

本报告依据中国资产评估准则编制

中交房地产集团有限公司、中交一公局集团有  
限公司、中交投资有限公司、中国交通建设集  
团有限公司拟协议转让股权所涉及的中交物  
业服务集团有限公司股东全部权益价值项目  
资产评估报告

中企华评报字（2024）第 6520 号



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二四年十月二十九日

## 目 录

声 明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告正文 .....	4
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...	4
二、 评估目的 .....	8
三、 评估对象和评估范围 .....	8
四、 价值类型 .....	10
五、 评估基准日 .....	10
六、 评估依据 .....	10
七、 评估方法 .....	13
八、 评估程序实施过程和情况 .....	20
九、 评估假设 .....	22
十、 评估结论 .....	23
十一、 特别事项说明 .....	25
十二、 资产评估报告使用限制说明 .....	27
十三、 资产评估报告日 .....	28
资产评估报告附件 .....	29

## 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、本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。

三、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师不承担责任。

本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。

本资产评估机构及资产评估师提示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对其评估对象可实现价格的保证。

四、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。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已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。

六、本资产评估机构及资产评估师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。

七、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。

## 资产评估报告摘要

### 重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

中交房地产集团有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对中交物业服务集团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：中交房地产集团有限公司、中交一公局集团有限公司、中交投资有限公司、中国交通建设集团有限公司拟将其持有的中交物业服务集团有限公司股权转让给中交地产股份有限公司，为此需对涉及的中交物业服务集团有限公司股东全部权益进行评估，为此次经济行为提供价值参考依据。

评估对象：中交物业服务集团有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：中交物业服务集团有限公司的全部资产及负债。

评估基准日：2024年6月30日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法和收益法

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

中交物业服务集团有限公司评估基准日总资产账面价值为32,264.24万元，总负债账面价值为14,865.77万元，净资产账面价值为17,398.47万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为69,994.84万元，增值额为52,596.37万元，增值率为302.30%。

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限自评估基准日起一年有效。

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、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

中交房地产集团有限公司、中交一公局集团有限公司、中交投资有限公司、中国交通建设集团有限公司拟协议转让股权所涉及的中交物业服务集团有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告正文

中交房地产集团有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对中交房地产集团有限公司、中交一公局集团有限公司、中交投资有限公司、中国交通建设集团有限公司拟实施股权转让涉及的中交物业服务集团有限公司股东全部权益在 2024 年 6 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

本次评估的委托人为中交房地产集团有限公司，被评估单位为中交物业服务集团有限公司，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

(一) 委托人简介

名称：中交房地产集团有限公司

住所：北京市西城区德外大街 5 号 2 号楼八-九层

法定代表人：郭主龙

注册资本：500,000.00 万人民币

类型：有限责任公司(法人独资)

经营范围：房地产开发；物业管理；建设工程项目管理；销售

自行开发的商品房；出租商业用房；出租办公用房；项目投资；投资管理；资产管理；投资咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

统一社会信用代码：911100003355015281

成立日期：2015年03月24日

营业期限：2015年03月24日至无固定期限

## (二) 被评估单位简介

### 1. 公司简况

名称：中交物业服务集团有限公司

住所：北京市顺义区鑫桥中路3号院4号楼8层

法定代表人：王尧

注册资本：30000万人民币

类型：其他有限责任公司

经营范围：一般项目：物业管理；市政设施管理；城市公园管理；城市绿化管理；游览景区管理；酒店管理；餐饮管理；停车场服务；园区管理服务；工程管理服务；企业管理咨询；房地产经纪；房地产咨询；专业保洁、清洗、消毒服务；建筑物清洁服务；对外承包工程；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；计算机系统服务；软件开发；数据处理服务；体育赛事策划；会议及展览服务；商务秘书服务；礼仪服务；广告发布；家政服务；护理机构服务（不含医疗服务）；住宅水电安装维护服务；普通机械设备安装服务；电动汽车充电基础设施运营；劳务服务（不含劳务派遣）；租赁服务（不含许可类租赁服务）；电子、机械设备维护（不含特种设备）；通用设备修理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；物业服务评估；居民日常生活服务；城乡市容管理；园林绿化工程施工；环境卫生管理（不含环境质量监测，污染源检查，城市生活垃圾、建筑垃圾、餐厨垃圾的处置服务）；环保咨询服务；人工智能应用软件开发；电气设备修

理；消防技术服务；办公设备租赁服务；安防设备销售；建筑材料销售；日用化学产品销售；日用百货销售；文具用品批发；半导体照明器件销售；电子产品销售；光伏设备及元器件销售；五金产品零售；建筑装饰材料销售；照明器具销售。（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）许可项目：城市生活垃圾经营性服务；住宅室内装饰装修；建设工程施工；建筑劳务分包；公路管理与养护；特种设备安装改造修理；供暖服务；电气安装服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

统一社会信用代码：91110113MAC5T4707C

成立日期：2022年12月13日

营业期限：2022年12月13日至无固定期限

## 2.公司股东及持股比例、股权变更情况

中交物业服务集团有限公司成立于2022年12月13日，经北京市顺义区市场监督管理局核准并取得统一社会信用代码的营业执照，公司注册资本30,000.00万元，由中交房地产集团有限公司、中交物业有限公司、中交一公局集团有限公司、中交投资有限公司以及中国交通建设集团有限公司等5家公司共同出资组建的其他有限责任公司。其中，中交房地产集团有限公司以货币形式进行出资，出资额为6,680.41万元，持股比例为22.27%；中交物业有限公司以其持有的中交地产北京物业有限公司100%股权、中交物业广州有限公司70%股权以及中交物业（海南）有限公司51%股权进行出资，出资金额为8,619.58万元，持股比例为28.73%；中交一公局集团有限公司以其持有的中交城市运营管理有限公司100%股权以及货币进行出资，其中股权出资额为3,736.37万元，货币出资额为3,463.63万元，持股比例为24.00%；中交投资有限公司以其持有的重庆中交物业管理有限公司100%股权进行出资，出资金额为4,500.00万元，持股比例为15.00%；中国交通建设集团有限公司以货币形式进行出资，出资额为3,000.00万元，持股比例为10.00%。股权结构如下：



股东名称	认缴出资额(万元)	持股比例
中交物业有限公司	8,619.59	28.73%
中交一公局集团有限公司	7,200.00	24%
中交房地产集团有限公司	6,680.41	22.27%
中交投资有限公司	4,500.00	15%
中国交通建设集团有限公司	3,000.00	10%
总计	30,000.00	100.00%

2023年1月18日，中交物业服务有限公司更名为中交物业服务集团有限公司。

2023年10月16日，中交物业有限公司将其持有的中交物业服务集团有限公司股权转让给中交房地产集团有限公司，转让后中交房地产集团有限公司的出资额为15,300.00万元，持股比例为51%，转让后的各股东情况如下：

股东名称	认缴出资额(万元)	持股比例	截至基准日实际出资额(万元)
中交房地产集团有限公司	15,300.00	51%	15,300.00
中交一公局集团有限公司	7,200.00	24%	7,200.00
中交投资有限公司	4,500.00	15%	4,500.00
中国交通建设集团有限公司	3,000.00	10%	3,000.00
总计	30,000.00	100.00%	30,000.00

截至评估基准日，公司股权结构未发生变化。

### 3. 近二年一期的资产、财务和经营状况

被评估单位近二年一期的财务状况如下表（合并口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年6月30日
资产总计	33,670.45	62,707.87	75,363.20
负债总计	26,856.95	36,795.66	48,422.65
所有者权益	6,813.50	25,912.21	26,940.55
其中：归属母公司所有者权益	6,074.35	24,407.77	25,090.96

被评估单位近二年一期的财务状况如下表（母公司口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年6月30日
资产总计	6,074.35	37,109.07	32,264.24
负债总计	0.00	18,468.38	14,865.77
所有者权益	6,074.35	18,640.69	17,398.47

被评估单位近二年一期的经营状况如下表（合并口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2022年	2023年	2024年1-6月
营业收入	37,204.64	56,325.90	40,062.07
利润总额	4,362.06	8,936.32	1,238.16
净利润	3,334.57	6,952.27	1,028.33
其中：归属母公司所有者的净利润	3,233.52	6,186.98	683.19

被评估单位近二年一期的经营状况如下表（母公司口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2022年	2023年	2023年1-6月
营业收入	0.00	2,635.72	3,948.22
利润总额	0.00	2.01	-1,656.29
净利润	0.00	4,22.30	-1,242.22

被评估单位 2022 年度的会计报表经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了安永华明（2023）审字第 61197092\_A16 号无保留意见的审计报告；2023 年度的会计报表经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了安永华明（2024）审字第 70035588\_A31 号无保留意见的审计报告；评估基准日会计报表经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了安永华明（2024）专字第 70035588\_A09 号无保留意见的审计报告。

#### 4. 委托人与被评估单位之间的关系

委托人中交房地产集团有限公司是中交物业服务集团有限公司的控股股东。

#### (三) 资产评估委托合同约定的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

中交房地产集团有限公司、中交一公局集团有限公司、中交投资有限公司、中国交通建设集团有限公司拟将其持有的中交物业服务集团有限公司股权转让给中交地产股份有限公司，为此需对涉及的中交物业服务集团有限公司股东全部权益进行评估，为此次经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

## (一) 评估对象

评估对象是中交物业服务集团有限公司股东全部权益价值。

## (二) 评估范围

评估范围是中交物业服务集团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、长期股权投资、固定资产、长期待摊费用等，总资产账面价值为 32,264.24 万元；负债为流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 14,865.77 万元；净资产账面价值 17,398.47 万元。

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见的审计报告。

1.评估范围内主要资产的情况如下：

(1)长期股权投资：全资及控股长期股权投资共计 6 项，具体包括中交地产北京物业有限公司、中交城市运营管理有限公司、重庆中交物业管理有限公司、中交物业广州有限公司、中交物业（海南）有限公司和重庆锦颂物业服务服务有限公司。

(2)设备类资产：纳入评估范围的电子设备共 134 台套，主要包括电脑、打印机、复印机等。设备购置使用时间较短。截至评估基准日，设备均可正常使用。

(3)使用权资产：核算内容为租赁费，是位于北京市顺义区鑫桥中路 3 号院 4 号楼南侧 8 层的办公楼。

(4)其他无形资产：核算内容是外购的天印统一电子印章签署平台和定制的智慧物业服务平台(已经取得 5 个著作权证)，共计 2 项。

(5)长期待摊费用：核算内容为被评估单位因装修及采购办公家具等所产生的长期待摊费用，共计 11 项。

中交物业服务集团有限公司评估范围内的资产及负债权属清晰，不涉及法律纠纷；实物资产状况良好，可正常使用；公司经营正常，收益稳定。

2.企业申报的表外资产的类型、数量。

中交物业服务集团有限公司无表外资产。

### 3. 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

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

## 四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，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

本报告评估基准日是 2024 年 6 月 30 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。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；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

## 六、评估依据

### (一) 经济行为依据

1. 《关于同意中交地产收购中交服务 100% 股权的批复》(中交资发[2024]545 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)；

2. 《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第四次修正);
3. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);
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第二次修订);
5. 《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常务委员会第七次会议第二次修正);
6. 《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);
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号,2019年3月2日第二次修订);
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第134号,2017年11月19日第二次修订);
9. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号,财政部令第97号修订);
10. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号,2020年11月29日修订);
11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第12号);
12. 《上市公司国有股权监督管理办法》(国资委、财政部、证监会令第36号);
13. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部令第32号);
14. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权〔2006〕274号);
15. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发〔1992〕36号);
16. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权〔2009〕941号);
17. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕

32号);

18.《中央企业资产评估项目核准工作指引》(国资发产权〔2010〕71号);

19.《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64号);

20.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第65号);

21.《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局海关总署公告2019年第39号);

22.《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第76号)。

### (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——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);

4.《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36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——利用专家工作及相關报告》(中评协〔2017〕35号);

9.《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38号);

10.《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37号);

11.《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号);

12.《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);

13.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);

14.《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);

15.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)。

### (四)权属依据

- 1.设备购置合同和发票;
- 2.国有资产产权登记证;
- 3.其他有关产权证明。

#### (五)取价依据

- 1.《机电产品价格信息查询系统(2024年)》;
- 2.评估基准日贷款市场报价利率 LPR;
- 3.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 4.企业有关部门提供的未来年度经营计划;
- 5.企业提供的主要项目目前及未来年度市场预测资料;
- 6.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 7.与此次资产评估有关的其他资料。

#### (六)其他参考依据

- 1.《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31号);
- 2.《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》(中评协〔2019〕39号);
- 3.《资产评估专家指引第12号—收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协〔2020〕38号);
- 4.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 5.安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;
- 6.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

## 七、评估方法

本次评估选用的评估方法为资产基础法和收益法。

收益法,是指将评估对象的预期收益资本化或者折现,以确定其价值的各种评估方法的总称。本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值。

市场法,是指通过将评估对象与可比参照物进行比较,以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称,具体包括上市公司比较法和交易案例比较法。上市公司比较法是指获取并分

析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定被评估企业价值的评估方法。

资产基础法，是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

评估方法选择理由如下：

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，资产重置成本与资产的现行市价及收益现值存在着内在联系和替代，因此本次评估可采用资产基础法。

根据我们对中交物业服务集团有限公司经营现状、经营计划及发展规划的了解，中交物业服务集团有限公司主要负责区域财务管理、职能管理、业务管理、业务发展方向管理及宣传并承接一些物业管理项目，我们认为该公司在同行业中具有竞争力，在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，因此，本次可采用收益法评估。

采用市场法的前提条件是存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。由于我国非上市公司的产权交易市场发育不尽完全，类似交易的可比案例来源较少；上市公司中该类公司在经营方向、资产规模、经营规模等多个因素方面与被评估单位可以匹配一致的个体较少，选用一般案例进行修正时修正幅度过大，使参考案例对本项目的价值导向失真，不能满足市场法评估条件，因此，市场法不适用于本次评估。

综合以上分析，本次评估采用资产基础法和收益法，最终以收益法结论确认评估值。

(一)资产基础法评估具体分述如下：

#### 1.流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款及其他流动资产。

##### (1) 货币资金

货币资金主要为银行存款。对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）应收账款

核算内容为被评估单位因提供劳务收取的款项。具体包括服务费和物业管理费。评估人员向被评估单位调查了解了客户信用政策、客户构成及资信情况、历史年度应收账款的回收情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应收账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值，同时将评估基准日计提的应收账款坏账准备评估为零。应收账款以核实后的账面值扣减评估风险损失后的金额确认评估值。

## （3）预付款项

预付款项核算内容为按照合同规定预付的房屋租赁费和服务费。评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付款项形成的原因。对相应的合同进行了抽查并抽取了部分记账凭证。对于按照合同约定能够收到相应货物或形成权益的预付款项，以核实后的账面价值作为评估值。

## （4）其他应收款

其他应收款核算内容为投标保证金、押金、代垫的公积金、水电费以及应收股利等。评估人员向被评估单位调查了解了其他应收款形成的原因、应收单位或个人的资信情况、历史年度其他应收款的回收情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应收款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。以核实后的账面价值作为评估值。

## （5）其他流动资产

其他流动资产，评估人员向被评估单位调查了解了其他流动资产里增值税留抵税额、待认证进项税额、预交增值税等的形成原因并查阅了相关依据及账簿。经核实结果无误，其他流动资产以核实后的账面值确认评估值。

## 2.非流动资产

评估范围内的非流动资产主要包括长期股权投资、固定资产、使用权资产、无形资产、开发支出、长期待摊费用、递延所得税资产。

### (1) 长期股权投资

对全资及控股长期股权投资进行整体评估，首先评估获得被投资单位的股东全部权益价值，然后乘以所持股权比例计算得出股东部分权益价值。具体情况如下：

序号	被投资单位名称	是否整体评估	采用的评估方法	最终结论选取的评估方法	是否单独出具资产评估说明
1	中交物业广州有限公司	是	资产基础法、收益法	收益法	是
2	中交城市运营管理有限公司	是	资产基础法、收益法	收益法	是
3	重庆中交物业管理有限公司	是	资产基础法、收益法	收益法	是
4	中交物业（海南）有限公司	是	资产基础法、收益法	收益法	是
5	中交地产北京物业有限公司	是	资产基础法、收益法	收益法	是
6	重庆锦颂物业服务服务有限公司	是	资产基础法	资产基础法	是

### (2) 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，采用重置成本法进行评估。

成本法计算公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

#### A 电子设备重置成本的确定

根据当地市场信息及网上查询的近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般条件下，供应商提供免费运输及安装调试，其重置成本为：

重置成本=购置价-可抵扣的增值税

#### B 综合成新率的确定

对于电子设备，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：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

#### C 评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

### (3) 使用权资产

核算内容为租赁位于北京市顺义区鑫桥中路3号院4号楼南侧8层的办公楼。对于经营租赁资产，评估专业人员在核实所租赁资产使用情况、面积、合同约定租金、租赁期等情况下，并调查了解经营租赁资产的市场租金情况，查阅了相关凭证，以核实后的账面值作为评估值。

#### (4) 无形资产

企业申报的纳入评估范围的无形资产主要为外购的天印统一电子印章签署平台和定制的智慧物业服务平台(包括已经取得5个著作权证)，共计2项。根据其他无形资产的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用市场法进行评估，对于定制软件，以向软件开发商的询价作为评估值。

#### (5) 开发支出

核算内容为企业正在研发的物业运营视角的智慧园区标准及关键技术研究发生的费用支出。评估人员调查了解了开发支出发生的原因，查阅了开发支出的原始记账凭证。开发支出以核实后的账面值作为评估值。

#### (6) 长期待摊费用

评估人员调查了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了长期待摊费用的记账凭证、装修合同等资料，核对了费用分摊情况；经核查发现长期待摊费用存在两种情况，一是纯粹的长期待摊费用包括办公楼装修费，二是资产状态为实物的长期待摊费用。对第一部分资产评估人员核实后以账面值确认评估值；对实物资产部分评估人员按照实物资产的评估方法-成本法进行评估，以评估结果确认评估值。

#### (7) 递延所得税资产

评估基准日递延所得税资产核算内容为被评估单位确认的可抵扣暂时性差异产生的所得税费用。具体内容为租赁负债账面价值变动、5年内累计未弥补亏损、应收账款计提的坏账准备、使用权资产变动以及权益性工具投资计提的坏账等。

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因，查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证、测算表等，以核实后账面值确认评估值。

### 3.负债

评估范围内的负债主要包括流动负债和非流动负债。流动负债为应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债及其他流动负债；非流动负债为租赁负债和长期应付款。

对于负债项目的评估，评估人员根据企业提供的负债明细表，通过收集合同、会计凭证对负债进行核实后，判断债务是否为公司基准日实际承担的，债权人是否存在，并以基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

#### (二)收益法评估具体分述如下：

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值，企业整体价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成，对于经营性资产价值的确定选用企业自由现金流折现模型，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出。计算模型如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

#### 1.企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

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-非经营性负债价值+长期股权价值

#### (1) 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

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

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

F<sub>i</sub>：评估基准日后第i年预期的企业自由现金流量；

F<sub>n</sub>：详细预测期末年预期的企业自由现金流量；

r：折现率（此处为加权平均资本成本,WACC）；

n：详细预测期；

i：详细预测期第i年；

g：永续期增长率。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中，折现率（加权平均资本成本,WACC）计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{E+D}$$

其中：k<sub>e</sub>：权益资本成本；

k<sub>d</sub>：付息债务资本成本；

E：权益的市场价值；

D：付息债务的市场价值；

t：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta_L + r_c$$

其中：r<sub>f</sub>：无风险收益率；

MRP：市场风险溢价；

β<sub>L</sub>：权益的系统风险系数；

r<sub>c</sub>：企业特定风险调整系数。

## （2）溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。被评估单位的溢余资产包括货币资金，本次评估采用成本法进行评估。

### (3) 非经营性资产、非经营性负债价值

非经营性资产、非经营性负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。被评估单位的非经营性资产、非经营性负债包括其他应收款、其他流动资产、递延所得税资产、其他应付款、其他流动负债、长期应付款等，本次评估采用成本法进行评估。

#### 2. 付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。截至评估基准日，中交物业服务集团有限公司无付息债务。

## 八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2024年9月5日至2024年10月29日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### (一) 接受委托

2024年9月，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

### (二) 前期准备

接受委托后，项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作方案，组建评估团队。同时，根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格式。

### (三) 现场调查

评估人员于2024年9月15日至2024年9月27日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

评估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和反映性能、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

评估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，评估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

评估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

评估人员对纳入评估范围的设备等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

## 2.尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的调查。调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5)影响被评估单位经营的宏观、区域经济因素；

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7)其他相关信息资料。

#### (四) 资料收集

评估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人获取的资料，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

评估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。完成内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，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。完成上述资产评估程序后，出具并提交正式资产评估报告。

### 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) 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；

(二) 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

(三) 假设和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；

(四) 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；

(五) 假设公司完全遵守所有有关的法律法规；



(六) 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响;

(七) 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致;

(八) 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、方式与目前保持一致;

(九) 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入, 现金流出为平均流出。

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

### (一) 收益法评估结果

中交物业服务集团有限公司评估基准日总资产账面价值为 32,264.24 万元, 总负债账面价值为 14,865.77 万元, 净资产账面价值为 17,398.47 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 69,994.84 万元, 增值额为 52,596.37 万元, 增值率为 302.30%。

### (二) 资产基础法评估结果

中交物业服务集团有限公司评估基准日总资产账面价值为 32,264.24 万元, 评估价值为 84,134.31 万元, 增值额为 51,870.07 万元, 增值率为 160.77%; 总负债账面价值为 14,865.77 万元, 评估价值为 14,865.77 万元, 无增减值变化; 净资产账面价值为 17,398.47 万元, 评估价值为 69,268.54 万元, 增值额为 51,870.07 万元, 增值率为 298.13%。

资产基础法具体评估结果详见下表:

### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日: 2024 年 6 月 30 日

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	25,247.86	25,258.49	10.63	0.04
非流动资产	2	7,016.38	58,875.82	51,859.44	739.12

其中：长期股权投资	3	5,084.35	56,923.17	51,838.82	1,019.58
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	54.55	48.80	-5.75	-10.54
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	142.40	152.07	9.67	6.79
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	10	1,735.08	1,751.78	16.70	0.96
资产总计	11	32,264.24	84,134.31	51,870.07	160.77
流动负债	12	14,438.72	14,438.72	0.00	0.00
非流动负债	13	427.05	427.05	0.00	0.00
负债总计	14	14,865.77	14,865.77	0.00	0.00
净资产	15	17,398.47	69,268.54	51,870.07	298.13

### (三) 评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 69,994.84 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 69,268.54 万元，两者相差 726.30 万元，差异率为 1.05%。

资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东全部权益的评估价值，反映的是企业基于现有资产的重置价值。而收益法是在对企业未来收益预测的基础上计算评估价值的方法，不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，也考虑了企业所享受的各项优惠政策、运营资质、行业竞争力、公司的管理水平、人力资源、研发能力等资产基础法无法考虑的因素对股东全部权益价值的影响。

资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值；由于被评估单位属于物业服务管理型的轻资产企业，企业通过服务、管理等带来的收益无法通过资产基础法真实、合理的体现。而收益法的评估结果着眼于被评估单位未来整体的获利能力，通过对预期现金流量的折现来反映企业的现实价值，该评估结果不仅反映了被评估单位账面资产的价值，还包含了被评估单位无法在账面上反映的无形资产价值。

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：中交物业服务集团有限公司的股东全部权益价值评估结果为69,994.84万元。

由于客观条件限制，本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价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专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(二)本次评估利用了安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）于2024年9月29日出具的安永华明（2024）专字第70035588\_A09号审计报告。我们通过合法途径获得了审计报告，在按照资产评估准则的相关规定对所利用的审计报告进行了分析和判断后，审慎利用了审计报告的相关内容。我们所利用的审计报告中经审计的财务数据是资产评估的基础，如果该财务数据发生变化，本次评估结论可能失效。根据《资产评估执业准则—企业价值》第12条规定：资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。我们只对利用审计报告过程中可能存在的引用不当承担相关引用责任。

(三)根据《资产评估法》和《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象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。资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

(四)长期股权投资—中交地产北京物业有限公司特殊事项说明具体内容如下:

1.中交地产北京物业有限公司前身为中国房地产开发总公司北京房管经营部及中房集团北京物业公司,截至评估基准日,中交地产北京物业有限公司申报的房屋建筑物及国有土地使用权资产由于房屋所有权人尚未进行名称变更登记,存在证载权利人名称与产权持有单位名称不一致的情况,被评估单位为此出具承诺,产权不存在争议。

2.中交地产北京物业有限公司共有2家长期股权投资,本次评估未取得任何相关资料,根据被评估单位相关人员介绍,中房集团汕头广联实业股份有限公司和中房集团贸易股份有限公司由于连年亏损,公司已无法正常经营,且无法与企业管理人员取得联系;企业财务处理及审计已对上述长期股权投资全额计提了减值准备,鉴于上述情况,本次评估按审计后的账面价值列示。

(五)长期股权投资—中交城市运营管理有限公司特殊事项说明具体内容如下:

1.中交世通资产管理(北京)有限公司为中交城市运营管理有限公司的曾用名,截至评估基准日,车辆牌号京EJL670的别克商务车的行驶证载权利人为中交世通资产管理(北京)有限公司,证载权利人名称与产权持有单位名称不一致,是由于企业未进行名称变更登记,车辆产权不存在争议。

2.截至评估基准日,根据企业提供的注销登记申请书,天津通达企业管理咨询合伙企业(有限合伙)正在走注销流程,有限合伙人重庆国际信托股份有限公司及中交一公局集团有限公司已退出。

根据企业提供的《天津通达企业管理咨询合伙企业(有限合伙)2023决策委员会会议决议》于2023年12月4日按有限合伙实缴出资比例分配重庆国际信托股份有限公司本金2,000,000,000.00元,收益90,033,190.19元;分配中交一公局集团有限公司本金500,000,000.00

元，收益 22,508,297.55 元。重庆国际信托股份有限公司及中交一公局集团有限公司对天津通达企业管理咨询合伙企业（有限合伙）的出资额已全部收回。

故评估基准日 2024 年 6 月 30 日天津通达企业管理咨询合伙企业（有限合伙）的净资产全部为中交城市运营管理有限公司所有。

待注销完后，退回中交城市运营管理有限公司对天津通达企业管理咨询合伙企业（有限合伙）的出资额。

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、资产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：委托人和国家法律、行政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专业人员不承担责任。

(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。本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。

(四)对被用于使用范围以外的用途，如被出示或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本资产评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(五)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为评估对象可实现价格的保证。

(六)资产评估报告是指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要求，根据委托履行必要的评估程序后，由资产评估机构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。本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖资产评估机构公章，经所出资企业备案后方可正式使用。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2024 年 10 月 29 日。

法定代表人：

资产评估师：



资产评估师：



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二四年十月二十九日

本报告仅供占有单位  
办理核准备案手续使用

## 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；
- 附件二、被评估单位专项审计报告；
- 附件三、委托人和被评估单位营业执照；
- 附件四、委托人和被评估单位产权登记证；
- 附件五、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件六、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明；
- 附件七、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件八、签名资产评估师的承诺函；
- 附件九、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证及备案公告；
- 附件十、从事证券服务业务资产评估机构名录；
- 附件十一、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件十二、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 附件十三、资产评估委托合同。