

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



南都物业服务集团股份有限公司拟收购部分股权涉及的
浙江谷尚智能科技有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

中瑞评报字[2022]第 001055 号

(共一册, 第一册)



中瑞世联资产评估集团有限公司

二〇二二年十一月三日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1143020020202201014
合同编号:	2022-001417-1
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中瑞评报字[2022]第001055号
报告名称:	南都物业服务集团股份有限公司拟收购部分股权涉及的浙江谷尚智能科技有限公司股东全部权益价值项目
评估结论:	501,528,300.00元
评估机构名称:	中瑞世联资产评估集团有限公司
签名人员:	汪俊 (资产评估师) 会员编号: 33000941 游新会 (资产评估师) 会员编号: 11180134
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

生成日期: 2022年11月08日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	7
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	7
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型	14
五、评估基准日	14
六、评估依据	14
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程和情况	21
九、评估假设	22
十、评估结论	24
十一、特别事项说明	25
十二、评估报告使用限制说明	28
十三、评估报告日	29
十四、签名盖章	29
资产评估报告附件	30

声 明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

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

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

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

八、资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已经提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

十、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

南都物业服务集团股份有限公司拟收购部分股权涉及的 浙江谷尚智能科技有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告摘要

中瑞评报字[2022]第 001055 号

南都物业服务集团股份有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，对浙江谷尚智能科技有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：为南都物业服务集团股份有限公司拟收购部分股权事项提供价值参考。

评估对象：浙江谷尚智能科技有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：浙江谷尚智能科技有限公司的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产(在建工程、无形资产等)、流动负债。

评估基准日：2022 年 4 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论明细如下：

浙江谷尚智能科技有限公司评估基准日总资产账面价值为 52,070.41 万元，评估价值为 59,388.10 万元，增值额为 7,317.59 万元，增值率为 14.05%；总负债账面价值为 9,235.27 万元，评估价值为 9,235.27 万元，评估无增减值；股东全部权益账面价值为 42,835.14 万元，评估价值为 50,152.83 万元，增值额为 7,317.69 万元，增值率为 17.08%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	5,415.69	5,415.69		
非流动资产	2	46,654.72	53,972.41	7,317.69	15.68
其中：固定资产	3	36.71	35.21	-1.50	-4.09
在建工程	4	37,027.59	38,234.34	687.77	1.83
无形资产	5	9,019.23	15,650.64	6,631.41	73.53
长期待摊费用	6	11.83	11.83		
其他非流动资产	7	40.39	40.39		
资产总计	8	52,070.41	59,388.10	7,317.69	14.05
流动负债	9	9,235.27	9,235.27		
非流动负债	10				
负债总计	11	9,235.27	9,235.27		
净资产（股东全部权益）	12	42,835.14	50,152.83	7,317.69	17.08

委托人拟收购的 17%的股权价值评估结果为 8,525.98 万元。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期自评估基准日起一年。

对评估结论产生影响的特别事项：

（一）委托人及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；评估人员的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出评估人员执业范围。

（二）截止评估基准日和现场勘察日，被评估单位有一项涉案调节事项，具体情况如下：被评估单位设立出资协议要求被评估单位项目建设成本由各股东按出资比例承担，杭州子巨自动化设备有限公司拖欠了应于 2021 年 5 月 15 日前支付的工程进度款 2,520.00 万元以及应于 2021 年 11 月 5 日前支付的 2,380.00 万元。根据被评估单位 2021 年 10 月 27 日召开的董事会会议纪要，杭州子巨自动化设备有限公司被限期于同年 11 月 19 日前补齐所有资金缺口 4,900.00 万元及相应的利

息。由于杭州子巨自动化设备有限公司分文未付 2021 年 11 月 19 日前应补齐的资金缺口 4,900.00 万元及相应利息，杭州子巨自动化设备有限公司被评估单位股东杭州可泽网络科技有限公司、杭州微风堂文化创意有限公司、浙江南都产业发展集团有限公司、浙江天能建设发展有限公司于 2022 年 5 月共同申请起诉。2022 年 8 月 17 日，被评估单位股东杭州微风堂文化创意有限公司、浙江南都产业发展集团有限公司、浙江天能建设发展有限公司、杭州可泽网络科技有限公司、杭州子巨自动化设备有限公司就此案经杭州市西湖区祥平调解服务中心主持调解达成调解协议，调解协议经杭州市西湖区人民法院裁定有效（（2022）浙 0106 诉前调确 1258 号杭州市西湖区人民法院民事裁定书），达成的调解内容如下：

1. 杭州子巨自动化设备有限公司支付杭州微风堂文化创意有限公司、浙江南都产业发展集团有限公司、浙江天能建设发展有限公司、杭州可泽网络科技有限公司工程进度款 105,000,000.00 元，该款项于 2022 年 9 月 30 日前一次性付清（款项支付至户名：浙江谷尚智能科技有限公司，账号 3301040160015949244，开户行：杭州银行西城支行）；

2. 杭州子巨自动化设备有限公司支付杭州微风堂文化创意有限公司、浙江南都产业发展集团有限公司、浙江天能建设发展有限公司、杭州可泽网络科技有限公司律师费 244,800.00 元，保全担保费 5,600.00 元，合计 250,400.00 元，该款项于 2022 年 9 月 30 日前一次性付清（款项支付至户名：浙江谷尚智能科技有限公司，账号 3301040160015949244，开户行：杭州银行西城支行）；

3. 若杭州子巨自动化设备有限公司未按期足额履行上述付款义务，则杭州子巨自动化设备有限公司无需再履行上述第一项支付工程进度款的义务，其应当将持有的浙江谷尚智能科技有限公司 14% 的股份变更至杭州微风堂文化创意有限公司、浙江南都产业发展集团有限公司、浙江天能建设发展有限公司、杭州可泽网络科技有限公司，由杭州微风堂文化创意有限公司、浙江南都产业发展集团有限公司、浙江天能建设发展有限公司、杭州可泽网络科技有限公司各受让 3.5%，杭州子巨自动化设备有限公司于股权满足过户条件之日起 10 个工作日内配合办理股权变更手续，另杭州子巨自动化设备有限公司还需于 2022 年 10 月 10 日前支付杭州微风堂文化创意有限公司、浙江南都产业发展集团有限公司、浙江天能建设发展有限公司、杭州可泽网络科技有限公司违约金 5,000,000.00 元，且杭州微风堂文化创意有限公司、浙江南都产业发展集团有限公司、浙江天能建设发展有限公司、

杭州可泽网络科技有限公司有权就违约金、律师费、保全担保费及股权变更登记事宜一并向法院申请执行；

4. 若杭州子巨自动化设备有限公司已按第一项付款义务履行部分款项，则杭州微风堂文化创意有限公司、浙江南都产业发展集团有限公司、浙江天能建设发展有限公司、杭州可泽网络科技有限公司需在股权过户到名下后七个工作日内将已履行金额退还给杭州子巨自动化设备有限公司；

5. 杭州微风堂文化创意有限公司、浙江南都产业发展集团有限公司、浙江天能建设发展有限公司、杭州可泽网络科技有限公司自愿放弃其他诉讼请求。

截至评估报告出具日，杭州子巨自动化设备有限公司尚未履行第一项付款义务，被评估单位亦尚未启动股权变更程序，本次评估未考虑该影响因素。

（三）其他未缴足建设资金情况

被评估单位 2022 年 4 月 28 日第一届第十六次董事会会议讨论决定要求全体股东于 2022 年 5 月 20 日前按股权比例完成资金拨付，共计 2 亿元，其中浙江栖江科技有限公司需拨付 1,400.00 万（2022 年 3 月 15 日已拨付），杭州紫金港科技城建设投资有限公司需拨付 1,800.00 万（2022 年 3 月 18 日已拨付），浙江天能建设发展有限公司需拨付 4,000.00 万（2022 年 5 月 17 日已拨付），杭州可泽网络科技有限公司需拨付 3,800.00 万（2022 年 5 月 25 日已拨付），杭州微风堂文化创意有限公司需拨付 2,800.00 万（2022 年 8 月 29 日已拨付），浙江南都产业发展集团有限公司需拨付 3,400.00 万（未拨付），杭州子巨自动化设备有限公司需拨付 2,800.00 万（未拨付）。

被评估单位 2022 年 7 月 7 日第一届第十七次董事会会议讨论决定要求全体股东于 2022 年 8 月 20 日前按股权比例完成资金拨付，共计 2 亿元，其中浙江栖江科技有限公司需拨付 1,400.00 万（2022 年 8 月 19 日已拨付），杭州紫金港科技城建设投资有限公司需拨付 1,800.00 万（2022 年 8 月 19 日已拨付），浙江天能建设发展有限公司需拨付 4,000.00 万元（2022 年 9 月 16 日已拨付），杭州可泽网络科技有限公司需拨付 3,800.00 万元（2022 年 9 月 19 日已拨付），浙江南都产业发展集团有限公司需拨付 3,400.00 万（未拨付），杭州微风堂文化创意有限公司需拨付 2,800.00 万（未拨付），杭州子巨自动化设备有限公司需拨付 2,800.00 万（未拨付）。

截止到评估报告出具日，浙江南都产业发展集团有限公司累计未完成资金拨

付 6,800.00 万元，杭州微风堂文化创意有限公司累计未完成资金拨付 2,800.00 万元，杭州子巨自动化设备有限公司累计未完成资金拨付 10,500.00 万元，所有股东累计未完成资金拨付 20,100.00 万元（未考虑未拨付资金相应的利息），上述资金拨付未影响在建工程的项目进度，本次评估未考虑该影响因素。

为了正确使用评估结论，提请资产评估报告使用人关注“特别事项说明”对评估结论和本次经济行为的影响。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

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。

南都物业服务集团股份有限公司拟收购部分股权涉及的
浙江谷尚智能科技有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告正文

中瑞评报字[2022]第 001055 号

南都物业服务集团股份有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司（以下简称“我公司”）接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，采用资产基础法，对贵公司拟收购部分股权涉及的浙江谷尚智能科技有限公司股东全部权益在 2022 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为南都物业服务集团股份有限公司，被评估单位为浙江谷尚智能科技有限公司，无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

名称：南都物业服务集团股份有限公司（以下简称：“南都物业”）

统一社会信用代码：91330000142924946H

股票代码：603506

股票简称：南都物业

类型：其他股份有限公司(上市)

住所：浙江省杭州市西湖区紫荆花路 2 号联合大厦 A 幢 1 单元 10 楼

法定代表人：韩芳

注册资本：18,777.7779 万元人民币

实缴资本：18,777.7779 万元人民币

成立日期：1994 年 4 月 13 日

营业期限：长期

经营范围：许可项目：高危险性体育运动（游泳）；城市生活垃圾经营性服务；建设工程施工；建设工程设计；住宅室内装饰装修；特种设备安装改造修理；第二类增值电信业务；城市建筑垃圾处置（清运）；餐饮服务；供暖服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：物业管理；酒店管理；城乡市容管理；市政设施管理；城市绿化管理；餐饮管理；商业综合体管理服务；园区管理服务；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；专业保洁、清洗、消毒服务；停车场服务；家政服务；航空运营支持服务；航空商务服务；房地产咨询；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；会议及展览服务；礼仪服务；包装服务；建筑物清洁服务；园林绿化工程施工；住宅水电安装维护服务；家具安装和维修服务；家用电器安装服务；日用电器修理；水利相关咨询服务；信息系统集成服务；信息系统运行维护服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；安防设备销售；文具用品零售；家具销售；农副产品销售；服装服饰零售；厨具卫具及日用杂品零售；劳动保护用品销售；专用设备修理；通用设备修理；工程管理服务；物联网应用服务；电子、机械设备维护（不含特种设备）；健身休闲活动；物业服务评估；水污染治理；居民日常生活服务；单位后勤管理服务；集贸市场管理服务；代驾服务；票务代理服务；病人陪护服务；护理机构服务（不含医疗服务）；市场营销策划；专业设计服务；食品销售（仅销售预包装食品）；互联网销售（除销售需要许可的商品）；灯具销售；汽车装饰用品销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

2. 公司股东及持股比例、股权变更情况

南都物业服务集团股份有限公司前身系浙江南都物业管理有限公司（原名浙江南都物业管理公司，以下简称南都有限公司）。南都有限公司系由浙江华电房地产开发公司投资设立，于1994年4月13日在浙江省工商行政管理局登记注册，取得注册号为14292494-6的企业法人营业执照，成立时注册资本200.00万元。南都有限公司以2015年10月31日为基准日，整体变更为股份有限公司，于2015年12月29日在浙江省工商行政管理局登记注册，总部位于浙江省杭州市。

经历次股权变更，截至2022年4月30日，南都物业注册资本187,777,779.00元，股份总数187,777,779股（每股面值1元），均系无限售条件流通股。公司

股票于 2018 年 2 月 1 日在上海证券交易所挂牌交易。

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

名称：浙江谷尚智能科技有限公司（以下简称：“谷尚智能公司”）

统一社会信用代码：91330106MA2HXRUG1D

类型：其他有限责任公司

住所：浙江省杭州市西湖区三墩镇振华路 298 号西港发展中心西 4 幢 9 楼
902-10 室

法定代表人：王华

注册资本：10,000 万元人民币

实缴资本：10,000 万元人民币

成立日期：2020 年 5 月 28 日

营业期限：长期

经营范围：一般项目：智能机器人的研发；工业机器人制造；特殊作业机器人制造；服务消费机器人制造；计算机软硬件及外围设备制造；专用设备制造（不含许可类专业设备制造）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；生物化工产品技术研发；自然科学研究和试验发展；新兴能源技术研发；生物基材料制造（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

2. 公司股东及持股比例、股权变更情况

浙江谷尚智能科技有限公司系由浙江天能建设发展有限公司、杭州可泽网络科技有限公司、浙江南都产业发展集团有限公司、杭州子巨自动化设备有限公司、杭州微风堂文化创意有限公司、杭州紫金港科技城建设投资有限公司、浙江栖江科技有限公司出资组建的有限责任公司 7 家公司共同出资设立，各股东的认缴及出资比例明细如下：

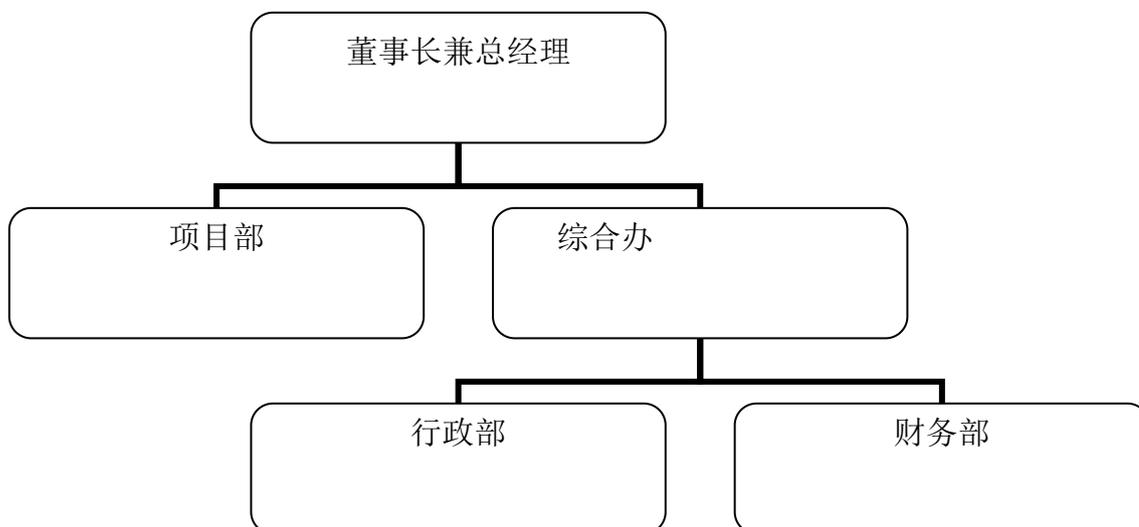
股东名称	认缴出资（元）	实缴出资（元）	持股比例
浙江天能建设发展有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	20.00%
杭州可泽网络科技有限公司	19,000,000.00	19,000,000.00	19.00%
浙江南都产业发展集团有限公司	17,000,000.00	17,000,000.00	17.00%

股东名称	认缴出资（元）	实缴出资（元）	持股比例
杭州子巨自动化设备有限公司	14,000,000.00	14,000,000.00	14.00%
杭州微风堂文化创意有限公司	14,000,000.00	14,000,000.00	14.00%
杭州紫金港科技城建设投资有限公司	9,000,000.00	9,000,000.00	9.00%
浙江栖江科技有限公司	7,000,000.00	7,000,000.00	7.00%
合计	100,000,000.00	100,000,000.00	100.00%

截至评估基准日，谷尚智能公司未变更股东及出资比例。

3. 组织架构

谷尚智能公司的组织架构如下：



4. 经营业务及主要资产配置情况

谷尚智能公司 2020 年 5 月成立，2020 年 7 月投标拍入西湖区杭政工出【2020】9 号地块，2021 年开始施工建造，预计施工日期 855 天，至评估基准日，在建工程形象进度已完成 34.63%。

谷尚智能公司主要资产为在建工程以及无形资产。

5. 主要税项及政策

谷尚智能公司适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率或征收率
增值税	按应税销售收入计算销项税，并扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计	本年度无应税收入

税 种	计税依据	税率或征收率
	缴增值税	
城市维护建设税	实缴增值税	7%
教育费附加	实缴增值税	3%
地方教育附加费	实缴增值税	2%
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	每平方米年税额 5 元
企业所得税	应纳税所得额	25%

6. 财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 4 月 30 日
资产	13,279.91	43,754.29	52,070.41
负债	389.02	4,027.87	9,235.27
股东全部权益	12,890.89	39,726.42	42,835.14
项目	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-4 月
营业收入		65.98	
营业成本		65.98	
利润总额	-109.11	-245.77	-86.87
净利润	-109.11	-245.77	-86.87

被评估单位 2020 年、2021 年财务报表经浙江瑞信会计师事务所有限公司审计，出具浙瑞审（2021）0061 号、浙瑞审（2022）0606 号标准无保留审计报告，评估基准日的会计报表经北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了[2022]京会兴审字第 04010186 号标准无保留意见审计报告。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人的大股东浙江南都产业发展集团有限公司（持有委托人股权比例 34.36%）为被评估单位的股东之一（占比 17%）。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

中瑞世联资产评估集团有限公司接受南都物业服务集团股份有限公司的委托，对拟收购部分股权涉及的浙江谷尚智能科技有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述事宜提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为浙江谷尚智能科技有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为浙江谷尚智能科技有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、非流动资产(在建工程、固定资产、无形资产、长期待摊费用)，总资产账面价值为 52,070.41 万元；负债包括流动负债，总负债账面价值为 9,235.27 万元；股东全部权益账面价值为 42,835.14 万元。具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币万元

序号	科目名称	账面价值
一	流动资产合计	5,415.69
1	货币资金	2,045.00
2	预付账款	1.83
3	其他应收款	897.30
4	其他流动资产	2,471.56
二	非流动资产合计	46,654.72
1	固定资产	36.71
2	在建工程	37,546.57
3	无形资产	9,019.23
4	长期待摊费用	11.83
5	其他非流动资产	40.38
三	资产总计	52,070.41
四	流动负债	9,235.27
1	应付账款	9,147.34
2	应付职工薪酬	13.62
3	应交税费	74.18

序号	科目名称	账面价值
4	其他应付款	0.13
五	非流动负债	
六	负债总计	9,235.27
七	净资产（股东全部权益）	42,835.14

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。账面价值业经北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了[2022]京会兴审字第04010186号标准无保留意见审计报告。

（三）企业主要资产情况

1. 货币资金

谷尚智能公司的货币资金均为银行存款。

2. 固定资产

固定资产主要为车辆和电子设备及其他，设备主要分布于公司各部门。

纳入本次评估的纳入本次评估的车辆共1项，车辆使用、维护、保养正常。

电子设备及其他，主要为各部门日常办公使用，包括笔记本电脑、台式计算机、打印机、办公家具等，分布于公司各部门，截止至评估基准日有9项设备，均使用、维护、保养正常。

谷尚智能公司提供的资料表明以上资产产权均归谷尚智能公司所有，无产权纠纷；车辆和电子设备于评估基准日未设立抵押、担保，也无经济纠纷。

3. 在建工程

谷尚智能公司的在建工程是杭政工出[2020]9号计算机、通信和其他电子设备制造业项目所涉及的前期工程费、建安工程费、开发间接费用等，评估基准日账面价值375,465,659.42元，未计提减值准备。该项目于2021年3月1日开工，预计2023年8月31日完工。至评估基准日，在建工程形象进度已完成34.63%。

4. 无形资产

谷尚智能公司的无形资产为一宗土地使用权。该土地位于杭州市西湖区三墩云谷区块，坐落于双桥（云谷）单元XH0205-M1-17地块，东至麻皮港，南至振华西路，西至云涛南路，北至云创路；截止评估基准日和现场勘察日，红线外五通一平（即：通路、通排水、通供水、通电和通讯），红线内土地现状为在建工程。土地使用权归谷尚智能公司所有，无产权纠纷；于评估基准日未设立抵押、担保。

具体情况如下：

金额单位：人民币元

权利人	不动产权证编号	证载土地使用权面积 (平方米)	用途	使用权类 型	终止日期	账面价值	备 注
浙江谷尚 智能科技 有限公司	浙(2021)杭州市不 动产权第 0284662 号	74,799.00	工业 用地	出让	2070年07月01 日	90,192,260.16	
合计		74,799.00				90,192,260.16	

(四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或 者评估值)

本次评估基准日财务数据利用北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙) [2022]京会兴审字第 04010186 号标准无保留意见审计报告。

四、 价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型。经资产评估师与委托人充分沟通后,根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素,最终确定评估对象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。

五、 评估基准日

本项目评估基准日是 2022 年 4 月 30 日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则,并考虑与审计时点相衔接,以及考虑到资产评估是对某一时点的资产提供价值参考,选择会计期末作为评估基准日,能够全面反映评估对象资产的整体情况等因素综合确定。

六、 评估依据

(一) 经济行为依据

《南都物业服务集团股份有限公司 2022 年 8 月总裁办公室会议决议》。

(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,中华人民共和国主席令第 46 号,中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

2.《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，第十三届全国人大三次会议表决通过）；

3.《中华人民共和国公司法》（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修正）；

4.《中华人民共和国证券法》（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修订通过）；

5.《资产评估行业财政监督管理办法》2019年修订版（2019年1月2日,中华人民共和国财政部令第97号,财政部部务会议审议通过）；

6.《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日,第十三届全国人民代表大会第七次会议通过）；

7.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正通过）；

8.《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正通过）；

9.关于修改《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》的决定(2011年10月28日，中华人民共和国财政部令第65号，财政部、国家税务总局审议通过)；

10.《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；

11.《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财税〔2019〕39号）；

12.《监督规则适用准则—评估类第1号》（2021年1月22日，中国证监会发布）；

13.其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）评估准则依据

1.《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；

2.《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

3.《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔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—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

6.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
8. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
9. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
10. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
14. 《企业会计准则—基本准则》（2014年7月23日，根据中华人民共和国财政部令第76号《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》修订）。

（四）权属依据

1. 《不动产权证书》；
2. 其他权属证明文件等。

（五）取价依据

1. 评估基准日 LPR 利率；
2. 同花顺金融终端；
3. 城镇土地估价规程；
4. 企业提供的财务报表、审计报告；
5. 资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
6. 与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

1. 被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表；
2. 委托人与中瑞世联资产评估集团有限公司签订的《资产评估委托合同》；
3. 中瑞世联资产评估集团有限公司数据库。

七、 评估方法

（一）评估方法的选择

《资产评估执业准则—企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

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

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

市场法中常用的两种方法是可比公司比较法和交易案例比较法。由于在目前国内类似行业相关的资本市场中尚难以找到足够的交易案例或者可比公司，因此不具备使用市场法的必要前提，故本次评估不考虑采用市场法。由于本次评估涉及的被评估单位成立于2020年5月，截止评估基准日，谷尚智能公司尚未开展正常的经营业务，故无法取得收益法的历史数据，也无法对未来的数据进行合理的预测，故本次评估不考虑收益法。根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，本次选择资产基础法进行评估。

（二）资产基础法简介

1. 流动资产

（1）货币资金

货币资金全部为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）其他应收款

其他应收款为履约保证金以及个人应承担的住房公积金和社保，通过查询合同、函证、核对社会保险缴费申报表、工资表等，核实无误。在此基础上，根据每笔款项可能回收的数额确定评估值。

（3）预付账款

预付账款为预充值的中石化加油卡，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

（4）其他流动资产

资产评估专业人员调查了解了其他流动资产发生的原因，查阅了其他流动资产的记账凭证，被评估单位的其他流动资产为增值税留抵税额和各项待摊费用，以核实后的账面价值作为评估值。

2. 设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括：车辆及电子设备。根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

(1) 重置全价的确定

1) 对于车辆重置全价的确定

选取参照当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料并综合考虑车辆购置附加税和其他费用后予以确定，其计算公式如下：

车辆重置全价=购置价+购置价/1.13×购置税税率+牌照费

购置税率为10%。

2) 电子设备重置全价的确定

被评估电子设备类资产因不需要安装，且都是本地购置，故重置全价一般包括：设备购置价。电子设备重置全价计算公式如下：

电子设备重置全价=设备购置价-可抵扣的增值税

(2) 综合成新率的确定

1) 对于车辆，主要采用理论成新率和评估人员现场勘察修正值综合确定。

综合成新率 $R = \text{理论成新率 } R_1 \times 40\% + \text{勘察成新率 } R_2 \times 60\%$

① 理论成新率的确定

根据最新《机动车强制报废标准规定》中规定，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率（其中对无强制报废年限的车辆采用尚可使用年限法）。计算公式如下：

年限法成新率（无强制报废年限）=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

年限法成新率（有强制报废年限）=（规定使用年限-已使用年限）/规定使用年限×100%

行驶里程成新率=（经济行驶里程-已行驶里程）/经济行驶里程×100%

理论成新率=MIN（使用年限成新率，行驶里程成新率）

② 现场勘查勘察成新率的确定

通过评估人员向操作人员或管理人员进行调查等方式，对车辆的实际技术状

况、维修保养情况、原车制造质量、实际用途、使用条件等进行了解，并现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等勘察情况，对车辆成新率进行打分评定。

2)对于电子设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；计算公式如下：

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

3. 在建工程

在建工程主要为前期工程费、建安工程费、开发间接费用等，项目成本预算已基本确定，又由于地块已经开发并考虑到企业财务系统健全，开发成本入账及时，各部分工程款明晰，因此可采用成本法进行评估。

基本公式如下：

成本法：在建工程价值=建设成本+资金成本

(1) 土地使用权以外的建设成本

对于企业实际支付的前期工程费、建安工程费、开发间接费等，在核实支付情况并分析其合理性的基础上，予以评估确认。

(2) 资金成本

对于资金成本，以重新估算的建设成本为基数，按合理的期限计算利息。

4. 无形资产

根据无形资产—土地使用权的具体情况，采取适当的评估方法进行评估：

现行土地评估方法有市场法、收益法、基准地价系数修正法、成本逼近法等。市场法适用于同类土地交易案例较多的评估；收益法适用于有收益或潜在收益的土地评估；基准地价法适用于政府已公布基准地价，具有完备的基准地价修正体系的区域；成本逼近法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法、基准地价修正法进行评估情况下的评估。评估方法的选用取决于评估目的、评估对象的特点及当地房地产市场发育情况等。

本次评估对象包含的土地使用权为位于杭州市西湖区的工业用地，通过市场调查，较易找到三个或者三个以上宗地所在区域近三年类似用地市场成交案例，宜选择市场比较法进行估价；在对周边类似土地出租案例进行调查后发现难以满足收益法的要求，故不采用收益法进行评估；待估宗地位于杭州市基准地价范围

内，由于评估对象所在区域基准地价于 2004 年 9 月 27 日发布，近十几年地价变化较大，基准地价已不能真实反映该区域的地价水平，故本次评估不采用基准地价系数修正法进行评估。不易搜集到西湖区集体土地征收为国有土地补充标准，故不采用成本逼近法。

市场法的基本含义是：根据替代原则，将待估宗地与在评估基准日近期市场交易的类似宗地交易实例进行比较，并对类似宗地的成交价格作适当的修正，以此估算待估宗地价值的方法。其基本计算公式为：

$$\text{评估价值} = P \times A \times B \times C \times D$$

式中：A—交易情况修正系数；

B—交易日期修正系数；

C—区域因素修正系数；

D—个别因素修正系数。

5. 长期待摊费用

长期待摊费用主要为办公场地装修等，评估人员抽查了长期待摊费用原始入账凭证、合同、发票等，核实其核算内容的真实性和完整性。根据核查情况，长期待摊费用在未来受益期内仍可享有相应权益，本次评估以核实后的账面值确定评估值。

6. 其他非流动资产

其他非流动资产主要为企业日立电梯有限公司合同定金，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实其他非流动资产的真实性、完整性，本次评估以核实后的账面值确定评估值。

7. 负债

负债为流动负债，具体包括应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

资产评估专业人员根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实，同时对截至现场清查日负债的支付情况进行了调查核实，对于截至现场清查日的大额款项寄发了询证函，本次评估以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

（三）评估结论确定的方法

本次评估结论确定的方法为资产基础法。

八、 评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于 2022 年 8 月 20 日至 2022 年 11 月 3 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、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、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

（二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对被评估单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导被评估单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

（三）现场调查

资产评估专业人员对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1.资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件 and 反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产

项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

(四)资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五)评定估算

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六)内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）基本假设

1.交易假设：假定所有委估资产已经处在交易的过程中，根据委估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2.公开市场假设：假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3.持续使用假设：对资产拟进入的市场条件，以及在这样的市场条件下的资产状态的一种假定性描述或说明。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。

4.持续经营假设：假设评估基准日后被评估单位持续经营。

（二）一般假设

1.假设评估基准日后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.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务。

3.假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

4.假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

（三）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位在现有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。

2.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

3.假设被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本资产评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

本次资产评估采用资产基础法对浙江谷尚智能科技有限公司的股东全部权益价值进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

浙江谷尚智能科技有限公司评估基准日总资产账面价值为 52,070.41 万元，评估价值为 59,388.10 万元，增值额为 7,317.69 万元，增值率为 14.05%；总负债账面价值为 9,235.27 万元，评估价值为 9,235.27 万元，评估无增减值；股东全部权益账面价值为 42,835.14 万元，评估价值为 50,152.83 万元，增值额为 7,317.69 万元，增值率为 17.08%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	5,415.69	5,415.69		
非流动资产	2	46,654.72	53,972.41	7,317.69	15.68
其中：固定资产	3	36.71	35.21	-1.50	-4.09
在建工程	4	37,027.59	38,234.34	687.77	1.83
无形资产	5	9,019.23	15,650.64	6,631.41	73.53
长期待摊费用	6	11.83	11.83		
其他非流动资产	7	40.39	40.39		
资产总计	8	52,070.41	59,388.10	7,317.69	14.05
流动负债	9	9,235.27	9,235.27		
非流动负债	10				
负债总计	11	9,235.27	9,235.27		
净资产（股东全部权益）	12	42,835.14	50,152.83	7,317.69	17.08

委托人拟收购的 17%的股权价值评估结果为 8,525.98 万元。

资产基础法评估详细情况见各资产评估明细表。

评估结果增减值原因分析：

1. 在建工程评估增值 687.77 万元，增值率 1.83%，增值原因：在建工程评估中考虑了资金成本。

2. 无形资产评估增值 6,631.41 万元，增值率 73.53%，增值原因：受经济发展的影响，近几年杭州市土地市场价格不断上涨，造成土地使用权价值有所增值。

（二）评估结论

谷尚智能公司股东全部权益价值评估结果为 50,152.83 万元。

委托人拟收购的 17%的股权价值评估结果为 8,525.98 万元。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权可能产生的溢价、也没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）委托人及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；评估人员的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出评估人员执业范围。

（二）截止评估基准日和现场勘察日，被评估单位有一项涉案调节事项，具体情况如下：被评估单位设立出资协议要求被评估单位项目建设成本由各股东按出资比例承担，杭州子巨自动化设备有限公司拖欠了应于 2021 年 5 月 15 日前支付的工程进度款 2,520.00 万元以及应于 2021 年 11 月 5 日前支付的 2,380.00 万元。根据被评估单位 2021 年 10 月 27 日召开的董事会会议纪要，杭州子巨自动化设备有限公司被限期于同年 11 月 19 日前补齐所有资金缺口 4,900.00 万元及相应的利息。由于杭州子巨自动化设备有限公司分文未付 2021 年 11 月 19 日前应补齐的资金缺口 4,900.00 万元及相应利息，杭州子巨自动化设备有限公司被被评估单位股东杭州可泽网络科技有限公司、杭州微风堂文化创意有限公司、浙江南都产业发展集团有限公司、浙江天能建设发展有限公司于 2022 年 5 月共同申请起诉。2022 年 8 月 17 日，被评估单位股东杭州微风堂文化创意有限公司、浙江南都产业发展集团有限公司、浙江天能建设发展有限公司、杭州可泽网络科技有限公司、杭州子巨自动化设备有限公司就此案经杭州市西湖区祥平调解服务中心主持调解达成调解

协议，调解协议经杭州市西湖区人民法院裁定有效（（2022）浙 0106 诉前调确 1258 号杭州市西湖区人民法院民事裁定书），达成的调解内容如下：

1. 杭州子巨自动化设备有限公司支付杭州微风堂文化创意有限公司、浙江南都产业发展集团有限公司、浙江天能建设发展有限公司、杭州可泽网络科技有限公司工程进度款 105,000,000.00 元，该款项于 2022 年 9 月 30 日前一次性付清（款项支付至户名：浙江谷尚智能科技有限公司，账号 3301040160015949244，开户行：杭州银行西城支行）；

2. 杭州子巨自动化设备有限公司支付杭州微风堂文化创意有限公司、浙江南都产业发展集团有限公司、浙江天能建设发展有限公司、杭州可泽网络科技有限公司律师费 244,800.00 元，保全担保费 5,600.00 元，合计 250,400.00 元，该款项于 2022 年 9 月 30 日前一次性付清（款项支付至户名：浙江谷尚智能科技有限公司，账号 3301040160015949244，开户行：杭州银行西城支行）；

3. 若杭州子巨自动化设备有限公司未按期足额履行上述付款义务，则杭州子巨自动化设备有限公司无需再履行上述第一项支付工程进度款的义务，其应当将持有的浙江谷尚智能科技有限公司 14% 的股份变更至杭州微风堂文化创意有限公司、浙江南都产业发展集团有限公司、浙江天能建设发展有限公司、杭州可泽网络科技有限公司，由杭州微风堂文化创意有限公司、浙江南都产业发展集团有限公司、浙江天能建设发展有限公司、杭州可泽网络科技有限公司各受让 3.5%，杭州子巨自动化设备有限公司于股权满足过户条件之日起 10 个工作日内配合办理股权变更手续，另杭州子巨自动化设备有限公司还需于 2022 年 10 月 10 日前支付杭州微风堂文化创意有限公司、浙江南都产业发展集团有限公司、浙江天能建设发展有限公司、杭州可泽网络科技有限公司违约金 5,000,000.00 元，且杭州微风堂文化创意有限公司、浙江南都产业发展集团有限公司、浙江天能建设发展有限公司、杭州可泽网络科技有限公司有权就违约金、律师费、保全担保费及股权变更登记事宜一并向法院申请执行；

4. 若杭州子巨自动化设备有限公司已按第一项付款义务履行部分款项，则杭州微风堂文化创意有限公司、浙江南都产业发展集团有限公司、浙江天能建设发展有限公司、杭州可泽网络科技有限公司需在股权过户到名下后七个工作日内将已履行金额退还给杭州子巨自动化设备有限公司；

5. 杭州微风堂文化创意有限公司、浙江南都产业发展集团有限公司、浙江天能建设发展有限公司、杭州可泽网络科技有限公司自愿放弃其他诉讼请求。

截至评估报告出具日，杭州子巨自动化设备有限公司尚未履行第一项付款义务，被评估单位亦尚未启动股权变更程序，本次评估未考虑该影响因素。

（三）其他未缴足建设资金情况

被评估单位 2022 年 4 月 28 日第一届第十六次董事会会议讨论决定要求全体股东于 2022 年 5 月 20 日前按股权比例完成资金拨付，共计 2 亿元，其中浙江栖江科技有限公司需拨付 1,400.00 万（2022 年 3 月 15 日已拨付），杭州紫金港科技城建设投资有限公司需拨付 1,800.00 万（2022 年 3 月 18 日已拨付），浙江天能建设发展有限公司需拨付 4,000.00 万（2022 年 5 月 17 日已拨付），杭州可泽网络科技有限公司需拨付 3,800.00 万（2022 年 5 月 25 日已拨付），杭州微风堂文化创意有限公司需拨付 2,800.00 万（2022 年 8 月 29 日已拨付），浙江南都产业发展集团有限公司需拨付 3,400.00 万（未拨付），杭州子巨自动化设备有限公司需拨付 2,800.00 万（未拨付）。

被评估单位 2022 年 7 月 7 日第一届第十七次董事会会议讨论决定要求全体股东于 2022 年 8 月 20 日前按股权比例完成资金拨付，共计 2 亿元，其中浙江栖江科技有限公司需拨付 1,400.00 万（2022 年 8 月 19 日已拨付），杭州紫金港科技城建设投资有限公司需拨付 1,800.00 万（2022 年 8 月 19 日已拨付），浙江天能建设发展有限公司需拨付 4,000.00 万元（2022 年 9 月 16 日已拨付），杭州可泽网络科技有限公司需拨付 3,800.00 万元（2022 年 9 月 19 日已拨付），浙江南都产业发展集团有限公司需拨付 3,400.00 万（未拨付），杭州微风堂文化创意有限公司需拨付 2,800.00 万（未拨付），杭州子巨自动化设备有限公司需拨付 2,800.00 万（未拨付）。

截止到评估报告出具日，浙江南都产业发展集团有限公司累计未完成资金拨付 6,800.00 万元，杭州微风堂文化创意有限公司累计未完成资金拨付 2,800.00 万元，杭州子巨自动化设备有限公司累计未完成资金拨付 10,500.00 万元，所有股东累计未完成资金拨付 20,100.00 万元（未考虑未拨付资金相应的利息），上述资金拨付未影响在建工程的项目进度，本次评估未考虑该影响因素。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：南都物业服务集团股份有限公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。
2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。
3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。
4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产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. 未征得资产评估机构同意，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、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

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

（五）资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名后方可正式使用。

十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 11 月 3 日。

十四、签名盖章

资产评估师：汪俊  资产评估师：游新会 

中瑞世联资产评估集团有限公司
二〇二二年十一月三日



资产评估报告附件

- 附件一、委托人和被评估单位营业执照复印件
- 附件二、被评估单位审计报告及附注复印件
- 附件三、产权证明文件复印件
- 附件四、资产评估委托合同复印件
- 附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函
- 附件六、签名资产评估师的承诺函
- 附件七、资产评估机构变更备案公告复印件
- 附件八、资产评估机构营业执照副本复印件
- 附件九、签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件
- 附件十、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明
- 附件十一、资产评估汇总表及明细表



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91330000142924946H (1/2)



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 南都物业服务集团股份有限公司

类型 其他股份有限公司(上市)

法定代表人 韩芳

成立日期 1994年04月13日

1994年04月13日至长期

经营范围 浙江省杭州市西湖区紫荆花路2号联合大厦A幢1单元10楼



此复印件作限期使用
住印无效



登记机关

2022年06月29日

许可项目：高危险性体育运动（游泳）；城市生活垃圾经营性服务；建设工程施工；建设工程设计；住宅室内装饰装修；特种设备安装改造修理；第二类增值电信业务；城市建筑垃圾处置（清运）；餐饮服务；供暖服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：物业管理；酒店管理；城市市容管理；市政设施管理；城市绿化管理；餐饮服务；物业管理；商业综合体管理；园区管理服务；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；专业保洁、清洗、消毒服务；停车场服务；家政服务；航空运营支持服务；航空商务服务；房地产咨询；住房租赁；信息服务；建筑物清洁服务；园林绿化工程施工；住宅水电安装维护服务；礼仪服务；包装服务；家用电器维修服务；日用电器修理；水利相关咨询服务；信息设备租赁；技术进出口；安防设备销售；文具用品零售；家具销售；农副产品销售；服装服饰零售；厨具、卫生间用品零售；劳动保护用品销售；专用设备修理；通用设备修理；工程管理服务；物联网应用服务；电子、机械设备维护（不含特种设备）；健身休闲活动；物业服务评估；水污染治理；居民日常生活服务；单位后勤管理服务；集贸市场管理服务；票务代理服务；病人陪护服务；护理机构服务（不含医疗服务）；市场营销策划；专业设计服务；食品销售（仅销售预包装食品）；互联网销售（除销售需要许可的商品）；灯具销售；汽车装饰用品销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91330106MA2HXRUG1D (1/1)

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 浙江谷尚智能科技有限公司

注册资本 壹亿元整

类型 其他有限责任公司

成立日期 2020年05月28日

法定代表人 王华

营业期限 2020年05月28日至长期

经营范围

一般项目：智能机器人的研发；工业机器人制造，特殊作业机器人制造；服务消费机器人制造；计算机软硬件及外围设备制造；专用设备制造（不含许可类专业设备制造）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；生物化工产品技术研发；自然科学研究和试验发展；新兴能源技术研发；生物基材料制造(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

住所 浙江省杭州市西湖区三墩镇振华路298号西港发展中心西4幢9楼902-10室



2020年05月28日



审计报告

[2022]京会兴审字第 04010186 号

浙江谷尚智能科技有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了浙江谷尚智能科技有限公司（以下简称谷尚智能公司）财务报表，包括 2022 年 4 月 30 日的资产负债表，2022 年 1-4 月的利润表、现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照小企业会计准则的规定编制，公允反映了谷尚智能公司 2022 年 4 月 30 日的财务状况以及 2022 年 1-4 月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，我们独立于谷尚智能公司，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

管理层负责按照小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。

在编制财务报表时，管理层负责评估谷尚智能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谷尚智能公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督谷尚智能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：

1、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。

2、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。

3、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。

4、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，就可能导致对谷尚智能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





北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

息。然而，未来的事项或情况可能导致谷尚智能公司不能持续经营。

5、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。



北京兴华会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国·北京
二〇二二年十月三十一日

王尊民



中国注册会计师

孙建



中国注册会计师



浙江谷尚智能科技有限公司

财务报表附注

2022 年 1-4 月

一、公司基本情况

浙江谷尚智能科技有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系由浙江天能建设发展有限公司、杭州可泽网络科技有限公司、浙江南都产业发展集团有限公司、杭州子巨自动化设备有限公司、杭州微风堂文化创意有限公司、杭州紫金港科技城建设投资有限公司、浙江栖江科技有限公司共同出资设立的有限责任公司。公司成立于 2020 年 05 月 28 日，现于杭州市西湖区市场监督管理局登记注册。

截至 2022 年 4 月 30 日，本公司注册资本为人民币 10,000.00 万元，实收资本为人民币 10,000.00 万元。

公司现持有统一社会信用代码为 91330106MA2HXRUG1D 的营业执照，注册地址：浙江省杭州市西湖区三墩镇振华路 298 号西港发展中心西 4 幢 9 楼 902-10 室，法定代表人：王华。

本公司的经营期限：2020-05-28 至长期。

公司经营范围：一般项目：智能机器人的研发；工业机器人制造；特殊作业机器人制造；服务消费机器人制造；计算机软硬件及外围设备制造；专用设备制造（不含许可类专业设备制造）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；生物化工产品技术研发；自然科学研究和试验发展；新兴能源技术研发；生物基材料制造（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

二、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《小企业会计准则》的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《小企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、公司采用的重要会计政策和会计估计

(一) 会计制度

公司执行《小企业会计准则》及其补充规定。

(二) 会计年度

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(三) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(四) 记账基础和计价原则

以权责发生制为记账基础，以历史成本为计价原则。

(五) 坏账损失核算方法

1. 坏账的确认标准

(1) 债务人依法宣告破产、关闭、解散、被撤销，或者被依法注销、吊销营业执照，其清算财产不足清偿的；

(2) 债务人死亡，或者依法被宣告失踪、死亡，其财产或者遗产不足清偿的。

(3) 债务人逾期 3 年以上未清偿，且有确凿证据证明已无力清偿债务的。

(4) 与债务人达成债务重组协议或法院批准破产重整计划后，无法追偿的。

(5) 因自然灾害、战争等不可抗力导致无法收回的。

2. 坏账损失核算方法：采用直接转销法核算，坏账损失应当于实际发生时计入营业外支出。

(六) 固定资产及累计折旧核算方法

1. 固定资产标准

固定资产是指为生产产品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过 1 年的有形资产。包括：房屋、建筑物、机器、机械、运输工具、设备、器具、工具等。

2. 固定资产计价方法

固定资产按取得时的成本入账。取得时的成本包括买价、进口关税、运输和保险等相关费用，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所必要的支出。

(1) 外购固定资产的成本包括：购买价款、相关税费、运输费、装卸费、保险费、安装费等，但不含按照税法规定可以抵扣的增值税进项税额。

(2) 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产在竣工决算前发生的支出

(含相关的借款费用)构成。

(3) 投资者投入固定资产的成本, 应当按照评估价值和相关税费确定。

(4) 融资租入的固定资产的成本, 应当按照租赁合同约定的付款总额和在签订租赁合同过程中发生的相关税费等确定。

(5) 盘盈固定资产的成本, 应当按照同类或者类似固定资产的市场价格或评估价值, 扣除按照该项固定资产新旧程度估计的折旧后的余额确定。

3. 固定资产折旧方法

采用平均年限法。按固定资产类别、预计使用年限和预计净残值率(原值的5%)确定折旧率如下:

固定资产类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
运输设备	5	5	19
家具设备	5	5	19
电子设备	5	5	19

4. 固定资产后续支出的核算方法

如果使可能流入企业的经济利益超过了原先的估计, 如延长了固定资产的使用寿命, 或者使产品质量实质性提高, 或者使产品成本实质性降低, 则计入固定资产账面价值, 其增计后的金额不应超过该固定资产的可收回金额。除此以外的后续支出, 确认为当期费用。固定资产装修费用, 符合上述原则可予资本化的, 在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内, 采用合理的方法单独计提折旧。

(七) 在建工程核算方法

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出, 作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态, 但尚未办理竣工决算的, 自达到预定可使用状态之日起, 根据工程预算、造价或者工程实际成本等, 按估计的价值转入固定资产, 并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧, 待办理竣工决算后, 再按实际成本调整原来的暂估价值, 但不调整原已计提的折旧额。

(八) 无形资产核算方法

1、无形资产标准

无形资产是指为生产产品、提供劳务、出租或经营管理而持有的、没有实物形态的可辨认非货币性资产。包括：土地使用权、专利权、商标权、著作权、非专利技术。

2. 无形资产在取得时，按实际成本计量。

(1) 外购无形资产的成本包括：购买价款、相关税费和相关的其他支出（含相关的借款费用）。

(2) 投资者投入的无形资产的成本，应当按照评估价值和相关税费确定。

(3) 自行开发的无形资产的成本，由符合资本化条件后至达到预定用途前发生的支出（含相关的借款费用）构成。

3. 无形资产自取得当月起在预计使用年限内分期平均摊销。预计使用年限按照不超过相关合同规定的受益年限与法律规定的有效年限二者之间孰短确定。如果合同没有规定受益年限，法律也没有规定有效年限的，摊销年限不超过 10 年。

4. 处置无形资产，处置收入扣除其账面价值、相关税费等后的净额，当计入当期损益。

(九) 长期待摊费用核算方法

长期待摊费用应当在其摊销期限内采用年限平均法进行摊销，根据其受益对象计入相关资产的成本或者计入损益。具体摊销方法如下：

(1) 已提足折旧的固定资产的改建支出，按照固定资产预计尚可使用年限分期摊销。

(2) 经营租入固定资产的改建支出，按照合同约定的剩余租赁期限分期摊销。

(3) 固定资产的大修理支出，按照固定资产尚可使用年限分期摊销。

(4) 其他长期待摊费用，自支出发生月份的下月起分期摊销，摊销期不得低于 3 年。

(十) 收入确认原则

1. 销售商品的收入，在下列条件均能满足时予以确认：

(1) 销售商品采用托收承付方式的，在办妥托收手续时确认收入。

(2) 销售商品采取预收款方式的，在发出商品时确认收入。

(3) 销售商品采用分期收款方式的，在合同约定的收款日期确认收入。

(4) 销售商品需要安装和检验的，在购买方接受商品以及安装和检验完毕时确认收入。安装程序比较简单的，可在发出商品时确认收入。

(5) 销售商品采用支付手续费方式委托代销的，在收到代销清单时确认收入。

(6) 销售商品以旧换新的，销售的商品作为商品销售处理，回收的商品作为购进商品处理。

(7) 采取产品分成方式取得的收入，在分得产品之日按照产品的市场价格或评估价值确定销售商品收入金额。

2. 提供劳务的收入，在下列条件均能满足时予以确认：

(1) 在同一会计年度内开始并完成的劳务，在收到价款或取得收取款项的证据时，确认劳务收入。

(2) 劳务的开始和完成分属不同会计年度的，按照完工进度确认提供劳务收入。年度资产负债表日，按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计年度累计已确认提供劳务收入后的金额，确认本年度的提供劳务收入

(十一) 所得税的会计处理方法

公司所得税的会计处理采用应付税款法核算。

五、税项

本公司本年度适用的主要税种及其税率列示如下：

税 种	计税依据	税率或征收率
增值税	按应税销售收入计算销项税，并扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	13%
城市维护建设税	实缴增值税	7%
教育费附加	实缴增值税	3%
地方教育附加费	实缴增值税	2%
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	每平方米年税额 5 元
企业所得税	应纳税所得额	25%

六、财务报表主要项目注释（金额单位：人民币元）

以下注释项目金额单位若未特别注明者均为人民币元；除非特别指出，“期末”指 2022 年 4 月 30 日，“期初”指 2022 年 1 月 1 日，“本期”指 2022 年 1-4 月，“上期”指 2021 年度。

(一) 货币资金

项目	期末金额	期初金额
银行存款	20,450,029.99	62,751,611.00
合计	20,450,029.99	62,751,611.00

(二) 预付账款

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	占总额比例 (%)	金额	占总额比例 (%)
1 年以内	18,335.70	100.00	14,773.49	100.00
合计	18,335.70	100.00	14,773.49	100.00

(三) 其他应收款

1、明细余额

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	占总额比例 (%)	金额	占总额比例 (%)
1 年以内	2,927.58	0.03	2,490.17	0.03
1-2 年	8,970,000.00	99.97	8,970,000.00	99.97
合计	8,972,927.58	100.00	8,972,490.17	100.00

2、期末余额大额款项

项目	性质	期末金额	占总额比例 (%)
杭州紫金港科技城发展中心	履约保证金	8,970,000.00	99.97
合计		8,970,000.00	99.97

(四) 其他流动资产

项目	期末金额	期初金额
留抵增值税	24,633,963.94	18,604,162.18
待摊房租、物业、能耗费	81,631.20	22,263.05
合计	24,715,595.14	18,626,425.23

(五) 固定资产

原	类别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
原	运输设备	410,202.26			410,202.26

	家具设备	20,353.98			20,353.98
	电子设备	46,398.22			46,398.22
	合计	476,954.46			476,954.46
累计折旧	运输设备	64,948.69	25,979.48		90,928.17
	家具设备	5,156.34	1,289.09		6,445.43
	电子设备	9,530.41	2,938.55		12,468.96
	合计	79,635.44	30,207.12		109,842.56
净值			397,319.02		367,111.90

(六) 在建工程

工程名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
杭政工出[2020]9号计算机、通信和其他电子设备制造业项目	259,347,480.73	116,118,178.69		375,465,659.42
合计	259,347,480.73	116,118,178.69		375,465,659.42

(七) 无形资产

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	期末余额
土地使用权	90,816,428.04		624,167.88	90,192,260.16
合计	90,816,428.04		624,167.88	90,192,260.16

(八) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	期末余额
办公场地装修	138,864.78		20,572.56	118,292.22
合计	138,864.78		20,572.56	118,292.22

(九) 其他非流动资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
预付电梯定价		403,920.35		403,920.35
合计		403,920.35		403,920.35

(十) 应付账款

1、明细余额

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	91,473,392.43	42,722,871.38
合计	91,473,392.43	42,722,871.38

2、期末余额大额款项

项目	性质	期末金额	占总额比例%
杭州建工集团有限责任公司项目部	工程产值暂估	89,991,631.97	98.38
中国美术学院风景建筑设计研究院总院有限公司	方案设计费尾款暂估	1,095,094.34	1.20
浙江省工程物探勘察设计院有限公司	方案设计费尾款暂估	169,811.32	0.18
合计		91,256,537.63	99.76

说明 1：本公司每期支付杭州建工集团有限责任公司项目部工程进度款按照杭州西建建设工程审价咨询有限公司出具的工程款支付审核报告支付，每期工程款支付金额为当期审核产值的 75%减除本公司代付水电、罚款并加上按合同要求的相关预付款。本公司对杭州建工集团有限责任公司项目部工程款审核产值中未入账部分按不含税金额予以暂估。

说明 2：本公司与杭州建工集团有限责任公司签订的建设工程施工合同约定了监理人、发包人对承包人月度工程量的审核并非对其最终完成工程量的认可，而是仅作为工程进度款的支付依据，不作为工程结算的依据，承包人实际完成的总工程量应当以结算审计确定的总工程量为准。

(十一) 应付职工薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	486,000.00	359,957.25	721,957.25	124,000.00
职工福利费		42,245.00	38,245.00	4,000.00
社会保险费	21,708.32	32,645.84	46,192.70	8,161.46
住房公积金		20,800.00	20,800.00	

合计	507,708.32	455,648.09	827,194.95	136,161.46
----	------------	------------	------------	------------

(十二) 应交税费

项目	期末金额	期初金额
城镇土地使用税	685,657.50	560,992.50
个人所得税	4,098.62	8,301.62
印花税	52,050.00	44,050.00
合计	741,806.12	613,344.12

(十三) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	1,318.79	1,318.79
合计	1,318.79	1,318.79

(十四) 实收资本

投资者名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
杭州子巨自动化设备有限公司	14,000,000.00			14,000,000.00
杭州微风堂文化创意有限公司	14,000,000.00			14,000,000.00
浙江天能建设发展有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00
浙江南都产业发展集团有限公司	17,000,000.00			17,000,000.00
浙江栖江科技有限公司	7,000,000.00			7,000,000.00
杭州可泽网络科技有限公司	19,000,000.00			19,000,000.00
杭州紫金港科技城建设投资有限公司	9,000,000.00			9,000,000.00
合计	100,000,000.00			100,000,000.00

(十五) 资本公积

投资者名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
杭州微风堂文化创意有限公司	49,000,000.00			49,000,000.00
浙江天能建设发展有限公	70,000,000.00			70,000,000.00

司			
浙江南都产业发展集团有限公司	59,500,000.00		59,500,000.00
浙江栖江科技有限公司	24,500,000.00	14,000,000.00	38,500,000.00
杭州可泽网络科技有限公司	66,500,000.00		66,500,000.00
杭州紫金港科技城建设投资有限公司	31,500,000.00	18,000,000.00	49,500,000.00
合计	301,000,000.00	32,000,000.00	333,000,000.00

说明：资本公积系本公司项目建设期间的股东溢价投入。

(十六) 未分配利润

项目	本期	上期
期初未分配利润	-3,779,850.15	-1,278,064.03
加：本期净利润	-868,696.19	-2,501,786.12
期末未分配利润	-4,648,546.34	-3,779,850.15

(十七) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城镇土地使用税	124,665.00	373,995.00
印花税	8,000.00	120,100.00
车船税		330.00
合计	132,665.00	494,425.00

(十八) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工工资	359,957.25	1,332,700.68
社会保险费	32,645.84	88,822.34
住房公积金	20,800.00	54,566.00
福利费	42,245.00	51,421.44
业务招待费	146,076.00	11,086.00

项目	本期发生额	上期发生额
审计费	6,603.77	4,716.98
固定资产折旧费	30,207.12	76,566.86
长期待摊费用摊销	20,572.56	41,145.12
无形资产摊销费		312,083.94
房租	25,396.84	87,366.69
物业费	3,737.72	10,959.88
能耗费	549.52	1,236.42
水电费	6,098.45	8,946.05
汽车费用	47,937.79	31,963.39
办公费	17,146.60	47,928.44
财产保险费	4,596.53	5,168.05
软件服务费		707.55
合计	764,570.99	2,167,385.83

(十九) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
银行手续费		41.50
减：利息收入	27,641.60	171,228.09
合计	-27,641.60	-171,186.59

(二十) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助		500.00
其他	959.36	
合计	959.36	500.00

(二十一) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
税收滞纳金		6,661.88
罚款		5,000.00

其他	61.16	
合计	61.16	11,661.88

七、关联方及关联交易

(一) 本企业的股东情况

股东名称	注册地	行业	注册资本	股东对本公 司持股比例
浙江天能建设发展有限公司	湖州	土木工程 建筑业	50000 万人民币	20%
杭州可泽网络科技有限公司	杭州	软件和信 息技术服 务业	2000 万美元	19%
浙江南都产业发展集团有限公司	杭州	房地产业	5005 万人民币	17%
杭州子巨自动化设备有限公司	杭州	其他服务 业	100 万人民币	14%
杭州微风堂文化创意有限公司	杭州	文化艺术 业	300 万人民币	14%
杭州紫金港科技城建设投资有限公司	杭州	商务服务 业	30000 万人民币	9%
浙江栖江科技有限公司	杭州	研究和试 验发展	4000 万人民币	7%

(二) 本企业合营和联营企业情况

无。

(三) 其他关联方情况

无

(四) 关联交易情况

无

(五) 关联方应收应付款项

无

八、承诺及或有事项

(一) 本公司涉案调解情况

本公司设立出资协议要求本公司项目建设成本由各股东按出资比例承担，杭州子巨自动化设备有限公司拖欠了应于 2021 年 5 月 15 日前支付的工程进度款 2,520.00 万元以及应于 2021 年 11 月 5 日前支付的 2,380.00 万元。根据本公司

2021 年 10 月 27 日召开的董事会会议纪要，杭州子巨自动化设备有限公司被限期于同年 11 月 19 日前补齐所有资金缺口 4,900.00 万元及相应的利息。由于杭州子巨自动化设备有限公司分文未付 2021 年 11 月 19 日前应补齐的资金缺口 4,900.00 万元及相应利息，杭州子巨自动化设备有限公司被本公司股东杭州可泽网络科技有限公司、杭州微风堂文化创意有限公司、浙江南都产业发展集团有限公司、浙江天能建设发展有限公司于 2022 年 5 月共同申请起诉。2022 年 8 月 17 日，本公司股东杭州微风堂文化创意有限公司、浙江南都产业发展集团有限公司、浙江天能建设发展有限公司、杭州可泽网络科技有限公司、杭州子巨自动化设备有限公司就此案经杭州市西湖区祥平调解服务中心主持调解达成调解协议，调解协议经杭州市西湖区人民法院裁定有效（（2022）浙 0106 诉前调确 1258 号杭州市西湖区人民法院民事裁定书），达成的调解内容如下：

1、杭州子巨自动化设备有限公司支付杭州微风堂文化创意有限公司、浙江南都产业发展集团有限公司、浙江天能建设发展有限公司、杭州可泽网络科技有限公司工程进度款 105,000,000.00 元，该款项于 2022 年 9 月 30 日前一次性付清（款项支付至户名：浙江谷尚智能科技有限公司，账号 3301040160015949244，开户行：杭州银行西城支行）；

2、杭州子巨自动化设备有限公司支付杭州微风堂文化创意有限公司、浙江南都产业发展集团有限公司、浙江天能建设发展有限公司、杭州可泽网络科技有限公司律师费 244,800.00 元，保全担保费 5,600.00 元，合计 250,400.00 元，该款项于 2022 年 9 月 30 日前一次性付清（款项支付至户名：浙江谷尚智能科技有限公司，账号 3301040160015949244，开户行：杭州银行西城支行）；

3、若杭州子巨自动化设备有限公司未按期足额履行上述付款义务，则杭州子巨自动化设备有限公司无需再履行上述第一项支付工程进度款的义务，其应当将持有的浙江谷尚智能科技有限公司 14%的股份变更至杭州微风堂文化创意有限公司、浙江南都产业发展集团有限公司、浙江天能建设发展有限公司、杭州可泽网络科技有限公司，由杭州微风堂文化创意有限公司、浙江南都产业发展集团有限公司、浙江天能建设发展有限公司、杭州可泽网络科技有限公司各受让 3.5%，杭州子巨自动化设备有限公司于股权满足过户条件之日起 10 个工作日内配合办理股权变更手续，另杭州子巨自动化设备有限公司还需于 2022 年 10 月

10 日前支付杭州微风堂文化创意有限公司、浙江南都产业发展集团有限公司、浙江天能建设发展有限公司、杭州可泽网络科技有限公司违约金 5,000,000.00 元，且杭州微风堂文化创意有限公司、浙江南都产业发展集团有限公司、浙江天能建设发展有限公司、杭州可泽网络科技有限公司有权就违约金、律师费、保全担保费及股权变更登记事宜一并向法院申请执行；

4、若杭州子巨自动化设备有限公司已按第一项付款义务履行部分款项，则杭州微风堂文化创意有限公司、浙江南都产业发展集团有限公司、浙江天能建设发展有限公司、杭州可泽网络科技有限公司需在股权过户到名下后七个工作日内将已履行金额退还给杭州子巨自动化设备有限公司；

5、杭州微风堂文化创意有限公司、浙江南都产业发展集团有限公司、浙江天能建设发展有限公司、杭州可泽网络科技有限公司自愿放弃其他诉讼请求。

(二) 其他未缴足建设资金情况

本公司 2022 年 4 月 28 日第一届第十六次董事会会议讨论决定要求全体股东于 2022 年 5 月 20 日前按股权比例完成资金拨付，共计 2 亿元，其中浙江栖江科技有限公司需拨付 1,400.00 万（2022 年 3 月 15 日已拨付），杭州紫金港科技城建设投资有限公司需拨付 1,800.00 万（2022 年 3 月 18 日已拨付），浙江天能建设发展有限公司需拨付 4,000.00 万（2022 年 5 月 17 日已拨付），杭州可泽网络科技有限公司需拨付 3,800.00 万（2022 年 5 月 25 日已拨付），杭州微风堂文化创意有限公司需拨付 2,800.00 万（2022 年 8 月 29 日已拨付），浙江南都产业发展集团有限公司需拨付 3,400.00 万（截止到 2022 年 10 月 31 日尚未拨付），杭州子巨自动化设备有限公司需拨付 2,800.00 万（截止到 2022 年 10 月 31 日尚未拨付）。

本公司 2022 年 7 月 7 日第一届第十七次董事会会议讨论决定要求全体股东于 2022 年 8 月 20 日前按股权比例完成资金拨付，共计 2 亿元，其中浙江栖江科技有限公司需拨付 1,400.00 万（2022 年 8 月 19 日已拨付），杭州紫金港科技城建设投资有限公司需拨付 1,800.00 万（2022 年 8 月 19 日已拨付），浙江天能建设发展有限公司需拨付 4,000.00 万元（2022 年 9 月 16 日已拨付），杭州可泽网络科技有限公司需拨付 3,800.00 万元（2022 年 9 月 19 日已拨付），浙江南都产业发展集团有限公司需拨付 3,400.00 万（截止到 2022 年 10 月 31 日尚未拨付），

杭州微风堂文化创意有限公司需拨付 2,800.00 万(截止到 2022 年 10 月 31 日尚未拨付), 杭州子巨自动化设备有限公司需拨付 2,800.00 万(截止到 2022 年 10 月 31 日尚未拨付),

截止到 2022 年 10 月 31 日, 浙江南都产业发展集团有限公司累计未完成资金拨付 6,800.00 万元(应于 2022 年 05 月 20 日前应拨付的 3,400.00 万元, 应于 2022 年 08 月 20 日前应拨付的 3,400.00 万元), 杭州微风堂文化创意有限公司累计未完成资金拨付 2,800.00 万元(应于 2022 年 08 月 20 日前应拨付的 2,800.00 万元), 杭州子巨自动化设备有限公司累计未完成资金拨付 10,500.00 万元(应于 2021 年 5 月 15 日前应拨付的 2,520.00 万元、应于 2021 年 11 月 5 日前应拨付的 2,380.00 万元、应于 2022 年 05 月 20 日前应拨付的 2,800.00 万元、应于 2022 年 08 月 20 日前应拨付的 2,800.00 万元), 所有股东累计未完成资金拨付 20,100.00 万元(未考虑未拨付资金相应的利息)。

九、资产负债表日后事项

由于杭州子巨自动化设备有限公司分文未付 2021 年 11 月 19 日前应补齐的资金缺口 4,900.00 万元及相应利息, 杭州子巨自动化设备有限公司被本公司股东杭州可泽网络科技有限公司、杭州微风堂文化创意有限公司、浙江南都产业发展集团有限公司、浙江天能建设发展有限公司于 2022 年 5 月共同申请起诉。2022 年 8 月 17 日, 起诉方与被起诉方达成调解协议, 调解内容详见附注八(一)

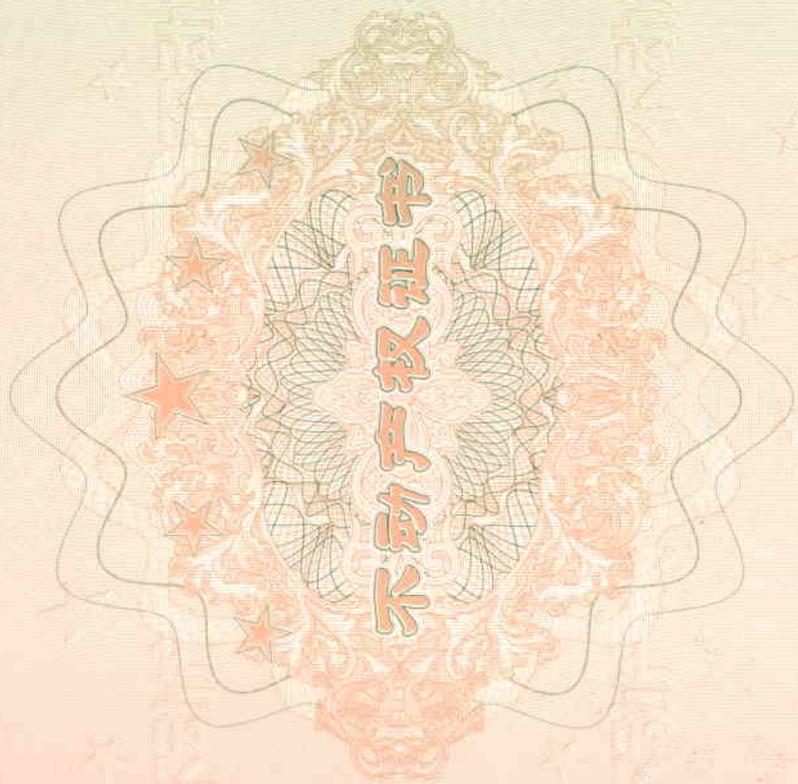
2022 年 5 月 1 日至 2022 年 10 月 31 日期间, 本公司股东未缴足建设资金变动情况索引附注八(二)。

十、其他重要事项

无。

浙江谷尚智能科技有限公司

二〇二二年十月三十一日



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机构 (章)
 2021 年 12 月 25 日

2021

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D 33203373087

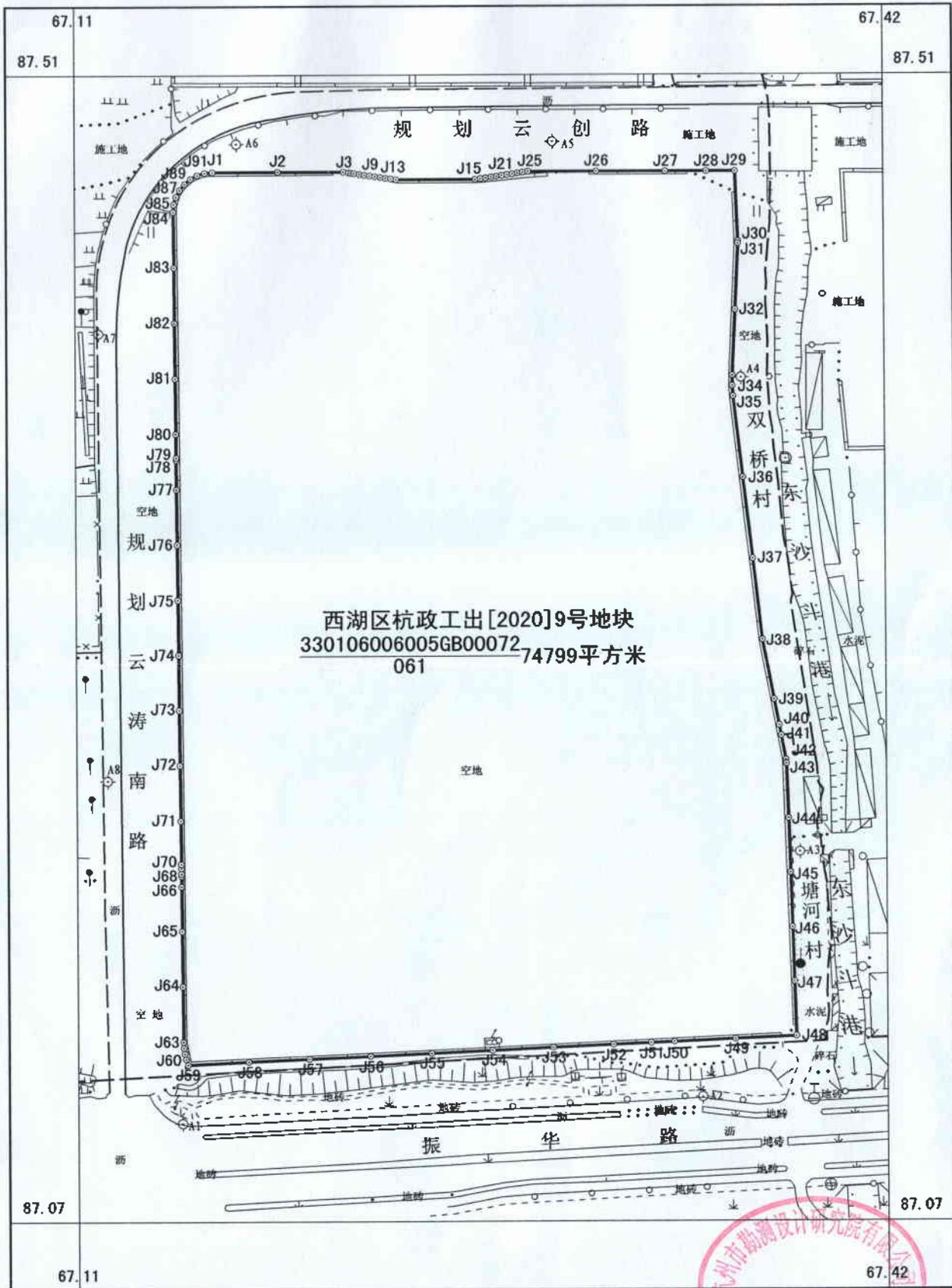


权利人	浙江谷尚智能科技有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	西湖区杭政工出[2020]9号地块	
不动产单元号	330106 006005 GB00072 W00000000	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	出让	
用途	工业用地	
面积	74799.00m ²	
使用期限	国有建设用地使用权至2070年07月01日止	
权利其他状况		

- 1、本宗地建设项目竣工后30日内到杭州市规划和自然资源局申请用地复核验收。
- 2、本宗地不得分割转让、分割抵押。
- 3、本宗地开发利用应对西湖区政府独立承担《产业建设项目履约监管协议书》中约定的权利义务。
- 4、本宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的7%，建筑面积不超过项目总建筑面积15%。
- 5、本宗地国有建设用地使用权的抵押价值以土地出让总价款为最高抵押额。
- 6、属工业项目“标准地”性质。

西湖区杭政工出[2020]9号地块宗地图

67-87.2 67-86.4



杭州市勘测设计研究院

杭州坐标系
 1993年版《浙江省地籍图图式》
 2020年12月权属调查
 2020年12月计算机成图

1:2200



调查员: 诸葛增伟
 绘图员: 汪梦媚
 检查员: 叶飞

中华人民共和国机动车行驶证

Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. 浙A551ZP 车辆类型 Vehicle Type 小型普通客车

所有人 Owner 浙江谷尚智能科技有限公司
住 址 Address 浙江省杭州市西湖区三墩镇振华路798号西港发展中心西4幢9楼902-10室

使用性质 Use Character 非营运 品牌型号 Model 别克牌SGM6522UBA6

浙江省杭州 车辆识别代号 VIN LSGUL83L1MA106832

市公安局交 发动机号码 Engine No. 210053035

通警察支队 注册日期 Register Date 2021-03-04 发证日期 Issue Date 2021-03-04



号牌号码 浙A551ZP 档案编号

核定载人数 7人 总质量 2500kg

整备质量 1930kg 核定载质量

外廓尺寸 5219×1878×1805mm 准牵引总质量

备 注

检验记录

汽油



合同编号：GRP 2022-00141

资产评估委托合同



委托人（甲方）：南都物业服务集团股份有限公司

受托人（乙方）：中瑞世联资产评估集团有限公司

签订地点：浙江省杭州市



委托人（甲方）：南都物业服务集团股份有限公司

联系地址：浙江省杭州市西湖区紫荆花路2号联合大厦A幢1单元10楼

电话：

传真：

受托人（乙方）：中瑞世联资产评估集团有限公司

联系地址：北京市海淀区西直门北大街32号枫蓝国际中心A座16层

电话：86（10）66553366

传真：86（10）66553380

甲乙双方本着平等自愿、诚实守信的原则，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》以及《资产评估执业准则—资产评估委托合同》的相关规定，就委托资产评估服务项目，经双方协商一致，达成以下约定：

一、评估目的

甲方拟收购浙江谷尚智能科技有限公司部分股权，为此需要对该经济行为涉及的浙江谷尚智能科技有限公司全部股东权益价值进行评估，特委托乙方对所涉及的评估对象进行评估，为甲方的该经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围

1. 评估对象为：浙江谷尚智能科技有限公司全部股东权益价值。
2. 评估范围为：浙江谷尚智能科技有限公司申报的于评估基准日的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产（在建工程、无形资产等）、流动负债。

三、评估基准日

评估基准日为：2022年4月30日。

四、评估报告使用人及使用范围

1. 依据本合同出具的资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的使用

人使用，无其他资产评估报告使用人，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

2. 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，受托人及其资产评估专业人员不承担责任。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起壹年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 未经委托人书面许可，受托人及其资产评估专业人员不得将资产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. 未征得受托人同意，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、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。为免疑义，受托人确认并知悉，委托人作为 A 股上市公司存在合理必要披露有关资产评估报告，受托人对此将予以充分配合。

五、评估报告提交期限和方式

一般情况下，乙方收到甲方作为委托人应提供的全部资料后，于 10 个工作日内完成甲方委托的评估工作，并向甲方提交资产评估报告交换意见稿。经充分交换意见后 3 个工作日，乙方向甲方出具正式的资产评估报告叁份，并以快递、专人送达、自取等方式交付甲方。

如甲方提供的初步资料不全，乙方应一次性告知全部需补全的资料及要求，避免影响工作进度。

若因不可抗力因素或甲方提供的资料不完整、不及时等原因影响出具正式资产评估报告的，乙方出具资产评估报告的时间可以相应顺延，直至达到出具报告的条件。

六、评估服务费总额、支付时间及支付方式

1. 资产评估服务费总额为：(人民币)柒万元整(含税金，不含差旅费、食宿费，

差旅费、食宿费由甲方依据报销发票另外据实支付给乙方)。

2. 支付时间及支付方式：本合同经双方签章后，乙方人员进驻甲方指定的现场后，由甲方支付给乙方资产评估服务费总额的 50.00%，即人民币叁万伍仟元；评估报告出具日后 5 个工作日，甲方再支付给乙方资产评估服务费总额剩余的 50.00%，即人民币叁万伍仟元。

3. 如本合同约定事项因甲方原因中止，甲方应按照乙方完成的工作量支付乙方相应的评估服务费；因乙方原因中止，乙方退还甲方已支付的费用，所产生的其他成本费用自行承担，造成甲方损失的还应进行赔偿。

4. 乙方收款信息如下：

名称：中瑞世联资产评估集团有限公司

纳税人识别号：91110102678011336A

地址：北京市海淀区西直门北大街 32 号枫蓝国际 A 座 1604

电话：010-66553366

开户行及账号：宁波银行北京中关村支行 77030122000265295

5. 双方依据交易习惯，协商一致约定，所开具的发票不视为本协议书中已付款的凭证，向乙方指定的账户转账并收妥后的相关银行转账凭证系履行本协议唯一的付款凭证。

七、其他权利和义务

1. 委托人应当为受托人及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助；委托人应当根据资产评估业务需要，负责受托人及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

2. 委托人应依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任；委托人或者其他相关当事人应当对其提供的资产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、盖章或者法律允许且甲方认可的其他方式；委托人和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产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，受托人有权拒绝履行资产评估委托合同。

3. 委托人提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，委托人应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

委托人要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，受托人有权单方解除资产评估委托合同；因委托人或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限而无法开展评估程序的，受托人无法履行资产评估委托合同，受托人可以单方解除资产评估委托合同。上述情况发生时，甲方应按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成并经甲方确认的工作量支付乙方相应的评估服务费。

3. 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资产评估报告，是受托人及其资产评估专业人员的责任。

八、违约责任和争议解决

1. 双方按照《中华人民共和国民法典》的规定承担相应的违约责任；双方因不可抗力无法履行本合同的，根据不可抗力的影响，可以部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

2. 本合同或与本合同有关的一切争议，双方应友好协商解决；协商不成的，提交甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼，对双方均有约束力。

3. 因履行本协议发生纠纷，所产生的合理的律师费、取证费以及其他为实现法定权利所产生的费用均由败诉方承担。

九、通知的送达

1. 本合同首部双方预留的联系方式为通知的有效送达地址。

2. 通知以传真形式发出的，以发件方发送后打印的发送确认单显示的时间视为已送达；以电子邮件发出的，以邮件成功到达约定邮箱视为已送达；以快递形式发出的，无论是拒收还是退回，均以快递发出后的第三日视为已送达。

3. 双方送达地址如有变更的，变更方需要在变更前 30 日内书面告知对方，否则应自行承担送达不能的法律后果。



十、其他事项

1. 本合同订立后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，双方应订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，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。补充合同或者重新签订的合同未达成前，本合同仍然有效。

2. 本合同经双方签章后生效，约定事项全部完成后失效。

3. 本合同一式 4 份，甲乙双方各持 2 份，每份具有同等法律效力。

4. 本合同未尽事宜，由双方协商解决。

委托人（甲方）：南都物业服务集团股份有限公司

住 所：浙江省杭州市西湖区紫荆花路 2 号联合大厦 A 幢 1 单元 10 楼

法定代表人：韩芳

联系人：

联系电话：

签订时间：2022 年 月 日

受托人（乙方）：中瑞世联资产评估集团有限公司

住 所：北京市海淀区西直门北大街 32 号枫蓝国际中心 A 座 16 层

法定代表人：何源泉

联系人：陈晓超

联系电话：13958079269

签订时间：2022 年 月 日

委托人承诺函

中瑞世联资产评估集团有限公司：

因我公司拟收购浙江谷尚智能科技有限公司部分股权的需要，特委托贵公司对该经济行为所涉及的浙江谷尚智能科技有限公司的全部资产和负债进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定。
2. 所提供的资产评估业务资料真实、完整、合法、有效，有关重大事项揭示充分。
3. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效。
4. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与资产评估机构和本次资产评估专业人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。
5. 不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业。

委托人：南都物业服务集团股份有限公司

法定代表人(签字)：



2022年9月19日

被评估单位承诺函

中瑞世联资产评估集团有限公司：

因南都物业服务集团股份有限公司拟收购本公司部分股权的需要，同意接受委托人委托贵公司对该经济行为所涉及的本公司申报的全部资产和负债进行评估，评估基准日为2022年4月30日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已经得到批准。
2. 本公司及下属公司所提供的评估资料真实、完整、合法、准确。
3. 本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等在“关于进行资产评估有关事项说明”中已揭示充分，无任何隐瞒事项。
4. 纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，未重未漏。
5. 纳入评估范围内的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效。
6. 纳入评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告日发生影响评估行为及结果的重大事项，已全部如实告知资产评估机构，并提醒其在资产评估报告中披露。
7. 不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业。
8. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与资产评估机构和本次资产评估专业人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。

被评估单位：浙江谷尚智能科技有限公司

法定代表人(签字)：



年 月 日

资产评估师承诺函

南都物业服务集团股份有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟收购部分股权所涉及的浙江谷尚智能科技有限公司的股东全部权益，以 2022 年 4 月 30 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：

汪俊
3300941

资产评估师签名：

张新会
11180134

2022 年 9 月 23 日

北京市财政局

京财资评备〔2021〕0162号

变更备案公告

中瑞世联资产评估集团有限公司变更事项备案及有关材料收悉。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。变更备案的相关信息如下：

中瑞世联资产评估集团有限公司股东由段龙(资产评估师证书编号：43030065)、张永远(资产评估师证书编号：11050009)、李娜(资产评估师证书编号：11180021)、贺骞、郭颀(资产评估师证书编号：21000674)、高鑫(资产评估师证书编号：11130112)、梁宏磊(资产评估师证书编号：11130055)、高艳华(注册资产评估师证书编号：13000303)、童海方(资产评估师证书编号：11001041)、刘为军(资产评估师证书编号：11001082)、李磊(资产评估师证书编号：37180061)、中瑞世联管理顾问(北京)有限公司，变更为段龙(资产评估师证书编号：43030065)、李娜(资产评估师证书编号：11180021)、贺骞、郭颀(资产评估师证书编号：

21000674) 、高鑫(资产评估师证书编号: 11130112) 、高艳华(注册资产评估师证书编号: 13000303)、童海方(资产评估师证书编号: 11001041)、刘为军(资产评估师证书编号: 11001082)、李磊(资产评估师证书编号: 37180061) 、梁宏磊(资产评估师证书编号: 11130055)、中瑞世联管理顾问(北京)有限公司、何源泉、程飞、贺梅英(资产评估师证书编号: 61030025)、陈倩倩(资产评估师证书编号: 11180094)、游新会(资产评估师证书编号: 11180134)、王彬。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



2021年12月2日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：汪俊

性别：女

登记编号：33000941

单位名称：中瑞世联资产评估集团
有限公司

初次执业登记日期：2001-12-21

年检信息：通过（2021-04-30）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2021-05-07



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：游新会

性别：女

登记编号：11180134

单位名称：中瑞世联资产评估集团
有限公司

初次执业登记日期：2018-06-14

年检信息：通过（2022-06-14）



(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：2022-06-20



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>

资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

本次评估以资产基础法确定的市场价值作为南都物业服务集团股份有限公司委托评估的浙江谷尚智能科技有限公司的在建工程 and 无形资产价值结论，评估结论与账面价值存在较大差异，原因说明如下：

（一）资产账面价值与评估结论差异情况

本次评估范围内的在建工程的账面价值为 37,546.57 万元，评估价值为 38,234.34 万元，评估增值 687.77 万元，增值率 1.83%。

本次评估范围内的无形资产——土地使用权的账面价值为 9,019.23 万元，评估价值为 15,650.64 万元，评估增值 6,631.41 万元，增值率 73.53%。

（二）存在较大差异的原因分析

1. 在建工程评估增值 687.77 万元，增值率 1.83%，增值原因：在建工程评估中考虑了资金成本。

2. 无形资产评估增值 6,631.41 万元，增值率 73.53%，增值原因：受经济发展的影响，近几年杭州市土地市场价格不断上涨，造成土地使用权价值有所增值。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年4月30日

表1

被评估单位：浙江谷尚智能科技有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值		评估价值	增减值	增值率%
	A	B			
流动资产					
非流动资产					
其中：可供出售金融资产					
持有至到期投资					
长期应收款					
长期股权投资					
投资性房地产					
固定资产	36.71	35.21	-1.50	-4.09	
在建工程	37,546.57	38,234.34	687.77	1.83	
工程物资					
固定资产清理					
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产	9,019.23	15,650.64	6,631.41	73.53	
开发支出					
商誉					
长期待摊费用	11.83	11.83			
递延所得税资产					
其他非流动资产	40.39	40.39			
资产总计	52,070.41	59,388.10	7,317.69	14.05	
流动负债	9,235.27	9,235.27			
非流动负债					
负债总计	9,235.27	9,235.27			
净资产（所有者权益）	42,835.14	50,152.83	7,317.69	17.08	

评估机构：中瑞世联资产评估集团有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2022年4月30日

表2

被评估单位：浙江谷尚智能科技有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	54,156,888.41	54,156,888.41	-	-
2	货币资金	20,450,029.99	20,450,029.99	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付账款	18,335.70	18,335.70	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	8,972,927.58	8,972,927.58	-	-
10	存货	-	-	-	-
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	24,715,595.14	24,715,595.14	-	-
13	二、非流动资产合计	466,547,244.05	539,724,076.57	73,176,832.52	15.68
14	可供出售金融资产	-	-	-	-
15	持有至到期投资	-	-	-	-
16	长期应收款	-	-	-	-
17	长期股权投资	-	-	-	-
18	投资性房地产	-	-	-	-
19	固定资产	367,111.90	352,061.00	-15,050.90	-4.10
20	在建工程	375,465,659.42	382,343,403.00	6,877,743.58	1.83
21	工程物资	-	-	-	-
22	固定资产清理	-	-	-	-
23	生产性生物资产	-	-	-	-
24	油气资产	-	-	-	-
25	无形资产	90,192,260.16	156,506,400.00	66,314,139.84	73.53
26	开发支出	-	-	-	-
27	商誉	-	-	-	-
28	长期待摊费用	118,292.22	118,292.22	-	-
29	递延所得税资产	-	-	-	-
30	其他非流动资产	403,920.35	403,920.35	-	-
31	三、资产总计	520,704,132.46	593,880,964.98	73,176,832.52	14.05

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2022年4月30日

表2

被评估单位：浙江谷尚智能科技有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
32	四、流动负债合计	92,352,678.80	92,352,678.80	-	-
33	短期借款	-	-	-	-
34	交易性金融负债	-	-	-	-
35	应付票据	-	-	-	-
36	应付账款	91,473,392.43	91,473,392.43	-	-
37	预收款项	-	-	-	-
38	应付职工薪酬	136,161.46	136,161.46	-	-
39	应交税费	741,806.12	741,806.12	-	-
40	应付利息	-	-	-	-
41	应付股利	-	-	-	-
42	其他应付款	1,318.79	1,318.79	-	-
43	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
44	其他流动负债	-	-	-	-
45	五、非流动负债合计	-	-	-	-
46	长期借款	-	-	-	-
47	应付债券	-	-	-	-
48	长期应付款	-	-	-	-
49	专项应付款	-	-	-	-
50	预计负债	-	-	-	-
51	递延所得税负债	-	-	-	-
52	其他非流动负债	-	-	-	-
53	六、负债总计	92,352,678.80	92,352,678.80	-	-
54	七、净资产（所有者权益）	428,351,453.66	501,528,286.18	73,176,832.52	17.08

评估机构：中瑞世联资产评估集团有限公司

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2022年4月30日

表4

被评估单位：浙江谷尚智能科技有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产	-	-	-	
4-2	持有至到期投资	-	-	-	
4-3	长期应收款	-	-	-	
4-4	长期股权投资	-	-	-	
4-5	投资性房地产	-	-	-	
4-6	固定资产	367,111.90	352,061.00	-15,050.90	-4.10
4-7	在建工程	375,465,659.42	382,343,403.00	6,877,743.58	1.83
4-8	工程物资	-	-	-	
4-9	固定资产清理	-	-	-	
4-10	生产性生物资产	-	-	-	
4-11	油气资产	-	-	-	
4-12	无形资产	90,192,260.16	156,506,400.00	66,314,139.84	73.53
4-13	开发支出	-	-	-	
4-14	商誉	-	-	-	
4-15	长期待摊费用	118,292.22	118,292.22	-	-
4-16	递延所得税资产	-	-	-	
4-17	其他非流动资产	403,920.35	403,920.35	-	
4	非流动资产余额合计	466,547,244.05	539,724,076.57	73,176,832.52	15.68
4	减：减值准备	-	-	-	
4	非流动资产净值合计	466,547,244.05	539,724,076.57	73,176,832.52	15.68

被评估单位填表人：杜红琴

评估人员：汪俊

填表日期：2022年8月23日

共1页 第1页

