生产性生物资产		25	非流动负债合计	
油气资产		26	负债合计	37,212,666.24
使用权资产		27	所有者权益(或股东权益)	
无形资产	37,460.20	28	实收资本(或股本)	3,000,000.00
开发支出		29	其他权益工具	
商誉		30	资本公积	
长期待摊费用		31	其他综合收益	
递延所得税资产	776,558.85	32	盈余公积	1,177,812.70
其他非流动资产		33	未分配利润	9,651,570.75
非流动资产合计	1,306,653.16	34	所有者权益合计	13,829,383.45
资产总计	51,042,049.69	35	负债及所有者权益总计	51,042,049.69

上述资产负债表经大信会计师事务所(特殊普通合伙)广州分所出具的标准无保留意见的大信穗审字[2021]第 10001 号《广州珠江物业管理有限公司 2020 年度审计报告》审计。

纳入评估范围的主要资产包括银行存款、固定资产、无形资产和递延所得税资产。

其中：银行存款分别存放于中国银行广州恒福路支行、中国建设银行广州建设路支行等 18 个账户，账面值为 46,292,853.90 元，账户未见异常状况。

固定资产包括：运输设备和其他设备

运输设备（均为通用运输设备）共计 5 项，账面原值为 576,416.00 元，账面净值为 27,377.14 元，于现场勘查日，设备存放于「珠江物业」广州本部以及长沙分公司内，根据被评估单位提供的购置合同、车辆行驶证等证明资料，以及被评估单位相关人员的介绍情况表明权属人为「珠江物业」，其中车牌号为湘 AN6017 的奇瑞小汽车于评估基准日时处于申请报废待处置状态，并于本资产评估报告日前已处置，其余设备正常使用。

其他设备共计 367 项（主要为办公用设备），账面原值为 1,363,711.74 元，账面净值为 465,256.97 元。于现场勘查日，设备存放于「珠江物业」广州本部以及长沙分公司各个小区管理处，根据被评估单位提供的购置合同等证明资料，表明权属人为「珠江物业」，设备正常使用。

无形资产包括：无形资产为其他无形资产，均为办公软件。包括微软正版软件、金蝶软件、i 人事软件、小区智慧软件，均由「珠江物业」外购所得，无形资产账面值为 37,460.20 元。

递延所得税资产包括：递延所得税资产主要为「珠江物业」预提费用，账面值为 776,558.85 元。

（二）被评估企业申报评估的表外资产和负债

「珠江物业」承诺，根据本次评估目的所对应的经济行为，除前述申报评估的资产负债表所载资产和负债外，「珠江物业」不存在应当申报评估而未申报评估的资产负债表表外资产和负债。

（三）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产/负债情况

本次评估不存在引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产或负债。

四、价值类型

（一）本次评估的价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

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

（二）价值类型的选择说明

本次评估目的所对应的经济行为是与评估对象有关的转让之交易，该交易的市场条件与市场价值所界定的条件基本类似，结合考虑评估对象自身条件等因素，本次评估选择的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

五、评估基准日

本次评估基准日是 2020 年 12 月 31 日。

上述评估基准日与 贵公司和本公司共同订立的《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

为使经济行为实现的时间尽可能与评估基准日相近,同时考虑被评估企业结算、资产清查和编制财务报表所需要的时间以及有关经济行为的总体计划等因素,委托人确定上述会计期末为本次评估的评估基准日。

六、评估依据

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

(一)经济行为依据

《广州珠江实业开发股份有限公司会议纪要-珠实股会[2021]3 号》。

(二)法律法规依据

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,2016 年 12 月 1 日起施行)。

2.《中华人民共和国公司法》(1993 年 12 月 29 日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过;根据 1999 年 12 月 25 日第九届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第一次修正;根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第二次修正;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修订;根据 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《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正;根据 2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正)。

3.《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过,2008 年 10 月 28 日中华人民共和国主席令第五号公布)。

4.《中华人民共和国证券法》(1998 年 12 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过;根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国证券法〉的决定》第一次修正;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修订;根据 2013 年 6 月 29 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议《关于修改〈中华人民共和国文物保护法〉等十二部法律的决定》第二次修正;根据 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《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正;2019 年 12 月 28 日

第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订，于 2020 年 3 月 1 日起施行)。

5.《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)。

6.《企业国有资产监督管理暂行条例》(2003 年 5 月 13 日国务院第 8 次常务会议讨论通过，2003 年 5 月 27 日中华人民共和国国务院令 378 号公布)。

7.《企业国有资产交易监督管理办法》(2016 年 6 月 24 日国务院国有资产监督管理委员会、财政部令 32 号公布)。

8.《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年 8 月 25 日国务院国有资产监督管理委员会令 12 号公布)。

9.《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令 134 号发布；2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过，2008 年 11 月 10 日中华人民共和国国务院令 538 号发布；2016 年 1 月 13 日国务院第 119 次常务会议通过，2016 年 2 月 6 日中华人民共和国国务院令 666 号发布)。

10.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2008 年 12 月 18 日以财政部、国家税务总局令 50 号公布；2011 年 10 月 28 日财政部、国家税务总局令 65 号修订和公布)。

11.《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过了《中华人民共和国民法典》，自 2021 年 1 月 1 日起施行)。

12.其他相关法律、法规和规范性文件。

(三)评估准则依据

1.《资产评估准则—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[2018]36 号)。

4.《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35 号)。

5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号)。

6.《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38 号)。

7.《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37 号)。

8.《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39 号)。

9.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号)。

10.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号)。

11.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号)。

12.《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号)。

13.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)。

(四)资产权属依据

1.委托人和被评估企业的《营业执照》、《公司章程》以及公司相关权利机构的决议。

2.委托人和被评估企业的工商登记信息资料。

3.被评估企业提供的机动车行驶证、重要设备购置合同或购置发票。

4.其他与被评估企业资产的取得、使用等有关的会计凭证及其它资料。

(五)取价依据

1.被评估企业提供的与其经营有关资料和财务会计记录及财务报告。

2.被评估企业提供的未来经营预测等有关资料。

3.评估基准日有效的贷款利率、国债收益率等有关资料。

4.与被评估企业所在行业有关的国家宏观、区域市场等统计分析资料。

5.《资产评估常用方法与参数手册》(杨志明主编,机械工业出版社,2011年11月第一版)。

6.WIND 资讯金融终端。

7.有关价格目录或报价资料。

8.评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。

9.与本次评估有关的其他参考资料。

(六)其它参考资料

1.被评估企业提供的资产评估申报表。

2.大信会计师事务所(特殊普通合伙)广州分所(特殊普通合伙)出具的标准无保留意见的大信穗审字[2021]第 10001 号《广州珠江物业管理有限公司 2020 年度审计报告》。

3.其他参考资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

本次评估选用的评估方法为资产基础法和收益法。

(二)评估方法的选择理由

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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,确定评估对象

价值的评估方法。

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,确定评估对象价值的评估方法。

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

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,本次评估选用的评估方法为资产基础法和收益法。评估方法选择理由简述如下:

由于目前国内资本市场缺乏与被评估企业类似或相近的可比上市公司;非上市公司的股权交易市场不发达且交易信息不公开,缺乏或难以取得类似企业相对完整的股权交易案例,故本次评估不宜采用市场法评估。

通过对国家有关政策、国家经济运行环境和相关行业发展情况以及「珠江物业」的经营情况等分析,「珠江物业」目前运行正常,其管理团队和其他主要职员以及经营环境等均相对稳定,相关收益的历史数据能够获取,在一定的假设条件下,「珠江物业」的未来收益期限及其所对应收益和风险能够进行相对合理预测和估计,适宜采用收益法进行评估。

「珠江物业」有完整的会计记录信息,纳入评估范围内的各项资产及负债权属清晰,相关资料较为齐备,能够合理评估各项资产、负债的价值,适宜采用资产基础法进行评估。

根据以上分析,本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

(三)评估方法的应用说明

(1) 资产基础法

根据企业价值评估中的资产基础法的含义和依据本次评估目的确定的评估对象及其相对应的评估范围,本次企业价值评估的基本模型为:

股东全部权益价值=各项资产的价值之和-各项负债的价值之和

(2) 收益法

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型,其概要如下:

企业价值评估的基本模型为: 股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值的模型为: 企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

经营性资产价值采用自由现金流量折现模型进行评估: 经营性资产价值=自评估基准日起企业各期自由现金流量折现值之和

第*i*期自由现金流量根据以下模型计算:

自由现金流量=税后净利润+利息支出+折旧摊销-资本性支出-营运资金增量

折现率 r 利用加权平均资本成本模型(WACC)计算:

$$r = r_e \times \frac{V_E}{V_E + V_{IBD}} + r_d \times \frac{V_{IBD}}{V_E + V_{IBD}} \times (1 - T)$$

而权益资本成本 r_e 采用资本资产定价模型(CAPM)计算:

$$r_e = r_f + MRP \times \beta_e + r_c$$

(四)评估结论的确定方法

对两种评估方法得出的初步结论进行比较、分析,综合考虑不同评估方法及其所对应的评估价值结果的合理性及使用数据的质量和数量,形成最终评估结论。

八、评估程序实施过程 and 情况

(一)明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案,明确委托人和其他资产评估报告使用人、被评估企业、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

(二)订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况,本公司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,最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

(三)编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况,由项目负责人编制资产评估计划,对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排,并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

(四)现场调查

根据批准的资产评估计划,评估人员进驻被评估企业进行现场调查工作,主要包括获取被评估企业根据企业会计准则编制的资产负债表以及与此相对应的各项资产和负债的申报评估明细表;以资产负债表和申报评估明细表为基础核对表与表、表与账册之间的勾稽关系;识别申报评估的相关资产和负债;抽查验证申报评估的相关资产和负债的会计凭证以及相关权属证明材料;调查了解评估范围内实物资产的存放、运行、维护、保养状况等;调查了解影响被评估企业经营宏观、区域经济因素和被评估企业所在行业现状与发展前景以及被评估企业的业务情况与财务情况等。

(五)收集整理评估资料

在现场调查的基础上,根据评估工作的需要,评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息,包括被评估企业的财务资料、资产权属证明材料、相关资产的市场交易信息、行业信息、相关市场数据等。

(六) 评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的评估方法，对评估对象的市场价值进行评定估算，在此基础上形成评估结论。

(七) 编制出具评估报告

项目负责人（本报告的签字资产评估师）在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

(八) 整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

本资产评估报告所载评估结论的成立，依赖于以下评估假设，包括评估基准假设和评估条件假设：

(一) 评估基准假设

1. 交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

2. 公开市场基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场：**(1)**市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的，所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；**(2)**市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的，所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；**(3)**市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的；**(4)**市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的；**(5)**市场中所有买者和所有卖者均充分知情，都能够获得相同且足够的交易信息；**(6)**市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 持续经营及继续使用基准假设

假设与评估对象相对应的经济体在评估基准日所具有的经营团队、财务结构、业务模式、市场环境等基础上按照其既有的经营目标持续经营；假设与评估对象相对应的所有资产及负债均按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

(二) 评估条件假设

1. 评估外部条件假设

假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次

交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化；假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

2.对委托人和相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人和相关当事人（指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求，负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作职员，包括但不限于：评估对象的产权持有人或其实际控制人；被评估企业及其关联方；与评估对象及其对应的评估范围内的资产或负债相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等）所提供的评估所必需资料（包括但不限于资产评估明细表申报评估信息、与评估对象及其对应评估范围所涵盖的资产负债或被评估企业有关的经营数据和信息、相关财务报告和资料及其他重要资料等）是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托人和相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人和相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的，且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括实地调查、函证等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明，但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

3.对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料假设

假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑，或市场交易行情，或市场运行状况，或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等，我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

4.有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外，评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象及所有被评估资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

5.其他假设条件

(1)除在本资产评估报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：①所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的；②所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查，这种调查工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

(2)对各类资产的数量，我们进行了抽查核实，并在此基础上进行评估。对下列资产的数量，我们按以下方法进行计量：①对货币资金，我们根据调查时点获取的数据推算评估基准日的数据；②对债权债务，我们根据相关合同、会计记录、函证等资料确定其数量。

(3)本次评估中有关被评估企业的未来经营数据、未来收益预测等均由被评估企业提供。我们利用我们所收集了解到的同行业状况，结合被评估企业的历史经营情况，就其合理性进行了适当分析，在此基础上，我们在本次评估中采用了该等预测资料，但不应将我们的分析理解为是对被评估企业提供的预测资料的任何程度上的保证。

十、评估结论

(一)评估结果

1.资产基础法评估结果

采用资产基础法评估的「珠江物业」于评估基准日 2020 年 12 月 31 日的评估结果如下：

总资产账面价值 5,104.20 万元，评估值 5,137.77 万元，评估增值 33.57 万元，增值率 0.66%。

总负债账面价值 3,721.27 万元，评估值 3,721.27 万元，评估无增减值。

股东全部权益账面价值 1,382.94 万元，评估值 1,416.50 万元，评估增值 33.57 万元，增值率 2.43%。

评估结果如表 10.1 所示。

表 10.1 资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	行号	账面值 BV	评估值 MV	评估增减值 ZV=MV-BV	增减率 ZV/BV
流动资产	1	4,973.54	4,987.94	14.40	0.29%
非流动资产	2	130.67	149.83	19.16	14.67%
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	0.00%
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	0.00%
固定资产	5	49.26	68.43	19.16	38.90%
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	0.00%
无形资产	7	3.75	3.75	0.00	0.00%
其中：土地使用权	8	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他非流动资产	9	0.00	0.00	0.00	0.00%
资产总计	10	5,104.20	5,137.77	33.57	0.66%
流动负债	11	3,721.27	3,721.27	0.00	0.00%
非流动负债	12	0.00	0.00	0.00	0.00%
负债总计	13	3,721.27	3,721.27	0.00	0.00%
股东权益总计	14	1,382.94	1,416.50	33.57	2.43%

即：采用资产基础法评估的「珠江物业」的股东全部权益于评估基准日 2020 年 12 月 31 日的市场价值为：1,416.50 万元。

有关评估结果的详细内容参见资产评估结果汇总表和评估明细表。

评估增减值主要原因为：评估增减值主要原因为：应收账款增值 7.15 万元，增值率 3.09%，增值原因为坏账准备评估为 0.00 元；其他应收款增值 7.25 万元，增值率 6.58%，增值原因为坏账准备评估为 0.00 元；固定资产增值 19.16 万元，增值率 38.90%，增值原因为企业计提折旧年限短于评估折旧年限。

2. 收益法评估结果

采用收益法评估的「珠江物业」的股东全部权益于评估基准日 2020 年 12 月 31 日的市场价值为 2,826.83 万元，相对于其于评估基准日的账面值 1,382.94 万元，增值 1,443.89 万元，增值率 104.41%。

3. 资产基础法和收益法所得评估结果的差异及其原因和评估结论的确定

(1) 评估结果差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值比资产基础法测算得出的股东全部权益价值高。两种评估方法差异的原因主要是：

①资产基础法评估是以被评估单位各项资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化。被评估单位实物资产主要是办公类设备等，资产基础法评估结果与该等资产的重置价值，以及截至基准日账面结存的资产与负债价值具有较大关联。

②收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、相关政策以及资产的有效使用等多种条件的影响。收益法评估结果不仅与公司账面实物资产存在一定关联，亦能反映公司所具备的具有较完善的现代企业管理制度，拥有行业内一定资源、市场份额等表外因素的价值贡献。

综上所述，两种评估方法对应的评估结果产生差异。

(2) 评估结果的选取

对于被评估单位所处行业而言，收益法评估结果能够较全面地反映其账面未记录的完善的现代企业管理制度，有行业内一定资源、市场份额等的价值贡献，相对资产基础法而言，能够更加充分、全面地反映被评估单位的整体价值。因此，我们选用收益法评估结果作为「珠实股份」及「珠实技术服务部」拟转让股权所涉及的「珠江物业」股东全部权益价值的参考依据，由此得到「珠江物业」股东全部权益在基准日的价值为 2,826.83 万元。

(二) 评估结论

综上所述，我们认为，除评估报告所载明的特别事项说明外，在「珠江物业」持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下，「珠江物业」股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币：2,826.83 万元（大写：人民币贰仟捌佰贰拾陆万捌仟叁佰整）。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日2020年12月31日至2021年12月30日止。

本资产评估报告所载评估结论，未考虑控股权、股权流动性等因素可能对股权价值的影响，也未考虑其股权用于质押对评估值的影响。

十一、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。特提请本资产评估报告使用人关注该等事项对经济行为的影响。

(一)引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任

本次评估中，不存在引用其他评估机构出具的评估结论的情况。

(二)其他需要说明的事项

本次评估「珠江物业」股东全部权益于评估基准日之市场价值时，未考虑控股权、股权流动性等因素对股权价值的影响。

采用收益法评估时，有关「珠江物业」未来盈利预测的数据主要由「珠江物业」经营管理层提供；本公司的责任是在上述盈利预测的基础上，结合「珠江物业」的经营模式、发展规划、资源配置等情况以及所在行业的市场状况对其进行合理性分析、判断。评估机构对「珠江物业」盈利预测的利用，不是对「珠江物业」未来盈利能力的保证。

尽管本公司对「珠江物业」所在行业及企业的运营模式和盈利模式进行了必要的尽职调查，对被评估企业的未来发展趋势也进行了充分分析，但我们仅仅是评估方法的专业人士，不是行业专业技术人员或技术专家。我们无法预见未来可能出现的各种技术创新，无法对新兴技术的出现对被评估企业所在行业及其盈利能力造成的冲击进行预测。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告的使用范围

1.本资产评估报告使用人的范围限制：本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2.本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制：本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的评估目的使用本资产评估报告，即本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为，除此之外，其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3.本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制：本资产评估报告所载评估结论的使用有效期自评估基准日起不超过一年。

4.本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

(二)超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及签字资产评估师不承担责任。

(三)本资产评估报告的其他使用限制说明

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

2.本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。

3.本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

十三、资产评估报告日

本公司资产评估师孙健、王金萍于 2021 年 03 月 26 日形成最终专业意见，并签署本资产评估报告。

本资产评估报告所附若干附件，系本资产评估报告的组成部分。

(以下无正文)

(本页无正文, 为资产评估报告签署页)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

中国 深圳

二〇二一年三月二十六日



资产评估师:



资产评估师:





资产评估报告附件

- 附件一：与评估目的相对应的经济行为文件(复印件)；
- 附件二：资产评估汇总表及明细表；
- 附件三：收益法结果表；
- 附件四：被评估单位审计报告(复印件)；
- 附件五：委托人和被评估单位的营业执照(复印件)；
- 附件六：委托人和被评估单位的承诺函；
- 附件七：签名资产评估师的承诺函；
- 附件八：签名资产评估师身份证(复印件)；
- 附件九：资产评估机构三年无违规证明(复印件)；
- 附件十：资产评估机构备案文件或者资格证明文件(复印件)；
- 附件十一：资产评估机构的营业执照(复印件)；
- 附件十二：签字资产评估师的职业资格证书登记卡(复印件)；
- 附件十三：资产评估委托合同(复印件)；

广州珠江实业开发股份有限公司会议纪要

珠实股会（2021）3号

珠江物管公司股权转让启动会会议纪要

时间：2020年1月26日 上午9:30

地点：颐德中心30楼第一会议室

主持人：答恒诚总经理

参会人员：潘勇特总经理助理；

胡世琦（审计部）；赵卫星、曾勤（党群工作部（工会））；扈佳佳（董事会办公室/行政办公室）；金沅武、李婕（财务资金中心）；田璧、盘桂梅（法律事务部）、丁阳、黄达妮（运营管理中心）；陈维健、蒲育智（珠江物管公司）

请假：黄晓岑

记录、整理：林美双

2020年1月26日，答恒诚总经理主持召开关于启动珠江物管公司股权转让事宜的专题会，潘勇特总经理助理、审计部、党群工作部（工会）、董事会办公室/行政办公室、财务资金中心、法律事务部、运营管理中心和珠江物管公司等部门参加了会议。会议纪要如下：

一、启动珠江物管公司股权转让工作

为优化公司资产结构，剥离非主业配套业务，专注公司房地产开发运营主业，在集团整合战略部署的统一指导下，将股权转让事项提交股份公司党委会审议通过后，启动对珠江物管公司的股权转让工作，并按集团4月30日完成工商变更的时间要求推进。

二、成立珠江物管公司股权转让工作小组

为有效、迅速、扎实地推进珠江物管股权转让工作，成立以答恒诚总经理为总负责的专项工作小组，名单如下：

组 长：潘勇特 总经理助理

副组长：丁 阳 运营管理中心

赵卫星 党群工作部（工会）

成 员：黄达妮、林美双 运营管理中心

扈佳佳、陈 燕 董事会办公室/行政办公室

金沅武、李 婕 财务资金中心

田 璧、盘桂梅 法律事务部

曾 勤 党群工作部（工会）

胡世琦 审计部

陈维健、蒲育智 珠江物管公司

三、下一步工作安排

（一）广珠股份持有的珠江物管公司 80%股权以非公开协议转让方式进行转让；广州珠江实业开发技术服务部持有的珠江物业公司 20%股权同步启动，转让方式后续向集团和市总工会进一步了解核实后推进。股权转让的相关审计和资产评估工作由珠江物管公司双方股东共同委托。

（二）会议要求运营管理中心制定本次股权转让的工作计划、时间安排表（详见附表），各部门按时间安排表推进相关工作，珠江物管公司积极配合。

（三）为顺利在限定时间内完成股权转让工作，会议要求尽量压缩内部工作时间，预留充分时间提交上级部门（水投集团）审批。



发：答恒诚总经理、潘勇特总经理助理；审计部、党群工作部（工会）、董事会办公室/行政办公室、财务资金中心、法律事务部、运营管理中心、珠江物管公司。

广州珠江实业开发股份有限公司运营管理中心 2021 年 2 月 4 日印发

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年12月31日

表1

被评估单位：广州珠江物业管理有限公司

金额单位：人民币万元

项目	行号	账面值 BV	评估值 MV	评估增减值 ZV=MV-BV	增减率 ZV/BV
流动资产	1	4,973.54	4,987.94	14.40	0.29%
非流动资产	2	130.67	149.83	19.16	14.67%
资产总计	3	5,104.20	5,137.77	33.57	0.66%
流动负债	4	3,721.27	3,721.27	0.00	0.00%
非流动负债	5	0.00	0.00	0.00	0.00%
负债总计	6	3,721.27	3,721.27	0.00	0.00%
股东权益总计	7	1,382.94	1,416.50	33.57	2.43%

评估机构：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日: 2020年12月31日

表2

被评估单位: 广州珠江物业管理有限公司

金额单位: 人民币元

被评估企业申报评估信息		评估机构评估信息			
项目	行号	账面值 BV	评估值 MV	评估增减值 ZV=MV-BV	增减率 ZV/BV
一. 流动资产合计	1	49,735,396.53	49,879,412.31	144,015.78	0.29%
货币资金	2	46,314,200.70	46,314,200.70	0.00	0.00%
交易性金融资产	3	0.00	0.00	0.00	0.00%
衍生金融资产	4	0.00	0.00	0.00	0.00%
应收票据	5	0.00	0.00	0.00	0.00%
应收账款	6	2,313,210.14	2,384,752.72	71,542.58	3.09%
应收款项融资	7	0.00	0.00	0.00	0.00%
预付款项	8	6,500.00	6,500.00	0.00	0.00%
其他应收款	9	1,101,485.69	1,173,958.89	72,473.20	6.58%
存货	10	0.00	0.00	0.00	0.00%
合同资产	11	0.00	0.00	0.00	0.00%
持有待售资产	12	0.00	0.00	0.00	0.00%
一年内到期非流动资产	13	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他流动资产	14	0.00	0.00	0.00	0.00%
	15				
二. 非流动资产合计	16	1,306,653.16	1,498,291.86	191,638.70	14.67%
债权投资	17	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他债权投资	18	0.00	0.00	0.00	0.00%
长期应收款	19	0.00	0.00	0.00	0.00%
长期股权投资	20	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他权益工具投资	21	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他非流动金融资产	22	0.00	0.00	0.00	0.00%
投资性房地产	23	0.00	0.00	0.00	0.00%
固定资产	24	492,634.11	684,272.81	191,638.70	38.90%
在建工程	25	0.00	0.00	0.00	0.00%
生产性生物资产	26	0.00	0.00	0.00	0.00%
油气资产	27	0.00	0.00	0.00	0.00%
使用权资产	28	0.00	0.00	0.00	0.00%
无形资产	29	37,460.20	37,460.20	0.00	0.00%
开发支出	30	0.00	0.00	0.00	0.00%
商誉	31	0.00	0.00	0.00	0.00%
长期待摊费用	32	0.00	0.00	0.00	0.00%
递延所得税资产	33	776,558.85	776,558.85	0.00	0.00%
其他非流动资产	34	0.00	0.00	0.00	0.00%
	35				
三. 资产总计	36	51,042,049.69	51,377,704.17	335,654.48	0.66%
四. 流动负债合计	37	37,212,666.24	37,212,666.24	0.00	0.00%
短期借款	38	0.00	0.00	0.00	0.00%
交易性金融负债	39	0.00	0.00	0.00	0.00%
衍生金融负债	40	0.00	0.00	0.00	0.00%
应付票据	41	0.00	0.00	0.00	0.00%
应付账款	42	0.00	0.00	0.00	0.00%
预收款项	43	0.00	0.00	0.00	0.00%
合同负债	44	0.00	0.00	0.00	0.00%
应付职工薪酬	45	2,529,342.08	2,529,342.08	0.00	0.00%
应交税费	46	1,020,600.87	1,020,600.87	0.00	0.00%
其他应付款	47	33,662,723.29	33,662,723.29	0.00	0.00%
持有待售负债	48	0.00	0.00	0.00	0.00%
一年内到期的非流动负债	49	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他流动负债	50	0.00	0.00	0.00	0.00%
	51				
五. 非流动负债合计	52	0.00	0.00	0.00	0.00%
长期借款	53	0.00	0.00	0.00	0.00%
应付债券	54	0.00	0.00	0.00	0.00%
租赁负债	55	0.00	0.00	0.00	0.00%
长期应付款	56	0.00	0.00	0.00	0.00%
预计负债	57	0.00	0.00	0.00	0.00%
递延收益	58	0.00	0.00	0.00	0.00%
递延所得税负债	59	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他非流动负债	60	0.00	0.00	0.00	0.00%
	61				
六. 负债总计	62	37,212,666.24	37,212,666.24	0.00	0.00%
七. 所有者权益总计	63	13,829,383.45	14,165,037.93	335,654.48	2.43%

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

流动资产评估汇总表

评估基准日:2020年12月31日

表3

被评估单位:广州珠江物业管理有限公司

金额单位:人民币元

被评估企业申报评估信息		评估机构评估信息			
项目	表号	账面值 BV	评估值 MV	评估增减值 ZV=MV-BV	增减率 ZV/BV
货币资金	3-1	46,314,200.70	46,314,200.70	0.00	0.00%
交易性金融资产	3-2	0.00	0.00	0.00	0.00%
衍生金融资产	3-3	0.00	0.00	0.00	0.00%
应收票据	3-4	0.00	0.00	0.00	0.00%
应收账款	3-5	2,313,210.14	2,384,752.72	71,542.58	3.09%
应收款项融资	3-6	0.00	0.00	0.00	0.00%
预付款项	3-7	6,500.00	6,500.00	0.00	0.00%
其他应收款	3-8	1,101,485.69	1,173,958.89	72,473.20	6.58%
存货	3-9	0.00	0.00	0.00	0.00%
合同资产	3-10	0.00	0.00	0.00	0.00%
持有待售资产	3-11	0.00	0.00	0.00	0.00%
一年内到期非流动资产	3-12	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他流动资产	3-13	0.00	0.00	0.00	0.00%
合计		49,735,396.53	49,879,412.31	144,015.78	0.29%

被评估企业填表人:罗俊豪

填表日期:2021年2月1日

评估人员:孙健、郑育辉、王金萍、区芷莹、区世铸

货币资金评估汇总表

评估基准日: 2020年12月31日

被评估单位: 广州珠江物业管理有限公司
被评估企业申报评估信息
金额单位: 人民币元
表 3-1

货币资金类别	表号	账面值 BV	评估机构评估信息		
			评估值 MV	评估增减值 ZV=MV-BV	增减率 ZV/BV
库存现金	3-1-1	21,346.80	21,346.80	0.00	0.00%
银行存款	3-1-2	46,292,853.90	46,292,853.90	0.00	0.00%
其他货币资金	3-1-3	0.00	0.00	0.00	0.00%
合计		46,314,200.70	46,314,200.70	0.00	0.00%

被评估企业填表人: 罗俊豪
填表日期: 2021年2月1日

评估人员: 孙健、郑育辉、王金萍、区芷萱、区世铮

库存现金评估明细表

评估基准日: 2020年12月31日

表3-1-1
金额单位: 人民币元

被评估单位: 广州珠江物业管理有限公司

被评估企业申报评估信息			评估机构评估信息				
序号	存放部门	币种	账面值	评估值	评估增减值	增减率	备注
1	财务部	人民币	21,346.80	21,346.80	0.00	0.00%	
	合计		21,346.80	21,346.80	0.00	0.00%	

被评估企业填表人: 罗俊豪
填表日期: 2021年2月1日

评估人员: 孙健、郑育辉、王金萍、区芷萱、区世铮

银行存款评估明细表

评估基准日: 2020年12月31日

表3-1-2

金额单位: 人民币元

被评估单位: 广州珠江物业管理有限公司

被评估企业申报评估信息				评估机构评估信息			
序号	存放银行	银行账号	币种	账面值	评估值	评估增减值	增减率
1	中国银行广州恒福路支行	693857745308	人民币	18,364,600.45	18,364,600.45	0.00	0.00%
2	中国银行广州恒福路支行	643157755585	人民币	3,250,436.23	3,250,436.23	0.00	0.00%
3	中国银行广州恒福路支行	631457760274	人民币	882,043.86	882,043.86	0.00	0.00%
4	中国农业银行广州淘金支行	031101040006214	人民币	534,705.41	534,705.41	0.00	0.00%
5	中国建设银行广州建设路支行	44001470904050341501	人民币	3,673,070.47	3,673,070.47	0.00	0.00%
6	中国建设银行广州建设路支行	44001430402050202225	人民币	1,830,878.65	1,830,878.65	0.00	0.00%
7	兴业银行广州中环支行	391080700100044503	人民币	130,820.30	130,820.30	0.00	0.00%
8	中国建设银行广州建设路支行	44050147090400000429	人民币	11,405.72	11,405.72	0.00	0.00%
9	中国建设银行广州建设路支行	44050147090400000430	人民币	11,405.72	11,405.72	0.00	0.00%
10	中国建设银行广州建设路支行	44050147090400000431	人民币	11,405.72	11,405.72	0.00	0.00%
11	中国建设银行广州昌岗中办	44050143040200000452	人民币	11,405.72	11,405.72	0.00	0.00%
12	中国建设银行广州昌岗中办	44050143040200000453	人民币	11,405.72	11,405.72	0.00	0.00%
13	中国建设银行广州昌岗中办	44050143040200000454	人民币	11,405.72	11,405.72	0.00	0.00%
14	中国建设银行广州建设路支行	44050147090400000472	人民币	11,405.72	11,405.72	0.00	0.00%
15	中国建设银行长沙金霞支行	43001527061059888888	人民币	6,904,725.82	6,904,725.82	0.00	0.00%
16	中国银行长沙福元路支行	580762738018	人民币	6,200,821.74	6,200,821.74	0.00	0.00%
17	长沙银行长沙开福支行	810000137156000001	人民币	384,190.78	384,190.78	0.00	0.00%
18	长沙银行长沙开福支行	810000137156000002	人民币	4,056,720.15	4,056,720.15	0.00	0.00%
合计				46,292,853.90	46,292,853.90	0.00	0.00%

被评估企业填表人: 罗俊豪
填表日期: 2021年2月1日

评估人员: 孙健、郑育辉、王金萍、区芷斐、区世铮

其他应收款评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表3-8

被评估单位：广州珠江物业管理有限公司

金额单位：人民币元

被评估企业申报评估信息						评估机构评估信息			
序号	债务人名称(结算对象)	业务内容	发生年月	账龄	账面值	评估值	评估增减值	增减率	备注
1	广州珠江实业开发股份有限公司	内部往来款	2012/12	5年以上	74,047.58	74,047.58	0.00	0.00%	
2	岳本荣	备用金	2012/12	5年以上	1,500.00	1,500.00	0.00	0.00%	
3	郑才权	备用金	2012/12	5年以上	1,500.00	1,500.00	0.00	0.00%	
4	谢昭	备用金	2020/12	1年内	8,780.00	8,780.00	0.00	0.00%	
5	张清	备用金	2020/12	1年内	143,464.00	143,464.00	0.00	0.00%	
6	岳本荣	押金保证金	2020/12	1年内	15,300.00	15,300.00	0.00	0.00%	
7	郑才权	押金保证金	2017/12	3-4年	3,398.00	3,398.00	0.00	0.00%	
8	陈敏盛	押金保证金	2020/03	1年以上	7,500.00	7,500.00	0.00	0.00%	
9	吴梓豪	押金保证金	2020/12	1年以上	9,600.00	9,600.00	0.00	0.00%	
10	马文珊	押金保证金	2020/08	1年内	11,560.00	11,560.00	0.00	0.00%	
11	吕慧敏	押金保证金	2020/12	1年内	11,400.00	11,400.00	0.00	0.00%	
12	零星	押金保证金	2012/12	5年以上	540.00	540.00	0.00	0.00%	
13	万凤兵	押金保证金	2012/12	5年以上	6,100.00	6,100.00	0.00	0.00%	
14	吴梓豪	押金保证金	2018/12	2-3年	2,000.00	2,000.00	0.00	0.00%	
15	长沙百江能源实业有限公司	押金保证金	2012/12	5年以上	410.00	410.00	0.00	0.00%	
16	银联南方有限公司湖分公司	押金保证金	2012/12	5年以上	1,000.00	1,000.00	0.00	0.00%	
17	湖南省电力公司长沙电业局	押金保证金	2017/05	3年以上	250,000.00	250,000.00	0.00	0.00%	
18	押金	押金保证金	2020/12	1年以上	7,080.00	7,080.00	0.00	0.00%	
19	员工	其他代垫款	2012/12	5年以上	4,623.62	4,623.62	0.00	0.00%	
20	小业主、零星客商	其他	2020/12	1年内	205,754.16	205,754.16	0.00	0.00%	
21	小业主、零星客商	其他	2020/12	1年内	27,525.64	27,525.64	0.00	0.00%	
22	小业主、零星客商	其他	2020/12	1年内	380,875.89	380,875.89	0.00	0.00%	
	账面余额合计				1,173,958.89	1,173,958.89	0.00	0.00%	
	减：坏账准备				72,473.20	-72,473.20	-100.00%		
	账面值合计				1,101,485.69	1,173,958.89	72,473.20	6.58%	

被评估企业填表人：罗俊豪
填表日期：2021年2月1日
评估人员：孙健、郑育辉、王金萍、区芷莹、区世铮

非流动资产评估汇总表

评估基准日: 2020年12月31日

表4

被评估单位: 广州珠江物业管理有限公司

金额单位: 人民币元

被评估企业申报评估信息		评估机构评估信息			
项目	表号	账面值 BV	评估值 MV	评估增减值 ZV=MV-BV	增减率 ZV/BV
债权投资	4-1	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他债权投资	4-2	0.00	0.00	0.00	0.00%
长期应收款	4-3	0.00	0.00	0.00	0.00%
长期股权投资	4-4	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他权益工具投资	4-5	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他非流动金融资产	4-6	0.00	0.00	0.00	0.00%
投资性房地产	4-7	0.00	0.00	0.00	0.00%
固定资产	4-8	492,634.11	684,272.81	191,638.70	38.90%
在建工程	4-9	0.00	0.00	0.00	0.00%
生产性生物资产	4-10			0.00	0.00%
油气资产	4-11			0.00	0.00%
使用权资产	4-12			0.00	0.00%
无形资产	4-13	37,460.20	37,460.20	0.00	0.00%
开发支出	4-14	0.00	0.00	0.00	0.00%
商誉	4-15	0.00	0.00	0.00	0.00%
长期待摊费用	4-16	0.00	0.00	0.00	0.00%
递延所得税资产	4-17	776,558.85	776,558.85	0.00	0.00%
其他非流动资产	4-18	0.00	0.00	0.00	0.00%
合计		1,306,653.16	1,498,291.86	191,638.70	14.67%

被评估企业填表人: 罗俊豪

填表日期: 2021年2月1日

评估人员: 孙健、郑育辉、王金萍、区芷莹、区世铸

固定资产评估汇总表

评估基准日: 2020年12月31日

表4-8
金额单位: 人民币元

被评估单位: 广州珠江物业管理有限公司				被评估企业申报评估信息				评估机构评估信息				金额单位: 人民币元	
项目	表号	账面原值	账面净值	重置全价	评估价值	重置全价-原值	评估增值-原值	评估价值-净值	原值	净值	增减率		
房屋建筑物类合计													
固定资产——房屋类建筑物	4-8-1-1	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%		
固定资产——构筑物类建筑物	4-8-1-2	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%		
固定资产——管道及沟槽	4-8-1-3	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%		
设备类合计													
固定资产——机械类设备	4-8-2-1	1,940,127.74	492,634.11	1,039,762.81	684,272.81	-900,364.93		191,638.70	-46,411	38,901	38.90%		
固定资产——运输类设备	4-8-2-2	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%		
固定资产——电子设备	4-8-2-3	576,416.00	27,377.14	203,456.81	203,456.81	-372,959.19		176,079.67	-64,701	643,161	643.16%		
固定资产——其他设备	4-8-2-4	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%		
		1,363,711.74	465,256.97	836,306.00	480,816.00	-527,405.74		15,559.03	-38,671	3,341	3.34%		
合计		1,940,127.74	492,634.11	1,039,762.81	684,272.81	-900,364.93		191,638.70	-46,411	38,901	38.90%		

被评估企业填表人: 罗俊豪
填表日期: 2021年2月1日
评估人员: 孙健、郑育辉、王金萍、区芷莹、区世铸

固定资产——运输类设备评估明细表

评估基准日:2020年12月31日

表4-8-2-2

金额单位: 人民币元

[illegible]

被评估企业填表人：罗俊豪
填表日期：2021年2月1日

评估人员：孙健、王金萍、郑育辉、区芷莹、区世铮

固定资产——其他设备评估明细表

评估基准日:2020年12月31日

表4-8-2-1

被评估单位:广州珠江物业管理有限公司

金额单位:人民币元

被评估企业申报评估信息										评估机构评估信息						
序号	设备编号	设备名称	规格型号	制造商的名称	单位	数量	购买年月	启用年月	账面价值	重置全价	成新率	评估价值	评估增减值	增减率	备注	
									原值	净值						
1	ZJWY000056	联想电脑	联想牌	联想	台	1	2007/09	2007/09	6,220.00	311.00	150.00	150.00	-161.00	-51.77%	二手价	
2	ZJWY000062	联想电脑	联想牌	联想	台	1	2009/06	2009/06	4,530.00	226.50	150.00	150.00	-76.50	-33.77%	二手价	
3	ZJWY000082	美的空调	KF-50GW	美的	台	1	2011/06	2011/06	4,450.00	222.50	285.00	285.00	62.50	28.09%	二手价	
4	ZJWY000084	沙发	3人位	国产	台	1	2011/09	2011/09	3,350.00	167.50	200.00	200.00	32.50	19.40%	二手价	
5	ZJWY000086	电脑 (IBM服务器)	X3200	IBM	台	1	2011/10	2011/10	14,500.00	725.00	750.00	750.00	25.00	3.45%	二手价	
6	ZJWY000094	海尔笔记本电脑	7G-2152450G1050	海尔	台	1	2012/07	2012/07	3,699.00	184.95	188.00	188.00	3.05	1.65%	二手价	
7	ZJWY000098	空调机	C10K	松下	台	1	2012/09	2012/09	2,399.00	119.95	180.00	180.00	60.05	50.06%	二手价	
8	ZJWY001000	支票打印机	惠朗ML-2009A	惠朗	台	1	2012/09	2012/09	2,300.00	115.00	1,415.00	15%	210.00	95.00	82.61%	
9	201302190002	联想一体机电脑	B515A8	联想	台	1	2013/01	2013/01	6,000.00	180.00	450.00	450.00	270.00	150.00%	二手价	
10	201307030001	联想笔记本电脑	联想S405	联想	台	1	2013/07	2013/07	3,860.00	115.80	240.00	240.00	124.20	107.25%	二手价	
11	201407240001	海尔电脑一体机	乐趣Q7-H206	海尔	台	1	2014/07	2014/07	3,999.00	119.97	320.00	320.00	200.03	166.73%	二手价	
12	201512240001	联想E550电脑	联想E550电脑	联想	台	1	2015/12	2015/12	5,519.00	165.57	460.00	460.00	294.43	177.83%	二手价	
13	201611030001	联想电脑	联想510-23系列一体 (圆心)	联想	台	1	2016/11	2016/11	5,100.00	1,059.95	4,424.00	16%	710.00	-349.95	-33.02%	
14	201706190001	联想电脑	联想110-15	联想	台	1	2017/06	2017/06	5,299.00	1,700.86	4,247.00	30%	1,270.00	-430.86	-25.33%	
15	201710260001	联想一体机	联想一体机 - 520	联想	台	1	2017/10	2017/10	4,700.00	1,812.76	4,424.00	36%	1,590.00	-222.76	-12.29%	
16	201710260002	戴尔台式电脑	成就3667-R1408商用台式	戴尔	台	1	2017/10	2017/10	4,099.50	1,580.86	3,881.00	36%	1,400.00	-180.86	-11.44%	
17	201801240001	联想一体机	s4250	联想	台	1	2018/01	2018/01	3,845.30	1,669.35	3,716.00	42%	1,560.00	-109.35	-6.55%	
18	201806190001	电脑主机	戴尔家用台式机10740P2	戴尔	台	1	2018/06	2018/06	4,299.00	2,214.00	4,158.00	50%	2,080.00	-134.00	-6.05%	
19	201806190002	海信电视机	LED49EC780UC19英寸	海信	台	1	2018/06	2018/06	2,999.00	1,544.60	2,831.00	69%	1,950.00	405.40	26.25%	
20	201806200001	戴尔台式电脑	戴尔成就3668商用台式电脑	戴尔	台	1	2018/06	2018/06	3,769.50	1,941.30	3,583.00	50%	1,790.00	-151.30	-7.79%	
21	201806200002	麦克风	全向麦克风	美源	台	1	2018/06	2018/06	988.00	508.90	884.00	69%	610.00	101.10	19.87%	
22	201806200003	摄像头	(930E)	罗技	台	1	2018/06	2018/06	699.00	360.00	619.00	69%	430.00	70.00	19.44%	
23	201807060001	美的空调	美的空调大一匹KFR-26GW/BDAA3a	美的	台	1	2018/07	2018/07	2,399.00	1,274.38	1,858.00	69%	1,280.00	5.62	0.44%	
24	201809130001	惠普HP激光打印机	m254dw	惠普	台	1	2018/09	2018/09	4,174.13	2,352.17	2,813.00	71%	2,000.00	-352.17	-14.97%	
25	201811230001	联想一体机	520-24	联想	台	1	2018/11	2018/11	4,309.48	2,567.73	4,158.00	58%	2,410.00	-157.73	-6.14%	
26	201812210001	松下空调冷暖两匹	CS/CU-DGL18KM1	松下	台	1	2018/12	2018/12	5,095.86	3,118.74	4,600.00	75%	3,450.00	331.26	10.62%	
27	201812210002	格力空调冷暖正1匹	KFR35GW/dh03	格力	台	1	2018/12	2018/12	2,493.52	1,526.08	2,420.00	75%	1,820.00	293.92	19.26%	
28	201812240001	联想台式电脑	微型计算机ideacentre720-18170	联想	台	1	2018/12	2018/12	5,099.00	3,120.44	5,042.00	60%	3,030.00	-90.44	-2.90%	
29	201812240002	华为笔记本电脑	华为MateBook X pro13.9英寸15-9500	华为	台	1	2018/12	2018/12	7,489.66	4,583.50	7,106.00	60%	4,260.00	-323.50	-7.06%	
30	201901150001	戴尔电脑	戴尔成就3470 (八代i5-R400)	戴尔	台	1	2019/01	2019/01	4,699.00	2,951.69	3,539.00	60%	2,120.00	-831.69	-28.18%	
31	201903140001	爱普生针式打印机	爱普生1Q-1600K1VH	爱普生	台	1	2019/03	2019/03	2,599.00	1,716.58	2,593.00	78%	2,010.00	293.42	17.09%	
32	201912170001	联想一体机电脑	联想 (i5-7400TD)	联想	台	1	2019/12	2019/12	4,799.00	3,867.92	4,689.00	80%	3,750.00	-117.92	-3.05%	
33	202007070001	组合办公桌	4人位	国产	台	1	2020/07	2020/07	2,640.00	2,426.60	2,640.00	94%	2,480.00	53.40	2.20%	
34	202007310001	办公室文件柜一批	定制	国产	台	1	2020/08	2020/08	47,550.50	44,475.50	47,550.00	95%	45,170.00	694.50	1.56%	
35	202007310002	会议桌文件柜一批	定制	国产	台	1	2020/08	2020/08	17,303.75	16,184.75	17,304.00	95%	16,440.00	255.25	1.58%	
36	202009080001	惠普主机	惠普战66 (九代i5-9500) 主机	惠普	台	1	2020/09	2020/09	2,999.10	2,853.63	2,999.00	94%	2,820.00	-33.63	-1.18%	
37	202009080002	惠普主机一套 (含显示器)	惠普主机M01-1053mmx241	惠普	台	1	2020/09	2020/09	3,617.70	3,442.23	3,618.00	94%	3,400.00	-42.23	-1.23%	
38	202011120001	爱普生影像投影机	爱普生EH-TW5700投影机	爱普生	台	1	2020/11	2020/11	4,998.00	4,917.20	4,998.00	99%	4,940.00	22.80	0.46%	
39	202011180001	联想一体台式电脑	A10520C	联想	台	1	2020/11	2020/11	4,799.00	4,721.41	4,801.00	98%	4,700.00	-21.41	-0.45%	
40	202011180002	联想一体台式电脑	A10520C	联想	台	1	2020/11	2020/11	4,799.00	4,721.41	4,801.00	98%	4,700.00	-21.41	-0.45%	
41	ZJWY000074	联想电脑	扬天A1600	联想	台	1	2011/01	2011/01	4,250.00	212.50	250.00	250.00	37.50	17.65%	二手价	
42	ZJWY000095	华凌空调	KF-26GW	华凌	台	1	2012/07	2012/07	1,950.00	97.50	1,327.00	15%	200.00	102.50	105.13%	
43	201911180007	收费电脑套餐	戴尔电脑成就V3670-R14X8	戴尔	台	1	2019/11	2019/11	5,290.00	4,178.24	5,101.00	78%	3,980.00	-198.24	-4.74%	
44	ZJWY000088	联想电脑	CPU:Q9500,内存4G	联想牌	台	1	2012/02	2012/02	4,250.00	212.50	230.00	230.00	17.50	8.24%	二手价	
45	ZJWY000089	打印机	爱普生K3针式	爱普生	台	1	2012/02	2012/02	2,800.00	140.00	1,681.00	15%	250.00	110.00	78.57%	
46	ZJWY000092	空调	格力空调	格力	台	1	2012/06	2012/06	3,029.00	151.45	2,035.00	15%	310.00	158.55	104.69%	
47	ZJWY000093	电脑	CPU:I3-3240,内存4G, 固态硬盘	国产	台	1	2012/06	2012/06	3,450.00	172.50	200.00	200.00	27.50	15.94%	二手价	
48	201304070001	格力空调	72LW/E1 (2368L1) D AC-82 (R)	格力	台	1	2013/03	2013/03	6,000.00	180.00	3,982.00	15%	600.00	420.00	233.33%	

固定资产——其他设备评估明细表

评估基准日:2020年12月31日

表4-8-2-1

被评估单位:广州珠江物业管理有限公司

金额单位:人民币元

被评估企业申报评估信息										评估机构评估信息							
序号	设备编号	设备名称	规格型号	制造商的名称	单位	数量	购买年月	启用年月	原值	账面值	净值	重置全价	成新率	评估价值	评估增减值	增减率	备注
49	201504300001	志高空调KFR-51C	志高空调KFR-51CWB94	志高	台	1	2015/04	2015/04	3,290.00		98.70	2,209.00	29%	640.00	541.30	548.43%	
50	201508260002	彩钢岗亭2.0*1.3*2.0	2.0*1.3*2.3m	国产	台	1	2015/08	2015/08	3,800.00		114.00	3,500.00	33%	1,140.00	1,026.00	900.00%	
51	201804230001	惠普台式电脑	惠普战86商用办公台式电脑	惠普	台	1	2018/04	2018/04	2,718.45		1,312.05	2,669.00	46%	1,230.00	-82.05	-6.25%	
52	ZJWY000011	不锈钢电动门	无	国产	台	1	2000/01	2000/01	31,058.56		26,495.02	0.00		0.00	-26,495.02	-100.00%	已拆除
53	ZJWY000042	吸尘器	无	-	台	1	2005/01	2005/01	6,960.00		348.00	380.00		380.00	32.00	9.20%	二手价
54	ZJWY000043	刚机	无	-	台	1	2005/01	2005/01	8,900.00		445.00	500.00		500.00	55.00	12.36%	二手价
55	ZJWY000071	美的空调	美的牌	美的牌	台	1	2010/07	2010/07	1,888.00		94.40	180.00		180.00	85.60	90.68%	二手价
56	ZJWY000075	联想电脑	联想牌	联想牌	台	1	2011/01	2011/01	4,250.00		212.50	230.00		230.00	17.50	8.24%	二手价
57	201403170001	戴尔电脑(DELL3900)	DELL3900	戴尔	台	1	2014/03	2014/03	3,950.00		118.50	2,634.00	15%	400.00	281.50	237.55%	
58	ZJWY000112	联想一体机电脑C355	联想C355	联想	台	1	2014/04	2014/04	3,000.00		90.00	2,256.00	15%	340.00	250.00	277.78%	
59	ZJWY000072	美的空调	KF-23GW	美的	台	1	2010/09	2010/09	2,099.00		104.95	150.00		150.00	45.05	42.93%	二手价
60	ZJWY000076	联想电脑	扬天A4600	联想	台	1	2011/01	2011/01	4,250.00		212.50	230.00		230.00	17.50	8.24%	二手价
61	201306090001	电脑	中档一体台式机22D(2500N-5500W)	中档	台	1	2013/06	2013/06	2,899.00		86.97	120.00		120.00	33.03	37.98%	二手价
62	201407090002	海尔空调	海尔空调KF-26GW/Y-DA100(3)	海尔	台	1	2014/07	2014/07	2,179.00		65.37	1,663.00	19%	310.00	244.63	374.22%	
63	201708230001	美的空调	海尔空调KF-36GW/D6WKA	美的	台	1	2017/08	2017/08	1,537.61		543.21	1,201.00	58%	690.00	146.79	27.02%	
64	202004200001	戴尔台式电脑	戴尔台式电脑灵越3670九代I3-9100	戴尔	台	1	2020/04	2020/04	2,999.00		2,611.16	2,999.00	86%	2,580.00	-31.16	-1.19%	
65	ZJWY000050	复印机	国产	-	台	1	2007/01	2007/01	6,200.00		141.92	200.00		200.00	58.08	40.92%	
66	ZJWY000073	联想电脑	B305AX2	联想	台	1	2010/09	2010/09	4,605.00		230.25	250.00		250.00	19.75	8.58%	二手价
67	ZJWY000085	联想电脑	联想牌	联想	台	1	2011/09	2011/09	3,899.00		194.95	210.00		210.00	15.05	7.72%	二手价
68	ZJWY000097	格力空调	KF-26WLP	格力	台	1	2012/09	2012/09	1,899.00		94.95	1,150.00	15%	170.00	75.05	79.04%	
69	201403260001	电脑	清华同方真爱S7860-R001	清华同方	台	1	2014/03	2014/03	3,099.00		92.97	120.00		120.00	27.03	29.07%	二手价
70	201407210001	美的空调	美的空调KF-72LW/Y-PA4	美的	台	1	2014/07	2014/07	5,199.00		155.97	3,881.00	19%	730.00	574.03	368.04%	
71	201408130001	海尔空调	海尔空调KF-36GW/D6WKA	海尔	台	1	2014/08	2014/08	2,500.00		75.00	1,563.00	20%	310.00	235.00	313.33%	
72	201607220001	美的空调	KFR-26GW	美的	台	1	2016/07	2016/07	2,221.37		318.14	1,681.00	45%	760.00	441.86	138.89%	
73	202003170001	戴尔台式电脑	戴尔成就3471(13-91008G1T)	戴尔	台	1	2020/03	2020/03	3,198.00		2,732.70	3,198.00	84%	2,690.00	-42.70	-1.56%	
74	ZJWY000027	电脑	国产	-	台	1	2002/10	2002/10	10,200.00		510.00	150.00		150.00	-360.00	-70.59%	二手价
75	ZJWY000032	EPSON打印机	1600K	爱普生	台	1	2003/02	2003/02	2,650.00		132.50	120.00		120.00	-12.50	-9.43%	二手价
76	ZJWY000044	惠普台式电脑	cq3027cx	惠普	台	1	2009/11	2009/11	3,999.00		199.95	150.00		150.00	-49.95	-24.98%	二手价
77	ZJWY000067	打印机	EPSON1600K111	爱普生	台	1	2010/03	2010/03	2,750.00		137.50	220.00		220.00	82.50	60.00%	二手价
78	ZJWY000068	联想电脑	扬天T2900V	联想	台	1	2010/05	2010/05	4,080.00		204.00	210.00		210.00	6.00	2.94%	二手价
79	ZJWY000078	联想电脑	扬天A4600	联想	台	1	2011/01	2011/01	4,250.00		212.50	210.00		210.00	-2.50	-1.18%	二手价
80	ZJWY000096	空调	KF-50CW/VC-2科龙	科龙、松下	台	2	2012/08	2012/08	9,200.00		460.00	5,841.00	15%	880.00	420.00	91.30%	
81	201307290001	科龙空调	KF-50GW/VC-2(K2B)	科龙	台	1	2013/07	2013/07	3,499.00		104.97	1,650.00	15%	250.00	145.03	138.16%	
82	201307290002	科龙空调	KF-50GW/VC-2(K2B)	科龙	台	1	2013/07	2013/07	3,499.00		104.97	150.00		150.00	45.03	42.90%	二手价
83	201407090001	联想一体机	联想一体机C340	联想	台	1	2014/07	2014/07	3,700.00		111.00	2,290.00	15%	340.00	229.00	206.31%	
84	201410140001	格力空调	KF-50GW/K(50356)B1-N1变频柜机	格力	台	1	2014/10	2014/10	5,259.00		157.77	3,769.00	23%	850.00	692.23	438.76%	
85	201507210001	长虹空调	KF-35G/HT1(WJ-II)2	长虹	台	1	2015/07	2015/07	1,699.00		50.97	120.00		120.00	69.03	135.43%	二手价
86	201605060001	联想电脑	联想D5050(社区平替用)	联想	台	1	2016/05	2016/05	2,980.00		330.10	2,372.00	15%	360.00	29.90	9.06%	
87	201808220001	志高空调	NEW-GD18F1C3	志高	台	1	2018/08	2018/08	2,689.00		1,471.84	2,344.00	70%	1,640.00	168.16	11.43%	
88	201907010001	惠普台式电脑	惠普战66商用办公台式电脑13-8100	惠普	台	1	2019/07	2019/07	3,297.50		2,391.23	3,185.00	70%	2,230.00	-161.23	-6.74%	
89	201907010002	惠普台式电脑	惠普战66商用办公台式电脑13-8100	惠普	台	1	2019/07	2019/07	3,297.50		2,391.23	3,185.00	70%	2,230.00	-161.23	-6.74%	
90	201907230001	海尔空调	KFR-35GW/15XA2AAT1	海尔	台	1	2019/07	2019/07	2,089.00		1,514.91	2,035.00	83%	1,680.00	165.09	10.90%	
91	201911110001	点钞机	HT-2880	康艺	台	1	2019/11	2019/11	2,300.88		1,817.28	2,018.00	86%	1,740.00	-77.28	-4.25%	
92	201410140002	联想电脑	联想电脑及配件	联想	台	1	2014/10	2014/10	3,943.00		118.29	2,468.00	15%	370.00	251.71	212.79%	
93	201807030001	惠普战86商用台式(HP)八代I3-8100		惠普	台	1	2018/07	2018/07	3,799.00		2,017.82	3,477.00	50%	1,740.00	-277.82	-13.77%	
94	ZJWY000065	联想电脑	联想	联想	台	1	2009/12	2009/12	4,724.00		236.20	150.00		150.00	-86.20	-36.49%	二手价
95	ZJWY000080	联想电脑	联想牌	联想	台	1	2011/02	2011/02	2,999.00		149.95	180.00		180.00	30.05	20.04%	二手价
96	ZJWY000090	打印机	爱普生K3针式	爱普生	台	1	2012/02	2012/02	2,800.00		140.00	1,681.00	15%	250.00	110.00	78.57%	
97	ZJWY000091	点钞机	无	-	台	1	2012/06	2012/06	2,860.00		143.00	1,664.00	15%	250.00	107.00	74.83%	

固定资产——其他设备评估明细表

评估基准日:2020年12月31日

表4-8-2-1

被评估单位:广州珠江物业管理有限公司

金额单位:人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	制造商名称	单位	数量	购买年月	启用年月	账面值		重置全价	成新率	评估机构评估信息			备注
									原值	净值			评估价值	评估增值	增减率	
98	201708230001	格力空调	KF-50GW/K(50356)A2-N1	格力	台	1	2017/08	2017/08	4,700.00	1,660.80	4,335.00	58%	2,490.00	829.20	49.93%	
99	201806250001	惠普台式电脑	惠普小欧270-P031	惠普	台	1	2018/06	2018/06	2,798.00	1,440.80	2,680.00	50%	1,340.00	-100.80	-7.00%	
100	201905200001	台式电脑	惠普战66商用办公台式电脑(3-8100)	惠普	台	1	2019/05	2019/05	3,299.00	2,285.73	3,185.00	68%	2,170.00	-115.73	-5.06%	
101	201911110002	点钞机	HT-2880	康艺	台	1	2019/11	2019/11	2,300.88	1,817.28	2,018.00	86%	1,740.00	-77.28	-4.25%	
102	202005130001	惠普台式电脑	惠普战99商用办公台式电脑(九代I3-9100)	惠普	台	1	2020/05	2020/05	3,099.00	2,748.30	3,099.00	88%	2,730.00	-18.30	-0.67%	
103	202012010001	惠普台式电脑	惠普台式电脑501-nF135men	惠普	台	1	2020/12	2020/12	2,799.00	2,799.00	2,799.00	98%	2,740.00	-59.00	-2.11%	
104	WYHQ000609	铝合金脚手架	定制	国产	台	1	2002/12	2002/12	65,000.00	3,250.00	2,660.00		2,660.00	-590.00	-18.15%	已损坏
105	WYHQ000010	上广电彩电	172566	上广	台	1	2003/07	2003/07	3,719.40	185.97	150.00		150.00	-35.97	-19.34%	二手价
106	WYHQ000011	康佳彩电	P2572S	康佳	台	1	2003/07	2003/07	1,699.00	84.95	100.00		100.00	15.05	17.72%	二手价
107	WYHQ000012	电动绿篱剪	无	-	台	1	2003/07	2003/07	2,950.00	59.00	85.00		85.00	26.00	44.07%	二手价
108	WYHQ000013	电脑	组装	国产	台	1	2004/08	2004/08	4,300.00	215.00	150.00		150.00	-65.00	-30.23%	二手价
109	WYHQ000014	美的空调	美的牌	美的	台	1	2005/03	2005/03	1,640.00	82.00	120.00		120.00	38.00	46.34%	二手价
110	WYHQ000015	创维彩电	21TX	创维	台	1	2005/06	2005/06	888.00	44.40	80.00		80.00	35.60	80.18%	二手价
111	WYHQ000017	绿篱修剪机	"STHII"HS75	斯蒂尔	台	1	2006/04	2006/04	2,800.00	140.00	150.00		150.00	10.00	7.14%	二手价
112	WYHQ000018	本田5.5自动挡轿车	本田牌	本田	台	1	2006/11	2006/11	3,280.00	164.00	198.00		198.00	34.00	20.73%	二手价
113	WYHQ000021	电脑	组装	国产	台	1	2009/02	2009/02	4,880.00	244.00	150.00		150.00	-94.00	-38.52%	二手价
114	WYHQ000023	绿篱机	日本小松	小松	台	1	2010/04	2010/04	2,600.00	130.00	150.00		150.00	20.00	15.38%	二手价
115	WYHQ000024	联想电脑	扬天A6600K	联想	台	1	2011/01	2011/01	4,250.00	212.50	390.00		390.00	177.50	83.53%	二手价
116	WYHQ000025	打印机	1600K111	爱普生	台	1	2011/05	2011/05	2,830.00	141.50	884.00	15%	130.00	-11.50	-8.13%	
117	WYHQ000026	点钞机	HT-2880	康艺	台	1	2011/05	2011/05	2,400.00	120.00	1,857.00	15%	280.00	160.00	133.33%	
118	WYHQ000027	美的空调	KF-72LW/Y-1A(R2)	美的	台	1	2011/06	2011/06	5,199.00	259.95	289.00		289.00	29.05	11.18%	二手价
119	201302160001	联想一体机电脑	IdeaCentre B545	联想	台	1	2013/01	2013/01	6,000.00	180.00	220.00		220.00	40.00	22.22%	二手价
120	201305110001	联想电脑C320	C320	联想	台	1	2013/05	2013/05	4,380.00	131.40	166.00		166.00	34.60	26.33%	二手价
121	201403200001	宏基电脑(AXC600)	AXC600-C90	宏基	台	1	2014/03	2014/03	4,099.00	122.97	160.00		160.00	37.03	30.11%	二手价
122	201606230001	美的空调KF-26GW/Y-PI3001(E)	美的空调KF-26GW/Y-PI3001(E)	美的	台	1	2016/06	2016/06	1,623.08	206.12	1,465.00	44%	640.00	433.88	210.50%	
123	201606230002	联想电脑C4005 21英寸一体机	联想电脑C4005 21英寸一体机	联想	台	1	2016/06	2016/06	2,726.49	346.17	2,467.00	15%	370.00	23.83	6.88%	
124	201609120001	格力空调	KF-72GW/K	格力	台	1	2016/09	2016/09	4,870.94	854.69	4,282.00	46%	1,980.00	1,125.31	131.66%	
125	201709210001	电脑主机	联想	联想	台	1	2017/09	2017/09	1,700.00	628.28	1,327.00	34%	450.00	-178.28	-28.38%	
126	201711280001	惠普台式电脑	惠普牌	惠普	台	1	2017/11	2017/11	4,690.00	1,884.66	4,315.00	38%	1,640.00	-244.66	-12.98%	
127	201907170001	爱普生针式打印机	爱普生LQ-1600KH	爱普生	台	1	2019/07	2019/07	2,698.98	1,957.27	2,459.00	81%	2,000.00	42.73	2.18%	
128	202003020001	人民币点钞机	HT-2880点钞机	康艺	台	1	2020/03	2020/03	2,300.88	1,966.08	2,381.00	90%	2,140.00	173.92	8.85%	
129	202004010001	格力空调	格力绿岛风KFR-50GW	格力	台	1	2020/04	2020/04	3,892.92	3,389.40	3,893.00	90%	3,500.00	110.60	3.26%	
130	010001	联想电脑	扬天M4630D	联想	台	1	2012/12	2012/12	3,880.00	194.00	200.00		200.00	6.00	3.09%	二手价
131	010011	索尼摄像机	DCR-S200E	索尼	台	1	2007/08	2007/08	7,151.00	357.55	410.00		410.00	52.45	14.67%	二手价
132	010019	打药喷雾机	YH168FB	-	台	1	2007/12	2007/12	2,100.00	105.00	150.00		150.00	45.00	42.86%	二手价
133	010020	修剪机	CHTZ6010	-	台	1	2007/12	2007/12	1,400.00	70.00	88.00		88.00	18.00	25.71%	二手价
134	010022	绿篱修剪机	CHTZ6010	-	台	1	2008/05	2008/05	2,700.00	135.00	199.00		199.00	64.00	47.41%	二手价
135	010023	修剪机	CHTZ6010	-	台	1	2008/05	2008/05	2,200.00	110.00	88.00		88.00	-22.00	-20.00%	二手价
136	010029	格力空调	格力牌	格力	台	1	2009/06	2009/06	1,980.00	99.00	150.00		150.00	51.00	51.52%	二手价
137	010033	修剪机	CHTZ6010	-	台	1	2010/05	2010/05	3,480.00	174.00	2,301.00	15%	350.00	176.00	101.15%	
138	010034	绿篱修剪机	CHTZ6010	-	台	1	2010/06	2010/06	2,180.00	109.00	1,770.00	15%	270.00	161.00	147.71%	
139	010038	园林割灌机	CEIX	-	台	1	2010/09	2010/09	2,480.00	124.00	1,770.00	15%	270.00	146.00	117.74%	
140	010040	戴尔电脑	OPTIPLEX380	戴尔	台	1	2011/02	2011/02	3,800.00	190.00	220.00		220.00	30.00	15.79%	二手价
141	010043	戴尔主机	OPTIPLEX380	戴尔	台	1	2011/08	2011/08	2,950.00	147.50	220.00		220.00	72.50	49.15%	二手价
142	010045	格力空调	KFR-32GW/K	格力	台	1	2008/07	2008/07	1,940.00	97.00	150.00		150.00	53.00	54.64%	二手价
143	010047	打印机	无	-	台	1	2012/02	2012/02	3,950.00	197.50	2,566.00	15%	380.00	182.50	92.41%	
144	010049	联想电脑	联想牌	联想	台	1	2012/02	2012/02	3,950.00	197.50	220.00		220.00	22.50	11.39%	二手价
145	010052	联想电脑	联想牌	联想	台	1	2012/05	2012/05	3,850.00	192.50	220.00		220.00	27.50	14.29%	二手价
146	010053	割草机	无	-	台	1	2012/05	2012/05	2,600.00	130.00	1,327.00	15%	200.00	70.00	53.85%	
147	010054	格力空调	KFR-32570Aa-3	格力	台	1	2012/07	2012/07	2,520.00	126.00	1,946.00	15%	290.00	164.00	130.16%	
148	010055	格力空调	KFR-32570Aa-3	格力	台	1	2012/07	2012/07	2,520.00	126.00	1,946.00	15%	290.00	164.00	130.16%	
149	010056	格力空调柜机	KFR-72566Aa-3	格力	台	1	2012/07	2012/07	5,810.00	290.50	3,034.00	15%	460.00	169.50	58.35%	
150	010057	格力空调	KFR-32570Aa-3	格力	台	1	2012/07	2012/07	2,520.00	126.00	1,946.00	15%	290.00	164.00	130.16%	
151	010058	格力空调	KFR-32570Aa-3	格力	台	1	2012/07	2012/07	2,570.00	128.50	1,271.00	15%	190.00	61.50	47.86%	
152	010061	新飞冰箱	新飞牌	新飞	台	1	2012/10	2012/10	2,099.00	104.95	1,150.00	15%	170.00	65.05	61.98%	
153	201304260002	海尔洗衣机	XQB60-M1258美菱	海尔	台	1	2013/04	2013/04	1,280.00	64.00	681.00	15%	100.00	36.00	56.25%	
154	010064	格力空调	KFR-26569AaC-N2	格力	台	1	2013/07	2013/07	2,349.00	117.45	1,948.00	15%	290.00	172.55	146.91%	

固定资产——其他设备评估明细表

评估基准日:2020年12月31日

表4-8-2-1

被评估单位:广州珠江物业管理有限公司

金额单位:人民币元

被评估企业申报评估信息										评估机构评估信息						
序号	设备编号	设备名称	规格型号	制造商名称	单位	数量	购买年月	启用年月	原值	账面净值	重置全价	成新率	评估价值	评估增值/减值	增减率	备注
155	010065	格力空调柜机	KFR-72569Rb-2	格力	台	1	2013/07	2013/07	6,049.00	302.45	4,440.00	15%	670.00	367.55	121.52%	
156	010067	格力空调	KFR-23569AaC-N2	格力	台	1	2013/07	2013/07	2,349.00	117.45	1,946.00	15%	290.00	172.55	146.91%	
157	010068	格力空调	KFR-23569AaC-N2	格力	台	1	2013/07	2013/07	2,349.00	117.45	1,946.00	15%	290.00	172.55	146.91%	
158	010069	格力空调	KFR-26GW	格力	台	1	2013/08	2013/08	2,330.00	116.50	1,327.00	15%	200.00	83.50	71.67%	
159	201310 210001	联想电脑	扬天M4632D	联想	台	1	2013/09	2013/09	3,880.00	116.40	200.00		200.00	83.60	71.82%	二手价
160	201310 290001	割灌机	无	-	台	1	2013/10	2013/10	2,600.00	130.00	1,327.00	15%	200.00	70.00	53.85%	
161	201311 180001	INTEL 15电脑	无	-	台	1	2013/11	2013/11	5,400.00	162.00	180.00		180.00	18.00	11.11%	二手价
162	201311 180002	CANON激光传真复印机	CANON MF4750	佳能	台	1	2013/11	2013/11	1,980.00	59.40	1,596.00	15%	240.00	180.60	304.04%	
163	201312 180001	联想电脑	M4630	联想	台	1	2013/12	2013/12	3,880.00	116.40	200.00		200.00	83.60	71.82%	二手价
164	201401 280001	富士施乐多功能一体机	Docucentre S1810	富士施乐	台	1	2014/01	2014/01	3,800.00	114.00	4,424.00	15%	660.00	546.00	478.95%	
165	201401 280002	联想电脑	扬天M4630N-10	联想	台	1	2014/01	2014/01	3,880.00	116.40	200.00		200.00	83.60	71.82%	二手价
166	201401 280003	联想电脑	扬天M4630N-10	联想	台	1	2014/01	2014/01	3,880.00	116.40	200.00		200.00	83.60	71.82%	二手价
167	201403 260001	联想电脑	M4918D	联想	台	1	2014/03	2014/03	4,860.00	145.80	2,743.00	15%	410.00	264.20	181.21%	
168	201404 150001	联想电脑	M4630	联想	台	1	2014/04	2014/04	3,880.00	116.40	200.00		200.00	83.60	71.82%	二手价
169	201406 200001	凯泉水泵	无	-	台	1	2014/06	2014/06	7,500.00	225.00	5,664.00	18%	990.00	765.00	340.00%	
170	201409 260001	联想电脑	M4600	联想	台	1	2014/09	2014/09	3,880.00	116.40	200.00		200.00	83.60	71.82%	二手价
171	201409 260002	联想电脑	T4900	联想	台	1	2014/09	2014/09	4,500.00	135.00	2,832.00	15%	420.00	285.00	211.11%	
172	201410 280001	割灌机	无	-	台	1	2014/10	2014/10	2,300.00	69.00	1,062.00	23%	240.00	171.00	247.83%	
173	201506 230002	佳能M215激光打印	M215	佳能	台	1	2015/06	2015/06	1,800.00	54.00	150.00		150.00	96.00	177.78%	二手价
174	201507 170001	施乐数码复印机	施乐牌	施乐	台	1	2014/08	2014/08	3,800.00	114.00	1,770.00	20%	350.00	236.00	207.02%	
175	201507 220001	联想电脑主机	启天M1300-N012	联想	台	1	2015/07	2015/07	3,200.00	96.00	1,946.00	15%	290.00	194.00	202.08%	
176	201508 030002	联想电脑	扬天M4630D-10	联想	台	1	2013/10	2013/10	3,880.00	194.00	200.00		200.00	6.00	3.09%	二手价
177	201508 140001	格力空调	格力牌	格力	台	1	2015/08	2015/08	2,549.00	76.47	2,300.00	33%	750.00	673.53	880.78%	
178	201508 140002	格力空调	格力牌	格力	台	1	2015/08	2015/08	2,549.00	76.47	2,300.00	33%	750.00	673.53	880.78%	
179	201510 260001	戴尔电脑	戴尔牌	戴尔	台	1	2015/10	2015/10	4,400.00	132.00	2,035.00	15%	310.00	178.00	134.85%	
180	201510 260002	戴尔电脑	戴尔牌	戴尔	台	1	2015/10	2015/10	3,400.00	102.00	2,035.00	15%	310.00	208.00	203.92%	
181	201510 260003	戴尔电脑	戴尔牌	戴尔	台	1	2015/10	2015/10	3,400.00	102.00	2,035.00	15%	310.00	208.00	203.92%	
182	201510 260004	佳能打印机	佳能牌	佳能	台	1	2015/10	2015/10	1,350.00	40.50	884.00	35%	310.00	269.50	665.43%	
183	201511 300001	DELL电脑	戴尔牌	戴尔	台	1	2015/11	2015/11	3,400.00	102.00	2,035.00	15%	310.00	208.00	203.92%	
184	201511 300002	DELL电脑	戴尔牌	戴尔	台	1	2015/11	2015/11	4,400.00	132.00	2,919.00	15%	440.00	308.00	233.33%	
185	201601 250001	格力空调柜机	KFR-50LW	格力	台	1	2016/01	2016/01	4,070.00	187.80	3,716.00	39%	1,440.00	1,252.20	666.77%	
186	201604 220001	DELL电脑	戴尔牌	戴尔	台	1	2016/04	2016/04	3,400.00	321.68	2,742.00	15%	410.00	88.32	27.46%	
187	201605 200001	税控打印机	OKI5700F	OKI	台	1	2016/05	2016/05	1,264.96	140.21	1,106.00	43%	470.00	329.79	235.21%	
188	201605 200003	税控打印机	OKI5700F	OKI	台	1	2016/05	2016/05	1,264.96	140.21	1,106.00	43%	470.00	329.79	235.21%	
189	201605 200004	税控打印机	OKI5700F	OKI	台	1	2016/05	2016/05	1,264.96	140.21	1,106.00	43%	470.00	329.79	235.21%	
190	201605 200005	税控打印机	OKI5700F	OKI	台	1	2016/05	2016/05	1,264.96	140.21	1,106.00	43%	470.00	329.79	235.21%	
191	201605 200006	税控打印机	OKI5700F	OKI	台	1	2016/05	2016/05	1,264.96	140.21	1,106.00	43%	470.00	329.79	235.21%	
192	201605 200007	税控打印机	OKI5700F	OKI	台	1	2016/05	2016/05	1,264.96	140.21	1,106.00	43%	470.00	329.79	235.21%	
193	201605 200008	税控打印机	OKI5700F	OKI	台	1	2016/05	2016/05	1,264.96	140.21	1,106.00	43%	470.00	329.79	235.21%	
194	201605 200009	税控打印机	OKI5700F	OKI	台	1	2016/05	2016/05	1,264.94	140.19	1,103.00	43%	470.00	329.81	235.26%	
195	201605 230001	绿篱机	无	-	台	1	2016/05	2016/05	2,600.00	288.35	1,858.00	43%	790.00	501.65	173.97%	
196	201605 240001	格力空调	格力牌	格力	台	1	2016/05	2016/05	1,888.89	209.19	1,468.00	43%	620.00	410.81	196.38%	
197	201605 240002	格力空调	格力牌	格力	台	1	2016/05	2016/05	1,666.67	184.42	1,316.00	43%	560.00	375.58	203.65%	
198	201605 240003	格力空调	格力牌	格力	台	1	2016/05	2016/05	1,666.66	184.96	1,316.00	43%	560.00	375.04	202.77%	
199	201606 270001	格力空调	格力牌	格力	台	1	2016/06	2016/06	1,752.14	222.32	1,512.00	44%	660.00	437.68	196.87%	
200	201606 270002	格力空调	格力牌	格力	台	1	2016/06	2016/06	1,752.13	222.31	1,512.00	44%	660.00	437.69	196.88%	
201	201606 270003	格力空调	格力牌	格力	台	1	2016/06	2016/06	1,752.14	222.32	1,512.00	44%	660.00	437.68	196.87%	
202	201606 270004	格力空调	格力牌	格力	台	1	2016/06	2016/06	1,752.13	222.31	1,512.00	44%	660.00	437.69	196.88%	
203	201606 270005	格力空调	格力牌	格力	台	1	2016/06	2016/06	1,752.14	222.32	1,512.00	44%	660.00	437.68	196.87%	
204	201606 270006	格力空调	格力牌	格力	台	1	2016/06	2016/06	1,752.13	222.31	1,512.00	44%	660.00	437.69	196.88%	
205	201606 270007	DELL电脑	戴尔牌	戴尔	台	1	2016/06	2016/06	2,905.98	369.06	2,468.00	15%	370.00	0.94	0.25%	
206	201607 230001	DELL台式机	戴尔牌	戴尔	台	1	2016/07	2016/07	2,905.98	416.04	2,468.00	15%	370.00	-46.04	-11.07%	

固定资产——其他设备评估明细表

评估基准日:2020年12月31日

表4-8-2-1

被评估单位:广州珠江物业管理有限公司

金额单位:人民币元

被评估企业申报评估信息									评估机构评估信息								
序号	设备编号	设备名称	规格型号	制造商的名称	单位	数量	购买年月	启用年月	原值	账面值	净值	重置全价	成新率	评估价值	评估增减值	增减率	备注
207	201607240001	割草机	无	-	台	1	2016/07	2016/07	2,300.00		329.46	1,062.00	44%	460.00	130.54	39.62%	
208	201608210002	DELL台式机	戴尔牌	戴尔	台	1	2016/08	2016/08	3,675.21		585.37	3,185.00	15%	480.00	-105.37	-18.00%	
209	201610200001	打药车	无	-	台	1	2016/09	2016/09	3,000.00		575.00	2,743.00	46%	1,270.00	695.00	120.87%	
210	201611220001	割灌机	无	-	台	1	2016/11	2016/11	2,300.00		478.18	1,062.00	49%	520.00	41.82	8.75%	
211	201611220002	DELL台式机	戴尔牌	戴尔	台	1	2016/11	2016/11	3,675.21		763.63	3,185.00	18%	570.00	-193.63	-25.36%	
212	201612090001	DELL台式机	戴尔牌	戴尔	台	1	2016/11	2016/11	3,675.21		823.05	3,185.00	18%	570.00	-253.05	-30.75%	
213	201701220001	戴尔电脑	戴尔牌	戴尔	台	1	2017/01	2017/01	2,803.42		673.38	2,509.00	20%	500.00	-173.38	-25.75%	
214	201701220002	戴尔电脑	戴尔牌	戴尔	台	1	2017/01	2017/01	2,803.42		673.38	2,509.00	20%	500.00	-173.38	-25.75%	
215	201703150001	戴尔电脑	戴尔牌	戴尔	台	1	2017/02	2017/02	3,076.92		638.62	2,883.00	24%	690.00	-148.62	-17.72%	
216	201703150002	戴尔电脑	戴尔牌	戴尔	台	1	2017/02	2017/02	2,803.42		764.02	2,509.00	24%	600.00	-164.02	-21.47%	
217	201703150003	戴尔电脑	戴尔牌	戴尔	台	1	2017/02	2017/02	2,803.42		764.02	2,509.00	24%	600.00	-164.02	-21.47%	
218	201703150004	联想笔记本电脑	联想牌	联想	台	1	2017/02	2017/02	3,384.62		922.22	3,088.00	24%	740.00	-182.22	-19.76%	
219	201703150005	戴尔电脑	戴尔牌	戴尔	台	1	2017/03	2017/03	2,803.42		764.02	2,509.00	24%	600.00	-164.02	-21.47%	
220	201704130001	高枝绿篱机	无	-	台	1	2017/02	2017/02	3,400.00		981.32	3,066.00	53%	1,610.00	628.68	64.06%	
221	201704180001	戴尔电脑	戴尔牌	戴尔	台	1	2017/03	2017/03	2,803.42		809.34	2,509.00	24%	600.00	-209.34	-25.87%	
222	201704180002	戴尔电脑	戴尔牌	戴尔	台	1	2017/03	2017/03	2,803.42		809.34	2,509.00	24%	600.00	-209.34	-25.87%	
223	201704180003	戴尔电脑	戴尔牌	戴尔	台	1	2017/03	2017/03	2,803.42		809.34	2,509.00	24%	600.00	-209.34	-25.87%	
224	201705250001	戴尔电脑	戴尔牌	戴尔	台	1	2017/05	2017/05	3,145.30		958.75	3,065.00	28%	860.00	-98.75	-10.30%	
225	201706250001	戴尔电脑	戴尔牌	戴尔	台	1	2017/05	2017/05	2,931.62		940.82	2,742.00	28%	770.00	-170.82	-18.16%	
226	201706250002	戴尔电脑	戴尔牌	戴尔	台	1	2017/05	2017/05	3,145.30		1,009.60	3,065.00	28%	860.00	-149.60	-14.82%	
227	201706250003	微软笔记本	无	-	台	1	2017/05	2017/05	6,064.10		1,946.42	5,831.00	28%	1,630.00	-316.42	-16.26%	
228	201706250004	戴尔电脑	戴尔牌	戴尔	台	1	2017/05	2017/05	2,931.62		940.82	2,742.00	28%	770.00	-170.82	-18.16%	
229	201706250005	戴尔电脑	戴尔牌	戴尔	台	1	2017/05	2017/05	2,931.62		940.82	2,742.00	28%	770.00	-170.82	-18.16%	
230	201706250006	联想笔记本	联想牌	联想	台	1	2017/05	2017/05	3,675.21		1,179.57	3,450.00	28%	970.00	-209.57	-17.77%	
231	201706250007	戴尔电脑	戴尔牌	戴尔	台	1	2017/05	2017/05	2,931.62		940.82	2,742.00	28%	770.00	-170.82	-18.16%	
232	201706250008	戴尔电脑	戴尔牌	戴尔	台	1	2017/05	2017/05	2,931.62		940.82	2,742.00	28%	770.00	-170.82	-18.16%	
233	201706250009	戴尔电脑	戴尔牌	戴尔	台	1	2017/05	2017/05	2,931.62		940.82	2,742.00	28%	770.00	-170.82	-18.16%	
234	201706250010	联想笔记本	联想牌	联想	台	1	2017/05	2017/05	3,547.04		1,138.76	3,273.00	28%	920.00	-218.76	-19.21%	
235	201707180001	洗衣机	无	-	台	1	2017/06	2017/06	2,299.00		775.03	2,035.00	56%	1,140.00	364.97	47.09%	
236	201707180002	洗衣机	无	-	台	1	2017/06	2017/06	2,299.00		775.03	2,035.00	56%	1,140.00	364.97	47.09%	
237	201707180003	洗衣机	无	-	台	1	2017/06	2017/06	2,299.00		775.03	2,035.00	56%	1,140.00	364.97	47.09%	
238	201707180004	洗衣机	无	-	台	1	2017/06	2017/06	2,299.00		775.03	2,035.00	56%	1,140.00	364.97	47.09%	
239	201707180005	洗衣机	无	-	台	1	2017/06	2017/06	2,299.00		775.03	2,035.00	56%	1,140.00	364.97	47.09%	
240	201707180006	空调	无	-	台	1	2017/06	2017/06	2,299.00		775.03	2,035.00	56%	1,140.00	364.97	47.09%	
241	201707180007	空调	无	-	台	1	2017/06	2017/06	2,299.00		775.03	2,035.00	56%	1,140.00	364.97	47.09%	
242	201707180008	空调	无	-	台	1	2017/06	2017/06	2,299.00		775.03	2,035.00	56%	1,140.00	364.97	47.09%	
243	201707180009	格力空调	格力牌	格力	台	1	2017/06	2017/06	2,299.00		775.03	2,079.00	56%	1,170.00	394.97	50.96%	
244	201707180010	格力空调	格力牌	格力	台	1	2017/06	2017/06	2,299.00		775.03	2,079.00	56%	1,170.00	394.97	50.96%	
245	201707180011	格力空调	格力牌	格力	台	1	2017/06	2017/06	2,299.00		775.03	2,079.00	56%	1,170.00	394.97	50.96%	
246	201707180012	格力空调	格力牌	格力	台	1	2017/06	2017/06	2,299.00		775.03	2,079.00	56%	1,170.00	394.97	50.96%	
247	201707180013	格力空调	格力牌	格力	台	1	2017/06	2017/06	2,299.00		775.03	2,079.00	56%	1,170.00	394.97	50.96%	
248	201707180014	格力空调	格力牌	格力	台	1	2017/06	2017/06	2,299.00		775.03	2,079.00	56%	1,170.00	394.97	50.96%	
249	201707180015	格力空调	格力牌	格力	台	1	2017/06	2017/06	2,299.00		775.03	2,079.00	56%	1,170.00	394.97	50.96%	
250	201707180016	格力空调	格力牌	格力	台	1	2017/06	2017/06	2,299.00		775.03	2,079.00	56%	1,170.00	394.97	50.96%	
251	201707180017	格力空调	格力牌	格力	台	1	2017/06	2017/06	2,299.00		775.03	2,079.00	56%	1,170.00	394.97	50.96%	
252	201707180018	格力空调	格力牌	格力	台	1	2017/06	2017/06	2,299.00		775.03	2,079.00	56%	1,170.00	394.97	50.96%	
253	201707180019	格力空调	格力牌	格力	台	1	2017/06	2017/06	2,299.00		775.03	2,079.00	56%	1,170.00	394.97	50.96%	
254	201707180020	万家乐热水器	万家乐牌	万家乐	台	1	2017/06	2017/06	1,149.00		387.22	927.00	56%	520.00	132.78	34.29%	
255	201707180021	万家乐热水器	万家乐牌	万家乐	台	1	2017/06	2017/06	1,149.00		387.22	927.00	56%	520.00	132.78	34.29%	
256	201707180022	万家乐热水器	万家乐牌	万家乐	台	1	2017/06	2017/06	1,149.00		387.22	927.00	56%	520.00	132.78	34.29%	

固定资产——其他设备评估明细表

评估基准日:2020年12月31日

表4-8-2-1

被评估单位:广州珠江物业管理有限公司

金额单位:人民币元

被评估企业申报评估信息										评估机构评估信息							
序号	设备编号	设备名称	规格型号	制造商的名称	单位	数量	购买年月	启用年月	原值	账面值	净值	重置全价	成新率	评估价值	评估增减值	增减率	备注
257	201707180023	万家乐热水器	万家乐牌	万家乐	台	1	2017/06	2017/06	1,149.00		387.22	927.00	56%	520.00	132.78	34.29%	
258	201707180024	万家乐热水器	万家乐牌	万家乐	台	1	2017/06	2017/06	1,149.00		387.22	927.00	56%	520.00	132.78	34.29%	
259	201707180025	万家乐热水器	万家乐牌	万家乐	台	1	2017/06	2017/06	1,149.00		387.22	927.00	56%	520.00	132.78	34.29%	
260	201707180026	万家乐热水器	万家乐牌	万家乐	台	1	2017/06	2017/06	1,149.00		387.22	927.00	56%	520.00	132.78	34.29%	
261	201707180027	创维电视机	创维牌	创维	台	1	2017/06	2017/06	2,699.00		910.17	2,035.00	56%	1,140.00	229.83	25.25%	
262	201707180028	创维电视机	创维牌	创维	台	1	2017/06	2017/06	2,699.00		910.17	2,035.00	56%	1,140.00	229.83	25.25%	
263	201708230012	戴尔电脑	戴尔牌	戴尔	台	1	2017/08	2017/08	2,931.63		987.33	2,742.00	32%	880.00	-107.33	-10.87%	
264	201708290002	戴尔台式电脑	戴尔牌	戴尔	台	1	2017/08	2017/08	2,931.63		987.33	2,742.00	34%	930.00	-57.33	-5.81%	
265	201709230001	戴尔台式电脑	戴尔牌	戴尔	台	1	2017/08	2017/08	2,931.63	1,083.03		2,742.00	32%	880.00	-203.03	-18.75%	
266	201709250002	海尔洗衣机	海尔牌	海尔	台	1	2017/08	2017/08	2,299.00		849.37	2,035.00	58%	1,170.00	320.63	37.75%	
267	201709250003	格力空调	格力牌	格力	台	1	2017/08	2017/08	1,880.34		694.74	1,669.00	58%	960.00	265.26	38.18%	
268	201709250004	格力空调	格力牌	格力	台	1	2017/08	2017/08	1,880.34		694.74	1,669.00	58%	960.00	265.26	38.18%	
269	201709250005	格力空调	格力牌	格力	台	1	2017/08	2017/08	1,880.34		694.74	1,669.00	58%	960.00	265.26	38.18%	
270	201709250006	格力空调	格力牌	格力	台	1	2017/08	2017/08	1,880.34		694.74	1,669.00	58%	960.00	265.26	38.18%	
271	201709250007	格力空调	格力牌	格力	台	1	2017/08	2017/08	1,880.34		694.74	1,669.00	58%	960.00	265.26	38.18%	
272	201710270002	戴尔台式电脑	戴尔牌	戴尔	台	1	2017/09	2017/09	2,931.62	1,130.42		2,742.00	34%	930.00	-200.42	-17.73%	
273	201711270003	戴尔台式电脑	戴尔牌	戴尔	台	1	2017/11	2017/11	3,247.86	1,304.99		3,096.00	38%	1,180.00	-124.99	-9.58%	
274	201711270004	惠普一体机打印机	惠普牌	惠普	台	1	2017/11	2017/11	9,400.00	3,777.11		8,716.00	61%	5,340.00	1,562.89	41.38%	
275	201712210001	台式电脑	无	-	台	1	2017/09	2017/09	2,931.62	1,225.22		2,875.00	34%	980.00	-245.22	-20.01%	
276	201712210004	投影仪	无	-	台	1	2017/11	2017/11	6,059.83	2,532.91		5,397.00	61%	3,310.00	777.09	30.68%	
277	201712210005	美的电器	美的牌	美的	台	1	2017/12	2017/12	3,324.79	1,389.79		2,655.00	61%	1,630.00	240.21	17.28%	
278	201712270001	平衡车	无	-	台	1	2017/12	2017/12	5,099.00	2,131.16		4,689.00	63%	2,930.00	798.84	37.48%	
279	201712270002	格力空调	格力牌	格力	台	1	2017/09	2017/09	1,880.34	785.94		1,669.00	59%	980.00	194.06	24.69%	
280	201802220001	会议桌	无	-	台	1	2018/01	2018/01	1,456.31	655.95		1,239.00	63%	770.00	114.05	17.39%	
281	201802220002	书柜	无	-	台	1	2018/01	2018/01	2,378.64	1,071.00		1,991.00	63%	1,240.00	169.00	15.78%	
282	201804160001	戴尔台式电脑	戴尔牌	戴尔	台	1	2018/03	2018/03	2,931.62	1,414.82		2,742.00	44%	1,210.00	-204.82	-14.48%	
283	201805240002	绿篱机	无	-	台	1	2018/03	2018/03	2,500.00	1,246.98		2,354.00	65%	1,530.00	283.02	22.70%	
284	201806210001	戴尔台式电脑	戴尔牌	戴尔	台	1	2018/05	2018/05	2,928.74	1,508.24		2,766.00	48%	1,330.00	-178.24	-11.82%	
285	201806210002	戴尔台式电脑	戴尔牌	戴尔	台	1	2018/05	2018/05	2,928.74	1,508.24		2,766.00	48%	1,330.00	-178.24	-11.82%	
286	201806210003	戴尔台式电脑	戴尔牌	戴尔	台	1	2018/05	2018/05	2,928.73	1,508.23		2,766.00	48%	1,330.00	-178.23	-11.82%	
287	201808260001	美的空调	美的牌	美的	台	1	2018/08	2018/08	5,172.41	2,831.05		4,778.00	70%	3,340.00	508.95	17.98%	
288	201810230001	洗衣机	无	-	台	1	2018/09	2018/09	861.20	499.28		796.00	71%	570.00	70.72	14.16%	
289	201812190001	联想笔记本	小新Air	联想	台	1	2018/12	2018/12	4,884.20	2,989.16		4,424.00	60%	2,650.00	-339.16	-11.35%	
290	201812190002	联想笔记本	小新Air	联想	台	1	2018/12	2018/12	4,884.20	2,989.16		4,424.00	60%	2,650.00	-339.16	-11.35%	
291	201812190003	联想笔记本	小新Air	联想	台	1	2018/12	2018/12	4,884.19	2,989.15		4,424.00	60%	2,650.00	-339.15	-11.35%	
292	201812190004	联想笔记本	小新Air	联想	台	1	2018/12	2018/12	4,999.09	3,059.41		4,601.00	58%	2,670.00	-389.41	-12.73%	
293	201901110001	戴尔电脑	戴尔牌	戴尔	台	1	2018/11	2018/11	4,197.39	2,636.61		4,053.00	58%	2,350.00	-286.61	-10.87%	
294	201903190001	戴尔电脑	戴尔牌	戴尔	台	1	2019/03	2019/03	4,050.86	2,675.57		3,981.00	64%	2,550.00	-125.57	-4.69%	
295	201903190002	戴尔电脑	戴尔牌	戴尔	台	1	2019/03	2019/03	4,050.86	2,675.57		3,981.00	64%	2,550.00	-125.57	-4.69%	
296	201903190003	戴尔电脑	戴尔牌	戴尔	台	1	2019/03	2019/03	4,050.86	2,675.57		3,981.00	64%	2,550.00	-125.57	-4.69%	
297	201903190004	戴尔电脑	戴尔牌	戴尔	台	1	2019/03	2019/03	4,050.85	2,675.56		3,981.00	64%	2,550.00	-125.56	-4.69%	
298	201905170001	消毒柜	无	-	台	1	2019/04	2019/04	1,950.00	1,350.93		1,858.00	78%	1,440.00	89.07	6.59%	
299	201905170002	饮水机	无	-	台	1	2019/04	2019/04	1,800.00	1,247.10		1,752.00	78%	1,360.00	112.90	9.05%	
300	201905170003	电蒸饭柜	无	-	台	1	2019/04	2019/04	1,850.00	1,281.71		1,768.00	78%	1,370.00	88.29	6.89%	
301	201905170004	冷冻冰柜	无	-	台	1	2019/04	2019/04	5,200.00	3,602.67		4,955.00	78%	3,840.00	237.33	6.59%	
302	201905170005	一体灶	无	-	台	1	2019/04	2019/04	3,200.00	2,217.13		3,124.00	78%	2,420.00	202.87	9.15%	
303	201905170006	热水器	无	-	台	1	2019/04	2019/04	1,050.00	727.38		961.00	78%	740.00	12.62	1.73%	
304	201905170007	油烟机	无	-	台	1	2019/04	2019/04	4,800.00	3,325.60		4,778.00	78%	3,700.00	374.40	11.26%	
305	201906140001	格力空调	格力牌	格力	台	1	2019/05	2019/05	2,088.50	1,480.82		2,026.00	80%	1,620.00	139.18	9.40%	
306	201906140002	格力空调	格力牌	格力	台	1	2019/05	2019/05	2,088.50	1,480.82		2,026.00	80%	1,620.00	139.18	9.40%	

固定资产——其他设备评估明细表

评估基准日: 2020年12月31日

表4-8-2-1

被评估单位: 广州珠江物业管理有限公司

金额单位: 人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	制造商的名称	单位	数量	购买年月	启用年月	账面值		重置全价	成新率	评估机构评估信息			备注
									原值	净值			评估价值	评估增减值	增减率	
307	201906140003	格力空调	格力牌	格力	台	1	2019/05	2019/05	2,088.49	1,480.81	2,025.00	80%	1,620.00	139.19	9.40%	
308	201906110004	格力空调	格力牌	格力	台	1	2019/05	2019/05	2,255.75	1,599.29	2,158.00	80%	1,730.00	130.71	8.17%	
309	201906140005	格力空调	格力牌	格力	台	1	2019/05	2019/05	2,255.75	1,599.29	2,158.00	80%	1,730.00	130.71	8.17%	
310	201906140006	戴尔电脑	戴尔牌	戴尔	台	1	2019/05	2019/05	2,829.21	2,005.89	2,742.00	66%	1,810.00	-195.89	-9.77%	
311	201906140007	戴尔电脑	戴尔牌	戴尔	台	1	2019/05	2019/05	2,829.20	2,005.88	2,742.00	66%	1,810.00	-195.88	-9.77%	
312	201906110008	格力空调	格力牌	格力	台	1	2019/05	2019/05	2,123.01	1,505.25	2,082.00	80%	1,670.00	164.75	10.95%	
313	201906200001	格力空调	格力牌	格力	台	1	2019/05	2019/05	2,123.01	1,505.25	2,082.00	80%	1,670.00	164.75	10.95%	
314	201906200002	格力空调	格力牌	格力	台	1	2019/05	2019/05	4,707.08	3,337.28	4,589.00	80%	3,670.00	332.72	9.97%	
315	201907230004	宏达热水器	XD-100JD	宏达	台	1	2013/02	2013/02	1,098.00	54.90	695.00	15%	100.00	45.10	82.15%	
316	201908050001	联想电脑	扬天T2900D	联想	台	1	2011/09	2011/09	3,850.00	192.50	260.00		260.00	67.50	35.06%	二手价
317	201908050002	联想电脑	扬天T2900D	联想	台	1	2011/09	2011/09	3,850.00	192.50	260.00		260.00	67.50	35.06%	二手价
318	201908050003	格力空调	格力牌	格力	台	1	2007/08	2007/08	2,206.00	110.30	150.00		150.00	39.70	35.99%	二手价
319	201908050004	格力空调	格力牌	格力	台	1	2007/08	2007/08	2,206.00	110.30	150.00		150.00	39.70	35.99%	二手价
320	201908050005	格力空调	格力牌	格力	台	1	2007/08	2007/08	2,208.00	110.40	180.00		180.00	69.60	63.04%	二手价
321	201908050006	污水泵	无	-	台	1	2008/05	2008/05	1,232.00	61.60	110.00		110.00	48.40	78.57%	二手价
322	201908050007	污水泵	无	-	台	1	2008/05	2008/05	1,232.00	61.60	110.00		110.00	48.40	78.57%	二手价
323	201908050008	联想电脑	扬天M4632D	联想	台	1	2013/07	2013/07	3,880.00	194.00	200.00		200.00	6.00	3.09%	二手价
324	201908050009	联想电脑	扬天M4632D	联想	台	1	2013/07	2013/07	3,880.00	194.00	200.00		200.00	6.00	3.09%	二手价
325	201908050010	联想电脑	扬天M4632D	联想	台	1	2013/07	2013/07	3,880.00	194.00	200.00		200.00	6.00	3.09%	二手价
326	201908050011	联想电脑	扬天M4632D	联想	台	1	2013/07	2013/07	3,880.00	194.00	200.00		200.00	6.00	3.09%	二手价
327	201908050016	戴尔电脑	戴尔牌	戴尔	台	1	2012/10	2012/10	4,224.49	211.22	250.00		250.00	38.78	18.36%	二手价
328	201908050017	戴尔电脑	戴尔牌	戴尔	台	1	2012/10	2012/10	4,224.51	211.23	250.00		250.00	38.77	18.35%	二手价
329	201908050020	电脑	无	国产	台	1	2017/08	2017/08	3,705.14	1,248.03	3,319.00	34%	1,130.00	-118.03	-9.46%	
330	201908050021	电脑	无	国产	台	1	2017/08	2017/08	3,705.13	1,248.02	3,319.00	34%	1,130.00	-118.02	-9.46%	
331	201908050022	联想电脑	联想	联想	台	1	2014/08	2014/08	3,450.00	103.50	180.00		180.00	76.50	73.91%	二手价
332	201908050023	联想电脑	联想	联想	台	1	2014/08	2014/08	3,450.00	103.50	180.00		180.00	76.50	73.91%	二手价
333	201908050024	联想电脑	联想	联想	台	1	2014/08	2014/08	3,450.00	103.50	180.00		180.00	76.50	73.91%	二手价
334	201909180001	格力空调	T-KFR-72LW	格力	台	1	2019/08	2019/08	5,221.24	3,955.09	5,132.00	83%	4,230.00	274.91	6.95%	
335	201909180002	格力空调	T-KFR-72LW	格力	台	1	2019/08	2019/08	5,221.24	3,955.09	5,132.00	83%	4,230.00	274.91	6.95%	
336	201909180003	冰箱	GFS-40M	-	台	1	2019/08	2019/08	3,400.00	2,575.45	3,315.00	84%	2,780.00	204.55	7.94%	
337	201909180004	音响	50HZ-180W (30W)	-	台	1	2019/09	2019/09	7,961.16	6,030.51	7,788.00	84%	6,520.00	489.49	8.12%	
338	202004170001	联想电脑	天逸510Pro	联想	台	1	2020/04	2020/04	3,352.66	2,919.06	3,353.00	86%	2,880.00	-39.06	-1.34%	
339	202005130001	联想电脑	天逸510S	联想	台	1	2020/04	2020/04	3,273.45	2,903.01	3,273.00	86%	2,810.00	-93.01	-3.20%	
340	202007170001	联想电脑	天逸510S	联想	台	1	2020/05	2020/05	3,361.95	3,090.20	3,362.00	88%	2,960.00	-130.20	-4.21%	
341	202007170002	联想电脑	天逸510S	联想	台	1	2020/05	2020/05	3,361.95	3,090.20	3,362.00	88%	2,960.00	-130.20	-4.21%	
342	202007170003	联想电脑	天逸510S	联想	台	1	2020/05	2020/05	3,361.95	3,090.20	3,362.00	88%	2,960.00	-130.20	-4.21%	
343	202007170004	联想电脑	天逸510S	联想	台	1	2020/05	2020/05	3,361.95	3,090.20	3,362.00	88%	2,960.00	-130.20	-4.21%	
344	202007180001	联想电脑	天逸510S	联想	台	1	2020/05	2020/05	3,361.95	3,090.20	3,362.00	88%	2,960.00	-130.20	-4.21%	
345	202007180002	联想电脑	天逸510S	联想	台	1	2020/05	2020/05	3,361.93	3,090.18	3,362.00	88%	2,960.00	-130.18	-4.21%	
346	202007180003	格力空调	KFR-72LW	格力	台	1	2020/06	2020/06	6,636.28	6,099.83	6,636.00	93%	6,140.00	40.17	0.66%	
347	202007180004	格力空调	KFR-72LW	格力	台	1	2020/06	2020/06	6,636.28	6,099.83	6,636.00	93%	6,140.00	40.17	0.66%	
348	202007180005	格力空调	KFR-35GW	格力	台	1	2020/06	2020/06	2,122.92	1,951.32	2,123.00	93%	1,960.00	8.68	0.44%	
349	202007180006	格力空调	KFR-35GW	格力	台	1	2020/06	2020/06	2,122.91	1,951.31	2,123.00	93%	1,960.00	8.69	0.45%	
350	202007180007	联想电脑	天逸510S	联想	台	1	2020/06	2020/06	3,184.95	2,927.50	3,185.00	90%	2,870.00	-57.50	-1.96%	
351	202007180008	格力空调	KFR-26GW	格力	台	1	2020/07	2020/07	1,857.47	1,707.32	1,858.00	94%	1,740.00	32.68	1.91%	
352	202009140001	格力空调	KFR-26GW/NhDzB3	格力	台	1	2020/08	2020/08	2,078.76	1,977.93	2,079.00	95%	1,980.00	2.07	0.10%	
353	202009140002	格力空调	DHR-26GW/NhDzB3	格力	台	1	2020/08	2020/08	2,078.75	1,977.92	2,212.00	95%	2,100.00	122.08	6.17%	
354	202009140003	格力空调	DHR-35GW/NhDzB3	格力	台	1	2020/08	2020/08	2,210.62	2,103.40	2,211.00	96%	2,130.00	26.60	1.26%	
355	202012180001	联想电脑	联想	联想	台	1	2020/11	2020/11	3,273.44	3,273.44	3,273.00	98%	3,210.00	-63.44	-1.94%	
356	202009270001	汽油式高压水机	汽油式高压水机	炮雷	台	1	2020/10	2020/10	5,600.00	5,418.92	5,437.00	98%	5,330.00	-88.92	-2.19%	

评估基准日:2020年12月31日

表4-8-2-4

被评估单位:广州珠江物业管理有限公司

金額單位：人民幣元

被评估企业填表人：罗俊豪
填表日期：2021年2月1日

评估人员:孙健、郑育辉、王金萍、区芷萱、区世锦

无形资产评估汇总表

评估基准日: 2020年12月31日

表 4-13

被评估单位: 广州珠江物业管理有限公司

金额单位: 人民币元

被评估企业申报评估信息		评估机构评估信息		
表号	账面值 BV	评估值 MV	评估增减值 ZV=MV-BV	增减率 ZV/BV
在建工程类别				
无形资产-土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00%
无形资产-其他无形资产	37,460.20	37,460.20	0.00	0.00%
合计	37,460.20	37,460.20	0.00	0.00%

被评估企业填表人: 罗俊豪
填表日期: 2021年2月1日

评估人员: 孙健、郑育辉、王金萍、区芷莹、区世铮

流动负债评估汇总表

评估基准日:2020年12月31日

表5

被评估单位:广州珠江物业管理有限公司

金额单位:人民币元

被评估企业申报评估信息		评估机构评估信息			
项目	表号	账面值 BV	评估值 MV	评估增减值 ZV=MV-BV	增减率 ZV/BV
短期借款	5-1	0.00	0.00	0.00	0.00%
交易性金融负债	5-2	0.00	0.00	0.00	0.00%
衍生金融负债	5-3	0.00	0.00	0.00	0.00%
应付票据	5-4	0.00	0.00	0.00	0.00%
应付账款	5-5	0.00	0.00	0.00	0.00%
预收款项	5-6	0.00	0.00	0.00	0.00%
合同负债	5-7	0.00	0.00	0.00	0.00%
应付职工薪酬	5-8	2,529,342.08	2,529,342.08	0.00	0.00%
应交税费	5-9	1,020,600.87	1,020,600.87	0.00	0.00%
其他应付款	5-10	33,662,723.29	33,662,723.29	0.00	0.00%
持有待售负债	5-11	0.00	0.00	0.00	0.00%
一年内到期的非流动负债	5-12	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他流动负债	5-13	0.00	0.00	0.00	0.00%
合计		37,212,666.24	37,212,666.24	0.00	0.00%

被评估企业填表人:罗俊豪

填表日期:2021年2月1日

评估人员:孙健、郑育辉、王金萍、区芷莹、区世锋

应交税费评估明细表

评估基准日:2020年12月31日

被评估单位:广州珠江物业管理有限公司
被评估企业申报评估信息
金额单位:人民币元

序号	被评估企业申报评估信息				评估机构评估信息			
	税费收取机关名称	税费类别	所属期间	币种	账面值	评估值	评估增减值	增减率
1	国家税务总局广州市越秀区税务局第二税务所	增值税	2020/12	人民币	-5,203.68	-5,203.68	0.00	0.00%
2	国家税务总局广州市越秀区税务局第二税务所	企业所得税	2020/12	人民币	347,927.87	347,927.87	0.00	0.00%
3	国家税务总局广州市越秀区税务局第二税务所	城市维护建设税	2020/12	人民币	808.03	808.03	0.00	0.00%
4	国家税务总局广州市越秀区税务局第二税务所	教育费附加	2020/12	人民币	346.30	346.30	0.00	0.00%
5	国家税务总局广州市越秀区税务局第二税务所	地方教育费附加	2020/12	人民币	230.87	230.87	0.00	0.00%
6	国家税务总局广州市越秀区税务局第二税务所	房产税	2020/12	人民币	47,854.96	47,854.96	0.00	0.00%
7	国家税务总局广州市越秀区税务局第二税务所	个人所得税	2020/12	人民币	36,966.63	36,966.63	0.00	0.00%
8	国家税务总局长沙市开福区税务局	增值税	2020/12	人民币	468,955.71	468,955.71	0.00	0.00%
9	国家税务总局长沙市开福区税务局	企业所得税	2020/12	人民币	119,352.73	119,352.73	0.00	0.00%
10	国家税务总局长沙市开福区税务局	个人所得税	2020/12	人民币	3,361.45	3,361.45	0.00	0.00%
合计					1,020,600.87	1,020,600.87	0.00	0.00%

被评估企业填表人:罗俊豪
填表日期:2021年2月1日
评估人员:孙健、郑育辉、王金萍、区芷萱、区世铮

其他应付款评估明细表

评估基准日: 2020年12月31日

表5-10

金额单位: 人民币元

被评估单位: 广州珠江物业管理有限公司

被评估企业申报评估信息				评估机构评估信息			
序号	债权人名称	经济内容	币种	账面价值	评估值	评估增减值	增减率
1	广州合晟物业管理有限公司	保证金	人民币	67,410.00	67,410.00	0.00	0.00%
2	零星	保证金	人民币	25,200.06	25,200.06	0.00	0.00%
3	广州广城投资顾问有限公司	押金	人民币	71,442.00	71,442.00	0.00	0.00%
4	广东省第二中医院	押金	人民币	30,000.00	30,000.00	0.00	0.00%
5	国美电器	押金	人民币	27,001.09	27,001.09	0.00	0.00%
6	金昌业主	押金	人民币	73,064.85	73,064.85	0.00	0.00%
7	李振军	押金	人民币	67,398.00	67,398.00	0.00	0.00%
8	广州市龙晖房地产咨询有限公司	押金	人民币	65,000.00	65,000.00	0.00	0.00%
9	淘金北市场	押金	人民币	100,000.00	100,000.00	0.00	0.00%
10	广州合晟物业管理有限公司	押金	人民币	100,500.00	100,500.00	0.00	0.00%
11	百事佳	押金	人民币	404,114.26	404,114.26	0.00	0.00%
12	小业主、零星客商	押金	人民币	4,739,732.32	4,739,732.32	0.00	0.00%
13	小业主、零星客商	代收付电费	人民币	4,612,052.58	4,612,052.58	0.00	0.00%
14	小业主、零星客商	代收付水费	人民币	2,903,836.89	2,903,836.89	0.00	0.00%
15	小业主、零星客商	代收付排污费	人民币	-252,376.90	-252,376.90	0.00	0.00%
16	华乐大厦小业主、零星客商	电梯维保费	人民币	3,250,234.40	3,250,234.40	0.00	0.00%
17	华乐大厦小业主、零星客商	电梯重置费	人民币	339,067.22	339,067.22	0.00	0.00%
18	零星	代收付电梯款	人民币	226,631.10	226,631.10	0.00	0.00%
19	零星	淘金南北横街租金	人民币	827,430.51	827,430.51	0.00	0.00%
20	小业主、零星客商	煤气管道费	人民币	1,401,100.00	1,401,100.00	0.00	0.00%
21	小业主、零星客商	专项维修资金	人民币	1,174,916.32	1,174,916.32	0.00	0.00%
22	小业主、零星客商	代收付其他款	人民币	351,869.60	351,869.60	0.00	0.00%
23	小业主、零星客商	开办费	人民币	91,421.06	91,421.06	0.00	0.00%
24	小业主、零星客商	公共设施维护重置费	人民币	111,974.80	111,974.80	0.00	0.00%
25	小业主、零星客商	机电重置费	人民币	306,413.04	306,413.04	0.00	0.00%
26	其他	管理者酬金	人民币	1,091,566.23	1,091,566.23	0.00	0.00%
27	其他	代收路面停车收入	人民币	176,477.35	176,477.35	0.00	0.00%
28	小业主、零星客商	消防保养维护费	人民币	192,833.01	192,833.01	0.00	0.00%
29	小业主、零星客商	预收款	人民币	21,826.02	21,826.02	0.00	0.00%
30	广州珠江实业开发股份有限公司	其他应付	人民币	73,423.09	73,423.09	0.00	0.00%
31	小业主、零星客商	其他应付	人民币	2,033,967.00	2,033,967.00	0.00	0.00%
32	湖南珠江实业投资有限公司	往来款	人民币	600,000.00	600,000.00	0.00	0.00%
33	日立电梯(中国)有限公司湖南分公司	往来款	人民币	74,700.00	74,700.00	0.00	0.00%

备注
关联方往来
关联方往来

其他应付款评估明细表

评估基准日:2020年12月31日

表5-10

金额单位:人民币元

被评估单位:广州珠江物业管理有限公司

被评估企业申报评估信息					评估机构评估信息				
序号	债权人名称	经济内容	发生日期	币种	账面值	评估值	评估增减值	增减率	备注
34	零星	往来款	2020/12	人民币	90,829.11	90,829.11	0.00	0.00%	
35	长沙爱斯时尚酒店管理有限公司	保证金	2015/05	人民币	118,000.00	118,000.00	0.00	0.00%	
36	小业主、零星客商	押金	2020/12	人民币	1,514,212.50	1,514,212.50	0.00	0.00%	
37	小业主、零星客商	预收管理费	2020/12	人民币	4,147,162.32	4,147,162.32	0.00	0.00%	
38	小业主、零星客商	代收水费	2020/12	人民币	712,450.18	712,450.18	0.00	0.00%	
39	小业主、零星客商	代收电费	2020/12	人民币	551,996.66	551,996.66	0.00	0.00%	
40	小业主、零星客商	水电公摊费	2020/12	人民币	1,032,378.60	1,032,378.60	0.00	0.00%	
41	小业主、零星客商	其他应付	2020/12	人民币	115,468.02	115,468.02	0.00	0.00%	
合计					33,662,723.29	33,662,723.29	0.00	0.00%	

被评估企业填表人:罗俊豪

填表日期:2021年2月1日

评估人员:孙健、郑育辉、王金萍、区芷莹、区世锋

企业价值评估现金流量预测表

表1-1

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	永续期
一、营业收入	5,927.32	5,856.00	7,433.69	8,683.09	9,428.25	9,428.25	
减：营业成本	5,674.05	5,628.66	7,150.95	8,349.10	9,060.32	9,060.68	
税金及附加	96.84	91.60	108.74	124.41	132.86	132.86	
销售费用	-	-	-	-	-	-	
管理费用	108.56	113.26	114.12	114.98	115.16	115.08	
财务费用	-3.70	-3.63	-5.15	-8.82	-11.17	-12.58	
资产减值损失	-	-	-	-	-	-	
加：公允价值变动收益							
信用减值损失							
其他收益	14.00						
二、营业利润	65.57	26.11	65.03	103.41	131.08	132.21	
加：营业外收入							
减：营业外支出							
三、利润总额	65.57	26.11	65.03	103.41	131.08	132.21	
减：所得税费用	16.39	6.53	16.26	25.85	32.77	33.05	
四、净利润	49.18	19.59	48.77	77.56	98.31	99.15	
加：折旧	18.28	24.17	24.22	24.95	25.75	26.03	27.64
摊销							
扣税后付息债务费用	-	-	-	-	-	-	
五、经营现金流	67.46	43.75	72.99	102.51	124.06	125.19	125.59
减：资本性支出	89.26	15.26	26.80	30.94	34.62	3.78	30.73
其中：更新资本支出	89.26	15.26	21.80	25.94	26.62	3.78	30.73
追加资本支出	-	-	5.00	5.00	8.00	-	-
减：营运资金追加额	-29.96	1.06	-152.41	-119.47	-70.86	-0.30	-
六、企业自由现金流 (FCFF)	8.17	27.43	198.60	191.03	160.30	121.71	94.86
七、折现率			11.01%				
距离基准日年限 (期中折现)	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50	
八、折现系数	0.9491	0.8549	0.7701	0.6937	0.6249	0.5629	5.1110
九、各年折现值	7.75	23.45	152.95	132.52	100.17	68.51	484.83
十、企业经营性资产价值	870.78						
十一、溢余及非经营性资产	1,856.65						
十二、有息负债							
十三、股东全部权益价值	2,826.83						

评估机构：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



防伪条形码：



防伪 编号：00202021030031964487

大信会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所

报告 文号：大信穗审字[2021]第 10001 号

委托 单位：广州珠江物业管理有限公司

被审验单位名称：广州珠江物业管理有限公司

被审单位所在地：广州

事务所名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所

报告 类型：财务报表审计（无保留意见）

报告 日期：2021 年 3 月 8 日

报备 时间：2021 年 3 月 9 日 17:03:42

签名注册会计师：夏玲

何晓娟

广州珠江物业管理有限公司



2020 年度审计报告

事务所名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所

事务所电话：020-87599362

传 真：

通信 地址：广州市天河区珠江西路 17 号 1106 房，自编房号 1106（仅限办公）

电子 邮件：daxingzcpa@163.com

事务所网址：

如对上述报备资料，有疑问的。请与广州注册会计师协会业务监管部联系。

防伪查询电话号码：38922350 转 371 转 373

防伪 查询 网址：<http://www.gzicpa.org.cn> 或 <http://www.gdicpa.org.cn/>



大信穗审字[2021]第 10001 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP GUANGZHOU BRANCH.



大信会计师事务所广州分所
广州市天河区广州市天河区
珠江新城花城大道 85 号高
德置地广场 A 座 23 楼
邮编 510623

WUYIGE Certified Public Accountants LLP
Guangzhou Branch
23/F, Tower A, GT Land Plaza, No.85
Huacheng Avenue, Zhujiang New
Town, Tianhe District,
Guangzhou City, China

电话 Telephone: +86 (20) 87599362
传真 Fax: +86 (20) 87590376
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

审计报告

大信穗审字[2021]第 10001 号



一、审计意见

我们审计了广州珠江物业管理有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的资产负债表，2020 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2020 年 12 月 31 日的财务状况以及 2020 年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。



大信会计师事务所广州分所
广州市天河区广州市天河区
珠江新城花城大道 85 号高
德置地广场 A 座 23 楼
邮编 510623

WUYIGE Certified Public Accountants,LLP
Guangzhou Branch
23/F,Tower A,GT Land Plaza,No.85
Huacheng Avenue,Zhujiang New
Town,Tianhe District,
Guangzhou City,China

电话 Telephone: +86 (20) 87599362
传真 Fax: +86 (20) 87590376
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和



大信会计师事务所广州分所
广州市天河区广州市天河区
珠江新城花城大道 85 号高
德置地广场 A 座 23 楼
邮编 510623

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Guangzhou Branch
23/F, Tower A, GT Land Plaza, No.85
Huscheng Avenue, Zhujiang New
Town, Tianhe District,
Guangzhou City, China

电话 Telephone: +86 (20) 87599362
传真 Fax: +86 (20) 87590376
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所



中国注册会计师：

中国注册会计师：

何晓娟
440100800047

二〇二一年三月八日



资产负债表

编制单位：广州珠江物业管理有限公司

2020年12月31日

单位：人民币元

项	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	七、（一）	46,314,200.70	43,740,536.93
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、（二）	2,313,210.14	2,854,219.67
应收款项融资			
预付款项	七、（三）	6,500.00	6,500.00
其他应收款	七、（四）	1,101,485.69	907,731.71
其中：应收股利			
存货			
其中：原材料			
库存商品			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、（五）		20,437.89
流动资产合计		49,735,396.53	47,529,426.20
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	七、（六）	492,634.11	454,116.39
其中：固定资产原价	七、（六）	2,043,071.48	1,955,673.12
累计折旧	七、（六）	1,550,437.37	1,501,556.73
固定资产减值准备			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	七、（七）	37,460.20	4,000.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	七、（八）	776,558.85	1,280,098.51
其他非流动资产			
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		1,306,653.16	1,738,214.90
资产合计		51,042,049.69	49,267,641.10

企业负责人：陈维健

主管会计工作负责人：蒲育智

会计机构负责人：陈维健

陈维健

蒲育智

陈维健



资产负债表（续）

编制单位：广州珠江物业管理有限公司

2020年12月31日

单位：人民币元

项	附注	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	七、（九）	2,529,342.08	2,684,498.51
其中：应付工资	七、（九）	2,485,021.21	2,638,127.43
应付福利费			
# 其中：职工奖励及福利基金			
应交税费	七、（十）	1,020,600.87	702,742.50
其中：应交税金	七、（十）	1,020,023.70	701,225.99
其他应付款	七、（十一）	33,662,723.29	34,551,391.45
其中：应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		37,212,666.24	37,938,632.46
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
其中：特准储备基金			
非流动负债合计			
负债合计		37,212,666.24	37,938,632.46
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		3,000,000.00	3,000,000.00
国家资本	七、（十二）	3,000,000.00	3,000,000.00
国有法人资本			
集体资本			
民营资本			
外商资本			
# 减：已归还投资			
实收资本（或股本）净额		3,000,000.00	3,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积	七、（十三）	1,177,812.70	927,775.22
其中：法定公积金	七、（十三）	1,177,812.70	927,775.22
任意公积金			
# 储备基金			
# 企业发展基金			
# 利润归还投资			
未分配利润	七、（十四）	9,651,570.75	7,401,233.42
所有者权益（或股东权益）合计		13,829,383.45	11,329,008.64
负债和所有者权益（或股东权益）总计		51,042,049.69	49,267,641.10

企业负责人：陈维健

主管会计工作负责人：蒲育智

会计机构负责人：陈维健

陈维健

陈维健



利润表

编制单位：广州珠江物业管理有限公司

2020年度

单位：人民币元

项	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	七、(十五)	59,605,022.73	58,502,158.87
减：营业成本	七、(十五)	54,934,580.11	54,039,466.08
税金及附加	七、(十六)	858,107.20	790,821.69
销售费用			
管理费用	七、(十七)	1,055,152.17	1,061,677.00
研发费用			
财务费用	七、(十八)	-515,304.40	-562,629.66
其中：利息费用			
利息收入		680,021.41	696,956.23
汇兑净损失，净收益以“-”号填列			
其他			
加：其他收益	七、(十九)	155,328.70	11,313.60
投资收益：损失以“-”号填列			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益，损失以“-”号填列			
公允价值变动收益，损失以“-”号填列			
信用减值损失，损失以“-”号填列	七、(二十)	-144,015.78	
资产减值损失，损失以“-”号填列			
资产处置收益，损失以“-”号填列			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		3,263,800.57	3,217,437.36
加：营业外收入	七、(二十一)	987.51	1,233.76
其中：政府补助			
减：营业外支出	七、(二十二)	12,607.38	20,349.06
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,272,180.70	3,198,322.06
减：所得税费用	七、(二十三)	771,805.89	931,975.23
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,500,374.81	2,266,346.83
持续经营净利润		2,500,374.81	2,266,346.83
终止经营净利润			
五、其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备，现金流量套期损益的有效部分			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
六、综合收益总额		2,500,374.81	2,266,346.83
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

企业负责人：陈维健

主管会计工作负责人：蒲育智

会计机构负责人：陈维健

陈维健

蒲育智

陈维健



现金流量表

编制单位：广州珠江物业管理有限公司

2020年度

单位：人民币元

项	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		65,181,328.27	57,092,436.07
收到的税费返还			32,715.24
收到其他与经营活动有关的现金		20,045,782.45	1,010,184.93
经营活动现金流入小计	七、(二十四)	85,227,110.72	58,135,336.24
购买商品、接受劳务支付的现金		18,098,909.96	13,611,006.94
支付给职工及为职工支付的现金		35,510,792.51	41,151,000.43
支付的各项税费		3,750,358.70	3,561,749.46
支付其他与经营活动有关的现金		25,072,265.83	5,369,580.14
经营活动现金流出小计	七、(二十四)	82,432,327.00	63,693,336.97
经营活动产生的现金流量净额	七、(二十四)	2,794,783.72	-5,558,000.73
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		860.00	7,900.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		860.00	7,900.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		221,979.95	121,880.93
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		221,979.95	121,880.93
投资活动产生的现金流量净额		-221,119.95	-113,980.93
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		2,573,663.77	-5,671,981.66
加：期初现金及现金等价物余额		43,740,536.93	49,412,518.59
六、期末现金及现金等价物余额		46,314,200.70	43,740,536.93

企业负责人：陈维健

主管会计工作负责人：蒲育智

会计机构负责人：陈维健

陈维健

蒲育智

陈维健

所有者权益变动表

单位：人民币元

2020年度

	行次	实收资本（或股本）	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
			优先股	永续债								
一、上年年末余额	1	3,000,000.00							927,775.22	7,301,265.12		11,229,038.34
加：会计政策变更	2											
前期差错更正	3											
其他	4											
二、本年初余额	5	3,000,000.00							927,775.22	7,301,265.12		11,229,038.34
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6								250,037.18	25,250,037.18		25,500,324.36
（一）综合收益总额	7								250,037.18	25,500,324.36		25,750,361.54
（二）所有者投入和减少资本	8											
1.所有者投入的普通股	9											
2.其他权益工具持有者投入资本	10											
3.股份支付计入所有者权益的金额	11											
4.其他	12											
（三）专项储备提取和使用	13											
1.提取专项储备	14											
2.使用专项储备	15											
（四）利润分配	16											
1.提取盈余公积	17								250,037.18	250,037.18		500,074.36
其中：法定盈余公积	18								250,037.18	250,037.18		500,074.36
任意盈余公积	19											
2.储备基金	20											
3.企业发展基金	21											
4.利润留存投资	22											
5.提取一般风险准备	23											
6.对持有者（或股东）的分配	24											
7.其他	25											
（五）所有者权益内部结转	26											
1.资本公积转增资本（或股本）	27											
2.盈余公积转增资本（或股本）	28											
3.盈余公积弥补亏损	29											
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30											
5.其他综合收益结转留存收益	31											
6.其他	32											
四、本年年末余额	33	3,000,000.00							1,177,812.40	9,601,302.30		13,579,114.70

金额单位：人民币元

所有者权益变动表编制人：陈维健

所有者权益变动表编制人：陈维健

陈维健

陈维健

所有者权益变动表 (续)

项目	所有者权益	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	3,000,000.00								681,879.57	5,380,706.56		9,062,586.13
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	3,000,000.00								681,879.57	5,380,706.56		9,062,586.13
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）												
（一）综合收益总额									215,879.57	2,400,100.00		2,616,979.57
（二）所有者投入和减少资本												
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
（三）专项储备提取和使用												
1.提取专项储备												
2.使用专项储备												
（四）利润分配												
1.提取盈余公积									215,879.57	215,879.57		431,759.14
其中：法定公积金									215,879.57	215,879.57		431,759.14
任意公积金												
2.盈余公积												
其中：企业发展基金												
3.转回专项储备												
4.提取一般风险准备												
5.对所有者、或股东的分配												
1.其他												
（五）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.投资收益计入所有者权益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
四、本年年末余额	3,000,000.00								927,759.14	7,780,806.13		11,708,565.27

主管会计工作负责人：陈世强

会计机构负责人：陈世强

陈世强

陈世强

广州珠江物业管理有限公司 财务报表附注

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

一、企业的基本情况

广州珠江物业管理有限公司(以下简称本公司)是由广州珠江实业开发股份有限公司、广州珠江实业开发技术服务部出资组建, 于1999年3月24日成立, 取得统一社会信用代码为914401047142567963的营业执照, 注册地址广州市越秀区华乐路55, 57号华乐大厦南塔3楼305房, 注册资本人民币300.00万元。

经营范围: 物业管理; 专业停车场服务(仅限分支机构经营)

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定(以下合称“企业会计准则”), 并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求, 真实、完整地反映了本公司2020年12月31日的财务状况、2020年度的经营成果和现金流量等相关信息。

四、重要会计政策和会计估计

(一) 会计期间

本公司会计年度为公历年度, 即每年1月1日起至12月31日止。

(二) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(三) 记账基础和计价原则

本公司的会计核算以权责发生制为基础, 除交易性金融资产/负债、衍生金融工具、其他债权投资、其他权益工具投资及以现金结算的股份支付等以公允价值计量外, 其余均以历史成

本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

(四) 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(五) 金融工具

1. 金融工具的分类及重分类

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融资产

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产：①本公司管理金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：①本公司管理金融资产的业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除分类为以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能消除或减少会计错配，本公司可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司改变管理金融资产的业务模式时，将对所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，且自重分类日起采用未来适用法进行相关会计处理，不对以前已经确认的利得、损失（包括减值损失或利得）或利息进行追溯调整。

(2) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；以摊余成本计量的金融负债。所有的金融负债不进行重分类。

2. 金融工具的计量

本公司金融工具初始确认按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。金融工具的后续计量取决于其分类。

(1) 金融资产

①以摊余成本计量的金融资产。初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。初始确认后，对于该类金融资产（除属于套期关系的一部分金融资产外），以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资。初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失均计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

④指定为公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资。初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。除获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关利得和损失均计入其他综合收益，且后续不转入当期损益。

(2) 金融负债

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，交易性金融负债公允价值变动形成的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，由企业自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额，计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。如果对该金融负债的自身信用风险变动的影响计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失计入当期损益。

②以摊余成本计量的金融负债。初始确认后，对此类金融负债采用实际利率法以摊余成本

计量。

3. 本公司对金融工具的公允价值的确认方法

如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。在有限情况下，如果用以确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。本公司利用初始确认后获得的关于被投资方业绩和经营的所有信息，判断成本能否代表公允价值。

4. 金融资产和金融负债转移的确认依据和计量方法

(1) 金融资产

本公司金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且本公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬；③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有报酬的，但未保留对该金融资产的控制。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有报酬的，且保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入被转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认相关负债。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，将以下两项金额的差额计入当期损益：①被转移金融资产在终止确认日的账面价值；②因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，先按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，然后将以下两项金额的差额计入当期损益：①终止确认部分在终止确认日的账面价值；②终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

针对本公司指定为公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(2) 金融负债

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

5. 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- （1）本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- （2）本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

（六） 预期信用损失的确定方法及会计处理方法

1. 预期信用损失的确定方法

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产（含应收款项）、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（含应收款项融资）、租赁应收款、进行减值会计处理并确认损失准备。

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否显著增加，将金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具减值采用不同的会计处理方法：（1）第一阶段，金融工具的信用风险自初始确认后未显著增加的，本公司按照该金融工具未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入；（2）第二阶段，金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但未发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额和实际利率计算利息收入；（3）第三阶段，初始确认后发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其摊余成本（账面余额减已计提减值准备）和实际利率计算利息收入。

（1） 较低信用风险的金融工具计量损失准备的方法

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司可以不用与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果金融工具的违约风险较低，债务人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

（2） 应收款项、租赁应收款计量损失准备的方法

① 不包含重大融资成分的应收款项。对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的不含重大融资成分的应收款项，本公司采用简化方法，即始终按整个存续期预期信用

损失计量损失准备。

②包含重大融资成分的应收款项和租赁应收款。

对于包含重大融资成分的应收款项和《企业会计准则第21号——租赁》规范的租赁应收款，本公司按照一般方法，即“三阶段”模型计量损失准备。

(3) 其他金融资产计量损失准备的方法

对于除上述以外的金融资产，如：债权投资、其他债权投资、其他应收款、除租赁应收款以外的长期应收款、贷款承诺和财务担保合同等，本公司按照一般方法，即“三阶段”模型计量损失准备。

本公司在计量金融工具发生信用减值时，评估信用风险是否显著增加考虑了以下因素：例如债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的其他应收款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计算预期信用损失的方法
关联方组合	合并范围内关联方、关联方资金、债权投资款	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预期计量损失准备
低风险组合	主要为保证金、押金、物业维修基金、专项基金、利润分配准备金等	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预期计量损失准备
账龄组合	除关联方组合和无风险组合外的应收款项	按账龄组合与整个存续期预期信用损失率对照表计提

(4) 账龄组合与整个存续期预期信用损失率对照表

账龄	预期信用损失率(%)
1年以内(含1年,下同)	3.00
1-2年	10.00
2-3年	20.00
3-4年	50.00
4-5年	80.00
5年以上	100.00

2. 预期信用损失的会计处理方法

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益，并根据金融工具的种类，抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值或计入预计负债（贷款承诺或财务担保合同）或计入其他综合收益（以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）。

(七) 合同资产和合同负债

1. 合同资产

本公司将已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示。合同资产以预期信用损失为基础计提减值。

合同资产发生减值损失，按应减记金额，借记“资产减值损失”，贷记合同资产减值准备；转回已计提的资产减值准备时，做相反分录。

2. 合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

(八) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋及建筑物、运输设备、机器设备、酒店工器具及家具、其他设备等；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-28	0-10	3.56-4.5
运输设备	4.5-5	0-10	18-22.04
机器设备	4.5-5	0-10	18-22.04
酒店工器具及家具	4.5-5	0-10	18-22.04
其他设备	4.5-5	0-10	18-22.04

(九) 在建工程

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

(十) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2. 资本化金额计算方法

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，应当暂停借款费用的资本化。

借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；占用一般借款按照累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定，资本化率为一般借款的加权平均利率；借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

(十一) 无形资产

1. 无形资产的计价方法

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司无形资产后续计量方法分别为：使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整；使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

资产类别	使用寿命（年）	摊销方法
土地使用权	50	不超过合同性权利或其他法定权利的期限直线法摊销
专利权	5	不超过合同性权利或其他法定权利的期限直线法摊销
软件	5	不超过合同性权利或其他法定权利的期限直线法摊销

2. 使用寿命不确定的判断依据

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的判断依据为：来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定的无形资产使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

3. 内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准，以及开发阶段支出符合资本化条件的具体标准

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，满足确认为无形资产条件的转入无形资产核算。

（十二）资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产等长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。

可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现

金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

（十三）长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十四）职工薪酬

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬

在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，企业会计准则要求或允许计入资产成本的除外。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。企业为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

2. 离职后福利与辞退福利

本公司在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司向职工提供辞退福利时，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

3. 其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照有关设定提存计划的规定进行处理；除此外，根据设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

（十五）预计负债

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

（十六）收入

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。履约义务是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品的承诺。交易价格是指本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。

履约义务是在某一时段内履行、还是在某一时点履行，取决于合同条款及相关法律规定。如果履约义务是在某一时段内履行的，则本公司按照履约进度确认收入。否则，本公司于客户取得相关资产控制权的某一时点确认收入。

收入的具体确认方法：

1. 房地产销售合同

本公司与客户之间的房地产销售合同通常仅包含转让商品的履约义务。本公司通常在房产竣工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件的基础上，以交付验收完成时点确认收入。

2. 服务合同

本公司与客户之间的提供服务合同通常包含工程建造服务、物业服务等履约义务，由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入。对于工程建造服务合同，本公司采用投入法确定提供服务的履约进度，根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定履约进度。对于物业服务合同，本公司按照产出法确定提供服务的履约进度。

(十七) 合同成本

本公司的合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。为取得合同发生的增量成本（“合同取得成本”）是指不取得合同就不会发生的成本。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。

本公司为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

1. 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由用户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
2. 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；
3. 该成本预期能够收回。

本公司将确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期的，在资产负债表计入“存货”项目；初始确认时摊销期限在一年或一个正常营业周期以上的，在资产负债表中计入“其他非流动资产”项目。

本公司将确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期的，在资产负债表计入“其他流动资产”项目；初始确认时摊销期限在一年或一个正常营业周期以上的，在资产负债表中计入“其他非流动资产”项目。

本公司对合同取得成本、合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司将超出部分计提减值准备并确认为资产减值损失：

1. 因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；
2. 为转让该相关商品估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述两项差额高于该资产账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下的该资产在转回日的账面价值。

(十八) 政府补助

1. 政府补助的类型及会计处理

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产（但不包括政府作为所有者投入的资本）。政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

政府文件明确规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助。政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助确认为递延收益。确认为递延收益的金额，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。

除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

本公司取得政策性优惠贷款贴息，财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用；财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

2. 政府补助确认时点

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

（十九）递延所得税资产和递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，确定该计税基础为其差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的，则减记递延所得税资产的账面价值。

3. 对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回

且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

（二十） 租赁

1. 经营租赁的会计处理方法：经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

2. 融资租赁的会计处理方法：以租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额作为长期应付款列示。

（二十一） 终止经营

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

1. 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
2. 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项关联计划的一部分；
3. 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

五、主要会计政策变更、会计估计变更以及差错更正的说明

（一）主要会计政策变更说明

1. 会计政策变更及依据

（1）执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于2017年7月5日发布了《企业会计准则第14号——收入（2017年修订）》（财会〔2017〕22号）（以下简称“新收入准则”）。本公司于2020年1月1日起开始执行前述新收入准则。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，本公司重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，选择仅对在2020年1月1日尚未完成的合同的累积影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即2020年1月1日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

2. 会计政策变更的影响

（1）执行新收入准则的影响

报表项目	2019年12月31日	影响金额	2020年1月1日
资产：			
其他流动资产		20,437.89	20,437.89
负债：			
应交税费	682,304.61	20,437.89	702,742.50

(二) 主要会计估计变更说明

1. 会计估计变更的内容和原因。

广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称“公司”）根据《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定，及结合公司实际业务情况，为了更加准确地对金融资产进行计量，更加客观公允地反映公司的财务状况和经营成果，对金融资产计提坏账准备的会计估计进行变更。

变更前的应收款项坏账准备计提方法：

(1) 应收账款计提坏账准备的方法

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的应收款项，公司采用简化方法，即始终按整个存续期预期信用损失计量损失准备。

对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收账款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	坏账准备计提方法
关联方组合	应收关联方租赁款及工程款	个别认定法
第三方组合	除关联方组合外的应收款项，应收第三方租赁款及工程款	个别认定法

(2) 其他应收款、债权投资等金融资产计提坏账准备的方法

对于应收账款以外的金融资产，如：其他应收款、债权投资等。公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的其他应收款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	坏账准备计提方法
关联方组合	关联方资金、债权投资款	个别认定法，以抵押物覆盖率对照计提
第三方组合	除关联方组合外的应收款项，主要为保证金、押金、备用金、物业维修基金等	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预期计量坏账准备

变更后的应收款项坏账准备计提方法为详见四（六）。

2. 会计估计变更对当期和未来期间的影响数。

根据《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定，公司此次会计估计变更采用未来适用法处理，无需追溯调整，对公司以往年度财务报表无影响。本次应收款项坏账准备会计估计变更后的内容详见附注七（二）和附注七（四）。

（三）前期会计差错更正

无。

六、税项

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物、应税销售服务收入、无形资产或者不动产	3%、6%、9%、13%
城市维护建设税	应交流转税	7%
教育费附加	应交流转税	3%
地方教育附加	应交流转税	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

（二）税收优惠及批文

无。

（三）其他需说明事项

无。

七、财务报表重要项目注释

（一）货币资金

项目	期末余额	年初余额
库存现金	21,346.80	41,605.38
银行存款	46,292,853.90	43,698,931.55
其他货币资金		
合计	46,314,200.70	43,740,536.93
其中：存放在境外的款项总额		

受限制的货币资金：

无。

(二) 应收账款

类 别	期末数					期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)		金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款										
组合计提坏账准备的应收账款	2,384,752.72	100.00	71,542.58	3.00	2,313,210.14	2,854,219.67	100.00			2,854,219.67
合 计	2,384,752.72	100.00	71,542.58	3.00	2,313,210.14	2,854,219.67	100.00			2,854,219.67

1. 单项计提坏账准备的应收账款：

无。

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	2,384,752.72	3.00	71,542.58	2,854,219.67		
1 至 2 年						
2 至 3 年						
3 至 4 年						
4 至 5 年						
5 年以上						
合 计	2,384,752.72	—	71,542.58	2,854,219.67	—	

3. 本期收回或转回的坏账准备情况：

无。

4. 本报告期实际核销的应收账款情况

无。

5. 按欠款方归集的期末余额的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
湖南珠江实业投资有限公司	2,152,680.22	90.27	64,580.4
驰众广告有限公司	126,472.50	5.30	3,794.18
湖南新地置业发展有限公司	105,600.00	4.43	3,168.00
合 计	2,384,752.72	100.00	71,542.58

6. 由金融资产转移而终止确认的应收账款

无。

7. 应收账款转移，如资产证券化、保理等，继续涉入形成的资产、负债的金额：

无。

(三) 预付款项

1. 预付款项账龄列示

账 龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内 (含1年)						
1至2年				6,500.00	100.00	
2至3年	6,500.00	100.00				
合 计	6,500.00	100.00		6,500.00	100.00	

2. 账龄超过1年的大额预付款项情况

无。

(四) 其他应收款

项 目	期末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	1,101,485.69	907,731.71
合 计	1,101,485.69	907,731.71

1. 其他应收款项

(1) 按账龄披露其他应收款项

账 龄	期末数	年初数
1年以内(含1年)	1,049,865.94	404,201.76
1至2年		249,898.00
2至3年	3,340.00	15,200.00
3至4年	15,200.00	20,161.75
4至5年	1,500.00	4,510.00
5年以上	104,052.95	213,760.20
小 计	1,173,958.89	907,731.71
减：坏账准备	72,473.20	
合 计	1,101,485.69	907,731.71

(2) 按性质披露应收账款项

项 目	期末数			年初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
往来款	74,047.58		74,047.58	74,047.58		74,047.58
备用金	155,244.00	6,715.32	148,528.68	120,205.60		120,205.60
保证金						
押金	325,888.00		325,888.00	292,998.00		292,998.00
代垫款				14,430.50		14,430.50
其他	618,779.31	65,757.88	553,021.43	406,050.03		406,050.03
合 计	1,173,958.89	72,473.20	1,101,485.69	907,731.71		907,731.71

(3) 坏账准备计提情况

2020年1月1日—2020年12月31日

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额				
期初余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	72,473.20			72,473.20
本期转回				
本期核销				
其他变动				
期末余额	72,473.20			72,473.20

(4) 本期收回或转回的坏账准备情况

无。

(5) 本报告期实际核销的其他应收款项情况

无。

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例(%)	坏账准备
湖南省电力公司长沙电业局	押金	250,000.00	3-4年	21.30	
张清	备用金	143,464.00	1年以内	12.22	4,303.92
广州珠江实业开发股份有限公司	往来款	74,047.58	5年以上	6.31	
岳本荣	押金	15,200.00	1年以内	1.29	
侨兴房产开发公司	其他	11,921.75	5年以上	1.02	11,921.75
合 计	—	494,633.33	—	42.14	16,225.67

(7) 由金融资产转移而终止确认的其他应收款项

无。

(8) 其他应收款项转移，如证券化、保理等，继续涉入形成的资产、负债的金额

无。

(9) 企业应披露涉及政府补助的应收款项

无。

(五) 其他流动资产

项 目	期末余额	年初余额
预缴税金		20,437.89
合 计		20,437.89

(六) 固定资产

项 目	期末账面价值	年初账面价值
固定资产	492,634.11	454,116.39

项 目	期末账面价值	年初账面价值
固定资产清理		
合 计	492,634.11	454,116.39

1. 固定资产情况

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、账面原值合计	1,955,673.12	171,596.02	84,197.66	2,043,071.48
其中：运输工具	576,416.00			576,416.00
办公设备及其他	1,379,257.12	171,596.02	84,197.66	1,466,655.48
二、累计折旧合计	1,501,556.73	129,686.31	80,805.67	1,550,437.37
其中：运输工具	549,038.86			549,038.86
办公设备及其他	952,517.87	129,686.31	80,805.67	1,001,398.51
三、固定资产账面净值合计	454,116.39	—	—	492,634.11
其中：运输工具	27,377.14	—	—	27,377.14
办公设备及其他	426,739.25	—	—	465,256.97
四、减值准备合计				
其中：运输工具				
办公设备及其他				
五、固定资产账面价值合计	454,116.39	—	—	492,634.11
其中：运输工具	27,377.14	—	—	27,377.14
办公设备及其他	426,739.25	—	—	465,256.97

2. 暂时闲置的固定资产情况

无。

3. 应披露未办妥产权证书的固定资产情况

无。

(七) 无形资产

1. 无形资产分类

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	125,400.00	38,113.20		163,513.20
其中：软件	125,400.00	38,113.20		163,513.20
二、累计摊销额合计	121,400.00	4,653.00		126,053.00
其中：软件	121,400.00	4,653.00		126,053.00
三、无形资产减值准备合计				
其中：软件				
五、无形资产账面价值合计	4,000.00	—	—	37,460.20
其中：软件	4,000.00	—	—	37,460.20

(八) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项 目	期末余额		年初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产：				
资产减值准备	36,003.95	144,015.78		
预提费用	740,554.90	2,962,219.60	1,280,098.51	5,120,394.04
小 计	776,558.85	3,106,235.38	1,280,098.51	5,120,394.04

2. 未确认递延所得税资产

无。

(九) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	2,684,498.51	35,288,182.36	35,443,338.79	2,529,342.08
二、离职后福利-设定提存计划		27,947.00	27,947.00	
三、辞退福利		41,114.04	41,114.04	
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合 计	2,684,498.51	35,357,243.40	35,512,399.83	2,529,342.08

2. 短期职工薪酬列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	2,638,127.43	29,833,309.28	29,786,415.50	2,485,021.21
二、职工福利费		1,610,585.03	1,610,585.03	
三、社会保险费		1,704,839.32	1,704,839.32	
其中：医疗保险费		1,573,479.67	1,573,479.67	
工伤保险费		7,704.39	7,704.39	
生育保险费		123,655.26	123,655.26	
其他				
四、住房公积金		1,785,189.00	1,785,189.00	
五、工会经费和职工教育经费	46,371.08	554,259.73	556,309.94	44,320.87
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合 计	2,684,498.51	35,288,182.36	35,443,338.79	2,529,342.08

3. 设定提存计划列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险		270,118.49	270,118.49	
二、失业保险费		-242,171.49	-242,171.49	
合 计		27,947.00	27,947.00	

(十) 应交税费

税 种	年初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	309,214.89	2,940,236.32	2,785,699.18	463,752.03
企业所得税	317,887.93	268,266.23	118,873.56	467,280.60
城市维护建设税	2,123.13	193,536.35	194,851.45	808.03
房产税	33,279.28	482,237.06	467,661.38	47,854.96
土地使用税		37,471.63	37,471.63	
个人所得税	38,720.76	168,754.76	167,147.44	40,328.08
教育费附加(含地方教育费附加)	1,516.51	138,240.26	139,179.60	577.17
其他税费		6,621.90	6,621.90	
合 计	702,742.50	4,235,364.51	3,917,506.14	1,020,600.87

(十一) 其他应付款

项 目	期末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	33,662,723.29	34,551,391.45

1. 其他应付款项

(1) 按款项性质列示其他应付款项

项 目	期末余额	年初余额
代收水电费及排污费	9,672,538.01	12,790,050.37
押金	7,080,265.02	2,865,069.64
代收更换电梯费	6,008,415.59	
代收煤气管道费	1,401,100.00	1,401,100.00
代收产权费用	1,061,742.73	
往来款	838,952.20	
保证金	210,610.06	1,117,015.55
员工个人社保、公积金	2,124.00	
其他	7,386,975.68	16,378,155.89
合 计	33,662,723.29	34,551,391.45

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款项

无。

(十二) 实收资本

投资者名称	年初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
广州珠江实业开发股份有限公司	2,400,000.00	80.00			2,400,000.00	80.00
广州珠江实业开发技术服务部	600,000.00	20.00			600,000.00	20.00
合 计	3,000,000.00	100.00			3,000,000.00	100.00

(十三) 盈余公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	927,775.22	250,037.48		1,177,812.70
合 计	927,775.22	250,037.48		1,177,812.70

(十四) 未分配利润

项 目	本期金额	上年金额
本期年初余额	7,401,233.42	5,380,766.56
本期增加额	2,500,374.81	2,266,346.83
其中：本期净利润转入	2,500,374.81	2,266,346.83
本期减少额	250,037.48	245,879.97
其中：本期提取盈余公积数	250,037.48	245,879.97
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数		
本期期末余额	9,651,570.75	7,401,233.42

(十五) 营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	59,605,022.73	54,934,580.11	58,502,458.87	54,039,466.08
物业出租及管理	59,605,022.73	54,934,580.11	58,502,458.87	54,039,466.08
合 计	59,605,022.73	54,934,580.11	58,502,458.87	54,039,466.08

(十六) 税金及附加

2020年1月1日—2020年12月31日

项 目	本期发生额	上期发生额
房产税	482,237.06	514,100.02
城市维护建设税	193,536.35	140,980.96
教育费附加	82,944.13	60,420.42
地方教育附加	55,296.13	40,280.27
土地使用税	37,471.63	28,782.00
印花税	6,621.90	4,073.30
其他		2,184.72
合 计	858,107.20	790,821.69

(十七) 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	970,512.83	988,605.39
折旧摊销	26,989.50	18,778.63
其他	57,649.84	54,292.98
合 计	1,055,152.17	1,061,677.00

(十八) 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
减：利息收入	680,021.41	696,956.23
手续费支出	164,717.01	134,326.57
合 计	-515,304.40	-562,629.66

(十九) 其他收益

项 目	种类	本期发生额	上期发生额
与企业日常活动相关的政府补助	与收益相关	155,328.70	44,313.60
合 计		155,328.70	44,313.60

计入其他收益的政府补助

项 目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
进行税额加计抵减	153,727.83	44,313.60	与收益相关
代扣代缴个税手续费	1,600.87		与收益相关
合 计	155,328.70	44,313.60	

(二十) 信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-144,015.78	
合 计	-144,015.78	

(二十一) 营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	75.39	1,233.76	75.39
其他	912.12		912.12
合 计	987.51	1,233.76	987.51

(二十二) 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	2,607.38	9,921.83	2,607.38
对外捐赠支出	10,000.00		10,000.00
罚款支出		10,000	
其他		427.23	
合 计	12,607.38	20,349.06	12,607.38

(二十三) 所得税费用

1. 所得税费用明细

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	268,266.23	931,975.23
递延所得税调整	503,539.66	
合 计	771,805.89	931,975.23

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期发生额
利润总额	3,272,180.70
按法定/适用税率计算的所得税费用	818,045.18
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-46,239.29
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
其他	
所得税费用	771,805.89

(二十四) 现金流量表

1. 现金流量表补充资料

项 目	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	2,500,374.81	2,266,346.83
加：资产减值损失		
信用减值损失	144,015.78	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	129,686.31	124,868.20
使用权资产折旧		
无形资产摊销	4,653.00	2,000.00
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	2,531.99	9,921.83
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	503,539.66	137,387.68
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	223,677.66	-447,035.33
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-713,695.49	-7,651,489.94
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,794,783.72	-5,558,000.73

2020年1月1日—2020年12月31日

项 目	本期发生额	上期发生额
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	—	—
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	46,314,200.70	43,740,536.93
减: 现金的年初余额	43,740,536.93	49,412,518.59
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	2,573,663.77	-5,671,981.66

2. 现金及现金等价物

项 目	期末余额	年初余额
一、现金	46,314,200.70	43,740,536.93
其中: 库存现金	21,346.80	41,605.38
可随时用于支付的银行存款	46,292,853.90	43,698,931.55
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	46,314,200.70	43,740,536.93
其中: 母公司使用受限制的现金及现金等价物		

八、或有事项

截止 2020 年 12 月 31 日, 本公司无需要披露的资产负债表或有事项。

九、资产负债表日后事项

截止 2020 年 12 月 31 日, 本公司无需要披露的资产负债表或有事项。

十、关联方关系及其交易

(一) 本企业的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
广州珠江实业开发股份有限公司	广州市	房地产开发经营	85,346.07	80.00	80.00

(二) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
广州珠江实业开发技术服务部	对本企业施加重大影响的投资方
湖南珠江实业投资有限公司	受同一母公司控制
湖南新地置业发展有限公司	受同一母公司控制
广州瑞逸房地产开发有限公司	受同一母公司控制
广东金海投资有限公司	受同一母公司控制
广州珠江装修工程有限公司	受同一最终控制方控制

(三) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	本期发生额		
			金额	占同类销货的比例%	定价政策及决策程序
湖南珠江实业投资有限公司	提供劳务	物业管理收入	5,781,776.35	9.70	市场价
广东金海投资有限公司	提供劳务	物业管理收入	701,703.16	1.18	市场价
广州璟逸房地产开发有限公司	提供劳务	物业管理收入	465,821.10	0.78	市场价
广州珠江实业开发股份有限公司	提供劳务	物业管理收入	192,452.83	0.32	市场价
合 计			7,141,753.44	11.98	

2. 关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响
湖南珠江实业投资有限公司	广州珠江物业管理有限公司	车场		2020-1-1	2021-1-31	1,200,000.00	市场定价	

(四) 关联方应收应付款项

1. 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项	湖南珠江实业投资有限公司	6,500.00		6,500.00	
应收账款	湖南珠江实业投资有限公司	2,152,680.22	64,580.40	2,099,496.67	
应收账款	湖南新地置业发展有限公司	105,600.00	3,168.00	467,199.00	
其他应收款	广州珠江实业开发股份有限公司	74,047.58		74,047.58	
合 计		2,338,827.80	67,748.40	2,647,243.25	

2. 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
其他应付款	广州珠江建设发展有限公司	10,000.00	10,000.00
其他应付款	广州珠江装修工程有限公司	1,000.00	1,000.00
合 计		11,000.00	11,000.00

十一、按照有关财务会计制度应披露的其他内容。

截止2020年12月31日，本公司无需要披露的其他内容。

十二、财务报表的批准

本财务报表已于2021年3月8日经本公司管理层批准。

此页无正文。



第 10 页至第 36 页的财务报表附注由下列负责人签署

企业负责人

签名：

陈如健

主管会计工作负责人

签名：

陈如健

会计机构负责人

签名：

陈如健

日期：

2021.3.12

日期：

2021年3月12日

日期：

2021.3.12



编号: SC652020023940G(1-1)

统一社会信用代码

9144010105894088X4

营业执照

(副本)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 大信会计师事务所(特殊普通合伙) 广州分所

类型 (特殊普通合伙分支机构)

负责人 谢译敏

经营范围 商务服务业(具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询,网址: <http://cri.gz.gov.cn/>。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。)

成立日期 2012年12月26日

营业期限 2012年12月26日至 2112年03月05日

营业场所 广州市天河区花城大道85号2301室(部位:自编02单元)(仅限办公)



登记机关

2021 年 02 月 04 日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 5003335

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



会计师事务所分所

执业证书

名称: 广东会计师事务所有限公司

负责人: 陈国富

经营场所: 广州市天河区珠江新城

分所执业证书编号: 5003335

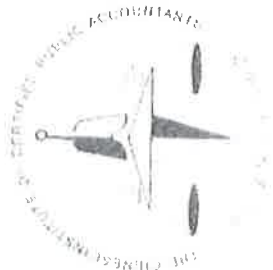
批准执业文号: 粤财注字[2003]第100号

批准执业日期: 2003年12月10日

发证机关:



中华人民共和国财政部制



姓名: 夏玲
性别: 女
出生日期: 1976-03-30
工作单位: 中勤万信会计师事务所(普通合伙): 广州分所
身份证号: 360521197603300022



年度经验登记
Annual Renewal Registration

本证书经验合格，继续有效。



夏玲(110001570090)，已通过广东省注册会计师协会2020年任职资格检查，通过文号：粤注协〔2020〕132号。



证书编号: 110001570090
No. of Certificate

批准注册协会: 广东注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2005 04 月 第 3 册
Date of Issuance

年 月 日
A B C

2017年4月换发



姓名	性别	年龄	出生日期	工作单位	证书编号
张明	男	35	1985.05.15	上海某某公司	UTAS-2020-123456



仅供出具报告使用

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



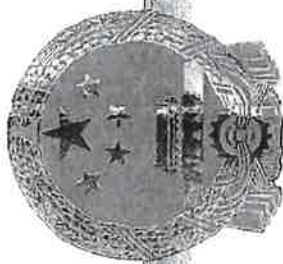
证书编号: 2020123456789
No. of Certificate: 2020123456789

批准注册协会: 中国检验检疫协会
Authorized Institute of UTAs: 中国检验检疫协会

发证日期: 2020年12月15日
Date of Issuance: 2020年12月15日

中国检验检疫协会 (China Association of Inspection and Quarantine)
地址: 上海浦东新区世纪大道100号
电话: 021-20201234





营业执照

编号: S0412020011687
统一社会信用代码
914401047142567963



扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 广州珠江物业管理有限公司
类型 其他有限责任公司
法定代表人 陈维健
经营范围 房地产业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询，网址：<http://www.gzsxt.gov.cn/>。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。）
注册资本 叁佰万元（人民币）
成立日期 1999年03月24日
营业期限 1999年03月24日至长期
住所 广州市越秀区华乐路55，57号华乐大厦南塔3楼305房



评价 使用，再次复印无效。



登记机关

2020年09月16日



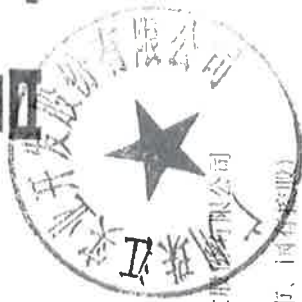
编号 S01.2018007339G(1-1)

统一社会信用代码

9144010119048157XD

营业执照

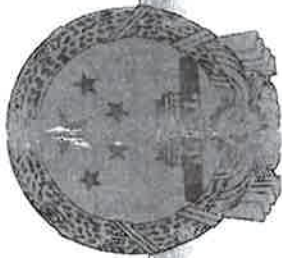
(副本)



名称 广州珠江实业开发股份有限公司
类型 股份有限公司(上市、国有控股)
法定代表人 张研
经营范围 房地产业(具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。网址: <http://cri.gz.gov.cn/>。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。)
注册资本 捌亿伍仟叁佰肆拾陆万柒仟贰佰叁拾叁元(人民币)
成立日期 1992年12月23日
营业期限 1992年12月23日至长期
住所 广州市越秀区东风中路362号粤韵中心3003

登记机关

2020年08月13日



编号: S0322019074878

统一社会信用代码

914401017124369379

营业执照



注册资本 壹佰伍拾万元(人民币)

成立日期 1998年11月02日

营业期限 1998年11月02日至长期

住所 广州市越秀区环市东路362 366号好景
界广场3001-3010室



名称 广州珠江实业开发技术服务有限公司

类型 集体所有制

法定代表人 赵卫星

经营范围 研究和试验发展(具体经营项目请登录广州市商事主体信息
公示平台查询,网址: bzxt.gz.gov.cn/。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。)



登记机关

2021年01月12日

被评估单位承诺函

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司：

因股权转让事宜，广州珠江实业开发股份有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的广州珠江物业管理有限公司的全部资产及相关负债进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整；
- 2、本次委托评估范围内的资产及负债均已在提供给贵公司的评估申报表中列报，不重不漏；
- 3、本公司申报评估的资产权属均属本公司所有；提供的资产权属证明文件合法有效；
- 4、除已提供的有关声明函中所述情况外，本公司不存在其他的资产抵押情况、担保情况及财务承诺情况等或有事项，评估基准日后不存在重大的期后事项；
- 5、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 6、不干预评估工作。

被评估单位：广州珠江物业管理有限公司

法定代表人：



二〇二一年三月十四日

资产评估委托人承诺函

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司：

因股权转让事宜，我公司委托你公司对该经济行为所涉及的广州珠江物业管理有限公司的全部资产及相关负债进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定；
- 2、严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告；
- 3、不干预评估工作。

委托人：广州珠江实业开发股份有限公司

法定代表人：



2021年3月24日

资产评估委托人承诺函

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司：

因股权转让事宜，我公司委托你公司对该经济行为所涉及的广州珠江物业管理有限公司的全部资产及相关负债进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定；
- 2、严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告；
- 3、不干预评估工作。

委托人：广州珠江实业开发技术服务部

单位负责人：



2021年3月24日

资产评估师承诺函

广州珠江实业开发股份有限公司：

广州珠江实业开发技术服务部：

受 贵公司的委托，我们对 广州珠江实业开发股份有限公司及广州珠江实业开发技术服务部拟转让股权所涉及的广州珠江物业管理有限公司股东全部权益市场价值，以 2020 年 12 月 31 日为评估基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本资产评估报告所载的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：


资产评估师 孙健
44000244

资产评估师：


资产评估师 王金萍
44200081

2021 年 03 月 24 日

姓名 孙 健

性别 男 民族 汉

出生 1965 年 3 月 27 日

住址 广州市越秀区福今东11号
403房



公民身份号码 441324196503275311



中华人民共和国
居民身份证

签发机关 广州市公安局越秀分局

有效期限 2006.03.20-2026.03.20

姓名 王金萍

性别 女 民族 汉

出生 1996 年 1 月 21 日

住址 广东省潮州市潮安区江东
镇柚园村葛外新厝北一巷
11号

公民身份号码 445121199601215344



中华人民共和国
居民身份证

签发机关 潮州市公安局潮安分局

有效期限 2016.02.23-2026.02.23

中国资产评估协会

诚信执业证明

近三年内，在中国资产评估行业执业质量自律检查中，
深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司在执行评估及相关业务过程中，未受到我会的行业自律惩戒。

特此证明。



深圳市财政委员会文件

深财会〔2017〕41号

深圳市财政委员会关于深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司登记备案公告

（深财资备案〔2017〕003）

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司法定代表人为聂竹青。

三、深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

四、深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司原资产评估资格证书（证书编号：47020050，序列号：00011780，发证时间1998年12月21日）已由我委收回。

特此公告。



信息公开选项：主动公开

抄送：市评协。

深圳市财政委员会秘书处

2017年10月31日印发



营业执照 (副本)

统一社会信用代码 914403007084267362

名称 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
主体类型 有限责任公司
住所 深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福
景大厦3#楼14层1401
法定代表人 聂竹青
成立日期 1998年07月06日

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2016 年 05 月 27 日





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王金萍

性别：女

登记编号：44200081



单位名称：深圳市鹏信资产评估土地房地
产估价有限公司广州分公司



初次执业登记日期：2020-08-26

年检信息：2020年登记

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：王金萍

本人印鉴：



打印日期：2020-09-01

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：孙健

性别：男

登记编号：44000244



单位名称：深圳市鹏信资产评估土地房地
产估价有限公司广州分公司



初次执业登记日期：1998-05-18

年检信息：通过（2020-06-10）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2020-06-30

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

资产评估委托合同

合同编号: PXAL-A/S2021-A022

本资产评估委托合同由

广州珠江实业开发股份有限公司(甲方一)

广州珠江实业开发技术服务部(甲方二)

与

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司(乙方)

共同订立



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路29号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Futing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel): +86755-8240 6288

传真(Fax): +86755-8242 0222

<http://www.pengxin.com>

Email: px@pengxin.com



PXAL-A/S2021-A022

资产评估委托合同

甲方一： 广州珠江实业开发股份有限公司

住所： 广州市越秀区东风中路 362 号颐德中心 30 层

甲方二： 广州珠江实业开发技术服务部

住所： 广州市越秀区环市东路 362-366 号好世界广场 3001-3010 室

乙方： 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

住所： 广东省深圳市福田区福中路 29 号福景大厦中座 14 楼

前 文

鉴于：

1、甲方系依照《中华人民共和国公司法》和其他相关法律、法规及规范性文件注册设立并合法有效存续的企业法人，具有委托独立资产评估机构提供相关评估服务之主体资格。

2、乙方系依照《中华人民共和国公司法》和其他相关法律、法规及规范性文件注册设立并合法有效存续的资产评估机构，持有中华人民共和国财政部、中国证券监督管理委员会联合颁发的《证券期货相关业务评估资格证书》，具有独立从事资产评估及相关服务的主体资格。

据此，为明确甲乙双方的权利和义务，甲乙双方本着“平等、自愿、公平”和“诚实信用、等价有偿”的原则，通过友好协商，就甲方委托乙方进行资产评估的有关事宜，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估基本准则》和《资产评估执业准则——资产评估委托合同》等有关规定和要求，同意就下列条款共同订立《资产评估委托合同》（以下简称“本合同”）。

正 文

第一条 定义或术语

1.1 委托人

委托人系指委托乙方进行本次评估的甲方，即：甲方一广州珠江实业开发股份有限公司；甲方二广州珠江实业开发技术服务部。如无特指，以下甲方一、甲方二统称为甲方。

1.2 资产评估

资产评估(以下简称“评估”)，是指乙方及其评估专业人员根据委托对本合同所述评估对象的价值进行评定、估算，并出具评估报告的专业服务行为。

1.3 资产评估报告(以下简称“评估报告”)是指乙方及其评估专业人员遵守法律、行政法规和评估准则，根据委托履行必要的评估程序后，由乙方对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具的专业报告。提交评估报告是乙方完成评估业务的最终表现形式。

1.4 价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型；市场价值以外的价值类型包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

1.5 评估报告使用范围

评估报告使用范围包括资产评估报告使用人、用途、评估结论的使用有效期及资产评估报告的摘抄、引用或者披露。

1.6 相关当事人

评估业务的相关当事人是指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求，负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作人员，包括但不限于：(1)评估对象的产权持有人或其实际控制人；(2)被评估单位及其关联方；(3)与评估对象及其对应的评估范围内的资产或负债相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等。

第二条 委托的评估业务

甲乙双方在此同意并确认，本合同所述评估业务的内容如下：

2.1 评估业务的基本事项

2.1.1 评估目的：甲方拟转让广州珠江物业管理有限公司股权，委托乙方对广州珠江物业管理有限公司股东权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考意见。

2.1.2 评估对象和评估范围：评估对象为广州珠江物业管理有限公司的股东全部权益价值；评估范围为广州珠江物业管理有限公司申报的经大信会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所审计的截至2020年12月31日广州珠江物业管理有限公司的全部资产和负债。

评估对象由委托人根据本次评估目的确定，与评估对象相对应的评估范围由被评估单位申报并经中国注册会计师审计。

2.1.3 评估基准日：2020年12月31日。该评估基准日由委托人确定。

2.1.4 价值类型：价值类型为市场价值。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。

2.2 评估报告提交时间

甲乙双方在此同意并确认，依据本合同的有关规定，在甲方全面、按时履行其全部责任和义务的前提下，乙方必须保证组织足够的评估力量按照甲方的进度安排在合理的工作时间内完成评估工作，并于乙方收集齐评估初稿所必须的资料后5个工作日内向甲方提交经初审的评估初稿，于专家评审会后且甲方提供出具评估报告所需盖章资料后的2个工作日内出具《资产评估报告》盖章版正式稿。乙方完成评估有关程序后，向甲方提交经乙方和经办资产评估师签章的纸质版中文标准文本评估报告壹式陆份。

第三条 甲方的权利和义务

3.1 甲方的权利

3.1.1 在甲方全面、按时履行本条第3.2款约定的义务的前提下，甲方有权依据本合同第二条2.2款的规定向乙方索取评估报告的权利。

3.1.2 甲方有权依据本合同第五条之规定使用评估报告。

3.1.3 当甲方、产权持有人或其他相关当事人认为乙方指定的评估专业人员与本次资产评估业务有关当事人存在利害关系，从而有可能影响其独立发表专业意见时，甲方有权要求其回避并要求乙方更换其他评估专业人员。

3.2 甲方的责任和义务

3.2.1 甲方在签署本合同后，应当为乙方及其评估专业人员开展评估业务提供必要的工作条件和协助；甲方应当根据评估业务需要，负责乙方及其评估专业人员与其他相关当事人

之间的协调。

3.2.2 依法提供评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用评估报告是甲方和其他相关当事人的责任；甲方或者其他相关当事人应当对其提供的与评估对象相对应的评估范围的所有资产和负债（评估明细表）及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式。

3.2.3 甲方向乙方保证自己有权委托，且甲方承诺：乙方依法依规及依照本合同约定在对评估对象进行价值评估时不构成乙方对产权持有人或相关当事人的任何侵权，若因此造成法律诉讼或其他一切责任均由甲方负责，与乙方无关。

3.2.4 甲方应当根据本合同第五条之规定合理使用评估报告。

3.2.5 甲方应当根据本合同第六条之规定向乙方支付评估业务费用。

3.2.6 甲方不得干扰乙方的评估工作；且甲方应当与评估对象的产权持有人或相关当事人做好沟通协调工作，确保他们不干扰乙方的评估工作。

第四条 乙方的权利和义务

4.1 乙方的权利

4.1.1 乙方有权依据国家有关法律、法规和《资产评估准则》的有关规定，要求甲方、产权持有人或其他相关当事人及时提供评估所必须的真实、完整、合法和有效的资料。

4.1.2 乙方有权根据评估业务的需要，要求甲方、产权持有人或其他相关当事人提供必要的工作条件和协助。

4.1.3 根据《资产评估准则——评估委托合同书》的规定，当出现下列情形之一时，乙方经书面告知甲方后，有权拒绝履行本合同直至单方解除本合同；

(1)甲方要求出具虚假评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的；

(2)甲方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的；

(3)甲方和/或其他相关当事人不能及时有效配合乙方的评估专业人员，致使乙方的评估专业人员无法依照评估准则的要求履行相应的评估程序的；

(4)因甲方或者其他相关当事人原因导致乙方的评估程序受限，从而乙方无法履行本合同的。

4.1.4 乙方依据本合同履行其义务，有权依据本合同第六条之规定向甲方收取评估服务费用。

4.2 乙方的责任和义务

4.2.1 遵守相关法律、行政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和估算并出具评估报告，是乙方及其评估专业人员的责任。

4.2.2 在甲方及相关当事人全面及时履行其责任和义务的前提下，乙方应当根据本合同的规定，向甲方提交评估报告。

4.2.3 乙方对甲方和相关当事人所提供的资料或信息负保守秘密的责任，未经甲方书面同意，不得向任何第三方披露或提供，法律、行政法规另有规定的除外。

第五条 评估报告的使用范围

甲乙双方在此同意并确认，评估报告使用范围严格遵循以下规定：

5.1 评估报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的使用人使用，除此之外，其他任何机构和个人均不得成为评估报告的使用人。

5.2 评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和评估报告载明的评估目的使用评估报告，即评估报告只能应用于评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为，除此之外，其他任何情形均不得使用评估报告。

评估报告使用人违反前述约定使用评估报告的,乙方及其评估专业人员不承担责任。

5.3 评估报告使用人只能在评估报告载明的评估结论使用有效期内使用评估报告,超过评估报告载明的评估结论使用有效期内使用评估报告的,乙方及其评估专业人员不承担责任。

5.4 评估报告使用人应当正确理解评估报告所载评估结论,评估结论不等同于评估对象可实现价格,评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

评估报告所载评估结论,系乙方基于特定的评估假设条件下得出的一种关于价值分析、判断和估计,因此,评估报告使用人在使用评估报告时,应认真、全面地阅读评估报告全文,特别是评估报告中的评估假设条件及特别事项说明。并在评估目的所对应的经济行为的实施过程中予以关注并/或采取相应措施,以保护各自的权益。

5.5 未经委托人书面许可,乙方及其评估专业人员不得将评估报告的内容向第三方提供或者公开,法律、行政法规另有规定的除外。

5.6 未征得乙方书面同意,评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体,法律、行政法规规定和本合同另有约定的除外。

第六条 评估服务费用

6.1 甲乙双方在此同意并确认,本合同项下的评估业务之评估服务费用总额为人民币柒万捌仟元整(RMB¥78,000.00,含增值税,增值税率6%)。

上述评估服务费用包括乙方为执行评估业务而发生的差旅费和食宿费。除本条约定之服务费外,甲方无需向乙方支付其他任何费用。

6.2 评估服务费用的支付时间和方式

6.2.1 上述第6.1条规定的评估服务费用,由甲方按以下时间及时支付给乙方:

(1) 乙方向甲方提交经质控审核的评估初稿之日起十五个工作日内,甲方支付人民币叁万玖仟元(¥39,000.00);

(2) 乙方提交甲方评估报告正本之日起十个工作日内,甲方付清余款人民币叁万玖仟元(¥39,000.00)。

6.2.2 前述评估服务费用由甲方通过银行汇款、支票等方式支付给乙方指定的如下账户:

开户银行:上海浦东发展银行深圳分行

开户名称:深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

银行账号:9900 0429 2035 037

在甲方支付评估费用之前,乙方应当开具与合同内容一致并符合税务机关规定的合法、有效增值税专用发票,发票具体信息如下:

银行账户名称(一般纳税人):广州珠江实业开发股份有限公司

纳税人识别号:9144010119048157XD

开户银行帐号:44001491201050476381

开户银行名称:建设银行广州东环支行

注册地址:广州市越秀区东风中路362号颐德中心30楼

第七条 特别约定

7.1 评估报告系乙方根据本合同之规定、国家有关法律和法规及中国资产评估准则的要求,履行相应评估程序后出具的。评估报告所载评估结论是基于甲方和相关当事人所提供的资料是真实、合法、完整、有效的。甲方完全明白:乙方在实施相关评估程序时,对甲方和相关当事人所提供的资料和信息所进行的核查,并不是对该等资料或信息的真实性、合法性、完整性、有效性等方面的任何保证。

当甲方和相关当事人未按本合同规定的义务提供有关资料,或者所提供乙方的资料在真实性、合法性、完整性、有效性等方面存在虚假或瑕疵,将直接导致评估报告所载评估结论不能成立。评估报告不具有任何法律效力和作用。因此,甲方不得以任何方式使用评估报告,也不得将评估报告提供给其他任何人使用,报告使用人因使用评估报告而产生的后果与乙方无关。

7.2 评估报告所载评估对象及其对应的评估范围是由甲方和相关当事人确定的,乙方根据甲方和相关当事人所提供的资料进行了必要的抽查核对,以判断其合理性,不是乙方对其法律权属的保证。乙方及其签字资产评估师没有资格和能力就评估对象及其所对应的资产或负债的有关法律权属问题表达任何意见。

乙方不承担因评估对象及其所对应的资产或负债的有关法律权属问题所可能引起的任何纠纷及其责任。

7.3 评估报告是关于评估对象在评估基准日特定价值的专业意见,因此,评估报告使用人应当全面理解评估报告的每一个组成部分,并关注评估结论成立的条件和影响评估结论的相关事项,乙方及其签字资产评估师对甲方和其他评估报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

7.4 若评估对象涉及国有资产,甲方和相关当事人(包括但不限于产权持有人)应按国家有关规定办理评估报告备案或核准工作,该等评估报告书未按国家有关规定办妥备案或核准手续,评估报告不具备任何法律效力,也不得应用于既定的经济行为。

若被评估资产涉及到国有资产,甲方和相关当事人未按照国家的有关规定办妥评估报告备案或核准手续,而将评估报告应用于既定的经济行为,乙方不承担其可能产生的任何责任。

7.5 甲方与相关当事人、评估报告所载明的评估报告使用人之间关于本次资产评估业务的权利和义务不包括在本合同中且与乙方无关。

乙方所实施的相关评估程序并不构成对相关当事人的任何侵权,因此,乙方因实施相关评估程序所可能引起的纠纷或责任由甲方负责且与乙方无关。

7.6 除乙方出具的评估报告外,乙方在执行资产评估业务过程中向甲方或其他有关各方提供的口头或书面咨询意见,均是乙方对有关事项的理解,这些意见可能并不专业,因此,仅供甲方或有关各方参考。乙方提醒甲方或有关各方,若甲方或有关各方采纳这些意见所可能发生的一切后果由甲方或有关各方承担且与乙方无关,乙方也没有义务对这些意见进行解释或出庭作证。

7.7 当出现本合同第四条第4.1.3款所列任一事项时,致使乙方无法履行本合同或乙方因此解除本合同时,甲方不得借此认定乙方违约。若乙方已经收取的评估服务费,甲方也无权要求乙方返还。

7.8 甲乙双方因不可抗力无法履行本合同的,应及时通知对方,并尽可能减轻可能给对方造成的损失。根据不可抗力的影响,部分或者全部免除责任,法律另有规定的或因一方造成扩大损失的部分除外。

7.9 甲方提前终止评估业务、解除本合同,如乙方已经向甲方提供《评估报告》(正本)的,甲方应当向乙方支付本合同约定的全部的评估服务费用。

第八条 本合同的签署、生效、变更、中止和解除、终止

8.1 签署

(1)本合同之签署系指由甲乙双方法定代表人或其授权代表签名并在签署处和骑缝处加盖甲乙双方之公章。

(2)甲方或乙方之授权代表之签名无需书面的授权书,甲方或乙方按上款加盖公章即视同甲方或乙方已经授权,甲方或乙方不得借故对抗其相对方。

8.2 生效

本合同于甲方和乙方都签署时生效。

8.3 变更

(1)本合同生效后,甲方或乙方发现相关事项存在遗漏、约定不明确,或者在合同履行中约定内容发生变化的,任何一方均可以要求与其相对方订立补充合同或者重新订立评估委托合同,或者以法律允许的其他方式对本合同的相关条款进行变更。

(2)本合同生效后,当评估目的、价值类型、评估对象和评估基准日中,有一项在本合同生效之日后发生变更,或者评估范围发生重大变化,则应认为评估业务发生变更,甲乙双方应当签订补充合同或者重新签订评估委托合同。

8.4 中止和解除

(1)当一方未能按本合同之规定履行其义务时,另一方应以书面方式通知其相对方。如违约方在收到通知后壹(1)周内仍未能按本合同履行其义务时,则另一方可中止履行本合同;如违约方在收到通知后壹(1)个月内仍未能按本合同履行其义务时,另一方酌情可书面通知违约方解除本合同。

(2)当评估程序所受限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时,乙方可单方中止履行本合同,并应及时通知甲方;相关限制无法排除时,乙方经书面通知甲方后,可单方解除本合同。

8.5 终止

当乙方向甲方提交评估报告(正本)且甲方向乙方支付本合同规定的全部费用后,本合同即宣告履行完毕,从而本合同所约定的相关权利和义务自然终止。

第九条 违约处理、争议解决及完全同意

9.1 违约处理

(1)如果乙方在甲方和相关当事人全面及时履行了本合同所载明的义务的情况下,未能按照本合同所约定的时间、内容及要求完成评估报告,则视同乙方违约。乙方应向甲方退回已收的全部评估服务费用,并向甲方支付评估服务费用的百分之二十五(25%)的违约金。

(2)如果甲方和相关当事人未能按本合同的规定全面及时履行其义务时,均视为甲方违约,甲方已支付给乙方的评估服务费用不予退还。若因此造成乙方评估工时增加的,还应向乙方增付相应的评估服务费用。

9.2 争议解决

围绕本合同或违反本合同而发生的争论、议论、差异,应由甲乙双方本着“平等、自愿、公平”和“诚实信用、等价有偿”的原则,通过友好协商的方式解决。未能解决时,任何一方均同意由甲方一住所地人民法院管辖。

9.3 完全同意

本合同代替甲乙双方过去的口头或书面对本合同之约定事项的全部表明、理解或同意,本合同所列之全部条款均是甲乙双方真实意思的一致表示,即甲乙双方完全同意。

第十条 通知

10.1 通知方式和地址

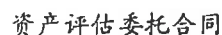
甲乙双方在此同意并确认按以下地址、单位、指定人员、电话、传真、电子邮箱进行通知:

(1)甲方地址:

广州市越秀区东风中路362号颐德中心30层

广州珠江实业开发股份有限公司

李婕收



本评估说明依据《企业国有资产评估报告指南》编制

广州珠江实业开发股份有限公司及广州珠江实
业开发技术服务部拟转让股权所涉及的
广州珠江物业管理有限公司股东全部权益

评估说明

鹏信资评报字[2021]第 S010 号

(共 2 册, 第 2 册)

评估基准日: 2020 年 12 月 31 日

资产评估报告日: 2021 年 03 月 26 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel):+86755-8240 6288

直线(Dir):+86755-8240 3555

<http://www.pengxin.com>

传真(Fax):+86755-8242 0222

邮政编码(Postcode):518026

Email: px@pengxin.com



根据《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)的有关规定,本国有资产评估报告共分2册装订,包括资产评估报告(第1册)、评估说明(第2册)。

评估说明(第2册)目录

第一部分 评估说明使用范围声明	1
第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明	1
第三部分 资产评估说明	1
第一章 评估对象与评估范围说明	2
一、评估对象与评估范围内容	2
二、实物资产的分布情况及特点	3
三、引用其他机构出具的报告的结果所涉及的资产负债情况	4
第二章 资产核实情况总体说明	5
一、资产核实人员组织、实施时间和过程	5
二、影响资产核实的事项及处理方法	6
三、核实结论	6
第三章 评估技术说明-资产基础法应用	8
一、流动资产评估技术说明	8
二、非流动资产评估技术说明	9
三、流动负债评估技术说明	14
四、资产基础法评估结果	15



第四章 评估技术说明-收益法应用	16
一、评估对象	16
二、收益法的应用前提及选择的理由和依据	16
三、收益预测的假设条件	16
四、企业经营、资产、财务分析	17
五、评估计算及分析过程	27
六、收益法评估结果	39
第五章 评估结论及分析	40
一、评估结论	40
二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明	41



第一部分 评估说明使用范围声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，本评估说明的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

本评估说明包括《评估说明使用范围声明》、委托人和被评估单位编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》和签字资产评估师编写的《资产评估说明》共三部分内容。



第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

“关于进行资产评估有关事项的说明”由广州珠江实业开发股份有限公司及广州珠江实业开发技术服务部和广州珠江物业管理有限公司依照《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)第六章第三十七条之规定共同编写。详见后附材料。



第三部分 资产评估说明

“资产评估说明”由深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“本公司”，“我们”）及其签字资产评估师编写。“资产评估说明”是申请备案核准资产评估业务的必备材料。

本资产评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，本资产评估说明的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

本次委托评估的评估对象为广州珠江物业管理有限公司(「珠江物业」)的股东全部权益。

与上述评估对象相对应的评估范围为「珠江物业」申报的经过大信会计师事务所(特殊普通合伙)广州分所审计的截止评估基准日广州珠江物业管理有限公司的全部资产以及相关负债,包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

(一)被评估企业申报评估的表内资产和负债

「珠江物业」申报评估的表内总资产的账面值为 5,104.20 万元、总负债的账面值为 3,721.27 万元、股东全部权益的账面值为 1,382.94 万元。表 3.1.1 系「珠江物业」申报评估的资产负债表。

表 3.1.1 「珠江物业」申报评估的资产负债表

资产	账面金额(元)	行次	负债及所有者权益	账面金额(元)
流动资产:		1	流动负债:	
货币资金	46,314,200.70	2	短期借款	
交易性金融资产		3	交易性金融负债	
衍生金融资产		4	衍生金融负债	
应收票据		5	应付票据	
应收账款	2,313,210.14	6	应付账款	
预付账款	6,500.00	7	预收账款	
其他应收款	1,101,485.69	8	应付职工薪酬	2,529,342.08
存货		9	应交税费	1,020,600.87
合同资产		10	其他应付款	33,662,723.29
持有待售的资产		11	合同负债	
一年内到期的非流动资产		12	持有待售的负债	
其他流动资产		13	一年内到期的非流动负债	
流动资产合计	49,735,396.53	14	其他流动负债	
非流动资产		15	流动负债合计	37,212,666.24
债权投资		16	非流动负债	
其他债权投资		17	长期借款	
长期应收款		18	应付债券	
长期股权投资		19	租赁负债	
其他权益工具投资		20	长期应付款	
其他非流动金融投资		21	预计负债	
投资性房地产		22	递延收益	
固定资产净额	492,634.11	23	递延所得税负债	
在建工程		24	其他非流动负债	
生产性生物资产		25	非流动负债合计	
油气资产		26	负债合计	37,212,666.24
使用权资产		27	所有者权益(或股东权益)	
无形资产	37,460.20	28	实收资本(或股本)	3,000,000.00
开发支出		29	其他权益工具	

商誉		30	资本公积	
长期待摊费用		31	其他综合收益	
递延所得税资产	776,558.85	32	盈余公积	1,177,812.70
其他非流动资产		33	未分配利润	9,651,570.75
非流动资产合计	1,306,653.16	34	所有者权益合计	13,829,383.45
资产总计	51,042,049.69	35	负债及所有者权益总计	51,042,049.69

上述资产负债表经大信会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所出具的标准无保留意见的大信穗审字[2021]第 10001 号《广州珠江物业管理有限公司 2020 年度审计报告》审计。

纳入评估范围的主要资产包括银行存款、固定资产、无形资产和递延所得税资产。

其中：

银行存款分别存放于中国银行广州恒福路支行、中国建设银行广州建设路支行等 18 个账户，账面值为 46,292,853.90 元，账户未见异常状况。

固定资产包括：运输设备和其他设备，包括其他设备共计 367 项（主要为办公用设备），账面原值为 1,363,711.74 元，账面净值为 465,256.97 元。

运输设备（均为通用运输设备）共计 5 项，账面原值为 576,416.00 元，账面净值为 27,377.14 元。

无形资产包括其他无形资产，均为办公软件。包括微软正版软件、金蝶软件、i 人事软件、小区智慧软件，均由「珠江物业」外购所得，无形资产账面值为 37,460.20 元。

递延所得税资产主要为「珠江物业」预提费用，账面值为 776,558.85 元。

（二）被评估企业申报评估的表外资产和负债

「珠江物业」承诺，根据本次评估目的所对应的经济行为，除前述申报评估的资产负债表所载资产和负债外，「珠江物业」不存在应当申报评估而未申报评估的资产负债表表外资产和负债。

二、实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围的实物资产包括固定资产。

其中：

固定资产包括：运输设备和其他设备，包括其他设备共计 367 项（主要为办公用设备），账面原值为 1,363,711.74 元，账面净值为 465,256.97 元。于现场勘查日，设备存放于「珠江物业」广州本部以及长沙分公司各个小区管理处，根据被评估单位提供的购置合同等证明材料，以及被评估单位相关人员的介绍情况表明权属人为「珠江物业」，设备正常使用。

运输设备（均为通用运输设备）共计 5 项，账面原值为 576,416.00 元，账面净值为 27,377.14 元，于现场勘查日，设备存放于「珠江物业」广州本部以及长沙分公司内，根据被评估单位提供的购置合同、车辆行驶证等证明材料，以及被评估单位相关人员的介绍情况表明权属人为「珠江物业」，其中车牌号为湘 AN6017 的奇瑞小汽车于评估基准日时处于申请报废待处置状态，并于本资产评估报告日前已处置，其余设备正常使用，其法律权属情况如表 3.2.2 所示。



表 3.2.2 「珠江物业」纳入评估范围的通用运输设备的基本情况

序号	车辆 牌号	车辆名称	规格型号	单 位	数 量	启用 年月	已行驶 里程 KM	账面价值（元）	
								原值	净值
1	粤 A296LD	金杯客车	SY6480AC-ME	辆	1	2005/4/8	54489	121,800.00	6,090.00
2	粤 A8GW80	海马客车	HNK6432	辆	1	2006/12/18	188414	152,998.00	7,649.90
3	粤 A647EX	东风多用途货车	ZN1022U2N	辆	1	2010/3/18	158756	87,635.00	4,381.75
4	湘 ATD373	金杯海狮	SY6513U1S1BH	辆	1	2014/3/12	87884	72,183.00	2,165.49
5	湘 AN6017	奇瑞汽车	SQR6470	辆	1	2009/7/1	-	141,800.00	7,090.00
合计			-	-	5	-	-	576,416.00	27,377.14

三、引用其他机构出具的报告的结果所涉及的资产负债情况

本次评估不存在引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产或负债。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

接受评估委托后,评估人员首先向被评估企业提供了评估申报明细表、填表说明、资料清单等电子文档,要求被评估企业按照本公司与委托方签订的《资产评估委托合同》约定的资产评估范围申报拟进行评估的资产和负债并准备相应的资料;然后成立了以现场项目负责人为主的核实小组,根据制定的现场调查计划进行资产核查。评估组实施现场调查的主要工作期间为 2021 年 2 月 1 日-2021 年 2 月 3 日。现场调查过程大致分为三个阶段:第一阶段对评估申报明细表进行初步审核,了解委托评估资产的概况;第二阶段进行现场核实和抽盘和监盘工作,对评估申报明细表与实际不符的项目经被评估企业确认后进行修改完善;第三阶段编写核实情况说明。现将主要核实情况说明如下:

(一)流动资产核实情况

通过核对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证,对非实物性流动资产进行了核实。其中:取得银行存款对账单,并对银行存款及大额应收类账款进行函证或其他替代程序(如核对相关合同、抽查相关会计凭证等),在此基础上核实评估基准日的银行存款和应收类账款的账面余额。

(二)无形资产

取得无形资产相关权属资料,现场调查了解无形资产的使用情况以及被评估单位有关无形资产的会计处理政策,并与评估申报明细表进行核对。

(三)设备核实情况

根据被评估企业提供的各类设备评估申报明细表,对设备进行抽查核实,对于漏填或填报信息不全的部分,要求企业核对、填齐改正。核实内容主要包括:设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与申报表一致;了解设备的工作条件、现有情况和维护保养情况以及相关的会计处理政策。

(四)各项负债的核实情况

负债科目包括应付账款、应交税费、应付职工薪酬、其他应付款。主要是核对各科目总账、明细账、会计凭证是否与审定后的金额一致,抽查核实负债发生原因和负债的真实性及账面余额的正确性。

(五)损益类财务指标核实情况

1.对于收入的核实,了解申报数据的准确性、收入变化趋势、以及产品价格的变化趋势和引起价格变化的主要因素等。

2.成本及费用的核实和了解,根据历史数据和预测表、了解主营成本的构成项目,并区分固定成本和变动成本项目进行核实。主要了解企业各项期间费用划分的原则、固定性费用发生的规律、依据和文件、变动性费用发生的依存基础和发生规律。

3.了解税收政策、计提依据及是否有优惠政策等。

(六)业务和经营调查

主要通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查,收集了解的主要内容如下:

- 1.了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化,分析权益资本变化的原因;
- 2.了解企业历史年度成本的构成及其变化;
- 3.了解企业主要其他业务收入的构成,分析其对企业利润的贡献情况;
- 4.了解企业历史年度利润情况,分析利润变化的主要原因;
- 5.收集了解企业各项经营经济指标、财务指标,分析各项指标变动原因;
- 6.了解企业未来年度的经营计划、投资计划等;
- 7.了解企业的税收及其他优惠政策;
- 8.收集被评估企业行业有关资料,了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势;
- 9.了解企业的溢余资产(负债)和非经营性资产(负债)的内容及其资产状况。

二、影响资产核实的事项及处理方法

无。

三、核实结论

(一)资产核实结论

被评估单位财务及资产均由固定的专职人员负责管理,财务制度较健全,并对各项经营活动按会计准则及时记账。

1.非实物性流动资产

通过核对被评估单位财务总账、各科目明细账、会计凭证,对非实物性流动资产进行清查。并对银行存款和大额应收类账款进行函证或其他替代程序(如核对相关合同、抽查相关会计凭证等),在此基础上核实评估基准日的银行存款和应收类账款的账面余额,被评估单位财务的账目较清楚,无异常情况。

2.固定资产

固定资产包括:运输设备和其他设备,包括其他设备共计 367 项(主要为办公用设备),账面原值为 1,363,711.74 元,账面净值为 465,256.97 元。于现场勘查日,设备存放于「珠江物业」广州本部以及长沙分公司各个小区管理处,根据被评估单位提供的购置合同等证明资料,以及被评估单位相关人员的介绍情况表明权属人为「珠江物业」,设备未见异常状况;运输设备(均为通用运输设备)共计 5 项,账面原值为 576,416.00 元,账面净值为 27,377.14 元,于现场勘查日,设备存放于「珠江物业」广州本部以及长沙分公司内,根据被评估单位提供的购置合同等证明资料,以及被评估单位相关人员的介绍情况表明权属人为「珠江物业」,其中车牌号为湘 AN6017 的奇瑞小汽车于评估基准日时处于申请报废待处置状态,并于本资产评估报告日前已处置,其余设备正常使用。

3.无形资产

无形资产包括其他无形资产,账面值为 37,460.20 元,共 4 项,均为办公软件。



序号	内容或名称	取得日期	预计使用年限	原始入账价值（元）	账面价值（元）
1	微软正版软件	2013/07	60	105,400.00	0.00
2	金蝶软件	2012/01	120	20,000.00	2,000.00
3	i 人事软件	2020/10	36	19,245.28	17,640.28
4	小区智慧软件	2020/11	36	18,867.92	17,819.92

4.各项负债

对各项负债进行逐笔检查,通过核对被评估单位财务总账、各科目明细账、会计凭证等,查阅其形成、回收或支付的情况,并对应付账款等金额较大往来款项发询证函,经核实账实相符。

(二)资产核实结果是否与账面记录存在差异及其程度

资产清查结论表

项 目	账面值（元）	核实账面值（元）	差异率（%）
流动资产	49,735,396.53	49,735,396.53	0.00
非流动资产	1,306,653.16	1,306,653.16	0.00
资产总计	51,042,049.69	51,042,049.69	0.00
流动负债	37,212,666.24	37,212,666.24	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00
负债总计	37,212,666.24	37,212,666.24	0.00
所有者权益总计	13,829,383.45	13,829,383.45	0.00

第三章 评估技术说明-资产基础法应用

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

根据企业价值评估中的资产基础法的含义和依据本次评估目的确定的评估对象及其相对应的评估范围,本次「珠江物业」之企业价值评估的基本模型为:

股东全部权益价值=各项资产的价值之和-各项负债的价值之和

即分别根据各类资产和负债具体情况选择相应的评估方法进行评估,然后根据上述模型计算评估对象的价值。

一、流动资产评估技术说明

流动资产包括「珠江物业」申报评估的货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款。

(一)货币资金

1.货币资金包括「珠江物业」申报评估的现金(账面值为 21,346.80 元)和银行存款(账面值为 46,292,853.90 元)。

2.对于现金,「珠江物业」申报评估的现金存放在「珠江物业」广州本部及长沙分公司财务部;评估人员通过对「珠江物业」于评估现场工作日库存现金进行盘点,再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的方法进行核实;以核实后的金额作为现金的评估值。

3.对于银行存款,评估人员在现场调查过程中收集、查阅了「珠江物业」的银行对账单、银行余额调节表,并对相关银行账户进行函证核实;以核实后的金额作为银行存款的评估值。

4.评估结果:经上述评估程序后,「珠江物业」申报评估的货币资金的账面值为:46,314,200.70 元,评估值为:46,314,200.70 元,评估无增减值。

(二)应收账款、预付账款和其他应收款

1.应收账款

应收账款账面余额为 2,384,752.72 元,坏账准备为 71,542.58 元,账面净额为 2,313,210.14 元,均为特约服务费用。

评估人员在对应收账款申报值核实无误的基础上,向财务人员及相关人员详细了解各债务单位的实际情况,查阅原始凭证,具体分析应属账款形成的原因、款项发生时间及欠款方信用情况,判断欠款的可收回性。并对大额应收类账款进行函证判断欠款的可收回性。本次评估以核实后账面价值确定为评估价值。

本次应收账款均为正常的业务往来,预计的风险损失为 0.00 元,坏账准备评估值为 0.00 元。

应收账款账面值为 2,313,210.14 元,评估价值为 2,384,752.72 元,评估增值 71,542.58 元。

2.其他应收款

其他应收款账面余额为 1,173,958.89 元,坏账准备为 72,473.20 元,账面净额为

1,101,485.69 元，主要为备用金、押金保证金等。

评估人员在对其他应收款申报值核实无误的基础上，向财务人员及相关人员详细了解各债务单位的实际情况，查阅原始凭证，具体分析其他应收款形成的原因、款项发生时间及欠款方信用情况，判断欠款的可收回性。并对大额应收类账款进行函证判断欠款的可收回性。本次评估以核实后账面价值确定为评估价值。

本次其他应收款均为正常的业务往来，预计的风险损失为 0.00 元，坏账准备评估值为 0.00 元。

其他应收款账面值为 1,101,485.69 元，评估价值为 1,173,958.89 元，评估增值 72,473.20 元。

3. 预付账款

预付账款账面价值为 6,500.00 元，为预付电费。

评估人员在预付账款申报值核实无误的基础上，向财务人员及相关人员详细了解各债务单位的实际情况，查阅原始凭证，具体分析预付账款形成的原因、款项发生时间及欠款方信用情况，并对大额应收类账款进行函证。本次评估以核实后账面价值确定为评估价值。

预付账款评估价值为 6,500.00 元，评估无增减值。

二、非流动资产评估技术说明

非流动资产包括「珠江物业」申报评估的固定资产、无形资产和递延所得税资产。

(一) 固定资产

1. 各类设备类固定资产

「珠江物业」申报评估的固定资产中的各类设备账面原值 1,940,127.74 元，账面净值 492,634.11 元，均为表内固定资产，包括运输设备和其他设备，其中其他设备共计 367 项（主要为办公用设备），经审计后的账面原值为 1,363,711.74 元，账面净值为 465,256.97 元。运输设备（均为通用运输设备）共计 5 项，经审计后的账面原值为 576,416.00 元，账面净值为 27,377.14 元。

1. 其他设备

其他设备共计 367 项（主要为办公用设备），主要包括电脑、空调、家具等，账面原值为 1,363,711.74 元，账面净值为 465,256.97 元，存放于「珠江物业」广州本部以及长沙分公司各个小区管理处，于现场勘查日，设备未见异常状况。

(1) 评估方法

重置成本法

成本法系指在现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，所得的差额作为被评估资产的评估值的一种评估方法。在具体估算评估值时，先将各种陈旧性贬值用资产的成新率反映出来，然后用全部成本(重置完全成本)与成新率的乘积作为被评估资产的评估值

不需要安装的电子和办公设备重置价值和成新率的估算方法

重置价值=设备购买价-可以抵扣的增值税

成新率=理论成新率

(2)评估示例（固定资产-其他设备评估明细表序号第 289 项）

名称：联想笔记本电脑

规格型号：小新 Air

品牌：联想

数量：1 台

购置日期：2018 年 12 月 18 日

账面原值：4,884.20 元

账面净值：2,989.16 元

产品参数：详见下表

序号	名称	技术参数
1	产品类型	笔记本电脑
2	颜色类型	灰色
3	处理器	Intel Core i5-8250U(1.6GHz/L3 6M)
4	内存容量	8GB
5	硬盘容量	256GB

于现场勘查日，该设备未见异常状况。

①重置全价的确定

该类设备市场交易较为活跃，重置成本较易获取，经销商市场同类设备含税销售单价为 4,999.00 元，包运输费用，确定该价格为委估对象的购置费。

重置价值=设备购买价-可以抵扣的增值税

=4,999.00—(4,999.00÷1.13×13%)

=4,424.00（元）（取整至个位）

故该设备重置全价=4,424.00×1=4,424.00 元。

②成新率的确定

该设备经济使用年限为 5 年，自 2018 年 12 月 18 日投入使用，至评估基准日 2020 年 12 月 31 日已使用 2 年，尚可使用 3 年。则：

理论成新率=(1-已使用年限÷经济寿命年限)×100%

=(1-2÷5)×100%

=60% (取整)

③评估值的计算

评估值=重置完全价×成新率

=4,424.00×60%

=2,650.00 元（取整）

(3)评估结果

同理可得其他设备评估值,故其他设备账面值为 465,256.97 元,评估值为 480,816.00 元,评估增值 15,559.03 元。增值原因主要为企业会计折旧年限与评估参考年限参数有所差异导致。

2.运输设备

申报的运输设备共计 5 项,账面原值 506,236.70 元,账面净值 126,215.52 元。于现场勘查日,车辆正常使用中,维护、保养正常,未设定他项权利。

(1)评估方法

①评估方法的选择

本次评估采用市场法对运输设备进行评估。

②评估方法介绍

市场法是以与委估对象相类似的车辆的市场交易价格作为可比实例,将可比实例与委估对象进行交易情况、交易时间、个别因素的修正后得出修正价格;再将修正价格以一定的算术方法处理后从而得出委估对象在评估基准日的市场价格。其计算公式为:

$$\text{评估值} = \text{可比案例交易价} \times K1 \times K2 \times K3$$

K1—交易情况修正系数

K2---交易日期修正系数

K3---个别因素修正系数(包括规格型号、生产厂家、行驶里程等方面因素)

(2)评估案例

案例:金杯客车[见固定资产-运输类设备评估明细表序号 1]

车辆名称:金杯客车

车辆型号:金杯 SY6480AC-ME

车牌号码:粤 A296LD

购置日期:2005 年 04 月 08 日

启用日期:2005 年 04 月 08 日

账面原值:121,800.00 元

账面净值:6,090.00 元

已行驶里程:54,489 公里

通过评估人员市场调查、询价了解,收集与评估对象类似的金杯 SY6480AC-ME 近期市场交易实例三个,根据替代原理,按规格型号、生产厂家、技术状况等因素上的差异,对比较案例的市场价格进行修正,来确定委估车辆的价格。比较因素的修正:把评估对象的比较因素状况定为标准状况,评定为 100 分,把比较案例的比较因素与标准状况进行对比评分,比标准状况好的,向上修正,比标准状况差的,向下修正,求得比较实例的评分。具体评估过程详见下表:

项目	待估车辆	交易案例 1	交易案例 2	交易案例 3
----	------	--------	--------	--------

比较因素	车辆名称	金杯客车	金杯客车	金杯客车	金杯客车
	交易价格（元）	待估	13500	15000	13000
	交易日期	2020/12/31	2020/12/31	2020/12/31	2020/12/31
	交易情况	正常	正常	正常	正常
	生产厂家	华晨金杯	华晨金杯	华晨金杯	华晨金杯
	规格型号	金杯 2004 款	金杯 2011 款	金杯 2011 款	金杯 2011 款
	启用年月	2005 年 4 月	2011 年 9 月	2011 年 2 月	2011 年 8 月
	已行驶里程（公里）	54489	110000	40000	80000
	发动机及离合器总成	正常	正常	正常	正常
	变速器及传动轴总成	正常	正常	正常	正常
	前桥及转向器、前悬挂总成	正常	正常	正常	正常
	后桥及后悬挂总成	正常	正常	正常	正常
	制动系统	正常	正常	正常	正常
	车架总成	正常	正常	正常	正常
	车身总成	正常	正常	正常	正常
	电器仪表系统	正常	正常	正常	正常
	轮胎及其他	正常	正常	正常	正常
	外观	正常	正常	正常	正常

因素修正过程：

项目		待估车辆	交易案例 1	交易案例 2	交易案例 3
因素修正	车辆名称	金杯客车	金杯客车	金杯客车	金杯客车
	交易价格（元）		13500	15000	13000
	交易日期	100	100	100	100
	交易情况	100	100	100	100
	生产厂家	100	100	100	100
	规格型号	100	105	105	105
	启用年月	100	104	104	104
	已行驶里程（公里）	100	89	103	95
	发动机及离合器总成	100	100	100	100
	变速器及传动轴总成	100	100	100	100
	前桥及转向器、前悬挂总成	100	100	100	100
	后桥及后悬挂总成	100	100	100	100
	制动系统	100	100	100	100
	车架总成	100	100	100	100

车身总成	100	100	100	100
电器仪表系统	100	100	100	100
轮胎及其他	100	100	100	100
外观	100	100	100	100
修正系数		1.0289	0.8891	0.9639
修正价格		13890	13340	12530
计算公式	(修正价格 1+修正价格 2+修正价格 3) /3			
评估值 (百位取整)	13,300.00			

注①：修正价格=参照案例转让价格×待估对象交易情况评分/参照案例交易情况评分×待估对象交易日期评分/参照案例交易日期评分×待估对象个别因素评分/参照案例个别因素评分。

注②：对于交易日期、启用日期的修正：参考居民消费价格指数进行适当修正；对于行驶里程修正：根据车辆规定行驶里程 50 万公里，交易案例与待估车辆行驶里程每相差 10000 公里，修正 2%。

注③：交易案例的交易价格为不含税价，不包括牌照费。

待估车辆的交易时间为 2020 年 12 月 31 日，交易案例 1、案例 2、案例 3 交易日期均为 2020 年 12 月份。参考注②，故案例 1、案例 2、案例 3 均不修正；待估车辆的启用日期为 2005 年 4 月，交易案例 1 的启用日期为 2011 年 9 月，交易案例 2 的启用日期为 2011 年 2 月，交易案例 3 的启用日期为 2011 年 8 月。参考注②，故交易案例 1、交易案例 2、交易案例 3 均修正 4%；待估车辆的行驶里程为 54489 公里，交易案例 1 的行驶里程 110000 公里，交易案例 2 的行驶里程 40000 公里，交易案例 3 的行驶里程为 80000 公里。参考注②，故交易案例 1 修正 11%，交易案例 2 修正 3%，交易案例 3 修正 5%。

根据广州市中小客车增量指标竞价系统，2020 年 12 月单位平均成交价为 40,356 元，本次评估采用 2020 年 12 月单位平均成交价作为出车辆上牌的牌照费。

2020年5月	1184	1119	11361	11664	10000	12581	34	34	14时53分15.746秒	676	671
2020年6月	913	1316	11106	11336	10000	12446	45	45	14时29分09.549秒	864	861
2020年7月	452	1327	11002	11260	12000	13418	83	45	13时56分10.232秒	452	448
2020年8月	404	1702	12018	12448	14600	15555	13	1	13时03分37.323秒	404	403
2020年9月	401	2115	13405	14098	18200	19354	21	2	13时07分42.364秒	401	401
2020年10月	400	2296	15220	16181	23500	25366	30	26	14时22分52.555秒	400	397
2020年11月	403	2631	16564	17739	29400	31520	24	9	14时20分56.937秒	403	401
2020年12月	402	2808	18319	20295	37600	40356	40	6	13时39分46.780秒	402	395

则：金杯客车的评估值=13,300.00+40,356=53,656.00(元)

(3)评估结果

同理可得其他运输设备的评估值，运输设备账面值为 27,377.14 元，评估值 203,456.81 元，评估增值 176,079.67 元。

(二)无形资产

1.其他无形资产

无形资产包括其他无形资产，账面值为 37,460.20 元，共 4 项，均为办公软件。

序号	内容或名称	取得日期	预计使用年限	原始入账价值（元）	账面价值（元）
1	微软正版软件	2013/07	60	105,400.00	0.00
2	金蝶软件	2012/01	120	20,000.00	2,000.00
3	i 人事软件	2020/10	36	19,245.28	17,640.28
4	小区智慧软件	2020/11	36	18,867.92	17,819.92

上述办公软件对应的市场价格比较容易获取，「珠江物业」按照一定使用年限对无形资产进行摊销，本次以核实后的账面价值确认其评估值。

无形资产账面值为 37,460.20 元，评估值为 37,460.20 元，评估无增减值。

(三)递延所得税资产

递延所得税资产账面值为 776,558.85 元，主要为「珠江物业」预提费用。

评估人员首先分析递延所得税资产形成的原因，根据相应资产或负债的评估情况，递延所得税资产按核实后的账面价值确定评估价值。

递延所得税资产账面值为 776,558.85 元，评估值为 776,558.85 元，评估无增减值。

三、流动负债评估技术说明

流动负债包括「珠江物业」申报评估的应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。

(一)应付职工薪酬

评估基准日账面值 2,529,342.08 元，为应付员工工资、工会经费。

对应付职工薪酬，评估人员获取员工工资表，复核加计数，并与明细账、总账、报表数核对相符。了解被评估单位员工工资构成的内容，核查相关数据的勾稽关系。经核实，应付职工薪酬账、表相符，以经调整确定的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 2,529,342.08 元，评估无增减值。

(二)应交税费

评估基准日账面值 1,020,600.87 元，为企业所得税、增值税等。

对应交税费，评估人员获取应交税费明细表，复核加计数，并与明细账、总账、报表数核对相符。索取企业纳税申报表，了解被评估单位应纳税项的内容，核查相关数据的勾稽关系。经核实，应交税金账、表、单相符，以经调整确定的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 1,020,600.87 元，评估无增减值。

(三)其他应付款

其他应付款账面值 33,662,723.29 元，为保证金、押金等。

对于其他应付款，评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，核查了其原始凭证和账簿，并对公司欠款单位发函询证，回函证实该笔款项的真实性，其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值 33,662,723.29 元，评估无增减值。

四、资产基础法评估结果

(一)评估结果

经上述资产基础法评估后，「珠江物业」于评估基准日 2020 年 12 月 31 日的评估结果如下：

总资产账面价值 5,104.20 万元，评估值 5,137.77 万元，评估增值 33.57 万元，增值率 0.66%。

总负债账面价值 3,721.27 万元，评估值 3,721.27 万元，评估无增减值。

股东全部权益账面价值 1,382.94 万元，评估值 1,416.50 万元，评估增值 33.57 万元，增值率 2.43%。

各类资产/负债评估的详细情况参见评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	行号	账面值 BV	评估值 MV	评估增减值 ZV=MV-BV	增减率 ZV/BV
流动资产	1	4,973.54	4,987.94	14.40	0.29%
非流动资产	2	130.67	149.83	19.16	14.67%
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	0.00%
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	0.00%
固定资产	5	49.26	68.43	19.16	38.90%
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	0.00%
无形资产	7	3.75	3.75	0.00	0.00%
其中：土地使用权	8	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他非流动资产	9	0.00	0.00	0.00	0.00%
资产总计	10	5,104.20	5,137.77	33.57	0.66%
流动负债	11	3,721.27	3,721.27	0.00	0.00%
非流动负债	12	0.00	0.00	0.00	0.00%
负债总计	13	3,721.27	3,721.27	0.00	0.00%
股东权益总计	14	1,382.94	1,416.50	33.57	2.43%

(二)评估增减值主要原因说明

评估增减值主要原因为：评估增减值主要原因为：应收账款增值 7.15 万元，增值率 3.09%，增值原因为坏账准备评估为 0.00 元；其他应收款增值 7.25 万元，增值率 6.58%，增值原因为坏账准备评估为 0.00 元；固定资产增值 19.16 万元，增值率 38.90%，增值原因为企业计提折旧年限短于评估折旧年限。

第四章 评估技术说明-收益法应用

一、评估对象

本次委托评估的评估对象为广州珠江物业管理有限公司的股东全部权益。

二、收益法的应用前提及选择的理由和依据

(一)收益法的定义及原理

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，确定评估对象价值的评估方法。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

(二)收益法的应用前提

从收益法的定义和原理可知，收益法的应用前提是：在一定的假设条件下，被评估企业的未来收益期限及其所对应收益和风险能够进行相对合理预测和估计。

(三)选择收益法的理由和依据

通过对国家有关政策、国家经济运行环境和相关行业发展情况以及「珠江物业」的经营情况等分析，「珠江物业」目前运行正常，其管理团队和其他主要职员以及经营环境等均相对稳定，相关收益的历史数据能够获取，在一定的假设条件下，「珠江物业」的未来收益期限及其所对应收益和风险能够进行相对合理预测和估计，适宜采用收益法进行评估。

三、收益预测的假设条件

- 1.国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
- 2.针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。
- 3.假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。
- 4.除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。
- 5.假设公司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。
- 6.假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。
- 7.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。
- 8.无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

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，当未来经济环境发生较大变化时，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。

四、企业经营、资产、财务分析

(一)影响被评估单位经营的宏观及区域经济因素

1.宏观经济因素分析

新冠肺炎疫情对 2020 年世界经济造成巨大冲击，各主要经济体均出现经济增速陡降、失业率上升、贸易与跨境投资减少以及大宗商品价格异动等负面反应。为应对疫情冲击，各国先后采取相应财政与货币政策纾缓困境、提振经济。但在世界经济增长缺乏动力、常规货币政策实施空间极为狭窄的局面下，非常规货币政策极有可能造成主要经济体资本市场巨幅波动，并产生严重的负面溢出效应，给全球经济长期增长带来更多不确定性。在疫情冲击下，全球供应链加速调整成为世界经济实体层面的重要议题。

(1)各经济体经济增速陡降。

国际货币基金组织（IMF）在 2020 年 10 月发布的《世界经济展望》报告中指出，2020 年全球经济增长率预计为-4.4%，为第二次世界大战以来的最低增长速度，这与其一年前对 2020 年的经济增速预测值（3.0%）形成巨大落差。同时，新冠肺炎疫情对各经济体造成的冲击并不一致，发达经济体整体经济增长率为-5.8%，其中美国经济增长率为-4.3%，欧元区经济增长率为-8.3%；新兴市场和发展中经济体经济增长率为-3.3%，其中俄罗斯经济增长率为-4.1%，巴西经济增长率为-5.8%。目前亚太地区经济已开始复苏，但各国复苏速度存在差异。由于本地区主要新兴市场经济的急剧收缩超出了预期，如印度今年收缩 10%以上，所以 IMF 将 2020 年亚太地区经济增长预期下调了 0.6 个百分点至-2.2%。对全球而言，2020 年二季度的经济增长受疫情冲击最为严重。但中国自二季度后期开始强劲复苏，成为主要经济体中唯一保持正增长的国家，预计增速为 1.9%。在三季度，由于疫情传播受到一定抑制，加上各国政府迅速采取了规模巨大的纾困政策，许多国家经济亦开始止跌回升，但 IMF 对全年的经济表现仍较为悲观。随着新一波疫情开始在多国加速蔓延，四季度全球尤其是发达经济体经济复苏步伐放缓，欧洲央行 12 月中旬预测欧元区四季度将重返负增长。

(2)物价下跌和失业率上升。

2020 年 1 月美国消费者物价指数（CPI）为 2.5%，5 月同比降至 0.1%，11 月又升至 1.2%。欧洲和日本的情况与美国类似。欧元区调和消费者物价指数（HICP）2019 年 10 月同比增长 0.8%，2020 年 8 月降至-0.2%，9 月和 10 月均为-0.3%，显示出欧元区已经出现通货紧缩。日本则在通货紧缩边缘徘徊。主要新兴经济体的通货膨胀亦走出了相同的轨迹，其中，中国 CPI 从 2019 年 11 月到 2020 年 11 月期间下降了 0.5 个百分点；就连多年通胀严重的阿根廷，其 CPI 亦从 2019 年 9 月的 50.5%降至 2020 年 9 月的 36.6%。与物价水平波动相比，世界主要经济体的失业率波动幅度更大。2020 年 2 月美国失业率仅为 3.5%，到了 4 月蹿升至 14.7%，后降至 11 月的 6.9%。欧元区和日本的失业率波动与美国相似。主要新兴经济体中，俄罗斯的失业率在 2019 年 9 月至 2020 年 9 月一年间上升了 1.9 个百分点，达到 6.4%。中国失业率则从 2019 年 12 月的 5.2%升至 2020 年 2 月的 6.2%，后随着疫情受控和经济复苏又降至 11 月的 5.2%。各国不同产业和群体受到的冲击存在较大差异，其中低收入者、青年和妇女受到的冲击最大，贫困人口处境进一步恶化。据拉美和加勒比经济委员会估计，拉美地区极端贫困人口 2020 年将增加 1600 万，达到 8300 万。

(3)贸易与跨境投资减少以及大宗商品价格异动。

据联合国贸易和发展会议（UNCTAD）2020 年 9 月发布的《2020 贸易和发展报告》显

示, 2020 年全球商品贸易较上年下降 1/5, 全球外国直接投资较上年缩减 40%。在利用外资方面, 2020 年 1—11 月中国实际利用外资逆势同比增长 6.3% (以美元计价为 4.1%), 在主要经济体中一枝独秀。除疫情冲击外, 一些国家奉行的单边主义和保护主义政策也对贸易与投资造成持续负面影响。2020 年中国输美产品平均关税率达 19.3%, 仅在 12 月美国商务部以所谓“违反美国国家安全或外交政策利益的行动”为由, 将包括中国企业在内的 77 个实体列入所谓“实体清单”。与经济增长止跌回升的局面类似, 2020 年大宗商品价格经历了过山车式的跌涨。2019 年 11 月布伦特油价 63 美元/桶, 2020 年 4 月跌至 19 美元/桶, 后振荡上升至 12 月中旬的 49 美元/桶。矿产品中的铁矿石价格在下半年飙升, 主力合约价格创出铁矿石期货 2013 年上市以来的历史新高。大宗商品中的粮价虽然没有经历金融危机期间那样的大起大落, 但也出现了先降后升态势。联合国粮农组织 2020 年 1 月粮食价格指数 (FFPI) 为 102.5, 到 5 月降至全年最低点 91.0, 随后一路攀升至 11 月的 105.0。其中, 谷物价格相对稳定, 在 1 月、5 月、11 月的指数分别为 100.5、97.5 和 114.4, 后者为 2014 年以来的最高点。

(4) 发达经济体资产价格止跌回升、美元走跌和各国债务迅速扩张。2020 年 3 月美国股市出现 4 次熔断, 金融恐慌迅速蔓延。接着美国等主要经济体中央银行立即推出超强度常规特别是非常规宽松货币政策救市。随着海量流动性的注入, 美国股价一路震荡攀升, 连创历史新高, 一年内高低点相差约 2/3。尽管没有回到年初价位, 但欧洲各大指数同期亦出现了较大幅度的回升, 并和美国股市一样进入了高位振荡期。与资产价格止跌回升形成鲜明对比的是美元指数的反向运动。疫情暴发初期, 美元指数短暂上升后一路下行, 并于 12 月 17 日跌破 90, 为 2018 年 4 月以来最低点。美元指数下行伴随着黄金价格大幅振荡上扬并突破 2000 美元/盎司关口, 后来虽有回落但仍在历史高位徘徊。此外, 面对突发疫情, 各国均采取了各种应急对策, 从而使全球政府债务占国内生产总值 (GDP) 比重从 2019 年的 83.3% 升至 2020 年的 96.4%。其中, 发达经济体政府债务与 GDP 之比从 2019 年的 105% 升至 2020 年的 126%。美国大力度财政纾困政策把 2020 财年预算赤字推升至 3.13 万亿美元, 相当于 GDP 的 15.3%, 为二战结束以来最高。截至 12 月初, 美国国债余额达到 27.4 万亿美元, 约为 GDP 的 130%。据国际金融协会数据, 全球企业债务和居民债务也在不断攀升, 与政府债务相加后, 全球债务将在 2020 年底达到 277 万亿美元, 为 GDP 的 365%, 再创历史纪录。

2. 区域经济因素分析

2020 年, 面对全球疫情风波和复杂严峻的内外部发展环境, 党中央国务院统筹部署新冠肺炎疫情防控和社会经济发展工作, 国内新冠肺炎疫情在短期内得到了较好的控制, 中国经济长期向好的基本面未变, 经济增长中枢仍然处于稳定运行通道。

(1) 市场销售持续回暖, 消费升级类商品销售快速增长

2020 年 11 月份, 社会消费品零售总额 39514 亿元, 同比增长 5.0%, 比 10 月份加快 0.7 个百分点; 环比增长 1.31%。2020 年 1-11 月份, 社会消费品零售总额 351415 亿元, 同比下降 4.8%, 降幅比 1-10 月份收窄 1.1 个百分点。2020 年 11 月份, 按经营单位所在地分, 城镇消费品零售额 34072 亿元, 同比增长 4.9%; 乡村消费品零售额 5442 亿元, 增长 5.6%。按消费类型分, 餐饮收入 4980 亿元, 同比下降 0.6%; 商品零售 34534 亿元, 增长 5.8%, 连续 5 个月正增长。消费升级类商品销售快速增长。2020 年 11 月份, 通讯器材类、化妆品类、金银珠宝类商品同比分别增长 43.6%、32.3%、24.8%。网上零售持续增加。

2020 年 1-11 月份, 全国网上零售额 105374 亿元, 同比增长 11.5%, 比 1-10 月份加快 0.6 个百分点; 其中, 实物商品网上零售额增长 15.7%, 占社会消费品零售总额的比重为 25%。

(2)固定资产投资继续回升，民间投资增速年内首次转正

2020年1-11月份，全国固定资产投资（不含农户）同比增长2.6%，比1-10月份加快0.8个百分点；2020年11月份环比增长2.8%。分领域看，基础设施投资同比增长1.0%，比1-10月份加快0.3个百分点；制造业投资下降3.5%，降幅比1-10月份收窄1.8个百分点；房地产开发投资增长6.8%，比1-10月份加快0.5个百分点。全国商品房销售面积150834万平方米，同比增长1.3%，1-10月份为同比持平；商品房销售额148969亿元，增长7.2%，比1-10月份加快1.4个百分点。

分产业看，第一产业投资同比增长18.2%，比1-10月份加快0.9个百分点；第二产业投资下降0.7%，降幅比1-10月份收窄1.4个百分点；第三产业投资增长3.5%，比1-10月份加快0.5个百分点。民间投资增长0.2%，增速年内首次转正。高技术产业投资同比增长11.8%，比1-10月份加快2.1个百分点；其中高技术制造业和高技术服务业投资分别增长12.8%、10.0%。高技术制造业中，医药制造业、计算机及办公设备制造业投资分别增长27.3%、20.4%；高技术服务业中，电子商务服务业、科技成果转化服务业投资分别增长32.2%、17.5%。社会领域投资同比增长11.2%，其中卫生、教育投资分别增长26.1%、13.9%。

(3)货物进出口增长较快，贸易结构不断改善

2020年11月份，货物进出口总额30919亿元，同比增长7.8%。其中，出口17995亿元，增长14.9%；进口12924亿元，下降0.8%。进出口相抵，贸易顺差5071亿元。2020年1-11月份，货物进出口总额290439亿元，同比增长1.8%。其中，出口161291亿元，增长3.7%；进口129148亿元，下降0.5%。贸易结构调整优化。2020年1-11月份，机电产品出口同比增长5.4%，占出口额的59.3%，发挥了出口支柱作用。一般贸易进出口占进出口总额的比重为59.9%，比上年同期提高0.8个百分点。民营企业进出口占进出口总额的比重为46.4%，比上年同期提高4个百分点。

(二)被评估单位所在行业状况及发展前景

1.「珠江物业」所在行业

「珠江物业」所在行业为物业管理业。

2.行业管理体制及主要政策法规

「珠江物业」所在行业主管部门主要为中华人民共和国住房和城乡建设部、县级以上地方人民政府房地产行政主管部门、县级以上人民政府价格主管部门等。

公司所属行业的主要政策如下：

序号	名称	颁布部门	文号	实施时间	主要内容
1	《前期物业管理招标投标管理暂行办法》	建设部	建住房[2003]130号	2003年6月	规范前期物业管理招标投标活动，保护招标投标当事人的合法权益。
2	《物业管理条例》（2018年3月修订）	国务院	国务院令 第379号	2003年9月	规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益。
3	《物业服务收费管理办法》	发改委、建设部	发改价格[2003]1864号	2003年11月	对物业经营管理服务的成本和支出以

					及收费进行了相关规范。
4	《普通住宅小区物业管理服务等级标准（试行）》	中国物业管理协会	中物协[2004]1号	2004年1月	对物业管理服务的各个等级设定了项目内容与标准
5	《物业服务收费明码标价规定》	发改委、建设部	发改价检[2004]1428号	2004年10月	物业服务企业向业主提供服务，应当按照本规定实行明码标价，标明服务项目、收费标准等有关情况。
6	《住宅专项维修资金管理办法》	建设部、财政部	建设部、财政部令第165号	2008年2月	加强对住宅专项维修资金的管理，保障住宅共享部位、共享设施设备的维修和正常使用，维护住宅专项维修资金所有者的合法权益。
7	《业主大会和业主委员会指导规则》	住建部	建房[2009]274号	2010年1月	制定规范业主大会和业主委员会的活动，维护业主的合法权益。
8	《物业承接查验办法》	住建部	建房[2010]165号	2010年1月	规范物业承接查验行为，加强前期物业管理活动的指导和监督，维护业主的合法权益。
9	《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》	国务院办公厅	国办发[2015]85号	2015年11月	完善社区服务网点，推动包括物业管理在内的生活性服务规范化、标准化发展。
10	《服务业创新发展大纲（2017—2025年）》	发改委	发改规划[2017]1116号	2017年6月	积极推进社区适老化改造，提升物业服务水平。
11	《社会管理和公共服务标准化发展规划》	国家标准化委员会等26部委	国标委服务联[2017]129号	2017年11月	将政务服务标准化提升工程列为社会管理和公共服务领域12项重大工程之

3.被评估单位所在行业状况

(1)行业概况

随着中国经济建设蓬勃发展和人民生活水平的不断提高，近年来在中国的一些大、中、

小城市相继开发建设了大量的生活小区、写字楼等。为适应市场经济的需要，物业服务企业应运而生，并逐步发展成为一个新兴的行业。物业管理作为现代房屋管理的一种管理模式，是随着房地产经济市场化和住房商品化的发展而产生的，它是房地产生产、流通、消费领域的延续，也是房地产产业的一个重要分支。物业管理实行的是企业化经营、专业化管理、社会化服务和市场化运作的运行机制，适应了社会主义市场经济体制的需要。

(2) 发展规模

从管理规模看，管理面积均值达 4279 万平方米，市场份额提升至四成，各层级持续分化。TOP10 企业管理面积均值达 2.21 亿平方米，是百强企业均值的 5.16 倍，市场份额达 9.22%，强者恒强态势延续。在借助兄弟开发企业资源优势方面，百强企业通过承接兄弟公司独立开发的项目、积极争取兄弟公司合作开发的项目物业管理权、追随兄弟公司扩张步伐等措施，拓宽物业服务半径，持续加大规模效应。在市场化拓展方面，百强企业积极参与市场竞标、选择百强企业作为并购标的开展高质量并购、抓住非住宅物业领域新机遇、借助大数据、智能化等手段，增强企业市场拓展能力。在城市深耕方面，百强企业紧跟城市群政策导向，充分利用区域经济发展和人口流入优势，重点挖掘核心区域蕴含的巨大物业服务需求，进行规模化布局，百强企业 2019 年单个城市项目数量均值为 6.84 个，单个城市管理面积均值 138.03 万平方米，单个项目管理面积均值 20.18 万平方米。

从经营绩效看，2019 年，百强企业营业收入均值达 10.40 亿元，同比增长 17.38%，高于在管面积增速(15.08%)2.3 个百分点，经营业绩保持稳健增长。在营业收入构成方面，基础物业服务收入均值达 8.17 亿元，依然是百强企业的主要收入来源；多种经营收入均值为 2.23 亿元，多种经营收入占总营业收入比重为 21.45%，多种经营对业绩拉动能力不断增强。在营业成本方面，受制于人工成本不断上涨，项目外包降本作用的局限性，以及智能化投入成效不显著等综合因素影响，百强企业陷入成本管理瓶颈，2019 年，百强企业营业成本率为 75.98%，仅下降 0.46 个百分点。在毛利润与净利润方面，2019 年百强企业毛利润率为 24.02%，增长 0.46 个百分点；百强企业净利润均值为 9112.37 万元，基础物业服务净利润均值为 4904.45 万元，多种经营净利润均值为 4207.92 万元。

4. 被评估单位所在行业发展前景

(1) 中国的物业管理行业正走在产业快速集中的路上。例如，产业集中品牌如万科、绿城、保利等总体定位于高端物业园区，品牌溢价能力因服务质量而迅速增强，即使在成本加成的基础物业中也能获得比中小型物管公司更高的利润率。

(2) 我国物业行业有着大量的市场定位清晰的企业。例如：万科物业发展有限公司致力于让更多用户体验物业之美好，围绕业主不动产保值增值提供全生命周期服务的市场定位。绿城物业服务集团有限公司以物业服务为根基，以服务平台为介质，以智慧科技为手段的市场定位。长城物业集团有限公司着力于“物业管理发展”与“社区生态建设”双主航道的发展策略。

(3) 近年来，“互联网+”思维加速渗透到物业服务领域。从物业服务企业对互联网“看不到、看不懂、看不起”，到如今“物业+互联网”模式逐步迈入成熟期，互联网在物业服务领域的应用，实现了从 0 到 1、从 1 到 N 的转变。

(4) “机器人+物业”带来的人员冲击。例如高仙作为全球较早从事机器人自主移动技术研发的上游技术型企业，基于全场景移动机器人技术已实现了 50+机型、10000+终端和 5000+行业案例的应用积累，机器人产品与解决方案更是可直击物业管理中对人力依赖较大的安防、清洁、配送三大垂直场景，全力助推物业地产的智慧升级。

(5)基于智慧物业平台服务的相继出现,实现了以往传统服务所无法实现的功能。例如,通过移动互联网和智能手机,可以将原本繁琐的维修流程简化、可以预订服务、购买商品。相关智能 APP 的开发与普及已经成为物业行业的一个发展方向。

(三)被评估单位生产经营的历史情况

「珠江物业」于 1999 年 03 月 24 日成立,企业生产经营的历史情况如表 1、表 2 所示:

表 1:「珠江物业」近三年的资产负债状况

金额单位:人民币万元

项目名称	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产合计	5,291.93	4,771.30	4,973.54
非流动资产合计	187.72	173.82	130.67
资产总计	5,479.65	4,945.12	5,104.20
流动负债合计	4,573.38	3,792.97	3,721.27
非流动负债合计			
负债合计	4,573.38	3,792.97	3,721.27
实收资本	300.00	300.00	300.00
资本公积			
盈余公积	68.19	92.78	117.78
未分配利润	538.08	759.37	965.16
股东权益合计	906.27	1,152.15	1,382.94
负债和股东权益合计	5,479.65	4,945.12	5,104.20

表 2:「珠江物业」近三年的损益状况

金额单位:人民币万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
一、营业收入	5,680.17	5,869.49	5,960.50
减:营业成本	5,276.07	5,403.95	5,493.46
营业税金及附加	89.94	79.08	85.81
销售费用			
管理费用	104.79	106.17	105.52
财务费用	-56.00	-56.26	-51.53
资产减值损失			
加:公允价值变动收益			
投资收益			
其他收益		4.43	15.53
二、营业利润	265.37	340.99	328.38
加:营业外收入	0.39	0.12	0.10
减:营业外支出	0.11	2.03	1.26
三、利润总额	265.66	339.08	327.22
减:所得税费用	68.87	93.20	77.18
四、净利润	196.79	245.88	250.04

(四)被评估单位面临的竞争情况

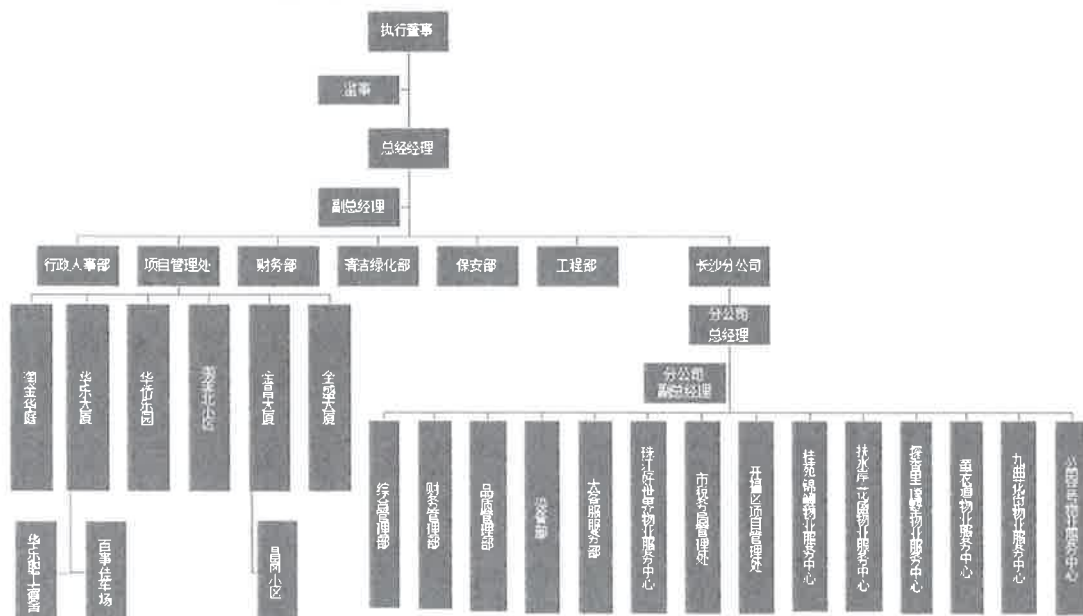
物业管理市场进入门槛较低，市场集中度低，以「珠江物业」目前管理规模，市场占有率较小。「珠江物业」本部所在广州地区物业管理市场发展比较成熟规范，市场竞争激烈，「珠江物业」主要依托上级地产开发，竞争力不强。「珠江物业」长沙分公司近年依靠广珠股份地产开发优势，管理面积增长较快，也积累了一定的品牌知名度和美誉度，因此在长沙地区物业管理市场具有一定的竞争力。

(五)被评估单位的经营管理状况

「珠江物业」于 1999 年 03 月 24 日经广州市越秀区市场监督管理局核准登记，为物业管理企业。

1.「珠江物业」组织架构

「珠江物业」公司现组织架构详见下图：



2.「珠江物业」人员情况

①截至评估基准日，「珠江物业」广州本部现在职员工总数为 231 人，其岗位分布如下：

部门名称	在职人数	占比
华侨乐园	60	25.97%
淘金北小区	37	16.02%
华乐大厦	33	14.29%
淘金华庭小区	28	12.12%
金昌大厦	21	9.09%
金盛大厦	16	6.93%
本部	14	6.06%
清洁绿化部	12	5.19%
花屿花城	7	3.03%
工程部	2	0.87%

百事佳车场	1	0.43%
直属	0	0.0%
合计	231	100.0%

②截至评估基准日,「珠江物业」长沙分公司现在职员工总数为 278 人,其岗位分布如下:

部门名称	在职人数	占比
总经办	3	1.08%
综合管理部	12	4.32%
财务管理部	5	1.80%
品质管理部	4	1.44%
设备部	7	2.52%
珠江花城桂苑.锦里物业服务中心	44	15.83%
珠江花城扶水岸.花盛物业服务中心	46	16.55%
珠江郦城探香里.璞墅物业服务中心	26	9.35%
珠江郦城薰衣道物业服务中心	30	10.79%
市税务局项目管理处	25	8.99%
开福区税务局物业服务中心	6	2.16%
大客户服务部	32	11.51%
公园 1 号物业服务中心(含九曲花街)	20	7.19%
珠江好世界物业服务中心	15	5.40%
珠江颐德公馆物业服务中心	3	1.08%
合计	278	100.00%

3.「珠江物业」经营情况简介

「珠江物业」收入主要为物业管理费、车位保管费、特约服务费等;「珠江物业」提供的主要服务为物业管理(包含住宅、商业、车场);特约服务(营销中心管理、样板房管理、物业管理咨询服务等)。「珠江物业」管理的物业项目中,收益高的特约服务、车库经营及商业项目占比较少,而收益低的住宅项目占比高,「珠江物业」接管的项目大部分仍是偏老旧小区,收费标准比较低,并且在未来很难提高收费标准,项目收益率总体不高。

「珠江物业」企业成本主要为人力成本、公共设备维护费(消防系统、电梯系统、通讯系统、监控系统、排污系统)、工程费(日常工程材料及改造费用)、清洁绿化费(垃圾清运费、灭四害、清洁物料、绿化养护费等)、保安费(宿舍及水电、保安器械等)、能耗、其他费用(办公费、车辆费、差旅费、承包费等)、案场物料、税费等。其中,人工成本占比高,占比接近 70%,企业每年的人工成本都在增加,企业成本会逐年增加。

结合项目收益率不高以及企业成本逐年增加,未来「珠江物业」利润相比历史年度会有所下降。

「珠江物业」管理物业项目有:广州地区华侨乐园小区、淘金华庭大厦、华乐大厦、华乐职工宿舍、金昌大厦、金盛大厦、昌岗小区、淘金北小区;长沙地区珠江花城、珠江郦城、公园一号、九曲花街、长沙市税务局及长沙市开福区税务局项目等。收益最高的为特约服务,其次为车库经营及商业项目管理,收益最低的为住宅项目管理。

(六)企业历史年度财务分析

财务指标			2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
盈利能力指标	(1)	净资产收益率	24.67%	24.36%	23.89%	19.73%
	(2)	总资产报酬率	3.10%	3.75%	5.43%	5.49%
	(3)	销售毛利率	7.00%	7.11%	7.93%	7.84%
	(4)	营业利润率	5.37%	5.53%	6.58%	6.40%
	(5)	成本费用利润率	4.92%	4.98%	6.17%	5.90%
营运能力指标	(1)	总资产周转率(次)	0.89	1.02	1.13	1.19
		总资产周转率(天)	409.34	359.17	324.14	307.69
	(2)	流动资产周转率(次)	0.90	1.04	1.17	1.22
		流动资产周转率(天)	405.75	351.53	312.90	298.37
	(3)	应收账款周转率(次)		145.49	32.29	23.07
		应收账款周转率(天)		2.51	11.30	15.82
	(4)	存货周转率(次)				
		存货周转率(天)				
偿债能力指标	(1)	资产负债率	87.55%	83.46%	76.70%	72.91%
	(2)	权益负债比率	0.14	0.20	0.30	0.37
	(3)	已获利息倍数	-3.06	-3.74	-5.03	-5.35
	(4)	流动比率	113.22%	115.71%	125.79%	133.65%
	(5)	速动比率	1.13	1.16	1.26	1.34
成长能力指标	(1)	营业收入增长率		11.77%	3.33%	1.55%
	(2)	营业利润增长率		13.22%	28.49%	-3.70%
	(3)	净利润增长率		12.45%	24.95%	1.69%

(七)经营性资产、非经营性资产、溢余资产分析

所谓经营性资产，是指与「珠江物业」长远发展要求相适应，能够形成核心竞争力的资产或经济资源。

非经营性资产指评估基准日非经营性资产总额与非经营性负债总额之差的简称。非经营性资产和非经营性负债是指与生产经营无关的且评估基准日后自由现金流量预测又不涉及的资产和负债。

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，且评估基准日后企业自由现金流量预测又不涉及的资产。

评估人员通过对「珠江物业」的经营业务及模式进行分析后认为，除下列溢余资产、非经营性资产及非经营性负债外，「珠江物业」其余资产及负债均属于经营性资产及负债。

金额单位：人民币万元

项目	科目	主要业务内容	评估值
溢余资产	货币资金		3,692.72



项目	科目	主要业务内容	评估值
非经营性资产	其他应收款	押金、保证金等	117.40
非经营性资产	递延所得税资产	预提费用	77.66
非经营性负债	其他应付款	保证金、押金等	2,031.12
	合计		1,856.65

其中，经营性负债明细如下表所示：

序号	债权人名称	经济内容	币种	评估值
1	小业主、零星客商	代收付电费	人民币	461.21
2	小业主、零星客商	代收付水费	人民币	290.38
3	小业主、零星客商	代收付排污费	人民币	-25.24
4	零星	淘金南北横街租金	人民币	82.74
5	其他	管理者酬金	人民币	109.16
6	小业主、零星客商	预收款	人民币	2.18
7	小业主、零星客商	预收管理费	人民币	414.72
合计				1,335.15

非经营性负债明细如下表所示：

序号	债权人名称	经济内容	币种	评估值
1	广州合晟物业管理有限公司	保证金	人民币	6.74
2	零星	保证金	人民币	2.52
3	广州广城投资顾问有限公司	押金	人民币	7.14
4	广东省第二中医院	押金	人民币	3.00
5	国美电器	押金	人民币	2.70
6	金昌业主	押金	人民币	7.31
7	李振军	押金	人民币	6.74
8	广州市龙晖房地产咨询有限公司	押金	人民币	6.50
9	淘金北市场	押金	人民币	10.00
10	广州合晟物业管理有限公司	押金	人民币	10.05
11	百事佳	押金	人民币	40.41
12	小业主、零星客商	押金	人民币	473.97
13	华乐大厦小业主、零星客商	电梯维保费	人民币	325.02
14	华乐大厦小业主、零星客商	电梯重置费	人民币	33.91
15	零星	代收付电梯款	人民币	22.66
16	小业主、零星客商	煤气管道费	人民币	140.11
17	小业主、零星客商	专项维修资金	人民币	117.49
18	小业主、零星客商	代收付其他款	人民币	35.19
19	小业主、零星客商	开办费	人民币	9.14
20	小业主、零星客商	公共设施维护重置费	人民币	11.20
21	小业主、零星客商	机电重置费	人民币	30.64
22	其他	代收路面停车收入	人民币	17.65
23	小业主、零星客商	消防保养维护费	人民币	19.28
24	广州珠江实业开发股份有限公司	其他应付	人民币	7.34

25	小业主、零星客商	其他应付	人民币	203.40
26	湖南珠江实业投资有限公司	往来款	人民币	60.00
27	日立电梯（中国）有限公司湖南分公司	往来款	人民币	7.47
28	零星	往来款	人民币	9.08
29	长沙爱斯时尚酒店管理有限公司	保证金	人民币	11.80
30	小业主、零星客商	押金	人民币	151.42
31	小业主、零星客商	代收水费	人民币	71.25
32	小业主、零星客商	代收电费	人民币	55.20
33	小业主、零星客商	水电公摊费	人民币	103.24
34	小业主、零星客商	其他应付	人民币	11.55
合计				2,031.12

评估人员通过对「珠江物业」业务分析，「珠江物业」企业生产经营所需现金保有量为 938.70 万元，截至评估基准日货币资金账面值为 4,631.42 万元，故将超出部份 3,692.72 万元列为溢余资产，不纳入净现金流量预测范围。

五、评估计算及分析过程

（一）收益法模型的选取

企业价值评估的基本模型为：股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值，即：

$$V_{OE} = V_{En} - V_{IBD} \quad (\text{式 4-5-1-1})$$

式 4-5-1-1 中：

V_{OE} ——表示股东全部权益价值

V_{En} ——表示企业整体价值

V_{IBD} ——表示付息债务价值。

企业整体价值 V_{En} 的模型为：企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值，即：

$$V_{En} = V_{OA} + V_{CO} + V_{NOA} \quad (\text{式 4-5-1-2})$$

式 4-5-1-2 中：

V_{En} ——表示企业整体价值

V_{OA} ——表示经营性资产价值

V_{CO} ——表示溢余资产价值

V_{NOA} ——表示非经营性资产价值

经营性资产价值 V_{OA} 采用以下企业自由现金流量折现模型进行评估：

$$V_{OA} = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{\frac{m}{12}}} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^{n-\frac{m}{12}}} \quad (\text{式 4-5-1-3})$$

式 4-5-1-3 中:

V_{OA} ——表示评估基准日经营性资产价值

F_i ——表示预测期第 i 年预计的自由现金流量, $i = 1, 2, \dots, n$

F_n ——表示预测期末年即第 n 年预计的自由现金流量

r ——表示折现率

n ——表示预测期

i ——表示预测期第 i 年

g ——表示永续期各年的自由现金流量预计的年平均增长率

m ——表示当评估基准日所在的月数(仅当评估基准日为年末时, $m=0$)

第 i 年自由现金流量 F_i 根据以下模型计算:

自由现金流量=税后净利润+利息支出+折旧摊销-资本性支出-营运资金增量

$$F_i = P_i + I_i + D_{Ai} - C_{Ai} - \Delta C_{wi} \quad (\text{式 4-5-1-4})$$

式 4-5-1-4 中:

F_i ——表示预测期第 i 年预计的自由现金流量, $i = 1, 2, \dots, n$

P_i ——表示预测期第 i 年预计的税后净利润

I_i ——表示预测期第 i 年预计的利息支出

D_{Ai} ——表示预测期第 i 年预计的经营性资产的折旧和摊销

C_{Ai} ——表示预测期第 i 年预计的资本性支出

ΔC_{wi} ——表示预测期第 i 年预计的营运资金的增量

折现率 r 利用加权平均资本成本模型(WACC)计算:

$$r = r_e \times \frac{V_E}{V_E + V_{IBD}} + r_d \times \frac{V_{IBD}}{V_E + V_{IBD}} \times (1 - T) \quad (\text{式 4-5-1-5})$$

而权益资本成本 r_e 采用资本资产定价模型(CAPM)计算:

$$r_e = r_f + MRP \times \beta_e + r_c \quad (\text{式 4-5-1-6})$$

式 4-5-1-5 和式 4-5-1-6 中:

r_e ——表示权益资本成本

r_d ——表示付息债务资本成本

r_f ——表示无风险报酬率(取长期国债利率)

r_c ——表示个别风险调整系数或特定风险调整系数

V_E ——表示评估基准日权益资本的市场价值

V_D ——表示评估基准日付息债务的市场价值

T ——表示企业所得税税率

MRP ——表示市场风险溢价

β_e ——表示权益的系统风险系数

付息债务成本 r_d ：根据付息债务的实际情况计算其偿还周期，而采用与评估基准日相近的同期商业贷款利率。

无风险报酬率 r_f ：本次评估用长期国债利率对无风险报酬率 r_f 进行估计。

市场风险溢价 MRP ：采用于基准日中国市场风险溢价作为本次评估的市场风险溢价。

权益的系统风险系数 β_e ：

$$\beta_e = \beta_u \times \left[1 + \frac{V_D \times (1 - T)}{V_E} \right] \quad (\text{式 4-5-1-7})$$

式 4-5-1-7 中： β_u ——表示预期无杠杆市场风险系数，通过可比公司进行估计。

个别风险调整系数或特定风险调整系数根据企业实际情况进行量化。

溢余资产价值 V_{CO} ：

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，且评估基准日后企业自由现金流量预测又不涉及的资产。该等资产通常采用成本法评估。

非经营性资产价值 V_{NOA} ：

非经营性资产指评估基准日非经营性资产总额与非经营性负债总额之差的简称。非经营性资产和非经营性负债是指与生产经营无关的且评估基准日后自由现金流量预测又不涉及的资产和负债。通常情况下，非经营性资产、非经营性负债包括与经营无关的长期股权投资、内部往来款及保证金、押金、递延所得税、应付股利等。该等资产和负债采用成本法评估。

付息债务价值 V_{IBD} ：付息债务价值 V_{IBD} 采用成本法评估。

(二)收益年限的确定

评估基准日被评估企业经营正常，无相关因素对企业经营期限的限定，本次评估以永续年期作为收益年限。其中第一阶段为 2020 年 12 月 31 日至 2025 年 12 月 31 日，共计 5 年，在此阶段公司的经营收益状况处在增长变化中，第二阶段为 2026 年及以后的永续经营阶段，在此阶段公司的经营收益预计保持在 2025 年的稳定水平。

(三)未来收益的确定

1.收入的预测

(1)历史年度收入分析

「珠江物业」是一家从事物业管理、专业停车场服务；以物业管理为主，以物业顾问服务、保洁服务及车场服务等为辅的企业。公司各项服务历史收入的构成情况如下：

①收入按性质分类

金额单位：人民币万元

项目	2017 年		2018 年		2019 年		2020 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	5,081.91	100%	5,680.17	100%	5,869.49	100%	5,960.50	100%
其他业务收入	--	--	--	--	--	--	--	--
合计	5,081.91	100%	5,680.17	100%	5,869.49	100%	5,960.50	100%

②主营业务收入增长率

金额单位：人民币万元

项目	2017 年		2018 年		2019 年		2020 年	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
主营业务收入	5,081.91	-	5,680.17	11.77%	5,869.49	3.33%	5,960.50	1.55%

(2)「珠江物业」未来营业收入预测

「珠江物业」于评估基准日的管理物业项目有：广州地区华侨乐园小区、淘金华庭大厦、华乐大厦、华乐职工宿舍、金昌大厦、金盛大厦、昌岗小区、淘金北小区；长沙地区珠江花城、珠江酃城、公园一号、九曲花街、长沙市税务局及长沙市开福区税务局项目等。「珠江物业」管理的物业项目中，收益高的特约服务、车库经营及商业项目占比较少，而收益低的住宅项目占比高。「珠江物业」管理物业项目的收费标准如下表所示：

序号	所在地	经营项目	户数	收费面积(m²)	地下车位数量	管理费收费标准(元/m²)	车场收费标准(元/个、月)
1	广州	淘金小区	1,358.00	115,756.03	110.00	住宅 1.08-3.1、办公 3.16、商铺 2.22-4.73	车位 60；车位保管：600 元/月
2	广州	华侨乐园	1,178.00	122,958.24	整体承包，地下车位数量不确定	住宅 2.5、办公/商铺 6	车位(一口价 6.8 万)
3	广州	淘金华庭	510.00	51,482.51	134.00	住宅 2.55、商铺 5.6	车位 150；车位保管 4 元/时
4	广州	金盛大厦	441.00	25,901.27	167.00	住宅 2.5、商铺 5-6	车位 40；车位保管 4 元/时
5	广州	昌岗小区	428.00	23,775.21	0.00	住宅 0.9、商铺 1.9	-
6	广州	金昌小区	273.00	34,784.18	110.00	住宅 2.2-2.65、商铺 2.2-3	车位 40；车位保管 4 元/时
7	广州	华乐大厦	169.00	43,619.98	45.00	住宅 1.8、办公 3-6、商铺 6	车位 150；车位保管 4 元/时
8	广州	华乐宿舍	142.00	13,284.86	0.00	住宅 1.3、办公 3.1、商铺 5	-
9	长沙	桂苑	571.00	66,648.36	316.00	住宅 1.6、商铺 4-5.6	车位 30；车位保管 5 元/时
10	长沙	扶水岸	933.00	127,751.78	527.00	住宅 1.6、商铺 1.8-6	
11	长沙	锦里	1,195.00	122,933.91	683.00	住宅 1.8、商铺 5.4	
12	长沙	花盛	1,274.00	109,719.76	676.00	住宅 2、商铺 4-6	
13	长沙	探香里	692.00	71,387.88	479.00	住宅 2.2、商铺 3-6	
14	长沙	璞墅	156.00	38,594.36	213.00	别墅 4	
15	长沙	薰衣道	1,506.00	162,720.68	859.00	住宅 2.5	
16	长沙	九曲花街	160.00	10,693.26	103.00	商铺 7.5	
17	长沙	公园 1 号	1,263.00	136,793.28	828.00	住宅 2.5	
18	长沙	好世界	808.00	91,878.96	729.00	住宅 2.5	



合 计			13,057.00	1,370,684.51	5,979.00		
--------	--	--	-----------	--------------	----------	--	--

「珠江物业」在管项目以普通住宅为主，商业项目为辅。项目接管后调升管理费标准按相关政策法规需要经过 2/3 业主同意才能实施，而广大小业主出于个人利益及对物业管理的不了解往往对调升管理费持反对意见，使得「珠江物业」每次开展提费工作都困难重重，长沙分公司目前一次也未能成功提费，而广州地区部分接管年限超过 20 年的项目目前也只是成功提费 1-2 次。因此，随着项目接管年限越长，管理费收费水平越低，只能依靠不断拓展新建项目及商业项目、升级小区设备配套才能提升「珠江物业」管理费收费水平。

「珠江物业」将于 2022 年退出华侨乐园项目，预计减少收入 400 万元。尽管未来企业接管新项目，能带来收入上的增加，但企业管理的项目中高收益的项目仍占比较小，大部分仍是偏老旧小区，收费标准比较低，并且在未来很难提高收费标准，政府对物业费定价标准也多年不变，项目收益率总体不高；另外作为物业管理公司，人工成本占比高，企业每年的人工成本都在增加，企业利润会有所下降。

从企业实际经营情况看，从 2020 年开始，企业利润已经开始有所下降。因为 2020 年疫情的关系，国家有减免社保政策，企业减少了一大笔成本，使得企业利润上升。

「珠江物业」预计在 2021-2025 年期间新接管项目如下表所示：

地区	项目名称及时间	总建筑面积 (m ²)	预计增加收入 (万元)	预计收费标准
广州本部	珠江花屿花城项目一期（一期、二期）（22、23、24 年）	187843	403	管理费：2.8 元/平方
	珠江金悦项目（含营销“案场”）（22、23 年）	19784	123	管理费：2.8 元/平方、案场 15 万/月*6 个月
长沙分公司	长沙柏悦湾（一期、二期）（23、24 年）	144000	400	管理费：住宅 2.6 元/平方米，商业 6.5 元/平方米，洋房 4 元/平方米
	珠江悦界商业中心（23、24、25 年）	124000	1842	管理费：公寓 4.30 元/平方米，商业裙楼 40 元/平方米，写字楼 12 元/平方米
	珠江四方雅苑（23、25 年）	76400	286	管理费：住宅 2.6 元/平方米，商业 6.5 元/平方米，公寓 4.3 元/平方米

综上，「珠江物业」相关营业收入预测如下表所示：

「珠江物业」营业收入预测表

金额单位：人民币万元

收入类型/年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2025 年及以后
主营业务收入	5,927.32	5,856.00	7,433.69	8,683.09	9,428.25	9,428.25
合计	5,927.32	5,856.00	7,433.69	8,683.09	9,428.25	9,428.25

2. 营业成本的预测

「珠江物业」2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年主营业务成本数据如下表所示：

金额单位：人民币万元

成本项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
------	--------	--------	--------	--------

	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
电器系统	0.05	0.00%	0.01	0.00%	0.09	0.00%	0.00	0.00%
供水系统	3.10	0.07%	17.48	0.33%	8.54	0.16%	9.45	0.17%
排污系统	7.10	0.15%	12.09	0.23%	12.87	0.24%	12.83	0.23%
监控系统	20.02	0.42%	4.50	0.09%	10.88	0.20%	17.29	0.31%
消防系统	39.50	0.84%	26.24	0.50%	47.08	0.87%	77.45	1.41%
空调系统	1.99	0.04%	3.21	0.06%	1.55	0.03%	2.37	0.04%
升降机系统	97.56	2.06%	148.54	2.82%	97.86	1.81%	114.99	2.09%
通讯系统	3.89	0.08%	3.31	0.06%	2.27	0.04%	2.40	0.04%
工具及杂项	13.22	0.28%	3.31	0.06%	0.32	0.01%	1.83	0.03%
职工薪酬	3,406.80	72.08%	3,747.14	71.02%	3,792.40	70.18%	3,486.23	63.46%
绿化清洁费	9.32	0.20%	10.14	0.19%	11.42	0.21%	10.81	0.20%
办公费	32.72	0.69%	39.24	0.74%	45.24	0.84%	24.74	0.45%
折旧费	10.97	0.23%	12.15	0.23%	10.81	0.20%	10.73	0.20%
其他物业管理成本	929.52	19.67%	1,055.56	20.01%	1,202.18	22.25%	1,552.81	28.27%
水电费	150.63	3.19%	193.15	3.66%	160.45	2.97%	169.53	3.09%
合计	4,726.39	100.00%	5,276.07	100.00%	5,403.96	100.00%	5,493.46	100.00%

从上表可以看出,「珠江物业」成本结构占比较为稳定,其中占比最高的为职工薪酬。

「珠江物业」2017年、2018年、2019年及2020年毛利润数据如下表所示:

产品	2017年	2018年	2019年	2020年
营业收入	5,081.91	5,680.17	5,869.49	5,960.50
营业成本	4,726.39	5,276.07	5,403.96	5,493.46
毛利率	7.00%	7.11%	7.93%	7.84%

「珠江物业」营业成本主要为职工薪酬、监控系统、排污系统、办公费等。由于「珠江物业」成立时间较长,已具备较完整的管理机制及模式,各项成本的支出较为稳定。本次营业成本分析预测根据营业成本占营业收入的比例进行合理预测。

「珠江物业」营业成本预测表

金额单位:人民币万元

项目/年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2025年及以后
电器系统	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
供水系统	9.74	9.67	12.17	14.22	15.40	15.40
排污系统	13.18	13.13	16.46	19.23	20.84	20.84
监控系统	17.76	17.69	22.19	25.92	28.09	28.09
消防系统	80.78	79.26	100.91	117.91	127.74	127.74
空调系统	2.29	2.43	2.86	3.34	3.62	3.62
升降机系统	119.73	117.68	149.58	174.77	189.35	189.35
通讯系统	2.29	2.46	2.86	3.34	3.62	3.62
工具及杂项	1.72	1.87	2.15	2.51	2.72	2.72



职工薪酬	3,635.49	3,567.64	4,541.79	5,306.64	5,749.40	5,749.40
绿化清洁费	11.46	11.06	14.31	16.72	18.12	18.12
办公费	25.78	25.32	32.21	37.63	40.77	40.77
折旧费	13.72	17.90	17.48	17.63	18.56	18.92
其他物业管理成本	1,562.53	1,589.07	2,014.11	2,350.00	2,561.23	2,561.23
水电费	177.58	173.48	221.87	259.24	280.86	280.86
合计	5,674.05	5,628.66	7,150.95	8,349.10	9,060.32	9,060.68

3.税金及附加预测

「珠江物业」的税金及附加主要包括城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加、房产税。未来年度税金及附加具体预测如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2025 年及以后
税金及附加	96.84	91.60	108.74	124.41	132.86	132.86

4.管理费用的预测

管理费用主要由员工工资及福利费、折旧及摊销费、办公费和其他管理费用等费用构成。

报告期「珠江物业」管理费用构成如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
付现管理费用合计	92.76	102.51	104.29	102.82
职工薪酬	92.76	102.51	98.86	97.05
残障金			5.43	5.77
折旧费	1.03	1.03	1.68	2.23
摊销费	2.31	1.25	0.20	0.47
非付现管理费用合计	3.34	2.28	1.88	2.70
折旧费与摊销	3.34	2.28	1.88	2.70
经营活动管理费用合计	96.10	104.79	106.17	105.52
管理费用/销售收入	1.89%	1.84%	1.81%	1.77%
付现管理费用/销售收入	1.83%	1.80%	1.78%	1.73%

对于职工薪酬，本次评估参照被评估单位历史年度薪酬福利水平，结合当地社会平均劳动力成本变化趋势及被评估单位人力资源规划进行估算。

金额单位：人民币万元

项目/年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
付现管理费用合计	104.00	106.99	107.38	107.67	107.97	107.97
职工薪酬	96.00	100.99	101.35	101.63	101.91	101.91
残障金	8.00	6.00	6.03	6.04	6.06	6.06

折旧费	2.86	5.78	6.25	6.82	6.70	6.62
摊销费	1.70	0.49	0.49	0.49	0.49	0.49
非付现管理费用合计	4.56	6.27	6.74	7.31	7.19	7.11
折旧与摊销	4.56	6.27	6.74	7.31	7.19	7.11
经营活动管理费用合计	108.56	113.26	114.12	114.98	115.16	115.08
管理费用/销售收入	1.83%	1.93%	1.54%	1.32%	1.22%	1.22%
付现管理费用/销售收入	1.75%	1.83%	1.44%	1.24%	1.15%	1.15%

5.财务费用的预测

被评估企业无相关付息债务,「珠江物业」财务费用为利息收入、利息支出以及手续费。

报告期「珠江物业」财务费用构成如下表所示:

金额单位:人民币万元

项目/年度	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
利息支出				
利息收入	71.04	68.94	69.69	68.00
手续费	13.25	12.93	13.43	16.47
合计	-57.79	-56.01	-56.26	-51.53

「珠江物业」财务费用的未来年度预测如下:

金额单位:人民币万元

项目/年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年及以后
财务费用	-3.70	-3.63	-5.15	-8.82	-11.17	-12.58

6.折旧与摊销的预测

本次评估在预测折旧时,主要考虑现有设备类资产的折旧、未来年度企业扩大经营所需增加办公设备、以及因人员增加而需添加办公设备的折旧和更新上述固定资产后的折旧。

具体测算时,根据每项资产的账面值、会计折旧摊销年限和企业会计中的残值率来预计折旧;对于永续期的折旧摊销,按照每项资产的年折旧摊销额年金现值系数折算为年金。在测算新增资产折旧摊销时,假设新增资产在所需添加或更新时的前一年会计期末投入。

未来年度折旧摊销预测如下表所示:

金额单位:人民币万元

项目/年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	永续年期
折旧与摊销	18.28	24.17	24.22	24.95	25.75	26.03	27.64

7.资本性支出预测

按照收益预测的前提和基础,在维持现有资产规模和资产状况的前提下,根据企业历史年度资产更新和折旧回收情况,结合企业固定资产投入计划预计未来资本性支出。本次评估

的资本性支出为未来新增及更新固定资产及长期资产。

综上所述，未来年度的资本支出如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	永续年期
更新资本支出	89.26	15.26	21.80	25.94	26.62	3.78	30.73
追加资本支出	-	-	5.00	5.00	8.00	-	-
合计	89.26	15.26	26.80	30.94	34.62	3.78	30.73

8. 营运资金预测、营运资金增加额的确定

营运资金是指在企业经营活动中获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。营运资金净增加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力新增或减少的营运资金。本报告所定义的营运资金净增加额为：

营运资金净增加额=当期营运资金—上期营运资金

其中，营运资金=现金+应收款项+存货-应付款项

通过对被评估企业经营情况的调查，以及经审计的历史经营性资产和损益、收入和成本费用的统计分析以及对未来经营期内各年度收入与成本的估算结果，按照上述定义，经综合分析后确定各项营运资产和营运负债的周转率，计算得到未来经营期内各年度的存货、经营性应收款项以及应付款项等及其增加额。假设永续期「珠江物业」的经营规模已达到稳定水平，不需要再追加营运资金，故永续期净营运资金变动预测额为零。

未来年度「珠江物业」营运资金预测如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
营运资金增加额	-29.96	1.06	-152.41	-119.47	-70.86	-0.30
合计	-29.96	1.06	-152.41	-119.47	-70.86	-0.30

9. 企业自由现金流预测

根据上述测算过程，「珠江物业」未来年度的企业自由现金流如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	永续年期
一、营业收入	5,927.32	5,856.00	7,433.69	8,683.09	9,428.25	9,428.25	
减：营业成本	5,674.05	5,628.66	7,150.95	8,349.10	9,060.32	9,060.68	
税金及附加	96.84	91.60	108.74	124.41	132.86	132.86	
销售费用	-	-	-	-	-	-	
管理费用	108.56	113.26	114.12	114.98	115.16	115.08	
财务费用	-3.70	-3.63	-5.15	-8.82	-11.17	-12.58	
资产减值损失	-	-	-	-	-	-	

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	永续年期
加：公允价值变动收益							
投资收益							
其他收益	14						
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	65.57	26.11	65.03	103.41	131.08	132.21	
加：营业外收入	-	-	-	-	-	-	
减：营业外支出	-	-	-	-	-	-	
三、利润总额	65.57	26.11	65.03	103.41	131.08	132.21	
减：所得税费用	16.39	6.53	16.26	25.85	32.77	33.05	
四、净利润	49.18	19.59	48.77	77.56	98.31	99.15	
加：折旧与摊销	18.28	24.17	24.22	24.95	25.75	26.03	27.64
五、经营现金流	67.46	43.75	72.99	102.51	124.06	125.19	125.59
减：资本性支出	89.26	15.26	26.80	30.94	34.62	3.78	30.73
营运资金追加额	-29.96	1.06	-152.41	-119.47	-70.86	-0.30	-
六、企业自由现金流(FCFF)	8.17	27.43	198.60	191.03	160.30	121.71	94.86

(四)折现率的确定

1.折现率利用加权平均资本成本模型(WACC)计算：

$$r = r_e \times \frac{V_E}{V_E + V_{IBD}} + r_d \times \frac{V_{IBD}}{V_E + V_{IBD}} \times (1 - T) \quad (\text{式 4-5-1-5})$$

而权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算：

$$r_e = r_f + MRP \times \beta_e + r_c \quad (\text{式 4-5-1-6})$$

式 4-5-1-5 和式 4-5-1-6 中：

r_e ——表示权益资本成本

r_d ——表示付息债务资本成本

r_f ——表示无风险报酬率（取长期国债利率）

r_c ——表示个别风险调整系数或特定风险调整系数

V_E ——表示估值基准日权益资本的市场价值

V_D ——表示估值基准日付息债务的市场价值

T ——表示企业所得税税率

MRP ——表示市场风险溢价

β_e ——表示权益的系统风险系数

付息债务成本 r_d ：根据付息债务的实际情况计算其偿还周期，而采用与估值基准日相近的同期商业贷款利率。

无风险报酬率 r_f ：本次估值用长期国债利率对无风险报酬率 r_f 进行估计。

市场风险溢价 MRP ：采用于基准日中国市场风险溢价作为本次估值的市场风险溢价 MRP 。

权益的系统风险系数 β_e ：

$$\beta_e = \beta_u \times \left[1 + \frac{V_D \times (1 - T)}{V_E} \right] \quad (\text{式 4-5-1-7})$$

式 4-5-1-7 中： β_u ——表示预期无杠杆市场风险系数，通过可比公司进行估计。

个别风险调整系数或特定风险调整系数 r_c 根据企业实际情况进行量化。

2. 无风险收益率 r_f 的确定

参照评估基准日即期中长期国债利率的平均收益水平（根据中国债券信息网查询），于评估基准日，10 年期的国债到期收益率为 3.1429%，故选用 3.1429% 为无风险报酬率 R_f 。

3. 市场风险溢价 MRP 的确定

市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合，投资者所要求的高于无风险报酬率的回报率。根据查询，于基准日，中国市场风险溢价为 7.64%，即市场风险溢价 MRP 为 7.64%。

4. 权益的系统风险系数

首先寻找的沪深 A 股与被评估企业所属同一行业，并具有相关可比性的上市公司。根据 Wind 系统查询 2018 年 12 月 31 日至基准日可比上市公司的无财务杠杆的 β_u ，最并求取可比上市公司无财务杠杆贝塔系数的平均数作为委估企业无财务杠杆 β_u 。

权益的系统风险系数 β_e 根据企业的资本结构 D/E 进行计算，计算公式如下：

$$\beta_e = \beta_u \times \left[1 + \frac{V_D \times (1 - T)}{V_E} \right]$$

β_u ——表示预期无杠杆市场风险系数，即各可比公司无财务杠杆的平均 β_u

VD ——表示被评估企业债务资本价值

VE ——表示被评估企业权益资本价值

T ——被评估企业适用所得税税率

本次以整个物业管理行业的无财务杠杆贝塔系数作为委估企业无财务杠杆。根据 wind 系统查询 2018 年 12 月 31 日至基准日物业管理行业的无财务杠杆 β_u 为 0.7684；

5. 个别风险调整系数或特定风险调整系数

考虑企业所在行业的经营特点，参照与同行业市场利率风险，国际经济贸易形势、通货膨胀风险、市场与行业风险，并结合企业的实际情况确定。由于物业管理市场进入门槛较低，市场集中度低，「珠江物业」目前管理规模市场占有率很小，综上评估人员通过相关合理谨慎性分析及预测，确定「珠江物业」特定风险调整系数为 2.0%。

6. 加权平均资本成本的确定（折现率 r ）

折现率利用加权平均资本成本模型(WACC)计算：

$$r = r_e \times \frac{V_E}{V_E + V_{IBD}} + r_d \times \frac{V_{IBD}}{V_E + V_{IBD}} \times (1 - T) \quad (\text{式 4-5-1-5})$$

而权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算:

$$r_e = r_f + MRP \times \beta_e + r_c$$

由于企业无相关债务资本,本次资本成本(折现率)取权益资本成本,即:

「珠江物业」折现率: $r = r_e = 3.1429\% + 7.64\% \times 0.7684 + 2.0\% = 11.01\%$ 。

(五)经营性资产的价值估算

$$V_{OA} = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{\frac{m}{12}}} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^{n-\frac{m}{12}}}$$

=970.18 万元

计算过程如下表所示:

金额单位:人民币万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	永续期
企业自由现金流 (FCFF)	8.17	27.43	198.60	191.03	160.30	121.71	94.86
折现率	11.01%						
距离基准日年限(期中折现)	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50	
折现系数(期中折现)	0.9491	0.8549	0.7701	0.6937	0.6249	0.5629	5.1110
评估值	7.75	23.45	152.95	132.52	100.17	68.51	484.83
企业营业性业务价值	970.18						

(六)溢余资产、非经营性资产的价值估算

「珠江物业」溢余资产为 3,692.72 万元,非经营性资产(非经营性资产总额与非经营性负债总额之差的简称)账面值为-1,836.07 万元。对溢余资产及非经营性资产采用成本进行评估,评估过程详见资产基础法评估说明及资产评估明细表。

金额单位:人民币万元

项目	科目	主要业务内容	评估值
非经营性资产总额	递延所得税资产、其他应收款	预提费用、押金等	195.05
非经营性负债总额	其他应付款	保证金、押金等	2,031.12
非经营性资产			-1,836.07

综上「珠江物业」溢余资产及非经营性资产=3,692.72-1,836.07= 1,856.65 万元。



六、收益法评估结果

企业不存在付息债务，经上述评估后，广州珠江物业管理有限公司的股东全部权益市场价值的评估结果为： $970.18 + 1,856.65 = 2,826.83$ 万元。

第五章 评估结论及分析

一、评估结论

(一)评估结果

1.资产基础法评估结果

采用资产基础法评估的「珠江物业」于评估基准日 2020 年 12 月 31 日的评估结果如下：

总资产账面价值 5,104.20 万元，评估值 5,137.77 万元，评估增值 33.57 万元，增值率 0.66%。

总负债账面价值 3,721.27 万元，评估值 3,721.27 万元，评估无增减值。

股东全部权益账面价值 1,382.94 万元，评估值 1,416.50 万元，评估增值 33.57 万元，增值率 2.43%。

2.收益法评估结果

采用收益法评估的「珠江物业」的股东全部权益于评估基准日 2020 年 12 月 31 日的市场价值为 2,826.83 万元，相对于其于评估基准日的账面值 1,382.94 万元，增值 1,443.89 万元，增值率 104.41%。

(二)资产基础法和收益法所得评估结果的差异及其原因和评估结论的确定

(1)评估结果差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值比资产基础法测算得出的股东全部权益价值高。两种评估方法差异的原因主要是：

①资产基础法评估是以被评估单位各项资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化。被评估单位实物资产主要是运输及电子设备，资产基础法评估结果与该等资产的重置价值，以及截至基准日账面结存的资产与负债价值具有较大关联。

②收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、相关政策以及资产的有效使用等多种条件的影响。收益法评估结果不仅与公司账面实物资产存在一定关联，亦能反映公司所具备的具有完善的现代企业管理制度，拥有行业内一定资源、市场份额等这一表外因素的价值贡献。

综上所述，两种评估方法对应的评估结果产生差异。

(2)评估结果的选取

对于被评估单位所处行业而言，收益法评估结果能够较全面地反映其账面未记录的完善的现代企业管理制度，拥有行业内一定资源、市场份额等的价值贡献，相对资产基础法而言，能够更加充分、全面地反映被评估单位的整体价值。因此，我们选用收益法评估结果作为广州珠江实业开发股份有限公司及广州珠江实业开发技术服务部拟转让股权所涉及的「珠江物业」股东全部权益价值的参考依据，由此得到「珠江物业」股东全部权益在基准日时点的价值为 2,826.83 万元。本次评估「珠江物业」股东全部权益于评估基准日之市场价值时，未考虑控股权、股权流动性等因素对股权价值的影响。



评估结论根据以上评估工作得出。

二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

被评估单位收益法评估结果较其净资产账面值增值较高,主要原因是企业收益的持续增长,而企业收益持续增长的推动力既来自外部也来自内部,主要体现在以下几个方面:

1.被评估单位所处的行业发展前景良好

中国的物业管理行业正走在产业快速集中的路上;我国物业行业有着大量的市场定位清晰的企业;近年来,“互联网+”思维加速渗透到物业服务领域;“机器人+物业”带来的人员冲击,行业发展前景较良好。

2.被评估单位具有一定的企业竞争力

「珠江物业」长沙分公司近年依靠广珠股份地产开发优势,管理面积增长较快,也积累了一定的品牌知名度和美誉度,因此公司在长沙地区物业管理市场具有一定的竞争力。在上述因素的推动下,被评估单位具备持续增长的潜力和空间,业绩增长预期对其股东权益价值的贡献相对合理,因而本次收益法评估结果相比其净资产账面值有较大幅度增值。



第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

“关于进行资产评估有关事项的说明”由广州珠江实业开发股份有限公司和广州珠江实业开发技术服务部以及广州珠江物业管理有限公司依照《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)第六章第三十七条之规定共同编写。

一、委托人和被评估单位概况

(一) 委托人 1 概况

委托人 1 名称：广州珠江实业开发股份有限公司

企业地址：广州市越秀区东风中路 362 号颐德中心 30 楼

法定代表人：张研

注册资本：85346.0723 万元人民币

主要经营范围：场地租赁（不含仓储）；房屋租赁；自有房地产经营活动；房地产开发经营；物业管理；企业自有资金投资；工程技术咨询服务；酒店管理；环保技术开发服务；工程环保设施施工；环保技术咨询、交流服务；土壤修复的技术研究、开发；土壤修复；停车场经营（仅限分支机构经营）；建筑物拆除（不含爆破作业）；护理服务（不涉及提供住宿、医疗诊断、治疗及康复服务）；健康管理咨询服务（须经审批的诊疗活动、心理咨询除外，不含许可经营项目，法律法规禁止经营的项目不得经营）；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）

营业期限：1992 年 12 月 23 日至无固定期限

(二) 委托人 2 概况

委托人 2 名称：广州珠江实业开发技术服务部

企业地址：广州市越秀区环市东路 362-366 号好世界广场 3001-3010 室

法定代表人：赵卫星

注册资本：150 万元人民币

主要经营范围：工程和技术研究和试验发展；工程项目管理服务；建材、装饰材料批发；五金零售；室内装饰、装修

营业期限：1998 年 11 月 02 日至无固定期限

(三) 被评估单位概况

1. 被评估企业于评估基准日的基本信息

企业名称：广州珠江物业管理有限公司（以下简称「珠江物业」）

企业地址：广州市越秀区华乐路 55,57 号华乐大厦南塔 3 楼 305 房



法定代表人：陈维健

注册资本：300 万元人民币

主要经营范围：物业管理；专业停车场服务（仅限分支机构经营）

营业期限：1999 年 03 月 24 日至无固定期限

2. 企业性质、企业历史沿革

企业性质：其他有限责任公司

企业历史沿革：

（1）「珠江物业」于 1999 年 03 月 24 日设立时的股权结构

1999 年 03 月 24 日，经广州市越秀区市场监督管理局核准登记，设立广州珠江物业管理有限公司（「珠江物业」），「珠江物业」设立时出资总额为人民币 250 万元，该等出资经广东华粤会计师事务所华粤穗业字（98）2073 号《验资报告》验资。「珠江物业」设立时的出资额和出资比例（股权结构）如表 1.1 所示。。

表 1.1 「珠江物业」设立时的股权结构

股东	认缴出资额	出资方式	实缴出资额	持股比例
广州珠江实业开发股份有限公司	200 万人民币	货币出资	200 万人民币	80.00%
广州珠江实业开发技术服务部	50 万人民币	货币出资	50 万人民币	20.00%
合计	250 万人民币		250 万人民币	100.00%

（2）「珠江物业」于 2012 年 05 月 08 日增资扩股后的股权结构

2012 年 05 月 08 日，经「珠江物业」股东会决议，增加注册资本 50 万元，变更后的注册资本为人民币 300 万元。该等增资经广东中乾会计师事务所粤中乾（验）字[2012]第 0035 号《验资报告》验证。经此次增资扩股或股权转让后的股权结构如表 1.2 所示。

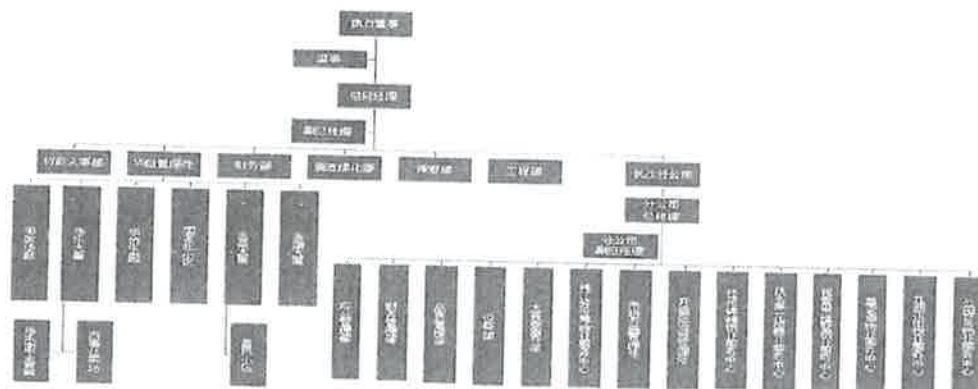
表 1.2 「珠江物业」2012 年 05 月 08 日增资扩股后的股权结构

股东	认缴出资额	出资方式	实缴出资额	持股比例
广州珠江实业开发股份有限公司	240 万人民币	货币出资	240 万人民币	80.00%
广州珠江实业开发技术服务部	60 万人民币	货币出资	60 万人民币	20.00%
合计	300 万人民币		300 万人民币	100.00%

（3）「珠江物业」于评估基准日 2020 年 12 月 31 日的股权结构

「珠江物业」于评估基准日 2020 年 12 月 31 日的股权结构如上述表 1.2 相同。

3. 被评估企业目前的经营管理结构



分支机构名称：广州珠江物业管理有限公司长沙分公司

企业地址：长沙市开福区福元西路 99 号珠江花城桂苑 2 栋地下室 171 号商铺

负责人：张建国

经营范围：物业管理。（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）

营业期限：2006 年 03 月 21 日至无固定期限

企业状态：存续（在营、开业、在册）

4. 被评估企业三年一期的资产、财务、经营状况

「珠江物业」三年一期的简明财务状况

金额单位：人民币万元

会计期末	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	5,699.26	5,479.65	4,945.12	5,104.20
总负债	4,989.78	4,573.38	3,792.97	3,721.27
净资产	709.48	906.27	1,152.15	1,382.94
营业收入	5,081.91	5,680.17	5,869.49	5,960.50
营业成本	4,726.39	5,276.07	5,403.95	5,493.46
利润总额	234.41	265.66	339.08	327.22
净利润	175.00	196.79	245.88	250.04

资料来源：上述 2017 年度-2019 年度数据来源于广东中乾会计师事务所（普通合伙）出具的审计报告；2020 年数据来源于大信会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所出具的审计报告。

4. 执行的主要会计政策

(1) 会计期间

「珠江物业」的会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(2) 营业周期

「珠江物业」营业周期为 12 个月。

(3) 记账本位币



「珠江物业」以人民币作为记账本位币。

(三) 委托人与被评估单位的关系

委托人均为被评估单位股东，分别持有被评估单位 80% 及 20% 的股权。

二、关于经济行为的说明

广州珠江实业开发股份有限公司及广州珠江实业开发技术服务部拟转让广州珠江物业管理有限公司全部股权，为此，广州珠江实业开发股份有限公司及广州珠江实业开发技术服务部委托深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司对广州珠江物业管理有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

该经济行为经《广州珠江实业开发股份有限公司会议纪要-珠实股会[2021]3 号》批准通过。

三、关于评估对象与评估范围的说明

本次委托评估的评估对象为「珠江物业」的股东全部权益。

与上述评估对象相对应的评估范围为「珠江物业」申报的经过大信会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所审计的截至评估基准日广州体面体育科技有限公司的全部资产及相关负债。

(一) 被评估企业申报评估的表内资产及相关负债

被评估企业申报评估的表内总资产的账面值为 5,104.20 万元、总负债的账面值为 3,721.27 万元、股东全部权益的账面值为 1,382.94 万元。表 1 系被评估企业申报评估的资产负债表。

表 1 「珠江物业」申报评估的资产负债表

资产	账面金额（元）	行次	负债及所有者权益	账面金额（元）
流动资产：		1	流动负债：	
货币资金	46,314,200.70	2	短期借款	
交易性金融资产		3	交易性金融负债	
衍生金融资产		4	衍生金融负债	
应收票据		5	应付票据	
应收账款	2,313,210.14	6	应付账款	
预付账款	6,500.00	7	预收账款	
其他应收款	1,101,485.69	8	应付职工薪酬	2,529,342.08
存货		9	应交税费	1,020,600.87
合同资产		10	其他应付款	33,662,723.29
持有待售的资产		11	合同负债	
一年内到期的非流动资产		12	持有待售的负债	
其他流动资产		13	一年内到期的非流动负债	
流动资产合计	49,735,396.53	14	其他流动负债	
非流动资产		15	流动负债合计	37,212,666.24
债权投资		16	非流动负债	
其他债权投资		17	长期借款	



长期应收款		18	应付债券	
长期股权投资		19	租赁负债	
其他权益工具投资		20	长期应付款	
其他非流动金融投资		21	预计负债	
投资性房地产		22	递延收益	
固定资产净额	492,634.11	23	递延所得税负债	
在建工程		24	其他非流动负债	
生产性生物资产		25	非流动负债合计	
油气资产		26	负债合计	37,212,666.24
使用权资产		27	所有者权益（或股东权益）	
无形资产	37,460.20	28	实收资本（或股本）	3,000,000.00
开发支出		29	其他权益工具	
商誉		30	资本公积	
长期待摊费用		31	其他综合收益	
递延所得税资产	776,558.85	32	盈余公积	1,177,812.70
其他非流动资产		33	未分配利润	9,651,570.75
非流动资产合计	1,306,653.16	34	所有者权益合计	13,829,383.45
资产总计	51,042,049.69	35	负债及所有者权益总计	51,042,049.69

上述资产负债表经大信会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所有限公司出具的标准无保留意见的大信穗审字[2021]第 10001 号《广州珠江物业管理有限公司 2020 年度审计报告》审计。本次评估是在审计基础上进行的。

（二）被评估企业申报评估的表外资产及相关负债

无。

（三）其他说明

无。

四、关于评估基准日的说明

本次评估基准日是 2020 年 12 月 31 日。

为使经济行为实现的时间尽可能与评估基准日相近，同时考虑被评估企业结算、资产清查和编制财务报表所需要的时间以及有关经济行为的总体计划等因素，委托人确定上述会计期末为本次评估的评估基准日。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

本次评估中有关被评估企业的未来经营数据、未来收益预测等均由被评估企业提供。我们利用我们所收集了解到的同行业状况，结合被评估企业的历史经营情况，就其合理性进行了适当分析，在此基础上，我们在本次评估中采用了该等预测资料，但不应将我们的分析理解为是对被评估企业提供的预测资料的任何程度上的保证。

六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明

（一）资产负债清查情况说明



(1) 纳入本次清查范围的资产

纳入本次清查范围的资产包括：资产总计账面价值为 51,042,049.69 元，其中流动资产包括货币资金账面值为 46,314,200.70 元，应收账款账面值为 2,313,210.14 元，预付账款账面值为 6,500.00 元，其他应收款账面值为 1,101,485.69 元，固定资产账面值为 492,634.11 元，无形资产账面值为 37,460.20 元；负债合计账面价值为 37,212,666.24 元，其中流动负债包括应付职工薪酬账面值为 2,529,342.08 元，应交税费账面值为 1,020,600.87 元，其他应付款账面值为 33,662,723.29 元。

(2) 资产负债清查核实方案

1. 流动资产核实情况

通过核对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产进行了核实。其中：取得银行存款对账单，并对银行存款及大额应收类账款进行函证或其他替代程序（如核对相关合同、抽查相关会计凭证等），在此基础上核实评估基准日的银行存款和应收类账款的账面余额。

2. 设备核实情况

根据被评估企业提供的各类设备评估申报明细表，对设备进行抽查核实，对于漏填或填报信息不全的部分，要求企业核对、填齐改正。核实内容主要包括：设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与申报表一致；了解设备的工作条件、现有情况和维护保养情况以及相关的会计处理政策。

3. 各项负债的核实情况

负债科目包括应付职工薪酬、应交税费及其他应付款。主要是核对各科目总账、明细账、会计凭证是否与审定后的金额一致，抽查核实负债发生原因和负债的真实性及账面余额的正确性。

(二) 未来经营和收益状况预测说明

1. 「珠江物业」所在行业及前景

「珠江物业」所在行业为物业管理业。随着中国经济建设蓬勃发展和人民生活水平的不断提高，近年来在中国的一些大、中、小城市相继开发建设了大量的生活小区、写字楼等。为适应市场经济的需要，物业服务企业应运而生，并逐步发展成为一个新兴的行业。物业管理作为现代房屋管理的一种管理模式，是随着房地产经济市场化和住房商品化的发展而产生的，它是房地产生产、流通、消费领域的延续，也是房地产产业的一个重要分支。物业管理实行的是企业化经营、专业化管理、社会化服务和市场化运作的运行机制，适应了社会主义市场经济体制的需要。

2. 被评估企业的历史经营情况

金额单位：人民币万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
营业收入	5,680.17	5,869.49	5,960.50
营业成本	5,276.07	5,403.95	5,493.46
营业税金及附加	89.94	79.08	85.81
销售费用			
管理费用	104.79	106.17	105.52



财务费用	-56.00	-56.26	-51.53
其他收益		4.43	15.53
营业利润	265.37	340.99	328.38
营业外收入	0.39	0.12	0.10
营业外支出	0.11	2.03	1.26
利润总额	265.66	339.08	327.22
所得税费用	68.87	93.20	77.18
净利润	196.79	245.88	250.04

3. 被评估企业未来经营情况预测

金额单位:人民币万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
营业收入	5,927.32	5,856.00	7,433.69	8,683.09	9,428.25	9,428.25
营业成本	5,674.05	5,628.66	7,150.95	8,349.10	9,060.32	9,060.68
税金及附加	96.84	91.60	108.74	124.41	132.86	132.86
销售费用	-	-	-	-	-	-
管理费用	108.56	113.26	114.12	114.98	115.16	115.08
财务费用	-3.70	-3.63	-5.15	-8.82	-11.17	-12.58
营业利润	65.57	26.11	65.03	103.41	131.08	132.21
利润总额	65.57	26.11	65.03	103.41	131.08	132.21
所得税费用	16.39	6.53	16.26	25.85	32.77	33.05
净利润	49.18	19.59	48.77	77.56	98.31	99.15

七、资料清单

1. 资产评估申报表;
2. 相关经济行为的批文;
3. 审计报告;
4. 资产权属证明文件、产权证明文件;
5. 重大合同、协议等;



(本页无正文，为委托人和被评估单位签署页)

委托人全称：

法定代表人签名：

日期：2021年3月24日

委托人全称：

法定代表人签名：

日期：2021年3月24日

被评估单位全称：

法定代表人签名：

日期：2021年3月24日