

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

河南海马物业服务有限公司拟
增资扩股涉及的其股东全部权益
资产评估报告

中水致远评报字[2019]第 150005 号

中水致远资产评估有限公司

二〇一九年二月十九日

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： 1111020131201900016

资产评估报告名称： 河南海马物业服务有限公司拟增资扩股涉及的其
股东全部权益资产评估报告

资产评估报告文号： 中水致远评报字[2019]第150005号

资产评估机构名称： 中水致远资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 常盼盼(资产评估师)、张小杰(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。

目 录

目 录.....	- 2 -
声 明.....	- 3 -
摘 要.....	- 5 -
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概况	- 7 -
二、评估目的.....	- 10 -
三、评估对象和评估范围	- 10 -
四、价值类型及其定义	- 12 -
五、评估基准日	- 12 -
六、评估依据.....	- 13 -
七、评估方法.....	- 16 -
八、资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用	- 17 -
九、收益法的具体评估方法应用	- 21 -
十、评估程序实施过程 and 情况	- 23 -
十一、评估假设	- 25 -
十二、评估结论	- 27 -
十三、特别事项说明	- 29 -
十四、评估报告使用限制说明	- 32 -
十五、资产评估报告日	- 32 -
资产评估报告附件	- 34 -

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。

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。

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对其评估对象可实现价格的保证。

三、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，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。

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、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。

六、我们已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。

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。

**河南海马物业服务有限公司拟
增资扩股涉及的其股东全部权益
资产评估报告**

中水致远评报字[2019]第 150005 号

摘 要

中水致远资产评估有限公司接受海马汽车有限公司的委托，对河南海马物业服务有限公司因增资扩股所涉及的其股东全部权益在评估基准日 2018 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将本资产评估报告的主要内容摘要如下：

一、评估目的：河南海马物业服务有限公司拟进行增资扩股，中水致远资产评估有限公司接受海马汽车有限公司的委托，对河南海马物业服务有限公司的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意见。

二、评估对象和评估范围：评估对象为河南海马物业服务有限公司股东全部权益。评估范围为审计后的河南海马物业服务有限公司于评估基准日的全部资产和负债。于评估基准日 2018 年 12 月 31 日经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计后企业的资产总额账面值 17,078.07 万元，负债总额账面值为 17,882.07 万元，净资产账面值为 -804.00 万元。

三、价值类型：本报告评估结论的价值类型为市场价值。

四、评估基准日：2018 年 12 月 31 日。

五、评估方法：采用资产基础法和收益法评估方法，评估结论采用资产基础法的评估结果。

六、评估结论：经评估，于评估基准日 2018 年 12 月 31 日，河南海马物业服务有限公司股东全部权益价值评估值为 11,695.50 万元人民币，金额大写：人民币壹亿壹仟陆佰玖拾伍万伍仟元整。

七、评估结论使用有效期：根据有关规定，本报告评估结论有效使用期为一年，即自 2018 年 12 月 31 日至 2019 年 12 月 30 日期间有效。

八、对评估结论产生影响的特别事项：在使用本评估结论时，提请评估报告使用人关注报告正文中的评估假设和限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，并在使用本报告时给予充分考虑。

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。

河南海马物业服务有限公司拟
增资扩股涉及的其股东全部权益
资产评估报告

中水致远评报字[2019]第 150005 号

正 文

海马汽车有限公司：

中水致远资产评估有限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、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法两种评估方法，按照必要的评估程序，对河南海马物业服务有限公司增资扩股需要所涉及的其股东全部权益，在评估基准日 2018 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概况

（一）委托人概况

公司名称：海马汽车有限公司

统一社会信用代码：91410100664665486L

住 所：郑州经济技术开发区航海东路 1689 号

法定代表人：孙忠春

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册资金：肆拾叁亿壹仟伍佰柒拾捌万圆整

成立日期：2007 年 07 月 17 日

营业期限至：2007 年 07 月 17 日至 2057 年 07 月 16 日

经营范围：工业园开发建设;汽车及汽车零部件的开发、试制试验、制造、销售及售后服务;汽车租赁;机械产品、建筑材料、电子产品、仪器仪表、化工产品(专营及化学危险品除外)、家用电器、农副土特产品的销售;从事货物和技术进出口业务;汽车安全检验服务。

(二) 被评估单位概况

1. 企业基本情况

企业名称：河南海马物业服务有限公司(以下简称“海马物业公司”)

统一社会信用代码：91410100345056843X

住 所：郑州经济技术开发区航海东路 1689 号

注册资本：壹仟万圆整

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人：孙忠春

成立日期：2015 年 05 月 20 日

营业期限：2015 年 05 月 20 日至 2035 年 05 月 19 日

经营范围：物业服务。(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)。

2. 被评估单位基准日股东及股权结构

截至 2018 年 12 月 31 日，河南海马物业服务有限公司股东及持股比例如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	出资额(万元)	出资比例(%)
1	海马汽车有限公司	1,000.00	100.00
	合计	1,000.00	100.00

3. 被评估单位历史沿革

海马物业公司成立于 2015 年 05 月 20 日，系由海马轿车有限公司出资设立，成立时注册资本为人民币 1000.00 万元，出资方式为货币，取得

郑州市工商行政管理局核发的 91410100345056843X 号《企业法人营业执照》。公司设立时的股权结构如下:

股东名称	出资额 (万元)	出资比例 (%)
海马轿车有限公司	1,000.00	100.00%
合 计	1,000.00	100.00%

2016 年 2 月 18 日通过股东会决议, 将公司股东名称由“海马轿车有限公司”变更为“海马汽车有限公司”。变更后股权结构如下:

序号	股东姓名	出资额 (万元)	出资比例 (%)
1	海马汽车有限公司	1,000.00	100.00
	合 计	1,000.00	100.00

4. 被评估单位截止评估基准日和前两年主要经营状况

根据经审计后的财务报表, 截至评估基准日, 海马物业公司资产总额账面值 17,078.07 万元, 负债总额账面值为 17,882.07 万元, 净资产账面值为-804.00 万元。2018 年度实现营业收入 276.21 万元, 净利润-722.09 万元。

金额单位: 人民币万元

项目	2016/12/31	2017/12/31	2018/12/31
总资产	18,758.27	18,148.03	17,078.07
负债	17,873.08	18,219.41	17,882.07
净资产	885.19	-81.91	-804.00
项目	2016 年度	2017 年度	2018 年度
营业收入		138.10	276.21
营业利润	-140.41	-928.83	-722.09
利润总额	-140.41	-928.83	-722.09
净利润	-105.30	-967.10	-722.09
经营活动现金流净额	3,360.94	490.30	20.32
投资活动现金流净额	-4,355.96	-432.99	-52.34
筹资活动现金流净额	1,000.00		
现金流净额	4.97	57.31	-32.02
审计机构	立信会计师事务所(特殊普通合伙)海南分所		立信会计师事务所(特殊普通合伙)
审计报告文号	信会师琼报字【2017】第 10010 号		信会师报字[2019]第 ZA10070 号
审计报告意见	无保留意见		无保留意见

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人、被评估单位, 无其他报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为资产评估报告使用人。

（四）委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位河南海马物业服务有限公司为委托人海马汽车有限公司的全资子公司。

二、评估目的

海马物业公司拟进行增资扩股，中水致远资产评估有限公司接受海马汽车有限公司的委托，对海马物业公司的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意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本项目评估对象为海马物业公司股东全部权益价值。

（二）评估范围内资产和负债基本情况

本项目评估范围为经过审计的海马物业公司的全部资产和负债。于评估基准日 2018 年 12 月 31 日的经审计后的资产总额账面值 17,078.07 万元，负债总额账面值为 17,882.07 万元，净资产账面值为-804.00 万元。

评估范围内的资产包括流动资产和非流动资产，流动资产包括货币资金、其他应收款；非流动资产包括投资性房地产、固定资产。

评估范围内的负债为流动负债，包括应交税费、其他应付款。

单位：万元

项 目		账面价值
		A
流动资产合计	1	101.66
非流动资产合计	2	16,976.42

项 目		账面价值
		A
其中：长期股权投资	3	
投资性房地产	4	16,751.68
固定资产	5	224.74
在建工程	6	
无形资产	7	
其中：无形资产-土地使用权	8	
其他非流动资产	9	
资产总计	10	17,078.07
流动负债	11	17,882.07
非流动负债	12	
负债总计	13	17,882.07
所有者权益（或股东权益）	14	-804.00

评估范围内全部资产及负债的具体情况详见本报告附件《资产评估明细表》。

以上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，经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见审计报告。

（三）评估范围内主要资产的法律权属状况、经济状况和物理状况

1.货币资金账面价值31.02万元，占账面总资产0.18%，主要为银行存款。

2.其他应收款账面净额70.64万元，占账面总资产0.41%，核算的内容为应收的维修基金。

3.投资性房地产账面价值16,751.68万元，占账面总资产98.09%，主要为位于郑东新区福祿街86号的3号楼1单元189户房产。

4.固定资产账面净额合计224.74万元，占账面总资产1.32%，主要为电

子设备。

电子设备为企业投资性房地产购置的空调、家具、热水器等设备，共818项。设备维护使用状态正常，申报的设备类实物资产分布在郑东新区福禄街86号3号楼1单元各住宅内。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

无。

（五）利用专家工作

1.利用专业报告

立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见《审计报告》（报告号：信会师报字[2019]第 ZA10070 号审计报告）的审计结果。

2.引用单项资产评估报告

无。

3.聘请专家个人协助工作

无。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本次资产评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2018年12月31日。该评估基准日是由委托人与中

水致远资产评估公司讨论确定的。

选择该评估基准日的理由是：

（一）该评估基准日，符合相关经济行为的需要，有利于评估目的的实现。

（二）该评估基准日为被评估单位会计月末报表日，也是审计报告的资产负债表日，便于资产评估机构充分利用企业现有的财务资料，有利于评估工作的完成。

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，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

无；

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日起施行）；
2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）；
3. 《中华人民共和国公司法》（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修订）；
4. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
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）；
6. 《企业会计准则》和其他相关会计制度；
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（1993年12月13日中华人

民共和国国务院令第 134 号发布,2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订);

8. 《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 50 号,2011 年 10 月 28 日财政部、国家税务总局令第 65 号修订);

9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税 2016 第 36 号);

10. 《关于调整增值税税率的通知》(财税 2018 第 32 号);

11. 其他相关法律、法规、通知文件等。

(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—资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号);

6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37 号);

7. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35 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. 《投资性房地产评估指导意见》中评协[2017]53号。

（四）资产权属依据

- 1、企业法人营业执照；
- 2、不动产证；
- 3、重要资产购置合同或凭证；
- 4、其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其它资料。

（五）取价依据

1. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析数据；
2. 评估基准日及前2年的财务报表及财务明细账；
3. 企业提供的财务管理、市场销售等经营的资料；
4. 企业收入、成本、费用分析及预测资料；
5. 企业固定资产折旧计提方法；
6. 企业未来年度的发展规划、投资项目及所需资金的资料；
7. 企业的财务会计核算制度；
8. 企业职工工资福利政策及未来年度工资总额变化情况；
9. 企业提供的部分合同、协议等；
10. 企业所处行业地位及市场竞争分析资料；
11. 现行的国家和地方税收政策和规定；
12. 基准日近期国债收益率、同类上市公司有关指标；
13. 同花顺 iFinD 软件提供的 A 股上市公司的有关资料；
14. 2018 年版《机电产品报价手册》；
15. 企业提供的有关财务资料及工程资料；
16. 资产评估专业人员调查了解到的其他资料。

（六）其他参考资料

1. 立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见《审计报告》（报告号：信会师报字[2019]第 ZA10070 号）；
2. 企业提供的资产清单和评估申报表；
3. 被评估单位历史年度审计报告；
4. 《资产评估常用数据与参数手册》；
5. 企业提供的重要采购、销售等业务合同；
6. 资产评估专业人员进行的市场调查资料；
7. 资产评估专业人员现场勘察及询证的相关资料；
8. 企业相关部门及人员提供的相关材料；
9. 有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及资产评估机构收集的有关宏观经济、行业分析和市场资料以及其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据本项目的评估目的，评估范围涉及企业的全部资产及负债。根据《资产评估基本准则》和《资产评估执业准则—企业价值》等有关资产评估准则规定，资产评估的基本评估方法可以选择市场法、收益法和成本法（资产基础法）。

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。考虑到我国目前的产权市场发展状况和被评估企业的特定情况以及市场信息条件的限制，我们很难在市场上找到与此次被评估企业相类似的参照物及交易情况。因此，本次评估未采用市场法进行评估。

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。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。本次评估以评估对象持续经营为假设前提，企业可以提供完整的历史经营财务资料，企业管理层对企业未来经营进行了分析和预测，且从企业的财务资料分析，企业未来收益及经营风险可以量化，具备采用收益法进行评估的基本条件。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位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，确定评估对象价值的评估方法。本项目对委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估。

结合评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本项目采用收益法和资产基础法两种方法进行评估。

（二）评估结论确定的方法

在采用两种评估方法分别形成各自评估结果的基础上，在对两种评估方法具体应用过程中所使用资料的完整性、数据可靠性，以及评估结果的合理性等方面进行综合分析的基础上，选用其中一种方法的评估结果作为本报告的最终评估结论。

八、资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用

（一）关于流动资产的评估

1. 货币资金

货币资金为银行存款。

对于货币资金的评估，资产评估专业人员对银行存款账面值同银行对账单进行了核对，全部存款平衡相符，未发现影响净资产的事宜。以

核实后的账面值确认为评估值。

2.其他应收款

对其他应收账款的评估，资产评估专业人员通过查阅账簿、报表，在核实业务内容和账龄分析的基础上，对大额款项进行了函证，并了解其发生时间、欠款形成原因及单位清欠情况、欠债人资金、信用、经营管理状况，在具体分析后对各项应收款收回的可能性进行判断。资产评估专业人员通过审核相关账簿及原始凭证，发现没有出现债务人破产、倒闭、死亡、失踪或其他不可抗力而导致的坏账，但是不能保证未来不发生坏账损失。再加上考虑到这些款项并不能在评估基准日一次收回，而具体收回的时间又具有不确定性，由于资金有时间价值也需要考虑，因而资产评估需要考虑评估风险损失。资产评估专业人员认为本次会计计提的坏账准备金额与评估风险损失金额基本相当。以其他应收款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

（二）关于投资性房地产的评估

房地产评估的基本方法包括市场法、收益法、成本法等。

成本法是通过估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法，在房地产评估中，成本法即为采用房地分估的方式，分别对地上房屋建筑物和其所占宗地进行单独评估，然后将评估值汇总得到委估房产的评估值。

鉴于现时成套商品住宅价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映成套商品住宅的实际市场价值，成套商品住宅不适宜采用成本法进行评估。根据本次评估目的和评估对象所在地区房地产市场发育充分，待估房地产均为成套商品住宅，且位于城市繁华区域，区域内类似

物业的市场交易案例较多，适宜采用市场法和收益法将房产土地合并进行评估。

房地产评估的基本方法包括市场比较法、收益法、成本法等，根据评估对象特点、价值类型及资料收集等相关条件，对成套商品住宅类投资性房地产采用市场法和收益法进行评估。评估价值为房地合一价值，包含有土地使用权价值。

1. 市场法

市场法是将待估房地产与在较近时期内发生的同类房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素（房地产的外部条件）及个别因素（房地产自身条件）加以比较对照，以同类房地产的价格为基础，做必要的修正，得出待估房地产最可能实现的合理价格。

运用市场法按下列基本步骤进行：

- （1）搜集交易实例的有关资料；
- （2）选取有效的可比市场交易实例；
- （3）建立价格可比基础；
- （4）进行交易情况修正；
- （5）进行交易日期修正；
- （6）进行区域因素修正；
- （7）进行个别因素修正；
- （8）求得比准价格，确定被评估建筑物（或房地产）的评估值。

市场比较法的计算公式为：

评估价值 = 可比交易实例价值 $\times A \times B \times C \times D$

式中：A—交易日期修正系数；

B—交易情况修正系数；

C—区域因素修正系数；

D—个别因素修正系数。

2. 收益法

收益法是指预测估价对象未来各年的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。

在本次实际估价中，根据估价对象的实际租约情况。其公式简化为：

$$V = \frac{A}{Y - g} [1 - (\frac{1+g}{1+Y})^n]$$

式中：A=年净收益

Y=资本化率

g=收益增长率

n=收益年限

本次收益法评估的具体评估步骤如下：

- ①确定委估资产的剩余收益年限；
- ②预测在收益年限内的年总收益，主要为租金收益；
- ③预测年经营费用、管理费用及税金；
- ④求取年净收益。

选用适当的折现率将年净收益折现到评估基准日时点后累加，得到各年净收益现值总和，即评估价值。

（三）关于设备类资产的评估

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

1.重置全价的确定

根据当地市场信息及《电子产品价格商情》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备重置全价，一般生产厂家提供免费运输及安装：

重置全价=购置价（不含税）

2.综合成新率的确定

采用年限法确定电子设备和一般设备的成新率。

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

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

3.评估值的确定

评估值 $= \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$

(四) 关于负债的评估

企业申报的负债为流动负债，流动负债包括应交税费、其他应付款。根据企业提供的各项目明细表，对各项负债进行核实后，确定各笔债务是否是公司基准日实际承担的，债权人是否存在来确定评估值。

九、收益法的具体评估方法应用

采用收益法评估，要求评估的企业价值内涵与应用的收益类型以及折现率的口径一致。

(一) 关于收益口径——企业自由现金流量

本次采用的收益类型为企业自由现金流量。企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债权人在内的所有投资者的现金流量，其计算公式为：

企业自由现金流量 $= \text{税后净利润} + \text{折旧与摊销} + \text{利息费用} (\text{扣除税务影响后}) - \text{资本性支出} - \text{净营运资金变动}$

(二) 关于折现率

本次采用企业的加权平均资本成本(WACC)作为企业自由现金流量的折现率。企业的资金来源有若干种，如股东投资、债券、银行贷款、融资租赁和留存收益等。债权人和股东将资金投入某一特定企业，都期望其投资的机会成本得到补偿。加权平均资本成本是指以某种筹资方式

所筹措的资本占资本总额的比重为权重，对各种筹资方式获得的个别资本成本进行加权平均所得到的资本成本。WACC的计算公式为：

$$WACC = \left(\frac{1}{1 + D/E} \right) \times Re + \left(\frac{1}{1 + E/D} \right) \times (1 - T) \times Rd$$

其中：E：为评估对象目标股本权益价值；

D：为评估对象目标债务资本价值；

Re：为股东权益资本成本；

Rd：为借入资本成本；

T：为公司适用的企业所得税税率。

其中股东权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算确定：

$$R_e = R_f + \beta_e (R_m - R_f) + \alpha$$

其中：Rf——无风险报酬率；

β_e ——企业的风险系数；

Rm——市场期望收益率；

α ——企业特定风险调整系数。

（三）关于收益期

目前海马物业公司主要收入来源为海马公园66公社的一栋住宅楼，该房屋所占用的土地使用权到期日为2078年5月7日，尚可使用年限为59.39年，房屋建筑物和土地的尚可使用年限相当。本次收益期根据该栋住宅的收益年限确定，为2019年1月1日至2078年5月7日。

（四）收益法的评估计算公式

本次采用的收益法的计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + R)^i} - B + OE$$

式中：Ai —— 企业第i年的企业自由现金流量；

R —— 折现率；

n —— 企业收益预测年限；

B —— 企业评估基准日付息债务和股东负债的现值；

OE——企业评估基准日非经营性、溢余资产与负债、长期股权投资总和的现值。

十、评估程序实施过程 and 情况

资产评估专业人员于 2019 年 2 月 14 日至 2019 年 2 月 19 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估工作，本次评估程序实施过程介绍如下：

（一）明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、被评估单位和委托人以外的资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；委托人与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由资产评估机构决定是否承接该评估业务。资产评估机构受理资产评估业务的应当与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制评估计划

本公司承接该评估业务后，立即组织资产评估专业人员编制了资产评估计划，并合理确定资产评估计划的繁简程度。资产评估计划包括资

产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排及技术方案等。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。
包括：

1. 要求委托人和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；
2. 要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认；
3. 资产评估专业人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；
4. 对无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

（五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

1. 直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位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；
2. 查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；
3. 资产评估专业人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核査验证。核査验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。
4. 资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况对收集的评估资

料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算

1. 资产基础法评估的主要工作，按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产及负债的评估值，并进行汇总分析，初步确定资产基础法的评估结果。

2. 收益法评估的主要工作，资产评估专业人员通过与企业管理层的访谈，考察企业现场、收集企业历史年度财务资料，结合对同类行业及公司的相关数据进行对比分析，在充分了解市场状况，深入研究企业生产经营的各个方面的基础上，建立计算模型，进行评估测算，并反复进行修正，初步确定收益法的评估结果。

3. 对资产基础法和收益法的初步评估结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理选用其中一种评估方法的评估结果确定本次资产评估工作的最终评估结论。

（七）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。本公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行初审后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就评估报告有关内容进行了必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估报告进行必要的调整、修改和完善，然后重新按本公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行了认真审核后，由本公司出具正式评估报告向委托人提交。

十一、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 资产持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

（二）特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化。无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、汇率、税率等政策无重大变化。

3. 企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式。

4. 假设委托人及相关单位各项业务相关资质在有效期到期后能顺利通过有关部门的审批，行业资质持续有效。

5. 假设相关单位完全遵守国家所有相关的法律法规，符合国家的产业政策，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

6. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提,有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

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

8. 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。

9. 假设未来企业保持现有的信用政策不变,不会遇到重大的款项回收问题。

10. 假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

(三) 评估限制条件

1. 本评估结果是依据本次评估目的,以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值,没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响,也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确,我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结果在以上假设和限制条件下得出,当上述评估假设和限制条件发生较大变化时,评估结果无效。

十二、评估结论

根据国家有关资产评估的规定,本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序,对海马物业公司的股东全部权益的市场价值进行了评估。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

经资产基础法评估,海马物业公司总资产账面价值为 17,078.07 万元,

评估价值为 29,577.57 万元，增值额为 12,499.49 万元，增值率为 73.19%；总负债账面价值为 17,882.07 万元，评估价值为 17,882.07 万元，评估无增减值；净资产账面价值为-804.00 万元，评估价值为 11,695.50 万元，增值额为 12,499.49 万元，增值率 1,554.67%。具体见评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 12 月 31 日

单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产合计	1	101.66	101.66	-	-
非流动资产合计	2	16,976.42	29,475.91	12,499.49	73.63
其中：长期股权投资	3				
投资性房地 产	4	16,751.68	29,230.08	12,478.40	74.49
固定资产	5	224.74	245.83	21.09	9.39
在建工程	6				
无形资产	7				
其中：无形资 产-土地使用权	8				
其他非流动 资产	9				
资产总计	10	17,078.07	29,577.57	12,499.49	73.19
流动负债	11	17,882.07	17,882.07	-	-
非流动负债	12				
负债总计	13	17,882.07	17,882.07	-	-
所有者权益(或股东 权益)	14	-804.00	11,695.50	12,499.49	1,554.67

(二) 收益法评估结果

经评估，于评估基准日 2018 年 12 月 31 日，用收益法评估的海马物业公司股东全部权益价值为-6,072.90 万元人民币，金额大写：人民币负陆仟零柒拾贰万玖仟元整。

(三) 两种方法评估结果分析

从以上结果可以看出，其中资产基础法的评估结果比收益法的评估结果高 17,768.40 万元，高出幅度 151.93%。

资产基础法评估是指在合理评估企业各项资产和负债价值的基础上确定评估对象价值的评估思路；收益法是从决定资产现行公平市场价值的基本依据--资产的预期获利能力的角度评价资产。

海马物业公司主要收入来源为收取房屋租金，为房屋租赁行业，受国家调控、国内经济状况以及区域经济状况影响较大，从而导致未来年度的租金收入有很大程度的不确定性，会导致收益法评估结果的重大不确定性。

考虑到企业在经营过程面临的各种风险、国家经济政策等因素的影响，都在一定程度上影响收益法中采用的主要技术参数、指标判断及评估结果，从而导致收益法的评估结论具有不确定性，资产基础法结果能较客观反映被评估单位现时价值。综上所述，我们结合海马物业公司自身情况，认为资产基础法的评估结果更为合理，更能客观反映海马物业公司的市场价值，因此本报告采用资产基础法的评估结果作为最终评估结果。

（四）评估结论

经评估，于评估基准日 2018 年 12 月 31 日，海马物业公司股东全部权益价值为 11,695.50 万元人民币，金额大写：人民币壹亿壹仟陆佰玖拾伍万伍仟元整，比海马物业公司净资产账面价值-804.00 万元增值 12,499.49 万元，增值率 1,554.67%。

十三、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序，仍无法获知的情

况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

（二）由河南海马物业服务有限公司提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等评估所需资料，是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（三）资产评估专业人员对委托范围内的资产产权进行了必要的核实工作，对所发现的资产产权存在的问题给予尽可能的充分披露，本次评估未发现存在产权争议事项，但评估报告是对评估对象发表专业估值意见，不具有产权证明的法律属性，因此，本报告不能作为产权证明文件。

（四）引用其他机构出具报告结论的情况

除引用审计报告外未引用其他报告结论。

（五）资产权属资料不全面或者存在瑕疵的情况

无。

（六）评估程序受到限制的说明

1. 对隐蔽工程的清查核实，受客观条件所限，资产评估专业人员无法进行实物勘察，仅通过被评估单位提供的相关资料进行核实。

2. 评估过程中，资产评估专业人员在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于资产评估专业人员的外观观察和被评估企业提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

（七）本次评估中所涉及的未来盈利预测是建立在由海马物业公司管理层制定，并经海马物业公司以及委托人确认的基础上的。海马物业公司对提供的未来盈利预测的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及未来盈利预测的合理性和可实现性负责。本评估报告是在海马

物业公司提供的预测数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

（八）本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。资产评估专业人员在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

（九）本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（十）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

（十一）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

无

评估结论是中水致远资产评估有限公司出具的，受本机构资产评估专业人员的执业水平和能力的影响。

资产评估报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十四、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，不得用于本评估目的之外的其他经济行为。

（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）本报告需经资产评估机构及两名资产评估师签字、盖章，方可产生法律规定的效力、正式使用。

（六）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经得本资产评估机构的书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（七）本报告书评估结论自评估基准日起算有效使用期限为一年，即自 2018 年 12 月 31 日至 2019 年 12 月 30 日期间使用有效。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，评估结论可以作为本评估目的的参考依据，超过一年，需重新进行资产评估。

十五、资产评估报告日

本报告书形成时间为：2019 年 2 月 19 日。

(本页无正文，为签字盖章页)

资产评估师：



资产评估师：



中水致远资产评估有限公司



二〇一九年二月十九日

资产评估报告附件

1. 资产评估明细表;
2. 被评估单位评估基准日财务报表 (复印件);
3. 委托人及被评估单位营业执照 (复印件);
4. 评估对象涉及的主要权属证明资料 (复印件);
5. 委托人和其他相关当事人的承诺函;
6. 签名资产评估师的承诺函;
7. 资产评估机构法人营业执照副本 (复印件);
8. 北京市财政局 2017-0078 号备案公告 (复印件);
9. 资产评估机构证券资格证书 (复印件);
10. 资产评估师职业资格登记卡 (复印件)。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：河南海马物业服务服务有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增减率% D=C/A×100%
流动资产合计	101.66	101.66	-	-
非流动资产合计	16,976.42	29,475.91	12,499.49	73.63
其中：长期股权投资				
投资性房地产	16,751.68	29,230.08	12,478.40	74.49
固定资产	224.74	245.83	21.09	9.39
在建工程				
无形资产				
其中：无形资产-土地使用权				
其他非流动资产				
资产总计	17,078.07	29,577.57	12,499.49	73.19
流动负债	17,882.07	17,882.07	-	-
非流动负债				
负债总计	17,882.07	17,882.07	-	-
所有者权益（或股东权益）	-804.00	11,695.50	12,499.49	1,554.67

资产评估机构：中水致远资产评估有限公司



评估结果分类汇总表

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：河南海马物业服务有限公司

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	增减率%
1	一、流动资产合计	1,016,567.40	1,016,567.40	-	-
2	货币资金	310,151.40	310,151.40	-	-
3	交易性金融资产				
4	衍生金融资产				
5	应收票据及应收账款				
6	预付款项				
7	其他应收款	706,416.00	706,416.00	-	-
8	存货				
9	合同资产				
10	持有待售资产				
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产				
13					
14	二、非流动资产合计	169,764,170.12	294,759,111.00	124,994,940.88	73.63
15	债权投资				
16	其他债权投资				
17	长期应收款				
18	长期股权投资				
19	其他权益工具投资				
20	其他非流动金融资产				
21	投资性房地产	167,516,807.92	292,300,800.00	124,783,992.08	74.49
22	固定资产	2,247,362.20	2,458,311.00	210,948.80	9.39
23	在建工程				
24	生产性生物资产				
25	油气资产				
26	无形资产				
27	开发支出				
28	商誉				

评估结果分类汇总表

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：河南海马物业服务有限公司

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	增减率%
29	长期待摊费用				
30	递延所得税资产				
31	其他非流动资产				
32	三、资产总计	170,780,737.52	295,775,678.40	124,994,940.88	73.19
33					
34	四、流动负债合计	178,820,700.72	178,820,700.72	-	-
35	短期借款				
36	交易性金融负债				
37	衍生金融负债				
38	应付票据及应付账款				
39	预收款项				
40	合同负债				
41	应付职工薪酬				
42	应交税费	105,260.22	105,260.22	-	-
43	其他应付款	178,715,440.50	178,715,440.50	-	-
44	持有待售负债				
45	一年内到期的非流动负债				
46	其他流动负债				
47					
48	五、非流动负债合计				
49	长期借款				
50	应付债券				
51	长期应付款				
52	预计负债				
53	递延收益				
54	递延所得税负债				
55	其他非流动负债				
56					
57	六、负债总计	178,820,700.72	178,820,700.72	-	-
58					
59	七、所有者权益（或股东权益）	-8,039,963.20	116,954,977.68	124,994,940.88	1,554.67

资产评估机构：中水致远资产评估有限公司

流动资产评估汇总表

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：河南海马物业服务服务有限公司

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	增减率%
3-1	货币资金	310,151.40	310,151.40	-	-
3-2	交易性金融资产				
3-3	衍生金融资产				
3-4	应收票据及应收账款				
3-5	预付账款				
3-6	其他应收款	706,416.00	706,416.00	-	-
3-7	存货				
3-8	合同资产				
3-9	持有待售资产				
3-10	一年内到期的非流动资产				
3-11	其他流动资产				
3	流动资产合计	1,016,567.40	1,016,567.40	-	-

资产评估专业人员：王园园

被评估单位填表人：吴保伟

填表日期：2019年2月14日

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：河南海马物业服务有限公司

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	增减率%
4-1	债权投资				
4-2	其他债权投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资				
4-5	其他权益工具投资				
4-6	其他非流动金融资产				
4-7	投资性房地产	167,516,807.92	292,300,800.00	124,783,992.08	74.49
4-8	固定资产	2,247,362.20	2,458,311.00	210,948.80	9.39
4-9	在建工程				
4-10	生产性生物资产				
4-11	油气资产				
4-12	无形资产				
4-13	开发支出				
4-14	商誉				
4-15	长期待摊费用				
4-16	递延所得税资产				
4-17	其他非流动资产				
4	合计	169,764,170.12	294,759,111.00	124,994,940.88	73.63

被评估单位填表人：吴保伟

填表日期：2019年2月14日

资产评估专业人员：王园园张培

投资性房地产评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：河南海马物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	房屋名称	来源（外购、自建、自用转入、存货转入等）	建成年月	建筑面积 (m ²)	成本单价 (元/m ²)	账面价值		评估价值		增减值	增减率%	评估单价 (元/m ²)	备注
							原值	净值	原值	成新率%	净值			
1	豫（2017）郑州市不动产权第0070299号	海马公园66公社3号楼101	外购	2015-10	89.93	13,545.73	1,218,167.08	1,101,223.00	1,927,800.00		826,577.00	75.06	21,436.67	
2	豫（2017）郑州市不动产权第0070795号	海马公园66公社3号楼102	外购	2015-10	63.27	13,599.64	863,577.36	780,673.92	1,352,200.00		571,526.08	73.21	21,371.90	
3	豫（2017）郑州市不动产权第0070797号	海马公园66公社3号楼104	外购	2015-10	63.18	13,600.57	859,284.14	776,792.78	1,350,300.00		573,507.22	73.83	21,372.27	
4	豫（2017）郑州市不动产权第0070822号	海马公园66公社3号楼105	外购	2015-10	63.50	13,600.31	860,491.61	777,884.33	1,357,100.00		579,215.67	74.46	21,371.65	
5	豫（2017）郑州市不动产权第0070817号	海马公园66公社3号楼106	外购	2015-10	89.93	13,545.73	1,218,167.08	1,101,223.00	1,931,600.00		830,377.00	75.40	21,478.93	
6	豫（2017）郑州市不动产权第0070813号	海马公园66公社3号楼201	外购	2015-10	89.93	13,545.73	1,218,167.08	1,101,223.00	1,928,000.00		826,777.00	75.08	21,438.90	
7	豫（2017）郑州市不动产权第0070811号	海马公园66公社3号楼202	外购	2015-10	63.27	13,600.31	860,491.61	777,884.33	1,352,300.00		574,415.67	73.84	21,373.48	
8	豫（2017）郑州市不动产权第0070808号	海马公园66公社3号楼203	外购	2015-10	63.10	13,600.81	858,210.88	775,822.72	1,348,700.00		572,877.28	73.84	21,374.01	
9	豫（2017）郑州市不动产权第0070805号	海马公园66公社3号楼204	外购	2015-10	63.10	13,600.81	858,210.88	775,822.72	1,348,700.00		572,877.28	73.84	21,374.01	
10	豫（2017）郑州市不动产权第0070804号	海马公园66公社3号楼205	外购	2015-10	63.27	13,600.31	860,491.61	777,884.33	1,352,300.00		574,415.67	73.84	21,373.48	
11	豫（2017）郑州市不动产权第0070801号	海马公园66公社3号楼206	外购	2015-10	89.93	13,545.73	1,218,167.08	1,101,223.00	1,931,800.00		830,577.00	75.42	21,481.15	
12	豫（2017）郑州市不动产权第0070454号	海马公园66公社3号楼301	外购	2015-10	89.93	13,545.73	1,218,167.08	1,101,223.00	1,928,200.00		826,977.00	75.10	21,441.12	
13	豫（2017）郑州市不动产权第0070238号	海马公园66公社3号楼302	外购	2015-10	63.27	13,600.31	860,491.61	777,884.33	1,352,500.00		574,615.67	73.87	21,376.64	
14	豫（2017）郑州市不动产权第0070457号	海马公园66公社3号楼303	外购	2015-10	63.10	13,600.81	858,210.88	775,822.72	1,348,800.00		572,977.28	73.85	21,375.59	
15	豫（2017）郑州市不动产权第0070473号	海马公园66公社3号楼304	外购	2015-10	63.10	13,600.81	858,210.88	775,822.72	1,348,800.00		572,977.28	73.85	21,375.59	
16	豫（2017）郑州市不动产权第0070467号	海马公园66公社3号楼305	外购	2015-10	63.27	13,600.31	860,491.61	777,884.33	1,352,500.00		574,615.67	73.87	21,376.64	
17	豫（2017）郑州市不动产权第0070555号	海马公园66公社3号楼306	外购	2015-10	89.93	13,545.73	1,218,167.08	1,101,223.00	1,932,000.00		830,777.00	75.44	21,483.38	
18	豫（2017）郑州市不动产权第0070600号	海马公园66公社3号楼401	外购	2015-10	89.93	13,545.73	1,218,167.08	1,101,223.00	1,928,300.00		827,077.00	75.11	21,442.23	
19	豫（2017）郑州市不动产权第0070894号	海马公园66公社3号楼402	外购	2015-10	63.27	13,600.31	860,491.61	777,884.33	1,352,600.00		574,715.67	73.88	21,378.22	
20	豫（2017）郑州市不动产权第0070895号	海马公园66公社3号楼403	外购	2015-10	63.10	13,600.81	858,210.88	775,822.72	1,349,000.00		573,177.28	73.88	21,378.76	
21	豫（2017）郑州市不动产权第0070901号	海马公园66公社3号楼404	外购	2015-10	63.10	13,600.81	858,210.88	775,822.72	1,349,000.00		573,177.28	73.88	21,378.76	
22	豫（2017）郑州市不动产权第0070905号	海马公园66公社3号楼405	外购	2015-10	63.27	13,600.31	860,491.61	777,884.33	1,352,600.00		574,715.67	73.88	21,378.22	
23	豫（2017）郑州市不动产权第0071452号	海马公园66公社3号楼406	外购	2015-10	89.93	13,545.73	1,218,167.08	1,101,223.00	1,932,200.00		830,977.00	75.46	21,485.60	
24	豫（2017）郑州市不动产权第0070317号	海马公园66公社3号楼501	外购	2015-10	89.93	13,545.73	1,218,167.08	1,101,223.00	1,928,500.00		827,277.00	75.12	21,444.46	
25	豫（2017）郑州市不动产权第0070923号	海马公园66公社3号楼502	外购	2015-10	63.27	13,600.31	860,491.61	777,884.33	1,352,700.00		574,815.67	73.89	21,379.80	
26	豫（2017）郑州市不动产权第0070901号	海马公园66公社3号楼503	外购	2015-10	63.10	13,600.81	858,210.88	775,822.72	1,349,100.00		573,277.28	73.89	21,380.35	
27	豫（2017）郑州市不动产权第0070908号	海马公园66公社3号楼504	外购	2015-10	63.10	13,600.81	858,210.88	775,822.72	1,349,100.00		573,277.28	73.89	21,380.35	
28	豫（2017）郑州市不动产权第0070969号	海马公园66公社3号楼505	外购	2015-10	63.27	13,600.31	860,491.61	777,884.33	1,352,700.00		574,815.67	73.89	21,379.80	
29	豫（2017）郑州市不动产权第0070973号	海马公园66公社3号楼506	外购	2015-10	89.93	13,545.73	1,218,167.08	1,101,223.00	1,932,400.00		831,177.00	75.48	21,487.82	
30	豫（2017）郑州市不动产权第0071109号	海马公园66公社3号楼601	外购	2015-10	89.93	14,292.93	1,285,362.81	1,161,968.01	1,928,700.00		766,731.99	65.99	21,446.68	
31	豫（2017）郑州市不动产权第0071115号	海马公园66公社3号楼602	外购	2015-10	63.27	14,350.52	907,957.48	820,793.56	1,352,900.00		532,106.44	64.83	21,382.96	
32	豫（2017）郑州市不动产权第0071093号	海马公园66公社3号楼603	外购	2015-10	63.10	14,351.05	905,550.94	818,618.14	1,349,200.00		530,581.86	64.81	21,381.93	
33	豫（2017）郑州市不动产权第0071095号	海马公园66公社3号楼604	外购	2015-10	63.10	14,351.05	905,550.94	818,618.14	1,349,200.00		530,581.86	64.81	21,381.93	
34	豫（2017）郑州市不动产权第0071007号	海马公园66公社3号楼605	外购	2015-10	63.27	14,350.52	907,957.48	820,793.56	1,352,900.00		532,106.44	64.83	21,382.96	

投资性房地产评估明细表

评估基准日: 2018年12月31日

被评估单位: 河南海马物业服务有限公司

金额单位: 人民币元

序号	权证编号	房屋名称	来源(外购、自建、自用转入、存货转入等)	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	成本单价(元/m ²)	账面价值			评估价值		增值	增值率%	评估单价(元/m ²)	备注
								原值	净值	净值	原值	成新率%				
35	豫(2017)郑州市不动产权第00711001号	海马公园66公社3号楼606	外购	钢筋混凝土	2015-10	89.93	14,292.93	1,285,362.81	1,161,968.01	1,932,600.00	1,932,600.00		770,631.99	66.32	21,490.05	
36	豫(2017)郑州市不动产权第0071117号	海马公园66公社3号楼701	外购	钢筋混凝土	2015-10	89.93	14,292.93	1,285,362.81	1,161,968.01	1,929,100.00	1,929,100.00		767,131.99	66.02	21,451.13	
37	豫(2017)郑州市不动产权第0071119号	海马公园66公社3号楼702	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.27	14,350.52	907,957.48	820,793.56	1,353,200.00	1,353,200.00		532,406.44	64.86	21,387.70	
38	豫(2017)郑州市不动产权第0071391号	海马公园66公社3号楼703	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.10	14,351.05	905,550.94	818,618.14	1,349,500.00	1,349,500.00		530,881.86	64.85	21,386.69	
39	豫(2017)郑州市不动产权第0071395号	海马公园66公社3号楼704	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.10	14,351.05	905,550.94	818,618.14	1,349,500.00	1,349,500.00		530,881.86	64.85	21,386.69	
40	豫(2017)郑州市不动产权第0071403号	海马公园66公社3号楼705	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.27	14,350.52	907,957.48	820,793.56	1,353,200.00	1,353,200.00		532,406.44	64.86	21,387.70	
41	豫(2017)郑州市不动产权第0071408号	海马公园66公社3号楼706	外购	钢筋混凝土	2015-10	89.93	14,292.93	1,285,362.81	1,161,968.01	1,933,000.00	1,933,000.00		771,031.99	66.36	21,494.50	
42	豫(2017)郑州市不动产权第0070343号	海马公园66公社3号楼801	外购	钢筋混凝土	2015-10	89.93	14,292.93	1,285,362.81	1,161,968.01	1,929,500.00	1,929,500.00		767,531.99	66.05	21,455.58	
43	豫(2017)郑州市不动产权第0071420号	海马公园66公社3号楼802	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.27	14,350.52	907,957.48	820,793.56	1,353,400.00	1,353,400.00		532,606.44	64.89	21,390.86	
44	豫(2017)郑州市不动产权第0070416号	海马公园66公社3号楼803	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.10	14,351.05	905,550.94	818,618.14	1,349,800.00	1,349,800.00		531,181.86	64.89	21,391.44	
45	豫(2017)郑州市不动产权第0070341号	海马公园66公社3号楼804	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.10	14,351.05	905,550.94	818,618.14	1,349,800.00	1,349,800.00		531,181.86	64.89	21,391.44	
46	豫(2017)郑州市不动产权第0070359号	海马公园66公社3号楼805	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.27	14,350.52	907,957.48	820,793.56	1,353,400.00	1,353,400.00		532,606.44	64.89	21,390.86	
47	豫(2017)郑州市不动产权第0070341号	海马公园66公社3号楼806	外购	钢筋混凝土	2015-10	89.93	14,292.93	1,285,362.85	1,161,968.05	1,933,400.00	1,933,400.00		771,431.95	66.39	21,498.94	
48	豫(2017)郑州市不动产权第0070411号	海马公园66公社3号楼901	外购	钢筋混凝土	2015-10	89.93	13,545.73	1,218,167.08	1,101,223.00	1,929,700.00	1,929,700.00		828,477.00	75.23	21,457.80	
49	豫(2017)郑州市不动产权第0070347号	海马公园66公社3号楼902	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.27	13,600.81	860,491.61	777,884.33	1,353,600.00	1,353,600.00		575,715.67	74.01	21,394.03	
50	豫(2017)郑州市不动产权第0070350号	海马公园66公社3号楼903	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.10	13,600.81	858,210.88	775,822.72	1,349,900.00	1,349,900.00		574,077.28	74.00	21,393.03	
51	豫(2017)郑州市不动产权第0070352号	海马公园66公社3号楼904	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.10	13,600.81	858,210.88	775,822.72	1,349,900.00	1,349,900.00		574,077.28	74.00	21,393.03	
52	豫(2017)郑州市不动产权第0070353号	海马公园66公社3号楼905	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.27	13,600.81	860,491.61	777,884.33	1,353,600.00	1,353,600.00		575,715.67	74.01	21,394.03	
53	豫(2017)郑州市不动产权第0070355号	海马公园66公社3号楼906	外购	钢筋混凝土	2015-10	89.93	13,545.73	1,218,167.08	1,101,223.00	1,933,600.00	1,933,600.00		832,377.00	75.59	21,501.17	
54	豫(2017)郑州市不动产权第0070361号	海马公园66公社3号楼1001	外购	钢筋混凝土	2015-10	89.93	13,545.73	1,218,167.08	1,101,223.00	1,929,900.00	1,929,900.00		828,677.00	75.25	21,460.02	
55	豫(2017)郑州市不动产权第0070363号	海马公园66公社3号楼1002	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.27	13,600.81	860,491.61	777,884.33	1,353,700.00	1,353,700.00		575,815.67	74.02	21,395.61	
56	豫(2017)郑州市不动产权第0070365号	海马公园66公社3号楼1003	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.10	13,600.81	858,210.88	775,822.72	1,350,100.00	1,350,100.00		574,277.28	74.02	21,396.20	
57	豫(2017)郑州市不动产权第0070374号	海马公园66公社3号楼1004	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.10	13,600.81	858,210.88	775,822.72	1,350,100.00	1,350,100.00		574,277.28	74.02	21,396.20	
58	豫(2017)郑州市不动产权第0070381号	海马公园66公社3号楼1005	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.27	13,600.81	860,491.61	777,884.33	1,353,700.00	1,353,700.00		575,815.67	74.02	21,395.61	
59	豫(2017)郑州市不动产权第0070386号	海马公园66公社3号楼1006	外购	钢筋混凝土	2015-10	89.93	13,545.73	1,218,167.08	1,101,223.00	1,929,900.00	1,929,900.00		828,677.00	75.25	21,460.02	
60	豫(2017)郑州市不动产权第0070387号	海马公园66公社3号楼1101	外购	钢筋混凝土	2015-10	89.93	13,545.73	1,218,167.08	1,101,223.00	1,933,900.00	1,933,900.00		832,677.00	75.61	21,504.50	
61	豫(2017)郑州市不动产权第0070585号	海马公园66公社3号楼1102	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.27	13,600.81	860,491.61	777,884.33	1,353,800.00	1,353,800.00		575,915.67	74.04	21,397.19	
62	豫(2017)郑州市不动产权第0070596号	海马公园66公社3号楼1103	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.10	13,600.81	858,210.88	775,822.72	1,350,200.00	1,350,200.00		574,377.28	74.03	21,397.78	
63	豫(2017)郑州市不动产权第0070606号	海马公园66公社3号楼1104	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.10	13,600.81	858,210.88	775,822.72	1,350,200.00	1,350,200.00		574,377.28	74.03	21,397.78	
64	豫(2017)郑州市不动产权第01047453号	海马公园66公社3号楼1105	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.27	13,600.81	860,491.61	777,884.33	1,353,800.00	1,353,800.00		575,915.67	74.04	21,397.19	
65	豫(2017)郑州市不动产权第0070662号	海马公园66公社3号楼1106	外购	钢筋混凝土	2015-10	89.93	13,545.73	1,218,167.08	1,101,223.00	1,933,900.00	1,933,900.00		832,677.00	75.61	21,504.50	
66	豫(2017)郑州市不动产权第0070654号	海马公园66公社3号楼1201	外购	钢筋混凝土	2015-10	89.93	13,545.73	1,218,167.08	1,101,223.00	1,930,300.00	1,930,300.00		829,077.00	75.29	21,464.47	
67	豫(2017)郑州市不动产权第0070651号	海马公园66公社3号楼1202	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.27	13,600.81	860,491.61	777,884.33	1,354,000.00	1,354,000.00		576,115.67	74.06	21,400.35	
68	豫(2017)郑州市不动产权第0070664号	海马公园66公社3号楼1203	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.10	13,600.81	858,210.88	775,822.72	1,350,300.00	1,350,300.00		574,477.28	74.05	21,399.37	

投资性房地产评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：河南海马物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	房屋名称	来源（外购、自建、自用转入、存货转入等）	结构	建成年月	建筑面积（m ² ）	成本单价（元/m ² ）	账面价值		评估价值		增减值	增减率%	评估单价（元/m ² ）	备注
								原值	净值	原值	成新率%				
69	豫（2017）郑州市不动产权第00070660号	海马公园66公社3号楼1204	外购	钢混	2015-10	63.10	13,600.81	858,210.88	775,822.72	1,350,300.00	1,350,300.00	574,477.28	74.05	21,399.37	
70	豫（2017）郑州市不动产权第00070682号	海马公园66公社3号楼1205	外购	钢混	2015-10	63.27	13,600.31	860,491.61	777,884.33	1,354,000.00	1,354,000.00	576,115.67	74.06	21,400.35	
71	豫（2017）郑州市不动产权第00070718号	海马公园66公社3号楼1206	外购	钢混	2015-10	89.93	13,545.73	1,218,167.08	1,101,223.00	1,934,100.00	1,934,100.00	832,877.00	75.63	21,506.73	
72	豫（2017）郑州市不动产权第00070721号	海马公园66公社3号楼1301	外购	钢混	2015-10	89.93	13,545.73	1,218,167.08	1,101,223.00	1,930,500.00	1,930,500.00	829,277.00	75.31	21,466.70	
73	豫（2017）郑州市不动产权第00069864号	海马公园66公社3号楼1302	外购	钢混	2015-10	63.27	13,600.31	860,491.61	777,884.33	1,354,100.00	1,354,100.00	576,215.67	74.07	21,401.93	
74	豫（2017）郑州市不动产权第00069966号	海马公园66公社3号楼1303	外购	钢混	2015-10	63.10	13,600.81	858,210.88	775,822.72	1,350,500.00	1,350,500.00	574,677.28	74.07	21,402.54	
75	豫（2017）郑州市不动产权第00069971号	海马公园66公社3号楼1304	外购	钢混	2015-10	63.10	13,600.81	858,210.88	775,822.72	1,350,500.00	1,350,500.00	574,677.28	74.07	21,402.54	
76	豫（2017）郑州市不动产权第00069976号	海马公园66公社3号楼1305	外购	钢混	2015-10	63.27	13,600.31	860,491.61	777,884.33	1,354,100.00	1,354,100.00	576,215.67	74.07	21,401.93	
77	豫（2017）郑州市不动产权第00069977号	海马公园66公社3号楼1306	外购	钢混	2015-10	89.93	13,545.73	1,218,167.08	1,101,223.00	1,934,300.00	1,934,300.00	833,077.00	75.65	21,508.95	
78	豫（2017）郑州市不动产权第00069979号	海马公园66公社3号楼1401	外购	钢混	2015-10	89.93	13,545.73	1,218,167.08	1,101,223.00	1,930,700.00	1,930,700.00	829,477.00	75.32	21,468.92	
79	豫（2017）郑州市不动产权第00069980号	海马公园66公社3号楼1402	外购	钢混	2015-10	63.27	13,600.31	860,491.61	777,884.33	1,354,200.00	1,354,200.00	576,315.67	74.09	21,403.51	
80	豫（2017）郑州市不动产权第00070058号	海马公园66公社3号楼1403	外购	钢混	2015-10	63.10	13,600.81	858,210.88	775,822.72	1,350,600.00	1,350,600.00	574,777.28	74.09	21,404.12	
81	豫（2017）郑州市不动产权第00070060号	海马公园66公社3号楼1404	外购	钢混	2015-10	63.10	13,600.81	858,210.88	775,822.72	1,350,600.00	1,350,600.00	574,777.28	74.09	21,404.12	
82	豫（2017）郑州市不动产权第00070064号	海马公园66公社3号楼1405	外购	钢混	2015-10	63.27	13,600.31	860,491.61	777,884.33	1,354,200.00	1,354,200.00	576,315.67	74.09	21,403.51	
83	豫（2017）郑州市不动产权第00070066号	海马公园66公社3号楼1406	外购	钢混	2015-10	89.93	13,545.73	1,218,167.08	1,101,223.00	1,934,500.00	1,934,500.00	833,277.00	75.67	21,511.18	
84	豫（2017）郑州市不动产权第00070069号	海马公园66公社3号楼1501	外购	钢混	2015-10	89.93	13,545.73	1,218,167.08	1,101,223.00	1,930,900.00	1,930,900.00	829,677.00	75.34	21,471.14	
85	豫（2017）郑州市不动产权第00070073号	海马公园66公社3号楼1502	外购	钢混	2015-10	63.27	13,600.31	860,491.61	777,884.33	1,354,400.00	1,354,400.00	576,515.67	74.11	21,406.67	
86	豫（2017）郑州市不动产权第00070088号	海马公园66公社3号楼1503	外购	钢混	2015-10	63.10	13,600.81	858,210.88	775,822.72	1,350,700.00	1,350,700.00	574,877.28	74.10	21,405.71	
87	豫（2017）郑州市不动产权第00070103号	海马公园66公社3号楼1504	外购	钢混	2015-10	63.10	13,600.81	858,210.88	775,822.72	1,350,700.00	1,350,700.00	574,877.28	74.10	21,405.71	
88	豫（2017）郑州市不动产权第00070105号	海马公园66公社3号楼1505	外购	钢混	2015-10	63.27	13,600.31	860,491.61	777,884.33	1,354,400.00	1,354,400.00	576,515.67	74.11	21,406.67	
89	豫（2017）郑州市不动产权第00070107号	海马公园66公社3号楼1506	外购	钢混	2015-10	89.93	13,545.73	1,218,167.08	1,101,223.00	1,934,700.00	1,934,700.00	833,477.00	75.69	21,513.40	
90	豫（2017）郑州市不动产权第00070130号	海马公园66公社3号楼1601	外购	钢混	2015-10	89.93	13,545.73	1,218,167.08	1,101,223.00	1,932,600.00	1,932,600.00	831,377.00	75.50	21,490.05	
91	豫（2017）郑州市不动产权第00070130号	海马公园66公社3号楼1601	外购	钢混	2015-10	63.27	13,600.31	860,491.61	777,884.33	1,355,600.00	1,355,600.00	577,715.67	74.27	21,425.64	
92	豫（2017）郑州市不动产权第00070111号	海马公园66公社3号楼1603	外购	钢混	2015-10	63.10	13,600.81	858,210.88	775,822.72	1,352,000.00	1,352,000.00	576,177.28	74.27	21,426.31	
93	豫（2017）郑州市不动产权第00070117号	海马公园66公社3号楼1604	外购	钢混	2015-10	63.10	13,600.81	858,210.88	775,822.72	1,352,000.00	1,352,000.00	576,177.28	74.27	21,426.31	
94	豫（2017）郑州市不动产权第00070122号	海马公园66公社3号楼1605	外购	钢混	2015-10	63.27	13,600.31	860,491.61	777,884.33	1,355,600.00	1,355,600.00	577,715.67	74.27	21,425.64	
95	豫（2017）郑州市不动产权第00070126号	海马公园66公社3号楼1606	外购	钢混	2015-10	89.93	13,545.73	1,218,167.08	1,101,223.00	1,936,500.00	1,936,500.00	835,277.00	75.85	21,533.41	
96	豫（2017）郑州市不动产权第00070147号	海马公园66公社3号楼1701	外购	钢混	2015-10	89.93	13,545.73	1,218,167.08	1,101,223.00	1,947,100.00	1,947,100.00	845,877.00	76.81	21,651.28	
97	豫（2017）郑州市不动产权第00070149号	海马公园66公社3号楼1702	外购	钢混	2015-10	63.27	13,600.31	860,491.61	777,884.33	1,365,800.00	1,365,800.00	587,915.67	75.58	21,586.85	
98	豫（2017）郑州市不动产权第00070152号	海马公园66公社3号楼1703	外购	钢混	2015-10	63.10	13,600.81	858,210.88	775,822.72	1,362,100.00	1,362,100.00	586,277.28	75.57	21,586.37	
99	豫（2017）郑州市不动产权第00070155号	海马公园66公社3号楼1704	外购	钢混	2015-10	63.27	13,600.81	858,210.88	775,822.72	1,362,100.00	1,362,100.00	586,277.28	75.57	21,586.37	
100	豫（2017）郑州市不动产权第00070161号	海马公园66公社3号楼1705	外购	钢混	2015-10	63.27	13,600.31	860,491.61	777,884.33	1,365,800.00	1,365,800.00	587,915.67	75.58	21,586.85	
101	豫（2017）郑州市不动产权第00070162号	海马公园66公社3号楼1706	外购	钢混	2015-10	89.93	13,545.73	1,218,167.08	1,101,223.00	1,951,000.00	1,951,000.00	849,777.00	77.17	21,694.65	
102	豫（2017）郑州市不动产权第00070124号	海马公园66公社3号楼1801	外购	钢混	2015-10	89.93	13,545.73	1,218,167.08	1,101,223.00	1,947,300.00	1,947,300.00	846,077.00	76.83	21,653.51	

投资性房地产评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：河南海马物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	房屋名称	来源（外购、自建、自用转入、存货转入等）	结构	建成年月	建筑面积（m ² ）	成本单价（元/m ² ）	账面价值		评估价值		增值	增值率%	评估单价（元/m ² ）	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值			
103	楼（2017）郑州市不动产权第0070132号	海马公园66公社3号楼1802	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.27	13,600.31	860,491.61	777,884.33	1,365,900.00		1,365,900.00	588,015.67	75.59	21,588.43
104	楼（2017）郑州市不动产权第0070135号	海马公园66公社3号楼1803	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.10	13,600.81	858,210.88	775,822.72	1,362,200.00		1,362,200.00	586,377.28	75.58	21,587.96
105	楼（2017）郑州市不动产权第0070139号	海马公园66公社3号楼1804	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.10	13,600.81	858,210.88	775,822.72	1,362,200.00		1,362,200.00	586,377.28	75.58	21,587.96
106	楼（2017）郑州市不动产权第0070141号	海马公园66公社3号楼1805	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.27	13,600.31	860,491.61	777,884.33	1,365,900.00		1,365,900.00	588,015.67	75.59	21,588.43
107	楼（2017）郑州市不动产权第0070144号	海马公园66公社3号楼1806	外购	钢筋混凝土	2015-10	89.93	13,545.73	1,218,167.08	1,101,223.00	1,951,200.00		1,951,200.00	849,977.00	77.18	21,696.88
108	楼（2017）郑州市不动产权第0070288号	海马公园66公社3号楼1901	外购	钢筋混凝土	2015-10	89.93	13,545.73	1,218,167.08	1,101,223.00	1,947,500.00		1,947,500.00	846,277.00	76.85	21,655.73
109	楼（2017）郑州市不动产权第0070327号	海马公园66公社3号楼1902	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.27	13,600.31	860,491.61	777,884.33	1,366,000.00		1,366,000.00	588,115.67	75.60	21,590.01
110	楼（2017）郑州市不动产权第0070330号	海马公园66公社3号楼1903	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.10	13,600.81	858,210.88	775,822.72	1,362,400.00		1,362,400.00	586,577.28	75.61	21,591.13
111	楼（2017）郑州市不动产权第0070118号	海马公园66公社3号楼1904	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.10	13,600.81	858,210.88	775,822.72	1,362,400.00		1,362,400.00	586,577.28	75.61	21,591.13
112	楼（2017）郑州市不动产权第0070317号	海马公园66公社3号楼1905	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.27	13,600.31	860,491.61	777,884.33	1,366,000.00		1,366,000.00	588,115.67	75.60	21,590.01
113	楼（2017）郑州市不动产权第0070325号	海马公园66公社3号楼1906	外购	钢筋混凝土	2015-10	89.93	13,545.73	1,218,167.08	1,101,223.00	1,951,400.00		1,951,400.00	850,177.00	77.20	21,699.10
114	楼（2017）郑州市不动产权第0070323号	海马公园66公社3号楼2001	外购	钢筋混凝土	2015-10	89.93	13,545.73	1,218,167.08	1,101,223.00	1,947,700.00		1,947,700.00	846,477.00	76.87	21,637.96
115	楼（2017）郑州市不动产权第0071624号	海马公园66公社3号楼2002	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.27	13,600.31	860,491.61	777,884.33	1,366,200.00		1,366,200.00	588,315.67	75.63	21,593.17
116	楼（2017）郑州市不动产权第0070078号	海马公园66公社3号楼2003	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.10	13,600.81	858,210.88	775,822.72	1,362,500.00		1,362,500.00	586,677.28	75.62	21,592.71
117	楼（2017）郑州市不动产权第0070307号	海马公园66公社3号楼2004	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.10	13,600.81	858,210.88	775,822.72	1,362,500.00		1,362,500.00	586,677.28	75.62	21,592.71
118	楼（2017）郑州市不动产权第0070306号	海马公园66公社3号楼2005	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.27	13,600.31	860,491.61	777,884.33	1,366,200.00		1,366,200.00	588,315.67	75.63	21,593.17
119	楼（2017）郑州市不动产权第0070304号	海马公园66公社3号楼2006	外购	钢筋混凝土	2015-10	89.93	13,545.73	1,218,167.08	1,101,223.00	1,951,600.00		1,951,600.00	850,377.00	77.22	21,701.32
120	楼（2017）郑州市不动产权第0070169号	海马公园66公社3号楼2101	外购	钢筋混凝土	2015-10	90.34	13,545.14	1,223,667.56	1,106,195.48	1,956,700.00		1,956,700.00	850,504.52	76.89	21,659.29
121	楼（2017）郑州市不动产权第0070171号	海马公园66公社3号楼2102	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.35	13,600.08	861,564.93	778,854.69	1,368,000.00		1,368,000.00	589,145.31	75.64	21,594.32
122	楼（2017）郑州市不动产权第0070172号	海马公园66公社3号楼2103	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.27	13,600.31	860,491.61	777,884.33	1,366,300.00		1,366,300.00	588,415.67	75.64	21,594.75
123	楼（2017）郑州市不动产权第0070174号	海马公园66公社3号楼2104	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.27	13,600.31	860,491.61	777,884.33	1,366,300.00		1,366,300.00	588,415.67	75.64	21,594.75
124	楼（2017）郑州市不动产权第0070237号	海马公园66公社3号楼2105	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.35	13,600.08	861,564.93	778,854.69	1,368,000.00		1,368,000.00	589,145.31	75.64	21,594.32
125	楼（2017）郑州市不动产权第0070301号	海马公园66公社3号楼2106	外购	钢筋混凝土	2015-10	90.34	13,545.14	1,223,667.56	1,106,195.48	1,960,700.00		1,960,700.00	854,504.52	77.25	21,703.56
126	楼（2017）郑州市不动产权第0070298号	海马公园66公社3号楼2201	外购	钢筋混凝土	2015-10	90.34	13,545.14	1,223,667.56	1,106,195.48	1,956,900.00		1,956,900.00	850,704.52	76.90	21,661.50
127	楼（2017）郑州市不动产权第0070296号	海马公园66公社3号楼2202	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.35	13,600.08	861,564.93	778,854.69	1,368,200.00		1,368,200.00	589,345.31	75.67	21,597.47
128	楼（2017）郑州市不动产权第0070293号	海马公园66公社3号楼2203	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.27	13,600.31	860,491.61	777,884.33	1,366,400.00		1,366,400.00	588,515.67	75.66	21,596.33
129	楼（2017）郑州市不动产权第0070290号	海马公园66公社3号楼2204	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.27	13,600.31	860,491.61	777,884.33	1,366,400.00		1,366,400.00	588,515.67	75.66	21,596.33
130	楼（2017）郑州市不动产权第0070287号	海马公园66公社3号楼2205	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.35	13,600.08	861,564.93	778,854.69	1,368,200.00		1,368,200.00	589,345.31	75.67	21,597.47
131	楼（2017）郑州市不动产权第0070285号	海马公园66公社3号楼2206	外购	钢筋混凝土	2015-10	90.34	13,545.14	1,223,667.56	1,106,195.48	1,960,900.00		1,960,900.00	854,704.52	77.27	21,705.78
132	楼（2017）郑州市不动产权第0070283号	海马公园66公社3号楼2301	外购	钢筋混凝土	2015-10	90.34	13,545.14	1,223,667.56	1,106,195.48	1,957,100.00		1,957,100.00	850,904.52	76.92	21,663.71
133	楼（2017）郑州市不动产权第0070279号	海马公园66公社3号楼2302	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.35	13,600.08	861,564.93	778,854.69	1,368,300.00		1,368,300.00	589,445.31	75.68	21,599.05
134	楼（2017）郑州市不动产权第0070278号	海马公园66公社3号楼2303	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.27	13,600.31	860,491.61	777,884.33	1,366,600.00		1,366,600.00	588,715.67	75.68	21,599.49
135	楼（2017）郑州市不动产权第0070274号	海马公园66公社3号楼2304	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.27	13,600.31	860,491.61	777,884.33	1,366,600.00		1,366,600.00	588,715.67	75.68	21,599.49
136	楼（2017）郑州市不动产权第0070272号	海马公园66公社3号楼2305	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.35	13,600.08	861,564.93	778,854.69	1,368,300.00		1,368,300.00	589,445.31	75.68	21,599.05

投资性房地产评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：河南海马物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	房屋名称	来源（外购、自建、自用转入、存货转入等）	结构	建成年月	建筑面积（m ² ）	成本单价（元/m ² ）	账面价值			评估价值			增减率%	评估单价（元/m ² ）	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值	冲值			
137	豫（2017）郑州市不动产权第0070281号	海马公园66公社3号楼2306	外购	钢筋混凝土	2015-10	90.34	13,545.14	1,223,667.56	1,106,195.48	1,961,000.00		1,961,000.00		77.27	21,706.89	
138	豫（2017）郑州市不动产权第0070288号	海马公园66公社3号楼2401	外购	钢筋混凝土	2015-10	90.34	13,545.14	1,223,667.56	1,106,195.48	1,957,300.00		1,957,300.00		76.94	21,665.93	
139	豫（2017）郑州市不动产权第0070265号	海马公园66公社3号楼2402	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.35	13,600.08	861,564.93	778,854.69	1,368,400.00		1,368,400.00		75.69	21,600.63	
140	豫（2017）郑州市不动产权第0070263号	海马公园66公社3号楼2403	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.27	13,600.31	860,491.61	777,884.33	1,366,700.00		1,366,700.00		75.69	21,601.07	
141	豫（2017）郑州市不动产权第0070262号	海马公园66公社3号楼2404	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.27	13,600.31	860,491.61	777,884.33	1,366,700.00		1,366,700.00		75.69	21,601.07	
142	豫（2017）郑州市不动产权第0070260号	海马公园66公社3号楼2405	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.35	13,600.08	861,564.93	778,854.69	1,368,400.00		1,368,400.00		75.69	21,600.63	
143	豫（2017）郑州市不动产权第0070259号	海马公园66公社3号楼2406	外购	钢筋混凝土	2015-10	90.34	13,545.14	1,223,667.56	1,106,195.48	1,961,200.00		1,961,200.00		77.29	21,709.10	
144	豫（2017）郑州市不动产权第0070258号	海马公园66公社3号楼2501	外购	钢筋混凝土	2015-10	90.34	13,545.14	1,223,667.56	1,106,195.48	1,957,500.00		1,957,500.00		76.96	21,668.14	
145	豫（2017）郑州市不动产权第0070256号	海马公园66公社3号楼2502	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.35	13,600.08	861,564.93	778,854.69	1,368,600.00		1,368,600.00		75.72	21,603.79	
146	豫（2017）郑州市不动产权第0070254号	海马公园66公社3号楼2503	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.27	13,600.31	860,491.61	777,884.33	1,366,800.00		1,366,800.00		75.71	21,602.66	
147	豫（2017）郑州市不动产权第0070253号	海马公园66公社3号楼2504	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.27	13,600.31	860,491.61	777,884.33	1,366,800.00		1,366,800.00		75.71	21,602.66	
148	豫（2017）郑州市不动产权第0069681号	海马公园66公社3号楼2505	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.35	13,600.08	861,564.93	778,854.69	1,368,600.00		1,368,600.00		75.72	21,603.79	
149	豫（2017）郑州市不动产权第0069699号	海马公园66公社3号楼2506	外购	钢筋混凝土	2015-10	90.34	13,545.14	1,223,667.56	1,106,195.48	1,961,400.00		1,961,400.00		77.31	21,711.31	
150	豫（2017）郑州市不动产权第0069702号	海马公园66公社3号楼2601	外购	钢筋混凝土	2015-10	90.34	13,545.14	1,223,667.56	1,106,195.48	1,957,700.00		1,957,700.00		76.98	21,670.36	
151	豫（2017）郑州市不动产权第0069711号	海马公园66公社3号楼2602	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.35	13,600.08	861,564.93	778,854.69	1,368,700.00		1,368,700.00		75.73	21,605.37	
152	豫（2017）郑州市不动产权第0069727号	海马公园66公社3号楼2603	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.27	13,600.31	860,491.61	777,884.33	1,367,000.00		1,367,000.00		75.73	21,605.82	
153	豫（2017）郑州市不动产权第0071655号	海马公园66公社3号楼2604	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.27	13,600.31	860,491.61	777,884.33	1,367,000.00		1,367,000.00		75.73	21,605.82	
154	豫（2017）郑州市不动产权第0069741号	海马公园66公社3号楼2605	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.35	13,600.08	861,564.93	778,854.69	1,368,700.00		1,368,700.00		75.73	21,605.37	
155	豫（2017）郑州市不动产权第0069745号	海马公园66公社3号楼2606	外购	钢筋混凝土	2015-10	90.34	13,545.14	1,223,667.56	1,106,195.48	1,961,600.00		1,961,600.00		77.33	21,713.53	
156	豫（2017）郑州市不动产权第0069751号	海马公园66公社3号楼2701	外购	钢筋混凝土	2015-10	90.34	13,545.14	1,223,667.56	1,106,195.48	1,957,900.00		1,957,900.00		76.99	21,672.57	
157	豫（2017）郑州市不动产权第0069759号	海马公园66公社3号楼2702	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.35	13,600.08	861,564.93	778,854.69	1,368,800.00		1,368,800.00		75.75	21,606.95	
158	豫（2017）郑州市不动产权第0069765号	海马公园66公社3号楼2703	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.27	13,600.31	860,491.61	777,884.33	1,367,100.00		1,367,100.00		75.75	21,607.40	
159	豫（2017）郑州市不动产权第0069773号	海马公园66公社3号楼2704	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.27	13,600.31	860,491.61	777,884.33	1,367,100.00		1,367,100.00		75.75	21,607.40	
160	豫（2017）郑州市不动产权第0069784号	海马公园66公社3号楼2705	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.35	13,600.08	861,564.93	778,854.69	1,368,800.00		1,368,800.00		75.75	21,606.95	
161	豫（2017）郑州市不动产权第0069791号	海马公园66公社3号楼2706	外购	钢筋混凝土	2015-10	90.34	13,545.14	1,223,667.56	1,106,195.48	1,961,800.00		1,961,800.00		77.35	21,715.74	
162	豫（2017）郑州市不动产权第0069794号	海马公园66公社3号楼2801	外购	钢筋混凝土	2015-10	90.34	13,545.14	1,223,667.56	1,106,195.48	1,958,100.00		1,958,100.00		77.01	21,674.78	
163	豫（2017）郑州市不动产权第0069799号	海马公园66公社3号楼2802	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.35	13,600.08	861,564.93	778,854.69	1,369,000.00		1,369,000.00		75.77	21,610.10	
164	豫（2017）郑州市不动产权第0069804号	海马公园66公社3号楼2803	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.27	13,600.31	860,491.61	777,884.33	1,367,300.00		1,367,300.00		75.77	21,610.56	
165	豫（2017）郑州市不动产权第0069806号	海马公园66公社3号楼2804	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.27	13,600.31	860,491.61	777,884.33	1,367,300.00		1,367,300.00		75.77	21,610.56	
166	豫（2017）郑州市不动产权第0069827号	海马公园66公社3号楼2805	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.35	13,600.08	861,564.93	778,854.69	1,369,000.00		1,369,000.00		75.77	21,610.10	
167	豫（2017）郑州市不动产权第0069838号	海马公园66公社3号楼2806	外购	钢筋混凝土	2015-10	90.34	13,545.14	1,223,667.56	1,106,195.48	1,962,200.00		1,962,200.00		77.38	21,720.17	
168	豫（2017）郑州市不动产权第0069845号	海马公园66公社3号楼2901	外购	钢筋混凝土	2015-10	90.34	13,545.14	1,223,667.56	1,106,195.48	1,958,300.00		1,958,300.00		77.03	21,677.00	
169	豫（2017）郑州市不动产权第0069850号	海马公园66公社3号楼2902	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.35	13,600.08	861,564.93	778,854.69	1,369,100.00		1,369,100.00		75.78	21,611.68	
170	豫（2017）郑州市不动产权第0069854号	海马公园66公社3号楼2903	外购	钢筋混凝土	2015-10	63.27	13,600.31	860,491.61	777,884.33	1,367,400.00		1,367,400.00		75.78	21,612.14	

固定资产评估汇总表

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：河南海马物业服务有限公司

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		增减率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计								
4-8-1	固定资产-房屋建筑物								
4-8-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施								
4-8-3	固定资产-管道及沟槽								
	减：房屋建筑物类固定资产减值准备								
	房屋建筑物类净额合计								
	设备类合计	3,366,745.00	2,247,362.20	3,098,100.00	2,458,311.00	-268,645.00	210,948.80	-7.98	9.39
4-8-4	固定资产-机器设备								
4-8-5	固定资产-车辆								
4-8-6	固定资产-电子设备	3,366,745.00	2,247,362.20	3,098,100.00	2,458,311.00	-268,645.00	210,948.80	-7.98	9.39
	减：设备类固定资产减值准备		-				-		
	设备类净额合计	3,366,745.00	2,247,362.20	3,098,100.00	2,458,311.00	-268,645.00	210,948.80	-7.98	9.39
4-8-7	土地								
4-8-8	固定资产清理								
	固定资产合计	3,366,745.00	2,247,362.20	3,098,100.00	2,458,311.00	-268,645.00	210,948.80	-7.98	9.39
	减：固定资产减值准备		-				-		
4-8	固定资产净额合计	3,366,745.00	2,247,362.20	3,098,100.00	2,458,311.00	-268,645.00	210,948.80	-7.98	9.39

被评估单位填表人：吴保伟

填表日期：2019年2月14日

资产评估专业人员：张培

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：河南海马物业服务公司

金额单位：人民币元

序号	设备 编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量 单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增减值	增减率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%			
1	799-1480	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	975.00	-68.53	-6.57
2	799-1481	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	975.00	-68.53	-6.57
3	799-1482	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	975.00	-68.53	-6.57
4	799-1483	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	975.00	-68.53	-6.57
5	799-1484	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	975.00	-68.53	-6.57
6	799-1485	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	975.00	-68.53	-6.57
7	799-1486	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	975.00	-68.53	-6.57
8	799-1487	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	975.00	-68.53	-6.57
9	799-1488	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	975.00	-68.53	-6.57
10	799-1489	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	975.00	-68.53	-6.57
11	799-1490	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	975.00	-68.53	-6.57
12	799-1491	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	975.00	-68.53	-6.57
13	799-1492	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	975.00	-68.53	-6.57
14	799-1493	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	975.00	-68.53	-6.57
15	799-1494	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	975.00	-68.53	-6.57
16	799-1495	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	975.00	-68.53	-6.57
17	799-1496	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	975.00	-68.53	-6.57
18	799-1497	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	975.00	-68.53	-6.57
19	799-1498	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	975.00	-68.53	-6.57
20	799-1499	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	975.00	-68.53	-6.57
21	799-1500	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	975.00	-68.53	-6.57
22	799-1501	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	975.00	-68.53	-6.57
23	799-1502	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	975.00	-68.53	-6.57
24	799-1503	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	975.00	-68.53	-6.57
25	799-1504	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	975.00	-68.53	-6.57
26	799-1505	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	975.00	-68.53	-6.57
27	799-1506	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	975.00	-68.53	-6.57
28	799-1507	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	975.00	-68.53	-6.57
29	799-1508	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	975.00	-68.53	-6.57
30	799-1509	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	975.00	-68.53	-6.57
31	799-1510	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	975.00	-68.53	-6.57
32	799-1511	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	975.00	-68.53	-6.57
33	799-1512	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	975.00	-68.53	-6.57
34	799-1513	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	975.00	-68.53	-6.57
35	799-1514	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	975.00	-68.53	-6.57
36	799-1515	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	975.00	-68.53	-6.57
37	799-1516	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	975.00	-68.53	-6.57
38	799-1517	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	975.00	-68.53	-6.57
39	799-1518	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	975.00	-68.53	-6.57
40	799-1519	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	975.00	-68.53	-6.57
41	799-1520	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	975.00	-68.53	-6.57

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：河南商马物业服务有限公

金额单位：人民币元

序号	设备 编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量 单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增减值	增减率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%			
83	799-1562	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	-68.53	-6.57	
84	799-1563	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	-68.53	-6.57	
85	799-1564	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	-68.53	-6.57	
86	799-1565	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	-68.53	-6.57	
87	799-1566	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	-68.53	-6.57	
88	799-1567	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	-68.53	-6.57	
89	799-1568	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	-68.53	-6.57	
90	799-1569	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	-68.53	-6.57	
91	799-1570	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	-68.53	-6.57	
92	799-1571	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	-68.53	-6.57	
93	799-1572	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	-68.53	-6.57	
94	799-1573	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	-68.53	-6.57	
95	799-1574	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	-68.53	-6.57	
96	799-1575	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	-68.53	-6.57	
97	799-1576	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	-68.53	-6.57	
98	799-1577	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	-68.53	-6.57	
99	799-1578	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	-68.53	-6.57	
100	799-1579	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	-68.53	-6.57	
101	799-1580	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	-68.53	-6.57	
102	799-1581	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	-68.53	-6.57	
103	799-1582	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	-68.53	-6.57	
104	799-1583	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	-68.53	-6.57	
105	799-1584	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	-68.53	-6.57	
106	799-1585	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	-68.53	-6.57	
107	799-1586	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	-68.53	-6.57	
108	799-1587	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	-68.53	-6.57	
109	799-1588	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	-68.53	-6.57	
110	799-1589	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	-68.53	-6.57	
111	799-1590	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	-68.53	-6.57	
112	799-1591	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	-68.53	-6.57	
113	799-1592	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	-68.53	-6.57	
114	799-1593	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	-68.53	-6.57	
115	799-1594	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	-68.53	-6.57	
116	799-1595	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	-68.53	-6.57	
117	799-1596	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	-68.53	-6.57	
118	799-1597	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	-68.53	-6.57	
119	799-1598	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	-68.53	-6.57	
120	799-1599	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	-68.53	-6.57	
121	799-1600	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	-68.53	-6.57	
122	799-1601	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	-68.53	-6.57	
123	799-1602	格力空调	KFR-23GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,694.00	1,043.53	1,300.00	75	-68.53	-6.57	

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：河南海马物业服务有限公司

表4-8-6
共21页第11页

金额单位：人民币元

序号	设备 编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量 单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增减值	增减率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%			
411	799-1890	格力空调	KFR-35GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	2,046.80	1,260.80	1,800.00	75	89.20	7.07	
412	799-1891	格力空调	KFR-35GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	2,046.80	1,260.80	1,800.00	75	89.20	7.07	
413	799-1892	格力空调	KFR-35GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	2,046.80	1,260.80	1,800.00	75	89.20	7.07	
414	799-1893	格力空调	KFR-35GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	2,046.80	1,260.80	1,800.00	75	89.20	7.07	
415	799-1894	格力空调	KFR-35GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	2,046.80	1,260.80	1,800.00	75	89.20	7.07	
416	799-1895	格力空调	KFR-35GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	2,046.80	1,260.80	1,800.00	75	89.20	7.07	
417	799-1896	格力空调	KFR-35GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	2,046.80	1,260.80	1,800.00	75	89.20	7.07	
418	799-1897	格力空调	KFR-35GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	2,046.80	1,260.80	1,800.00	75	89.20	7.07	
419	799-1898	格力空调	KFR-35GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	2,046.80	1,260.80	1,800.00	75	89.20	7.07	
420	799-1899	格力空调	KFR-35GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	2,046.80	1,260.80	1,800.00	75	89.20	7.07	
421	799-1900	格力空调	KFR-35GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	2,046.80	1,260.80	1,800.00	75	89.20	7.07	
422	799-1901	格力空调	KFR-35GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	2,046.80	1,260.80	1,800.00	75	89.20	7.07	
423	799-1902	格力空调	KFR-35GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	2,046.80	1,260.80	1,800.00	75	89.20	7.07	
424	799-1903	格力空调	KFR-35GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	2,046.80	1,260.80	1,800.00	75	89.20	7.07	
425	799-1904	格力空调	KFR-35GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	2,046.80	1,260.80	1,800.00	75	89.20	7.07	
426	799-1905	格力空调	KFR-35GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	2,046.80	1,260.80	1,800.00	75	89.20	7.07	
427	799-1906	格力空调	KFR-35GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	2,046.80	1,260.80	1,800.00	75	89.20	7.07	
428	799-1907	格力空调	KFR-35GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	2,046.80	1,260.80	1,800.00	75	89.20	7.07	
429	799-1908	格力空调	KFR-35GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	2,046.80	1,260.80	1,800.00	75	89.20	7.07	
430	799-1909	格力空调	KFR-35GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	2,046.80	1,260.80	1,800.00	75	89.20	7.07	
431	799-1910	格力空调	KFR-35GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	2,046.80	1,260.80	1,800.00	75	89.20	7.07	
432	799-1911	格力空调	KFR-35GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	2,046.80	1,260.80	1,800.00	75	89.20	7.07	
433	799-1912	格力空调	KFR-35GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	2,046.80	1,260.80	1,800.00	75	89.20	7.07	
434	799-1913	格力空调	KFR-35GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	2,046.80	1,260.80	1,800.00	75	89.20	7.07	
435	799-1914	格力空调	KFR-35GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	2,046.80	1,260.80	1,800.00	75	89.20	7.07	
436	799-1915	格力空调	KFR-35GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	2,046.80	1,260.80	1,800.00	75	89.20	7.07	
437	799-1916	格力空调	KFR-35GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	2,046.80	1,260.80	1,800.00	75	89.20	7.07	
438	799-1917	格力空调	KFR-35GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	2,046.80	1,260.80	1,800.00	75	89.20	7.07	
439	799-1918	格力空调	KFR-35GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	2,046.80	1,260.80	1,800.00	75	89.20	7.07	
440	799-1919	格力空调	KFR-35GW	格力电器股份有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	2,047.20	1,261.03	1,800.00	75	88.97	7.06	
441	900-0679	家具	简易家具套裝	河南省雅宝家具有限公司	套	1	2016-12-31	2016-12-31	12,081.62	7,442.25	11,600.00	75	8,700.00	1,257.75	16.90
442	900-0680	家具	简易家具套裝	河南省雅宝家具有限公司	套	1	2016-12-31	2016-12-31	12,081.62	7,442.25	11,600.00	75	8,700.00	1,257.75	16.90
443	900-0681	家具	简易家具套裝	河南省雅宝家具有限公司	套	1	2016-12-31	2016-12-31	12,081.62	7,442.25	11,600.00	75	8,700.00	1,257.75	16.90
444	900-0682	家具	简易家具套裝	河南省雅宝家具有限公司	套	1	2016-12-31	2016-12-31	12,081.62	7,442.25	11,600.00	75	8,700.00	1,257.75	16.90
445	900-0683	家具	简易家具套裝	河南省雅宝家具有限公司	套	1	2016-12-31	2016-12-31	12,081.62	7,442.25	11,600.00	75	8,700.00	1,257.75	16.90
446	900-0684	家具	简易家具套裝	河南省雅宝家具有限公司	套	1	2016-12-31	2016-12-31	12,081.62	7,442.25	11,600.00	75	8,700.00	1,257.75	16.90
447	900-0685	家具	简易家具套裝	河南省雅宝家具有限公司	套	1	2016-12-31	2016-12-31	12,081.62	7,442.25	11,600.00	75	8,700.00	1,257.75	16.90
448	900-0686	家具	简易家具套裝	河南省雅宝家具有限公司	套	1	2016-12-31	2016-12-31	12,081.62	7,442.25	11,600.00	75	8,700.00	1,257.75	16.90
449	900-0687	家具	简易家具套裝	河南省雅宝家具有限公司	套	1	2016-12-31	2016-12-31	12,081.62	7,442.25	11,600.00	75	8,700.00	1,257.75	16.90
450	900-0688	家具	简易家具套裝	河南省雅宝家具有限公司	套	1	2016-12-31	2016-12-31	12,081.62	7,442.25	11,600.00	75	8,700.00	1,257.75	16.90
451	900-0689	家具	简易家具套裝	河南省雅宝家具有限公司	套	1	2016-12-31	2016-12-31	12,081.62	7,442.25	11,600.00	75	8,700.00	1,257.75	16.90

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：河南神马物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增减值	增减率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%			
616	900-0854	家具	简易家具套裝	河南省雅宝家具有限公司	套	1	2017-08-14	2017-12-30	12,098.12	9,001.00	11,600.00	87	1,091.00	12.12	
617	900-0855	家具	简易家具套裝	河南省雅宝家具有限公司	套	1	2017-08-14	2017-12-30	12,098.12	9,001.00	11,600.00	87	1,091.00	12.12	
618	900-0856	家具	简易家具套裝	河南省雅宝家具有限公司	套	1	2017-08-14	2017-12-30	12,098.12	9,001.00	11,600.00	87	1,091.00	12.12	
619	900-0857	家具	简易家具套裝	河南省雅宝家具有限公司	套	1	2017-08-14	2017-12-30	12,098.12	9,001.00	11,600.00	87	1,091.00	12.12	
620	900-0858	家具	简易家具套裝	河南省雅宝家具有限公司	套	1	2017-08-14	2017-12-30	12,098.12	9,001.00	11,600.00	87	1,091.00	12.12	
621	900-0859	家具	简易家具套裝	河南省雅宝家具有限公司	套	1	2017-08-14	2017-12-30	12,098.12	9,001.00	11,600.00	87	1,091.00	12.12	
622	900-0860	家具	简易家具套裝	河南省雅宝家具有限公司	套	1	2017-08-14	2017-12-30	12,098.12	9,001.00	11,600.00	87	1,091.00	12.12	
623	900-0861	家具	简易家具套裝	河南省雅宝家具有限公司	套	1	2017-08-14	2017-12-30	12,098.12	9,001.00	11,600.00	87	1,091.00	12.12	
624	900-0862	家具	简易家具套裝	河南省雅宝家具有限公司	套	1	2017-08-14	2017-12-30	12,098.12	9,001.00	11,600.00	87	1,091.00	12.12	
625	900-0863	家具	简易家具套裝	河南省雅宝家具有限公司	套	1	2017-08-14	2017-12-30	12,098.12	9,001.00	11,600.00	87	1,091.00	12.12	
626	900-0864	家具	简易家具套裝	河南省雅宝家具有限公司	套	1	2017-08-14	2017-12-30	12,098.12	9,001.00	11,600.00	87	1,091.00	12.12	
627	900-0865	家具	简易家具套裝	河南省雅宝家具有限公司	套	1	2017-08-14	2017-12-30	12,098.12	9,001.00	11,600.00	87	1,091.00	12.12	
628	900-0866	家具	简易家具套裝	河南省雅宝家具有限公司	套	1	2017-08-14	2017-12-30	12,098.12	9,001.00	11,600.00	87	1,091.00	12.12	
629	900-0867	家具	简易家具套裝	河南省雅宝家具有限公司	套	1	2017-08-14	2017-12-30	12,098.68	9,001.40	11,600.00	87	1,090.60	12.12	
630	6336-1007	热水器	海尔JSQ24-J2 (12T)	海尔热水器有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,500.00	924.00	1,400.00	67	938.00	14.00	1.52
631	6336-1008	热水器	海尔JSQ24-J2 (12T)	海尔热水器有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,500.00	924.00	1,400.00	67	938.00	14.00	1.52
632	6336-1009	热水器	海尔JSQ24-J2 (12T)	海尔热水器有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,500.00	924.00	1,400.00	67	938.00	14.00	1.52
633	6336-1010	热水器	海尔JSQ24-J2 (12T)	海尔热水器有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,500.00	924.00	1,400.00	67	938.00	14.00	1.52
634	6336-1011	热水器	海尔JSQ24-J2 (12T)	海尔热水器有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,500.00	924.00	1,400.00	67	938.00	14.00	1.52
635	6336-1012	热水器	海尔JSQ24-J2 (12T)	海尔热水器有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,500.00	924.00	1,400.00	67	938.00	14.00	1.52
636	6336-1013	热水器	海尔JSQ24-J2 (12T)	海尔热水器有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,500.00	924.00	1,400.00	67	938.00	14.00	1.52
637	6336-1014	热水器	海尔JSQ24-J2 (12T)	海尔热水器有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,500.00	924.00	1,400.00	67	938.00	14.00	1.52
638	6336-1015	热水器	海尔JSQ24-J2 (12T)	海尔热水器有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,500.00	924.00	1,400.00	67	938.00	14.00	1.52
639	6336-1016	热水器	海尔JSQ24-J2 (12T)	海尔热水器有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,500.00	924.00	1,400.00	67	938.00	14.00	1.52
640	6336-1017	热水器	海尔JSQ24-J2 (12T)	海尔热水器有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,500.00	924.00	1,400.00	67	938.00	14.00	1.52
641	6336-1018	热水器	海尔JSQ24-J2 (12T)	海尔热水器有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,500.00	924.00	1,400.00	67	938.00	14.00	1.52
642	6336-1019	热水器	海尔JSQ24-J2 (12T)	海尔热水器有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,500.00	924.00	1,400.00	67	938.00	14.00	1.52
643	6336-1020	热水器	海尔JSQ24-J2 (12T)	海尔热水器有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,500.00	924.00	1,400.00	67	938.00	14.00	1.52
644	6336-1021	热水器	海尔JSQ24-J2 (12T)	海尔热水器有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,500.00	924.00	1,400.00	67	938.00	14.00	1.52
645	6336-1022	热水器	海尔JSQ24-J2 (12T)	海尔热水器有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,500.00	924.00	1,400.00	67	938.00	14.00	1.52
646	6336-1023	热水器	海尔JSQ24-J2 (12T)	海尔热水器有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,500.00	924.00	1,400.00	67	938.00	14.00	1.52
647	6336-1024	热水器	海尔JSQ24-J2 (12T)	海尔热水器有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,500.00	924.00	1,400.00	67	938.00	14.00	1.52
648	6336-1025	热水器	海尔JSQ24-J2 (12T)	海尔热水器有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,500.00	924.00	1,400.00	67	938.00	14.00	1.52
649	6336-1026	热水器	海尔JSQ24-J2 (12T)	海尔热水器有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,500.00	924.00	1,400.00	67	938.00	14.00	1.52
650	6336-1027	热水器	海尔JSQ24-J2 (12T)	海尔热水器有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,500.00	924.00	1,400.00	67	938.00	14.00	1.52
651	6336-1028	热水器	海尔JSQ24-J2 (12T)	海尔热水器有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,500.00	924.00	1,400.00	67	938.00	14.00	1.52
652	6336-1029	热水器	海尔JSQ24-J2 (12T)	海尔热水器有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,500.00	924.00	1,400.00	67	938.00	14.00	1.52
653	6336-1030	热水器	海尔JSQ24-J2 (12T)	海尔热水器有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,500.00	924.00	1,400.00	67	938.00	14.00	1.52
654	6336-1031	热水器	海尔JSQ24-J2 (12T)	海尔热水器有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,500.00	924.00	1,400.00	67	938.00	14.00	1.52
655	6336-1032	热水器	海尔JSQ24-J2 (12T)	海尔热水器有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,500.00	924.00	1,400.00	67	938.00	14.00	1.52
656	6336-1033	热水器	海尔JSQ24-J2 (12T)	海尔热水器有限公司	台	1	2016-12-31	2016-12-31	1,500.00	924.00	1,400.00	67	938.00	14.00	1.52

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：河南尚马物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备 编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量 单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值	增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%			
						818.00			3,366,745.00	2,247,362.20	3,098,100.00		2,458,311.00	210,948.80	9.39
									-	-					
						818.00			3,366,745.00	2,247,362.20	3,098,100.00		2,458,311.00	210,948.80	9.39

合计

资产评估专业人员：张培

被评估单位填表人：吴保伟

填表日期：2019年2月14日

流动负债评估汇总表

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：河南海马物业服务有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款				
5-2	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
5-3	衍生金融负债				
5-4	应付票据及应付账款				
5-5	预收款项				
5-6	合同负债				
5-7	应付职工薪酬				
5-8	应交税费	105,260.22	105,260.22	-	-
5-9	其他应付款	178,715,440.50	178,715,440.50	-	-
5-10	持有待售负债				
5-11	一年内到期的非流动负债				
5-12	其他流动负债				
5	流动负债合计	178,820,700.72	178,820,700.72	-	-

被评估单位填表人：吴保伟

资产评估专业人员：王园园

填表日期：2019年2月14日

股东全部权益价值计算表

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：河南海马物业服务有限公司

单位：人民币万元

科目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
净利润								
+财务费用(税后)	-160.87	0.96	306.12	347.18	379.31	364.03	399.48	327.55
息前税后营业利润	-160.87	0.96	306.12	347.18	379.31	364.03	399.48	327.55
+折旧	394.29	384.09	292.54	282.06	282.06	332.06	332.06	332.06
+摊销	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
-资本支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	50.00	50.00	50.00
-营运资本变动	-0.24	14.68	17.53	1.98	2.08	1.94	2.28	29.69
营运资金回收								
自由现金流量	233.66	370.37	581.13	627.26	659.29	644.15	679.26	579.92
折现率	8.16%	8.16%	8.16%	8.16%	8.16%	8.16%	8.16%	8.16%
折现期(年)	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50	6.50	7.50
折现系数	0.9615	0.8890	0.8219	0.7599	0.7026	0.6496	0.6006	0.5553
各年折现值	224.66	329.26	477.63	476.65	463.22	418.44	407.96	322.03
营业价值	11,715.40							
加：未合并子公司投资	0.00							
非经营性资产	-17,808.37							
超额现金	20.07							
企业价值	-6,072.90							
减：评估基准日有息负债	0.00							
股东权益价值	-6,072.90							

股东全部权益价值计算表

被评估单位：河南海马物业服务有限公司											评估基准日：2018年12月31日				单位：人民币万元			
科 目		2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年								
净利润		356.91	387.75	420.14	454.18	489.91	527.47	566.92	608.37	651.89								
+财务费用(税后)		-	-	-	-	-	-	-	-	-								
息前税后营业利润		356.91	387.75	420.14	454.18	489.91	527.47	566.92	608.37	651.89								
+折旧		332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06								
+摊销		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00								
-资本支出		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00								
-营运资本变动		4.95	5.19	5.45	5.72	6.00	6.29	6.61	6.93	7.27								
营运资金回收																		
自由现金流量		634.02	664.62	696.75	730.52	765.97	803.24	842.37	883.50	926.68								
折现率		8.16%	8.16%	8.16%	8.16%	8.16%	8.16%	8.16%	8.16%	8.16%								
折现期(年)		8.50	9.50	10.50	11.50	12.50	13.50	14.50	15.50	16.50								
折现系数		0.5134	0.4746	0.4388	0.4057	0.3751	0.3468	0.3207	0.2965	0.2741								
各年折现值		325.51	315.43	305.73	296.37	287.32	278.56	270.15	261.96	254.00								
营业价值																		
加：未合并子公司投资																		
非经营性资产																		
超额现金																		
企业价值																		
减：评估基准日有息负债																		
股东权益价值																		

股东全部权益价值计算表

被评估单位：河南海马物业服务有限公司										评估基准日：2018年12月31日				单位：人民币万元				
科 目										2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
净利润										697.62	745.66	796.12	849.12	904.78	963.26	1,024.69	1,089.22	1,157.00
+财务费用(税后)										-	-	-	-	-	-	-	-	-
息前税后营业利润										697.62	745.66	796.12	849.12	904.78	963.26	1,024.69	1,089.22	1,157.00
+折旧										332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06
+摊销										0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
-资本支出										50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
-营运资本变动										7.63	8.01	8.40	8.82	9.25	9.71	10.19	10.69	11.22
营运资金回收																		
自由现金流量										972.05	1,019.71	1,069.78	1,122.36	1,177.59	1,235.61	1,296.56	1,360.59	1,427.84
折现率										8.16%	8.16%	8.16%	8.16%	8.16%	8.16%	8.16%	8.16%	8.16%
折现期(年)										17.50	18.50	19.50	20.50	21.50	22.50	23.50	24.50	25.50
折现系数										0.2534	0.2343	0.2166	0.2003	0.1852	0.1712	0.1583	0.1463	0.1353
各年折现值										246.32	238.92	231.71	224.81	218.09	211.54	205.25	199.05	193.19
营业价值																		
加：未合并子公司投资																		
非经营性资产																		
超额现金																		
企业价值																		
减：评估基准日有息负债																		
股东权益价值																		

股东全部权益价值计算表

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：河南海马物业服务有限公司

单位：人民币万元

科 目	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年
净利润	1,228.18	1,302.95	1,381.49	1,463.98	1,550.63	1,641.64	1,737.23	1,837.64	1,943.09
+财务费用(税后)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
息前税后营业利润	1,228.18	1,302.95	1,381.49	1,463.98	1,550.63	1,641.64	1,737.23	1,837.64	1,943.09
+折旧	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06
+摊销	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
-资本支出	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
-营运资本变动	11.78	12.36	12.97	13.61	14.29	14.99	15.73	16.51	17.33
营运资金回收									
自由现金流量	1,498.46	1,572.65	1,650.58	1,732.43	1,818.40	1,908.71	2,003.56	2,103.19	2,207.82
折现率	8.16%	8.16%	8.16%	8.16%	8.16%	8.16%	8.16%	8.16%	8.16%
折现期(年)	26.50	27.50	28.50	29.50	30.50	31.50	32.50	33.50	34.50
折现系数	0.1251	0.1157	0.1069	0.0989	0.0914	0.0845	0.0781	0.0722	0.0668
各年折现值	187.46	181.96	176.45	171.34	166.20	161.29	156.48	151.85	147.48
营业价值									
如：未合并子公司投资									
非经营性资产									
超额现金									
企业价值									
减：评估基准日有息负债									
股东权益价值									

股东全部权益价值计算表

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：河南海马物业服务服务有限公司

单位：人民币万元

科 目	2054年	2055年	2056年	2057年	2058年	2059年	2060年	2061年	2062年
净利润	2,053.85	2,170.18	2,292.36	2,420.69	2,555.47	2,697.04	2,845.72	3,001.87	3,165.88
+财务费用(税后)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
息前税后营业利润	2,053.85	2,170.18	2,292.36	2,420.69	2,555.47	2,697.04	2,845.72	3,001.87	3,165.88
+折旧	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06
+摊销	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
-资本支出	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
-营运资本变动	18.19	19.09	20.04	21.03	22.07	23.17	24.31	25.52	26.78
营运资金回收									
自由现金流量	2,317.72	2,433.15	2,554.38	2,681.72	2,815.46	2,955.93	3,103.47	3,258.41	3,421.16
折现率	8.16%	8.16%	8.16%	8.16%	8.16%	8.16%	8.16%	8.16%	8.16%
折现期(年)	35.50	36.50	37.50	38.50	39.50	40.50	41.50	42.50	43.50
折现系数	0.0617	0.0571	0.0528	0.0488	0.0451	0.0417	0.0386	0.0357	0.0330
各年折现值	143.00	138.93	134.87	130.87	126.98	123.26	119.79	116.33	112.90
营业价值									
加：未合并子公司投资									
非经营性资产									
超额现金									
企业价值									
减：评估基准日有息负债									
股东权益价值									

股东全部权益价值计算表

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：河南海马物业服务服务有限公司

单位：人民币万元

科 目	2063年	2064年	2065年	2066年	2067年	2068年	2069年	2070年	2071年
净利润	3,338.12	3,519.03	3,709.03	3,908.57	4,118.14	4,338.25	4,569.41	4,812.16	5,067.13
+财务费用(税后)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
息前税后营业利润	3,338.12	3,519.03	3,709.03	3,908.57	4,118.14	4,338.25	4,569.41	4,812.16	5,067.13
+折旧	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06
+摊销	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
-资本支出	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
-营运资本变动	28.11	29.51	30.97	32.51	34.12	35.81	37.59	39.46	41.41
营运资金回收									
自由现金流量	3,592.07	3,771.58	3,960.12	4,158.12	4,366.08	4,584.50	4,813.88	5,054.76	5,307.78
折现率	8.16%	8.16%	8.16%	8.16%	8.16%	8.16%	8.16%	8.16%	8.16%
折现期(年)	44.50	45.50	46.50	47.50	48.50	49.50	50.50	51.50	52.50
折现系数	0.0305	0.0282	0.0261	0.0241	0.0223	0.0206	0.0190	0.0176	0.0163
各年折现值	109.56	106.36	103.36	100.21	97.36	94.44	91.46	88.96	86.52
营业价值									
加：未合并子公司投资									
非经营性资产									
超额现金									
企业价值									
减：评估基准日有息负债									
股东权益价值									

股东全部权益价值计算表

被评估单位：河南海马物业服务有限公司									评估基准日：2018年12月31日				单位：人民币万元	
科 目		2072年	2073年	2074年	2075年	2076年	2077年	2078年05月						
净利润		5,334.90	5,616.12	5,911.46	6,221.61	6,547.35	6,889.44	2,587.04						
+ 财务费用(税后)		-	-	-	-	-	-	-						
息前税后营业利润		5,334.90	5,616.12	5,911.46	6,221.61	6,547.35	6,889.44	2,587.04						
+ 折旧		332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06						
+ 摊销		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00						
- 资本支出		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00						
- 营运资本变动		43.47	45.63	47.90	50.28	52.77	55.40	-671.87						
营运资金回收								482.06						
自由现金流量		5,573.49	5,852.55	6,145.62	6,453.39	6,776.64	7,116.10	4,023.03						
折现率		8.16%	8.16%	8.16%	8.16%	8.16%	8.16%	8.16%						
折现期(年)		53.50	54.50	55.50	56.50	57.50	58.50	59.50						
折现系数		0.0150	0.0139	0.0129	0.0119	0.0110	0.0102	0.0094						
各年折现值		83.60	81.35	79.28	76.80	74.54	72.58	37.82						
营业价值														
加：未合并子公司投资														
非经营性资产														
超额现金														
企业价值														
减：评估基准日有息负债														
股东权益价值														

企业主营业务收入分析预测表

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：河南海马物业服务有限公司		金额单位：人民币元									
		历史年度					预测年度				
类别		2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	
房屋出租收入		1,381,028.58	2,762,057.14	2,762,057.14	4,865,628.28	7,702,800.27	8,087,940.29	8,492,337.27	8,916,953.98	9,362,801.64	
合计		1,381,028.58	2,762,057.14	2,762,057.14	4,865,628.28	7,702,800.27	8,087,940.29	8,492,337.27	8,916,953.98	9,362,801.64	

企业填表人：吴保伟

填表日期：2019年2月14日

企业主营业务收入分析预测表

评估基准日：2018年12月31日

金额单位：人民币元

被评估单位：河南海马物业服务有限公司										金额单位：人民币元
类别	预测年度									
	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	
房屋出租收入	9,830,941.65	10,322,488.45	10,838,612.61	11,380,543.21	11,949,570.57	12,547,049.50	13,174,402.13	13,833,122.82	14,524,779.43	
合计	9,830,941.65	10,322,488.45	10,838,612.61	11,380,543.21	11,949,570.57	12,547,049.50	13,174,402.13	13,833,122.82	14,524,779.43	

企业填表人：吴保伟

填表日期：2019年2月14日

企业主营业务收入分析预测表

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：河南海马物业服务服务有限公司		预测年度										金额单位：人民币元
类别	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年			
房屋出租收入	15,251,018.28	16,013,569.21	16,814,247.99	17,654,960.64	18,537,709.13	19,464,594.20	20,437,823.57	21,459,714.80	22,532,700.64			
合计	15,251,018.28	16,013,569.21	16,814,247.99	17,654,960.64	18,537,709.13	19,464,594.20	20,437,823.57	21,459,714.80	22,532,700.64			

企业填表人：吴保伟

填表日期：2019年2月14日

企业主营业务收入分析预测表

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：河南海马物业服务服务有限公司		预测年度										金额单位：人民币元
类别	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年			
房屋出租收入	23,659,335.67	24,842,302.14	26,084,417.64	27,388,638.34	28,758,070.14	30,195,973.35	31,705,772.46	33,291,061.15	34,955,614.05			
合计	23,659,335.67	24,842,302.14	26,084,417.64	27,388,638.34	28,758,070.14	30,195,973.35	31,705,772.46	33,291,061.15	34,955,614.05			

企业填表人：吴保伟

填表日期：2019年2月14日

企业主营业务收入分析预测表

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：河南海马物业服务有限公司

金额单位：人民币元

类别	预测年度								
	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年	2058年	2059年	2060年	2061年
房屋出租收入	36,703,394.94	38,538,564.51	40,465,492.70	42,488,767.39	44,613,205.96	46,843,866.55	49,186,059.75	51,645,363.00	54,227,630.99
合计	36,703,394.94	38,538,564.51	40,465,492.70	42,488,767.39	44,613,205.96	46,843,866.55	49,186,059.75	51,645,363.00	54,227,630.99

企业填表人：吴保伟

填表日期：2019年2月14日

企业主营业务收入分析预测表

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：河南海马物业服务有限公司										金额单位：人民币元
类别	预测年度									
	2062年	2063年	2064年	2065年	2066年	2067年	2068年	2069年	2070年	
房屋出租收入	56,939,012.97	59,785,963.78	62,775,262.22	65,914,025.12	69,209,726.69	72,670,212.97	76,303,723.44	80,118,909.83	84,124,854.80	
合计	56,939,012.97	59,785,963.78	62,775,262.22	65,914,025.12	69,209,726.69	72,670,212.97	76,303,723.44	80,118,909.83	84,124,854.80	

企业填表人：吴保伟

填表日期：2019年2月14日

企业主营业务收入分析预测表

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：河南海马物业服务服务有限公司

金额单位：人民币元

类别	预测年度							
	2071年	2072年	2073年	2074年	2075年	2076年	2077年	2078年5月
房屋出租收入	88,331,097.53	92,747,652.30	97,385,035.51	102,254,287.52	107,367,001.77	112,735,352.04	118,372,119.71	48,473,383.07
合计	88,331,097.53	92,747,652.30	97,385,035.51	102,254,287.52	107,367,001.77	112,735,352.04	118,372,119.71	48,473,383.07

企业填表人：吴保伟

填表日期：2019年2月14日

企业主营业务成本分析预测表

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：河南海马物业服务有限公司

金额单位：人民币元

类别	产品或服务名称	预测年度								
		2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
房屋折旧		4,447,349.64	8,894,699.28	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13
合计		4,447,349.64	8,894,699.28	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13

企业填表人：吴保伟

填表日期：2019年2月14日

企业主营业务成本分析预测表

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：河南海马物业服务有限公司

金额单位：人民币元

类别	产品或服务名称	预测年度									
		2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	
房屋折旧		2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	
合计		2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	

企业填表人：吴保伟

填表日期：：

填表日期：2019年2月14日

企业主营业务成本分析预测表

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：河南海马物业服务有限公司

金额单位：人民币元

类别	产品或服务名称	预测年度									
		2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	
房屋折旧		2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	
合计		2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	

企业填表人：吴保伟

填表日期：：

填表日期：2019年2月14日

企业主营业务成本分析预测表

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：河南海马物业服务有限公司

金额单位：人民币元

类别	产品或服务名称	预测年度									
		2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	
房屋折旧		2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	
合计		2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	

企业填表人：吴保伟

填表日期：；

填表日期：2019年2月14日

企业主营业务成本分析预测表

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：河南海马物业服务有限公司

金额单位：人民币元

类别	产品或服务名称	预测年度								
		2053年	2054年	2055年	2056年	2057年	2058年	2059年	2060年	2061年
房屋折旧		2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13
合计		2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13

企业填表人：吴保伟

填表日期：2019年2月14日

填表日期：2019年2月14日

企业主营业务成本分析预测表

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：河南海马物业服务有限公司

金额单位：人民币元

类别	产品或服务名称	预测年度								
		2062年	2063年	2064年	2065年	2066年	2067年	2068年	2069年	2070年
房屋折旧		2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13
合计		2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13

企业填表人：吴保伟

填表日期：2019年2月14日

企业主营业务成本分析预测表

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：河南海马物业服务有限公司

金额单位：人民币元

类别	产品或服务名称	预测年度							
		2071年	2072年	2073年	2074年	2075年	2076年	2077年	2078年5月
房屋折旧		2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13
合计		2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13	2,820,623.13

企业填表人：吴保伟

填表日期：；

填表日期：2019年2月14日

营业税及附加分析预测表

评估基准日：2018年12月31日

金额单位：人民币元

被评估单位：河南海马物业服务有限公司

序号	项目	适用税率	历史年度	预测年度									
			2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	
	当年应缴增值税			138,102.86	243,281.41	385,140.01	404,397.01	424,616.86	365,847.70	388,140.08	411,547.08	436,124.42	
1	销项			138,102.86	243,281.41	385,140.01	404,397.01	424,616.86	445,847.70	468,140.08	491,547.08	516,124.42	
2	进项								80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	
2-1	生产成本												
2-2	制造费用												
2-3	其他业务成本												
2-6	固定资产投资												
1	房产税		203,011.20	331,446.86	583,875.39	924,336.03	970,552.83	1,019,080.47	1,070,034.48	1,123,536.20	1,179,713.00	1,238,698.61	
2	城镇土地使用税		42,595.98	11,578.32	11,578.32	11,578.32	11,578.32	11,578.32	11,578.32	11,578.32	11,578.32	11,578.32	
3	印花税			1,381.03	2,432.81	3,851.40	4,043.97	4,246.17	4,458.48	4,681.40	4,915.47	5,161.24	
4	城建税	7%	9,667.20	9,667.20	17,029.70	26,959.80	28,307.79	29,723.18	25,609.34	27,169.81	28,808.30	30,528.71	
5	教育费附加	3%	4,143.08	4,143.09	7,298.44	11,554.20	12,131.91	12,738.51	10,975.43	11,644.20	12,346.41	13,083.73	
6	地方教育费附加	2%	2,762.06	2,762.06	4,865.63	7,702.80	8,087.94	8,492.34	7,316.95	7,762.80	8,230.94	8,722.49	
	其他		175,433.70										
	合计		437,613.22	360,978.56	627,080.29	985,982.55	1,034,702.76	1,085,858.99	1,129,973.00	1,186,372.73	1,245,592.44	1,307,773.10	

核对

有关说明：

企业填表人：吴保伟

填表日期：2019年2月14日

营业税金及附加分析预测表 评估基准日：2018年12月31日

金额单位：人民币元

被评估单位：河南海马物业服务有限公司

序号	项目	适用税率	预测年度									
			2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	
	当年应缴增值税		461,930.63	489,027.16	517,478.53	547,352.48	578,720.11	611,656.14	646,238.97	682,550.91	720,678.46	
1	销项		541,930.63	569,027.16	597,478.53	627,352.48	658,720.11	691,656.14	726,238.97	762,550.91	800,678.46	
2	进项		80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	
2-1	生产成本											
2-2	制造费用											
2-3	其他业务成本											
2-6	固定资产投资											
1	房产税		1,300,633.51	1,365,665.19	1,433,948.47	1,505,645.94	1,580,928.26	1,659,974.74	1,742,973.53	1,830,122.19	1,921,628.31	
2	城镇土地使用税		11,578.32	11,578.32	11,578.32	11,578.32	11,578.32	11,578.32	11,578.32	11,578.32	11,578.32	
3	印花税		5,419.31	5,690.27	5,974.79	6,273.52	6,587.20	6,916.56	7,262.39	7,625.51	8,006.78	
4	城建税	7%	32,335.14	34,231.90	36,223.50	38,314.67	40,510.41	42,815.93	45,236.73	47,778.56	50,447.49	
5	教育费附加	3%	13,857.92	14,670.81	15,524.36	16,420.57	17,361.60	18,349.68	19,387.17	20,476.53	21,620.35	
6	地方教育费附加	2%	9,238.61	9,780.54	10,349.57	10,947.05	11,574.40	12,233.12	12,924.78	13,651.02	14,413.57	
	其他											
	合计		1,373,062.81	1,441,617.03	1,513,599.01	1,589,180.07	1,668,540.19	1,751,868.35	1,839,362.92	1,931,232.13	2,027,694.82	

核对

有关说明：

企业填表人：吴保伟

填表日期：2019年2月14日

营业税金及附加分析预测表

评估基准日：2018年12月31日

金额单位：人民币元

被评估单位：河南海马物业服务服务有限公司

序号	项目	适用税率	预测年度									
			2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	
	当年应缴增值税		760,712.40	802,748.03	846,885.46	893,229.71	941,891.18	992,985.74	1,046,635.03	1,102,966.78	1,162,115.11	
1	销项		840,712.40	882,748.03	926,885.46	973,229.71	1,021,891.18	1,072,985.74	1,126,635.03	1,182,966.78	1,242,115.11	
2	进项		80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	
2-1	生产成本											
2-2	制造费用											
2-3	其他业务成本											
2-6	固定资产投资											
1	房产税		2,017,709.76	2,118,595.28	2,224,525.10	2,335,751.30	2,452,538.83	2,575,165.78	2,703,924.08	2,839,120.28	2,981,076.26	
2	城镇土地使用税		11,578.32	11,578.32	11,578.32	11,578.32	11,578.32	11,578.32	11,578.32	11,578.32	11,578.32	
3	印花税		8,407.12	8,827.48	9,268.85	9,732.30	10,218.91	10,729.86	11,266.35	11,829.67	12,421.15	
4	城建税	7%	53,249.87	56,192.36	59,281.98	62,526.08	65,932.38	69,509.00	73,264.45	77,207.67	81,348.06	
5	教育费附加	3%	22,821.37	24,082.44	25,406.56	26,796.89	28,256.74	29,789.57	31,399.05	33,089.00	34,863.45	
6	地方教育费附加	2%	15,214.25	16,054.96	16,937.71	17,864.59	18,837.82	19,859.71	20,932.70	22,059.34	23,242.30	
	其他											
	合计		2,128,980.69	2,235,330.84	2,346,998.52	2,464,249.48	2,587,363.00	2,716,632.24	2,852,364.95	2,994,884.28	3,144,529.54	

核对

有关说明：

企业填表人：吴保伟

填表日期：2019年2月14日

营业税金及附加分析预测表

评估基准日：2018年12月31日

金额单位：人民币元

被评估单位：河南海马物业服务有限公司

序号	项目	适用税率	预测年度									
			2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	
	当年应缴增值税		1,224,220.88	1,289,431.92	1,357,903.51	1,429,798.67	1,505,288.62	1,584,553.06	1,667,780.70	1,755,169.75	1,846,928.23	
1	销项		1,304,220.88	1,369,431.92	1,437,903.51	1,509,798.67	1,585,288.62	1,664,553.06	1,747,780.70	1,835,169.75	1,926,928.23	
2	进项		80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	
2-1	生产成本											
2-2	制造费用											
2-3	其他业务成本											
2-6	固定资产投资											
1	房产税		3,130,130.12	3,286,636.60	3,450,968.42	3,623,516.80	3,804,692.70	3,994,927.34	4,194,673.69	4,404,407.39	4,624,627.74	
2	城镇土地使用税		11,578.32	11,578.32	11,578.32	11,578.32	11,578.32	11,578.32	11,578.32	11,578.32	11,578.32	
3	印花税		13,042.21	13,694.32	14,379.04	15,097.99	15,852.89	16,645.53	17,477.81	18,351.70	19,269.28	
4	城建税	7%	85,695.46	90,260.23	95,053.25	100,085.91	105,370.20	110,918.71	116,744.65	122,861.88	129,284.98	
5	教育费附加	3%	36,726.63	38,682.96	40,737.11	42,893.96	45,158.66	47,536.59	50,033.42	52,655.09	55,407.85	
6	地方教育费附加	2%	24,484.42	25,788.64	27,158.07	28,595.97	30,105.77	31,691.06	33,355.61	35,103.40	36,938.56	
	其他											
	合计		3,301,657.16	3,466,641.07	3,639,874.21	3,821,768.95	4,012,758.54	4,213,297.55	4,423,863.50	4,644,957.78	4,877,106.73	

核对

有关说明：

企业填表人：吴保伟

填表日期：2019年2月14日

营业税金及附加分析预测表

评估基准日：2018年12月31日

金额单位：人民币元

被评估单位：河南海马物业服务服务有限公司

序号	项目	适用税率	预测年度									
			2055年	2056年	2057年	2058年	2059年	2060年	2061年	2062年	2063年	
	当年应缴增值税		1,943,274.64	2,044,438.37	2,150,660.30	2,262,193.33	2,379,302.99	2,502,268.15	2,631,381.55	2,766,950.65	2,909,298.19	
1	销项		2,023,274.64	2,124,438.37	2,230,660.30	2,342,193.33	2,459,302.99	2,582,268.15	2,711,381.55	2,846,950.65	2,989,298.19	
2	进项		80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	
2-1	生产成本											
2-2	制造费用											
2-3	其他业务成本											
2-6	固定资产投资											
1	房产税		4,855,859.12	5,098,652.09	5,353,584.72	5,621,263.99	5,902,327.17	6,197,443.56	6,507,315.72	6,832,681.56	7,174,315.65	
2	城镇土地使用税		11,578.32	11,578.32	11,578.32	11,578.32	11,578.32	11,578.32	11,578.32	11,578.32	11,578.32	
3	印花税		20,232.75	21,244.38	22,306.60	23,421.93	24,593.03	25,822.68	27,113.82	28,469.51	29,892.98	
4	城建税	7%	136,029.22	143,110.69	150,546.22	158,353.53	166,551.21	175,158.77	184,196.71	193,686.55	203,650.87	
5	教育费附加	3%	58,298.24	61,333.15	64,519.81	67,865.80	71,379.09	75,068.04	78,941.45	83,008.52	87,278.95	
6	地方教育费附加	2%	38,865.49	40,888.77	43,013.21	45,243.87	47,586.06	50,045.36	52,627.63	55,339.01	58,185.96	
	其他											
	合计		5,120,863.14	5,376,807.40	5,645,548.88	5,927,727.44	6,224,014.88	6,535,116.73	6,861,773.65	7,204,763.47	7,564,902.73	
	核 对											

有关说明：

企业填表人：吴保伟

填表日期：2019年2月14日

营业税金及附加分析预测表

评估基准日：2018年12月31日

金额单位：人民币元

被评估单位：河南海马物业服务有限公司

序号	项目	适用税率	预测年度						
			2064年	2065年	2066年	2067年	2068年	2069年	2070年
	当年应缴增值税		3,058,763.11	3,215,701.26	3,380,486.33	3,553,510.65	3,735,186.17	3,925,945.49	4,126,242.74
1	销项		3,138,763.11	3,295,701.26	3,460,486.33	3,633,510.65	3,815,186.17	4,005,945.49	4,206,242.74
2	进项		80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00
2-1	生产成本								
2-2	制造费用								
2-3	其他业务成本								
2-6	固定资产投资								
1	房产税		7,533,031.47	7,909,683.01	8,305,167.20	8,720,425.56	9,156,446.81	9,614,269.18	10,094,982.58
2	城镇土地使用税		11,578.32	11,578.32	11,578.32	11,578.32	11,578.32	11,578.32	11,578.32
3	印花税		31,387.63	32,957.01	34,604.86	36,335.11	38,151.86	40,059.45	42,062.43
4	城建税	7%	214,113.42	225,099.09	236,634.04	248,745.75	261,463.03	274,816.18	288,836.99
5	教育费附加	3%	91,762.89	96,471.04	101,414.59	106,605.32	112,055.59	117,778.36	123,787.28
6	地方教育费附加	2%	61,175.26	64,314.03	67,609.73	71,070.21	74,703.72	78,518.91	82,524.85
	其他								
	合计		7,943,048.99	8,340,102.50	8,757,008.74	9,194,760.27	9,654,399.33	10,137,020.40	10,643,772.45
	核对								

有关说明：

企业填表人：吴保伟

填表日期：2019年2月14日

营业税及附加分析预测表

评估基准日：2018年12月31日

金额单位：人民币元

被评估单位：河南海马物业服务有限公司

序号	项目	适用税率	预测年度							
			2071年	2072年	2073年	2074年	2075年	2076年	2077年	2078年5月
	当年应缴增值税		4,336,554.88	4,557,382.62	4,789,251.78	5,032,714.38	5,288,350.09	5,556,767.60	5,838,605.99	2,343,669.15
1	销项		4,416,554.88	4,637,382.62	4,869,251.78	5,112,714.38	5,368,350.09	5,636,767.60	5,918,605.99	2,423,669.15
2	进项		80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00
2-1	生产成本									
2-2	制造费用									
2-3	其他业务成本									
2-6	固定资产投资									
1	房产税		10,599,731.70	11,129,718.28	11,686,204.26	12,270,514.50	12,884,040.21	13,528,242.24	14,204,654.37	5,816,805.97
2	城镇土地使用税		11,578.32	11,578.32	11,578.32	11,578.32	11,578.32	11,578.32	11,578.32	11,578.32
3	印花税		44,165.55	46,373.83	48,692.52	51,127.14	53,683.50	56,367.68	59,186.06	24,236.69
4	城建税	7%	303,558.84	319,016.78	335,247.62	352,290.01	370,184.51	388,973.73	408,702.42	164,056.84
5	教育费附加	3%	130,096.65	136,721.48	143,677.55	150,981.43	158,650.50	166,703.03	175,158.18	70,310.07
6	地方教育费附加	2%	86,731.10	91,147.65	95,785.04	100,654.29	105,767.00	111,135.35	116,772.12	46,873.38
	其他									
	合计		11,175,862.16	11,734,556.34	12,321,185.31	12,937,145.69	13,583,904.04	14,263,000.35	14,976,051.47	6,133,861.27

核对

有关说明：

企业填表人：吴保伟

填表日期：2019年2月14日

管理费用分析预测表

评估基准日：2018年12月31日

金额单位：人民币元

被评估单位：河南海马物业服务有限公司

序号	项目	依据	历史年份			预测年份						
			2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年		
1	折旧费			4,920,315.54	646,416.90	1,122,235.98	1,020,308.50	104,784.98				
2	物业费		260,613.70	134,580.00			130,306.85	260,613.70	273,644.39	287,326.61		
3	其他(办公费)		300.00	35,154.00		20,000.00	21,000.00	22,050.00	23,152.50	24,310.13		
4	维修费					41,430.86	72,984.42	115,542.00	121,319.10	127,385.06		
5	人工费						144,000.00	296,600.00	305,500.00	314,700.00		
6	房租						10,000.00	20,000.00	21,000.00	22,050.00		
7	保险费					5,524.11	9,731.26	15,405.60	16,175.88	16,984.67		
8	管理费用_印花税		5,000.00									
9	管理费用_法律审计咨		5,000.00	5,000.00								
三	合计		270,913.70	5,095,049.54	646,416.90	1,189,190.95	1,408,331.03	834,996.28	760,791.87	792,756.47		

企业填表人：吴保伟

填表日期：2019年2月14日

管理费用分析预测表

评估基准日：2018年12月31日

金额单位：人民币元

被评估单位：河南海马物业服务服务有限公司

序号	项目	依据	预测年份									
			2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
1	折旧费		500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
2	物业费		491,426.00	515,997.30	541,797.17	568,887.03	597,331.38	627,197.95	658,557.85	691,485.74	726,060.03	762,363.03
3	其他(办公费)		41,578.59	43,657.52	45,840.40	48,132.42	50,539.04	53,065.99	55,719.29	58,505.25	61,430.51	64,502.04
4	维修费		217,871.69	228,765.27	240,203.54	252,213.72	264,824.41	278,065.64	291,968.91	306,567.35	321,895.72	337,990.51
5	人工费		435,600.00	448,700.00	462,200.00	476,000.00	490,300.00	505,000.00	520,200.00	535,800.00	551,800.00	568,400.00
6	房租		37,713.01	39,598.66	41,578.59	43,657.52	45,840.40	48,132.42	50,539.04	53,065.99	55,719.29	58,505.25
7	保险费		29,049.56	30,502.04	32,027.14	33,628.50	35,309.92	37,075.42	38,929.19	40,875.65	42,919.43	45,065.40
8	管理费用-印花税											
9	管理费用-法律审计咨											
三	合计		1,753,238.85	1,807,220.79	1,863,646.84	1,922,519.19	1,984,145.15	2,048,537.42	2,115,914.28	2,186,299.98	2,259,824.98	2,336,826.23

填表日期：2019年2月14日

企业填表人：吴保伟

管理费用分析预测表

评估基准日：2018年12月31日

金额单位：人民币元

被评估单位：河南海马物业服务有限公司

序号	年份 项目	依据	预测年份									
			2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年
1	折旧费		500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
2	物业费		800,481.18	840,505.24	882,530.50	926,657.03	972,989.88	1,021,639.37	1,072,721.34	1,126,357.41	1,182,675.28	1,241,809.04
3	其他(办公费)		67,727.14	71,113.50	74,669.18	78,402.64	82,322.77	86,438.91	90,760.86	95,298.90	100,063.85	105,067.04
4	维修费		354,890.04	372,634.53	391,266.26	410,829.58	431,371.05	452,939.60	475,586.59	499,365.92	524,334.21	550,550.92
5	人工费		585,400.00	603,000.00	621,100.00	639,700.00	658,900.00	678,700.00	699,100.00	720,000.00	741,600.00	763,900.00
6	房租		61,430.51	64,502.04	67,727.14	71,113.50	74,669.18	78,402.64	82,322.77	86,438.91	90,760.86	95,298.90
7	保险费		47,318.67	49,684.60	52,168.84	54,777.28	57,516.14	60,391.95	63,411.54	66,582.12	69,911.23	73,406.79
8	管理费用 印花税											
9	管理费用 法律审计咨											
三	合计		2,417,247.54	2,501,439.91	2,589,461.92	2,681,480.03	2,777,769.02	2,878,512.47	2,983,903.10	3,094,043.26	3,209,345.43	3,330,032.69

填表日期：2019年2月14日

企业填表人：吴保伟

管理费用分析预测表

评估基准日：2018年12月31日

金额单位:人民币元

被评估单位：河南海马物业服务服务有限公司

序号	年份		依据	预测年份									
	项目			2054年	2055年	2056年	2057年	2058年	2059年	2060年	2061年	2062年	2063年
1	折旧费			500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
2	物业费			1,303,899.49	1,369,094.46	1,437,549.18	1,509,426.64	1,584,897.97	1,664,142.87	1,747,350.01	1,834,717.51	1,926,453.39	2,022,776.06
3	其他(办公费)			110,320.39	115,836.41	121,628.23	127,709.64	134,095.12	140,799.88	147,839.87	155,231.86	162,993.45	171,143.12
4	维修费			578,078.47	606,982.39	637,331.51	669,198.09	702,658.00	737,790.90	774,680.45	813,414.46	854,085.19	896,789.46
5	人工费			786,800.00	810,400.00	834,700.00	859,700.00	885,500.00	912,100.00	939,500.00	967,700.00	996,700.00	1,026,600.00
6	房租			100,063.85	105,067.04	110,320.39	115,836.41	121,628.23	127,709.64	134,095.12	140,799.88	147,839.87	155,231.86
7	保险费			77,077.13	80,930.99	84,977.53	89,226.41	93,687.73	98,372.12	103,290.73	108,455.26	113,878.03	119,571.93
8	管理费用 印花税												
9	管理费用 法律审计咨												
三	合计			3,456,239.33	3,588,311.29	3,726,506.84	3,871,097.19	4,022,467.05	4,180,915.41	4,346,756.18	4,520,318.97	4,701,949.93	4,892,112.43

填表日期：2019年2月14日

企业填表人：吴保伟

管理费用分析预测表

评估基准日：2018年12月31日

金额单位：人民币元

被评估单位：河南海马物业服务有限公司

序号	年份		依据	预测年份									
	项目			2064年	2065年	2066年	2067年	2068年	2069年	2070年	2071年	2072年	2073年
1	折旧费			500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
2	物业费			2,123,914.86	2,230,110.60	2,341,616.13	2,458,696.94	2,581,631.79	2,710,713.38	2,846,249.05	2,988,561.50	3,137,989.58	3,294,889.06
3	其他(办公费)			179,700.28	188,685.29	198,119.55	208,025.53	218,426.81	229,348.15	240,815.56	252,856.34	265,499.16	278,774.12
4	维修费			941,628.93	988,710.38	1,038,145.90	1,090,053.19	1,144,555.85	1,201,783.65	1,261,872.82	1,324,966.46	1,391,214.78	1,460,775.53
5	人工费			1,057,400.00	1,089,100.00	1,121,800.00	1,155,400.00	1,190,100.00	1,225,800.00	1,262,600.00	1,300,400.00	1,339,500.00	1,379,600.00
6	房租			162,993.45	171,143.12	179,700.28	188,685.29	198,119.55	208,025.53	218,426.81	229,348.15	240,815.56	252,856.34
7	保险费			125,550.52	131,828.05	138,419.45	145,340.43	152,607.45	160,237.82	168,249.71	176,662.20	185,495.30	194,770.07
8	管理费用 印花税												
9	管理费用 法律审计咨												
三	合计			5,091,188.04	5,299,577.44	5,517,801.31	5,746,201.38	5,985,441.45	6,235,908.53	6,498,213.95	6,772,794.65	7,060,514.38	7,361,665.12

填表日期：2019年2月14日

企业填表人：吴保伟

管理费用分析预测表

评估基准日：2018年12月31日

金额单位：人民币元

被评估单位：河南海马物业服务有限公司

序号	年份		依据	预测年份					
	项目			2074年	2075年	2076年	2077年	2078年5月	
1	折旧费			500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	
2	物业费			3,459,633.51	3,632,615.19	3,814,245.95	4,004,958.25	1,640,030.40	
3	其他(办公费)			292,712.83	307,348.47	322,715.89	338,851.68	138,759.76	
4	维修费			1,533,814.31	1,610,505.03	1,691,030.28	1,775,581.80	727,100.75	
5	人工费			1,421,000.00	1,463,700.00	1,507,600.00	1,552,800.00	1,599,400.00	
6	房租			265,499.16	278,774.12	292,712.83	307,348.47	322,715.89	
7	保险费			204,508.58	214,734.00	225,470.70	236,744.24	96,946.77	
8	管理费用 印花税								
9	管理费用 法律审计咨								
三	合计			7,677,168.39	8,007,676.81	8,353,775.65	8,716,284.44	5,024,953.57	

企业填表人：吴保伟

填表日期：2019年2月14日

所得税调查表

评估基准日：2018年12月31日

金额单位：人民币元

被评估单位：河南海马物业服务服务有限公司

序号	年度	调整原因和标准说明										
	项目		2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	
一	利润总额		-1,404,051.07	-9,288,271.61	-7,220,861.92	-1,608,735.50	9,593.83	3,061,198.31	3,471,822.53	3,793,098.68	3,640,298.55	
二	纳税调整项		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1	增加应税所得额项目		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1.1	业务招待费											
2	减少应税所得额项目											
2.1	研发费用加计50%											
...												
	其它											
三	调整后所得额		-1,404,051.07	-9,288,271.61	-7,220,861.92	-1,608,735.50	9,593.83	3,061,198.31	3,471,822.53	3,793,098.68	3,640,298.55	
	上期尚未弥补亏损		0.00	-1,404,051.07	-10,692,322.68	-17,913,184.60	-19,521,920.10	-19,512,326.27	-16,451,127.96	-12,979,305.43	-9,186,206.75	
	本期弥补亏损		0.00	0.00	-7,220,861.92							
四	应税所得额		-1,404,051.07	-10,692,322.68	-17,913,184.60	-19,521,920.10	-19,512,326.27	-16,451,127.96	-12,979,305.43	-9,186,206.75	-5,545,908.20	
五	应纳税所得额		-351,012.77	-2,673,080.67	-4,478,296.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
六	企业适用所得税率		0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	
七	可抵扣暂时性差异		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	资产减值准备											
	可抵扣亏损											
八	递延所得税资产		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
九	所得税费用				524,797.49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
十	净利润		-1,404,051.07	-9,288,271.61	-7,745,659.41	-1,608,735.50	9,593.83	3,061,198.31	3,471,822.53	3,793,098.68	3,640,298.55	

有关说明：

企业填表人：吴保伟

填表日期：2019年2月14日

所得税调查表

评估基准日：2018年12月31日

金额单位：人民币元

被评估单位：河南海马物业服务服务有限公司

序号	年度		调整原因和标准说明	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
	项目													
一	利润总额			3,994,848.52	4,367,415.95	4,758,811.58	5,169,992.00	5,601,861.65	6,055,674.95	6,532,239.14	7,033,016.29	7,559,027.68	8,111,554.53	8,691,942.23
二	纳税调整项			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	增加应税所得额项目			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	业务招待费													
2	减少应税所得额项目													
2.1	研发费用加计50%													
...														
	其它													
三	调整后所得额			3,994,848.52	4,367,415.95	4,758,811.58	5,169,992.00	5,601,861.65	6,055,674.95	6,532,239.14	7,033,016.29	7,559,027.68	8,111,554.53	8,691,942.23
	上期尚未弥补亏损			-5,545,908.20										
	本期弥补亏损													
四	应税所得额			-1,551,059.68	4,367,415.95	4,758,811.58	5,169,992.00	5,601,861.65	6,055,674.95	6,532,239.14	7,033,016.29	7,559,027.68	8,111,554.53	8,691,942.23
五	应纳税所得额			0.00	1,091,853.99	1,189,702.90	1,292,498.00	1,400,465.41	1,513,918.74	1,633,059.79	1,758,254.07	1,889,756.92	2,027,888.63	2,172,985.56
六	企业适用所得税率			0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
七	可抵扣暂时性差异			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	资产减值准备													
	可抵扣亏损													
八	递延所得税资产			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
九	所得税费用			0.00	1,091,853.99	1,189,702.90	1,292,498.00	1,400,465.41	1,513,918.74	1,633,059.79	1,758,254.07	1,889,756.92	2,027,888.63	2,172,985.56
十	净利润			3,994,848.52	3,275,561.96	3,569,108.68	3,877,494.00	4,201,396.24	4,541,756.21	4,899,179.35	5,274,762.22	5,669,270.76	6,083,665.90	6,518,956.67

有关说明：

企业填表人：吴保伟

填表日期：2019年2月14日

所得税调查表

评估基准日：2018年12月31日

金额单位：人民币元

被评估单位：河南海马物业服务有限公司

序号	年度		调整依据和标准说明	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
	项目												
一	利润总额			9,301,604.42	9,942,124.98	10,614,861.52	11,321,550.06	12,063,807.31	12,843,537.46	13,662,634.45	14,522,886.33	15,426,580.72	16,375,709.56
二	纳税调整项			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	增加应税所得额项目			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	业务招待费												
2	减少应税所得额项目												
2.1	研发费用加计50%												
...													
	其它												
三	调整后所得额			9,301,604.42	9,942,124.98	10,614,861.52	11,321,550.06	12,063,807.31	12,843,537.46	13,662,634.45	14,522,886.33	15,426,580.72	16,375,709.56
	上期尚未弥补亏损												
	本期弥补亏损												
四	应税所得额			9,301,604.42	9,942,124.98	10,614,861.52	11,321,550.06	12,063,807.31	12,843,537.46	13,662,634.45	14,522,886.33	15,426,580.72	16,375,709.56
五	应纳税所得额			2,325,401.11	2,485,531.25	2,653,715.38	2,830,387.52	3,015,951.83	3,210,884.37	3,415,658.61	3,630,721.58	3,856,645.18	4,093,927.39
六	企业适用所得税率			0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
七	可抵扣暂时性差异			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	资产减值准备												
	可抵扣亏损												
八	递延所得税资产			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
九	所得税费用			2,325,401.11	2,485,531.25	2,653,715.38	2,830,387.52	3,015,951.83	3,210,884.37	3,415,658.61	3,630,721.58	3,856,645.18	4,093,927.39
十	净利润			6,976,203.31	7,456,593.73	7,961,146.14	8,491,162.54	9,047,855.48	9,632,653.09	10,246,975.84	10,892,164.75	11,569,935.54	12,281,782.17

有关说明：

企业填表人：吴保伟

填表日期：2019年2月14日

所得税调查表

评估基准日：2018年12月31日

金额单位：人民币元

被评估单位：河南海马物业服务有限公司

序号	年度		预测年度										调整原因和标准说明
	项目		2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	
一	利润总额		17,372,675.43	18,419,894.11	19,519,803.78	20,675,068.80	21,888,487.69	23,163,097.21	24,501,781.99	25,907,781.34	27,384,595.32	28,935,695.14	
二	纳税调整项		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1	增加应税所得额项目		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1.1	业务招待费												
2	减少应税所得额项目												
2.1	研发费用加计50%												
...													
	其它												
三	调整后所得额		17,372,675.43	18,419,894.11	19,519,803.78	20,675,068.80	21,888,487.69	23,163,097.21	24,501,781.99	25,907,781.34	27,384,595.32	28,935,695.14	
	上期尚未弥补亏损												
	本期弥补亏损												
四	应税所得额		17,372,675.43	18,419,894.11	19,519,803.78	20,675,068.80	21,888,487.69	23,163,097.21	24,501,781.99	25,907,781.34	27,384,595.32	28,935,695.14	
五	应纳税所得额		4,343,168.86	4,604,973.53	4,879,950.95	5,168,767.20	5,472,121.92	5,790,774.30	6,125,445.50	6,476,945.34	6,846,148.83	7,233,923.79	
六	企业适用所得税率		0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	
七	可抵扣暂时性差异		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	资产减值准备												
	可抵扣亏损												
八	递延所得税资产		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
九	所得税费用		4,343,168.86	4,604,973.53	4,879,950.95	5,168,767.20	5,472,121.92	5,790,774.30	6,125,445.50	6,476,945.34	6,846,148.83	7,233,923.79	
十	净利润		13,029,506.57	13,814,920.58	14,639,852.83	15,506,301.60	16,416,365.77	17,372,322.91	18,376,336.49	19,430,836.00	20,538,446.49	21,701,771.35	

有关说明：

企业填表人：吴保伟

填表日期：2019年2月14日

所得税调查表

评估基准日：2018年12月31日

金额单位：人民币元

被评估单位：河南海马物业服务服务有限公司

序号	年度		调整原因和标准说明	2056年	2057年	2058年	2059年	2060年	2061年	2062年	2063年	2064年	2065年
	项目												
一	利润总额			30,564,830.02	32,275,936.76	34,073,048.93	35,960,506.33	37,942,866.96	40,024,915.24	42,211,676.44	44,508,325.49	46,920,402.06	49,453,722.05
二	纳税调整项			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	增加应税所得额项目			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	业务招待费												
2	减少应税所得额项目												
2.1	研发费用加计50%												
...													
	其它												
三	调整后所得额			30,564,830.02	32,275,936.76	34,073,048.93	35,960,506.33	37,942,866.96	40,024,915.24	42,211,676.44	44,508,325.49	46,920,402.06	49,453,722.05
	上期尚未弥补亏损												
	本期弥补亏损												
四	应税所得额			30,564,830.02	32,275,936.76	34,073,048.93	35,960,506.33	37,942,866.96	40,024,915.24	42,211,676.44	44,508,325.49	46,920,402.06	49,453,722.05
五	应纳税所得额			7,641,207.51	8,068,984.19	8,518,262.23	8,990,126.58	9,485,716.74	10,006,228.81	10,552,919.11	11,127,081.37	11,730,100.52	12,363,430.51
六	企业适用所得税率			0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
七	可抵扣暂时性差异			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	资产减值准备												
	可抵扣亏损												
八	递延所得税资产			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
九	所得税费用			7,641,207.51	8,068,984.19	8,518,262.23	8,990,126.58	9,485,716.74	10,006,228.81	10,552,919.11	11,127,081.37	11,730,100.52	12,363,430.51
十	净利润			22,923,622.51	24,206,952.57	25,554,786.70	26,970,379.75	28,457,150.22	30,018,686.43	31,658,757.33	33,381,244.12	35,190,301.54	37,090,291.54

有关说明：

企业填表人：吴保伟

填表日期：2019年2月14日

所得税调查表

评估基准日：2018年12月31日

金额单位：人民币元

被评估单位：河南海马物业服务服务有限公司

序号	年度		调整原因和标准说明	2006年	2007年	2008年	2009年	2070年	2071年	2072年	2073年	2074年	2075年
	项目	金额		2006年	2007年	2008年	2009年	2070年	2071年	2072年	2073年	2074年	2075年
一	利润总额			52,114,293.51	54,908,628.19	57,843,259.53	60,925,357.77	64,162,245.27	67,561,817.59	71,131,958.45	74,881,561.95	78,819,350.31	82,954,797.79
二	纳税调整项			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	增加应税所得额项目			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	业务招待费												
2	减少应税所得额项目												
2.1	研发费用加计50%												
...													
	其它												
三	调整后所得额			52,114,293.51	54,908,628.19	57,843,259.53	60,925,357.77	64,162,245.27	67,561,817.59	71,131,958.45	74,881,561.95	78,819,350.31	82,954,797.79
	上期尚未弥补亏损												
	本期弥补亏损												
四	应税所得额			52,114,293.51	54,908,628.19	57,843,259.53	60,925,357.77	64,162,245.27	67,561,817.59	71,131,958.45	74,881,561.95	78,819,350.31	82,954,797.79
五	应纳税所得额			13,028,573.38	13,727,157.05	14,460,814.88	15,231,339.44	16,040,561.32	16,890,454.40	17,782,989.61	18,720,390.49	19,704,837.58	20,738,699.45
六	企业适用所得税率			0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
七	可抵扣暂时性差异			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	资产减值准备												
	可抵扣亏损												
八	递延所得税资产			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
九	所得税费用			13,028,573.38	13,727,157.05	14,460,814.88	15,231,339.44	16,040,561.32	16,890,454.40	17,782,989.61	18,720,390.49	19,704,837.58	20,738,699.45
十	净利润			39,085,720.13	41,181,471.14	43,382,444.65	45,694,018.33	48,121,683.95	50,671,363.19	53,348,968.84	56,161,171.46	59,114,512.73	62,216,098.34

有关说明：

企业填表人：吴保伟

填表日期：2019年2月14日

所得税调查表

评估基准日：2018年12月31日

金额单位：人民币元

被评估单位：河南海马物业服务服务有限公司

序号	年度		调整原因和标准说明	2076年	2077年	2078年5月
	项目					
一	利润总额			87,297,952.91	91,859,160.67	34,493,945.10
二	纳税调整项			0.00	0.00	0.00
1	增加应税所得额项目			0.00	0.00	0.00
1.1	业务招待费					
2	减少应税所得额项目					
2.1	研发费用加计50%					
...						
	其它					
三	调整后所得额			87,297,952.91	91,859,160.67	34,493,945.10
	上期尚未弥补亏损					
	本期弥补亏损					
四	应税所得额			87,297,952.91	91,859,160.67	34,493,945.10
五	应纳税所得额			21,824,488.23	22,964,790.17	8,623,486.28
六	企业适用所得税率			0.25	0.25	0.25
七	可抵扣暂时性差异			0.00	0.00	0.00
	资产减值准备					
	可抵扣亏损					
八	递延所得税资产			0.00	0.00	0.00
九	所得税费用			21,824,488.23	22,964,790.17	8,623,486.28
十	净利润			65,473,464.68	68,894,370.50	25,870,458.82
有关说明：						

企业填表人：吴保伟

填表日期：2019年2月14日

净现金流量预测表

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：河南海马物业服务有限公司

金额单位：人民币万元

项目	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
营业收入	-	138.10	276.21	276.21	486.56	770.28	808.79	849.23	891.70	936.28	983.09	1,032.25
主营业务收入	-	138.10	276.21	276.21	486.56	770.28	808.79	849.23	891.70	936.28	983.09	1,032.25
其他业务收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
营业成本	-	444.73	889.47	889.47	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06
主营业务成本	-	444.73	889.47	889.47	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06
其他业务成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
销售税金及附加	110.12	104.64	43.76	36.10	62.71	98.60	103.47	108.59	113.00	118.64	124.56	130.78
管理费用	27.09	509.50	64.64	118.92	140.83	83.50	76.08	79.28	132.61	136.10	139.73	143.53
营业费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
财务费用	-1.22	0.01	-0.37	-	-	-	-	-	-	-	-	-
营业利润	-140.41	-928.83	-722.09	-160.87	0.96	306.12	347.18	379.31	364.03	399.48	436.74	475.88
利润总额	-140.41	-928.83	-722.09	-160.87	0.96	306.12	347.18	379.31	364.03	399.48	436.74	475.88
所得税	-35.10	38.27	-	-	-	-	-	-	-	-	109.19	118.97
净利润	-105.31	-967.10	-722.09	-160.87	0.96	306.12	347.18	379.31	364.03	399.48	327.55	356.91
折旧	-	936.77	954.11	394.29	384.09	292.54	282.06	282.06	332.06	332.06	332.06	332.06
摊销	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
资本性支出	-	-	-	-	-	-	-	-	50.00	50.00	50.00	50.00
营运资金追加额	-	-	-	-0.24	14.88	17.53	1.98	2.08	1.94	2.28	29.69	4.95
净现金流量	-105.31	-30.33	232.02	233.66	370.37	581.13	627.26	659.29	644.15	679.26	579.92	634.02

填表日期：2019年2月14日

企业填表人：吴保伟

净现金流量预测表

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：河南海马物业服务有限公司

金额单位：人民币万元

项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
营业收入	1,083.86	1,138.05	1,194.96	1,254.70	1,317.44	1,383.31	1,452.48	1,525.10	1,601.36	1,681.42	1,755.50	1,853.77	1,946.46
主营业务收入	1,083.86	1,138.05	1,194.96	1,254.70	1,317.44	1,383.31	1,452.48	1,525.10	1,601.36	1,681.42	1,755.50	1,853.77	1,946.46
其他业务收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
营业成本	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06
主营业务成本	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06
其他业务成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
销售税金及附加	137.31	144.16	151.36	158.92	166.85	175.19	183.94	193.12	202.77	212.90	223.53	234.70	246.42
管理费用	147.49	151.64	155.97	160.50	165.22	170.16	175.32	180.72	186.36	192.25	198.41	204.85	211.59
营业费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
财务费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
营业利润	517.00	560.19	605.57	653.22	703.30	755.90	811.16	869.19	930.16	994.21	1,061.49	1,132.16	1,206.38
利润总额	517.00	560.19	605.57	653.22	703.30	755.90	811.16	869.19	930.16	994.21	1,061.49	1,132.16	1,206.38
所得税	129.25	140.05	151.39	163.31	175.83	188.98	202.79	217.30	232.54	248.55	265.37	283.04	301.60
净利润	387.75	420.14	454.18	489.91	527.47	566.92	608.37	651.89	697.62	745.66	796.12	849.12	904.78
折旧	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06
摊销	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
资本性支出	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
营运资金追加额	5.19	5.45	5.72	6.00	6.29	6.61	6.93	7.27	7.63	8.01	8.40	8.82	9.25
净现金流量	684.62	696.75	730.52	765.97	803.24	842.37	883.50	926.68	972.05	1,019.71	1,069.78	1,122.36	1,177.59

填表日期：2019年2月14日

企业填表人：吴保伟

净现金流量预测表

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：河南海马物业服务有限公司

金额单位：人民币万元

项目	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年
营业收入	2,043.78	2,145.97	2,253.27	2,365.93	2,484.23	2,608.44	2,738.86	2,875.81	3,019.60	3,170.58	3,329.11	3,495.56	3,670.34
主营业务成本	2,043.78	2,145.97	2,253.27	2,365.93	2,484.23	2,608.44	2,738.86	2,875.81	3,019.60	3,170.58	3,329.11	3,495.56	3,670.34
其他业务收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
营业成本	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06
主营业务成本	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06
其他业务成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
销售税金及附加	258.74	271.66	285.24	299.49	314.45	330.17	346.66	363.99	382.18	401.28	421.33	442.39	464.50
管理费用	218.63	225.98	233.68	241.72	250.14	258.95	268.15	277.78	287.85	298.39	309.40	320.93	333.00
营业费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
财务费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
营业利润	1,284.35	1,366.26	1,452.29	1,542.66	1,637.57	1,737.27	1,841.99	1,951.98	2,067.51	2,188.85	2,316.31	2,450.18	2,590.78
利润总额	1,284.35	1,366.26	1,452.29	1,542.66	1,637.57	1,737.27	1,841.99	1,951.98	2,067.51	2,188.85	2,316.31	2,450.18	2,590.78
所得税	321.09	341.57	363.07	385.66	409.39	434.32	460.50	488.00	516.88	547.21	579.08	612.54	647.69
净利润	963.26	1,024.69	1,089.22	1,157.00	1,228.18	1,302.95	1,381.49	1,463.98	1,550.63	1,641.64	1,737.23	1,837.64	1,943.09
折旧	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06
摊销	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
资本性支出	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
营运资金追加额	9.71	10.19	10.69	11.22	11.78	12.36	12.97	13.61	14.29	14.99	15.73	16.51	17.33
净现金流量	1,235.61	1,296.56	1,360.59	1,427.84	1,498.46	1,572.65	1,650.58	1,732.43	1,818.40	1,908.71	2,003.56	2,103.19	2,207.82

填表日期：2019年2月14日

企业填表人：吴保伟

净现金流量预测表

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：河南海马物业服务有限公司

金额单位：人民币万元

项目	2054年	2055年	2056年	2057年	2058年	2059年	2060年	2061年	2062年	2063年	2064年	2065年	2066年
营业收入	3,853.86	4,046.55	4,248.88	4,461.32	4,684.39	4,918.61	5,164.54	5,422.76	5,693.90	5,978.60	6,277.53	6,591.40	6,920.97
主营业务收入	3,853.86	4,046.55	4,248.88	4,461.32	4,684.39	4,918.61	5,164.54	5,422.76	5,693.90	5,978.60	6,277.53	6,591.40	6,920.97
其他业务收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
营业成本	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06
主营业务成本	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06
其他业务成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
销售税金及附加	487.71	512.09	537.68	564.55	592.77	622.40	653.51	686.18	720.48	756.49	794.30	834.01	875.70
管理费用	345.62	358.83	372.65	387.11	402.25	418.09	434.68	452.03	470.19	489.21	509.12	529.96	551.78
营业费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
财务费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
营业利润	2,738.46	2,893.57	3,056.48	3,227.59	3,407.30	3,596.05	3,794.29	4,002.49	4,221.17	4,450.83	4,692.04	4,945.37	5,211.43
利润总额	2,738.46	2,893.57	3,056.48	3,227.59	3,407.30	3,596.05	3,794.29	4,002.49	4,221.17	4,450.83	4,692.04	4,945.37	5,211.43
所得税	684.61	723.39	764.12	806.90	851.83	899.01	948.57	1,000.62	1,055.29	1,112.71	1,173.01	1,236.34	1,302.86
净利润	2,053.85	2,170.18	2,292.36	2,420.69	2,555.47	2,697.04	2,845.72	3,001.87	3,165.88	3,338.12	3,519.03	3,709.03	3,908.57
折旧	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06
摊销	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
资本性支出	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
营运资金追加额	18.19	19.09	20.04	21.03	22.07	23.17	24.31	25.52	26.78	28.11	29.51	30.97	32.51
净现金流量	2,317.72	2,433.15	2,554.38	2,681.72	2,815.46	2,955.93	3,103.47	3,258.41	3,421.16	3,592.07	3,771.58	3,960.12	4,158.12

填表日期：2019年2月14日

企业填表人：吴保伟

净现金流量预测表

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：河南海马物业服务有限公司

金额单位：人民币万元

项目	2067年	2068年	2069年	2070年	2071年	2072年	2073年	2074年	2075年	2076年	2077年	2078年5月
营业收入	7,267.02	7,630.37	8,011.89	8,412.49	8,833.11	9,274.77	9,738.50	10,225.43	10,736.70	11,273.54	11,837.21	4,847.34
主营业务收入	7,267.02	7,630.37	8,011.89	8,412.49	8,833.11	9,274.77	9,738.50	10,225.43	10,736.70	11,273.54	11,837.21	4,847.34
其他业务收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
营业成本	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06
主营业务成本	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06	282.06
其他业务成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
销售税金及附加	919.48	965.44	1,013.70	1,064.38	1,117.59	1,173.46	1,232.12	1,293.71	1,358.39	1,426.30	1,497.61	613.39
管理费用	574.62	598.54	623.59	649.82	677.28	706.05	736.17	767.72	800.77	835.38	871.63	502.50
营业费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
财务费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
营业利润	5,490.86	5,784.33	6,092.54	6,416.22	6,756.18	7,113.20	7,488.16	7,881.94	8,295.48	8,729.80	9,185.92	3,449.39
利润总额	5,490.86	5,784.33	6,092.54	6,416.22	6,756.18	7,113.20	7,488.16	7,881.94	8,295.48	8,729.80	9,185.92	3,449.39
所得税	1,372.72	1,446.08	1,523.13	1,604.06	1,689.05	1,778.30	1,872.04	1,970.48	2,073.87	2,182.45	2,296.48	862.35
净利润	4,118.14	4,338.25	4,569.41	4,812.16	5,067.13	5,334.90	5,616.12	5,911.46	6,221.61	6,547.35	6,889.44	2,587.04
折旧	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06	332.06
摊销	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
资本性支出	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
营运资金追加额	34.12	35.81	37.59	39.46	41.41	43.47	45.63	47.90	50.28	52.77	55.40	-671.87
净现金流量	4,366.08	4,584.50	4,813.88	5,054.76	5,307.78	5,573.49	5,852.55	6,145.62	6,453.39	6,776.64	7,116.10	3,540.97

填表日期：2019年2月14日

企业填表人：吴保伟

河南海马物业服务股份有限公司

资产负债表

2019年12月31日

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

	附注五	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	(一)	310,151.40	630,373.64
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款			
预付款项			
其他应收款	(二)	706,416.00	1,439,355.00
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,016,567.40	2,069,728.64
非流动资产:			
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	(三)	167,516,807.92	176,411,507.20
固定资产	(四)	2,247,362.20	2,893,779.10
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		169,764,170.12	179,305,286.30
资产总计		170,780,737.52	181,375,014.94

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:

王立

河南海马物业服务有限公司

资产负债表(续)

2018年12月31日

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

	附注五	期末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费	(五)	105,260.22	105,260.22
其他应付款	(六)	178,715,440.50	182,088,856.00
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		178,820,700.72	182,194,116.22
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
其中:优先股			
永续债			
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			
非流动负债合计			
负债合计		178,820,700.72	182,194,116.22
所有者权益:			
股本	(七)	10,000,000.00	10,000,000.00
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			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	(八)	-18,039,963.20	-10,819,101.28
所有者权益合计		-8,039,963.20	-819,101.28
负债和所有者权益总计		170,780,737.52	181,375,014.94

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:

(6.6)

河南海马物业服务有限公司

利润表

2018年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

	附注五	本期发生额	上期发生额
一、营业收入		2,762,057.14	1,381,028.58
减: 营业成本		8,894,699.28	4,447,349.64
税金及附加		437,613.22	1,046,398.18
销售费用			
管理费用	(十一)	646,416.90	5,095,049.54
研发费用			
财务费用	(十二)	-3,709.34	99.83
其中: 利息费用			
利息收入			
资产减值损失	(十三)	7,899.00	80,403.00
加: 其他收益			
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			
公允价值变动收益 (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)		-7,220,861.92	-9,288,271.61
加: 营业外收入			
减: 营业外支出			
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		-7,220,861.92	-9,288,271.61
减: 所得税费用			382,707.42
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		-7,220,861.92	-9,670,979.03
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)			
(二) 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 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			
(二) 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. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		-7,220,861.92	-9,670,979.03
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益 (元/股)			
(二) 稀释每股收益 (元/股)			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

孙春印

主管会计工作负责人:

肖丹

会计机构负责人:



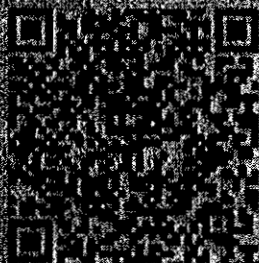
营业执照

(副本)

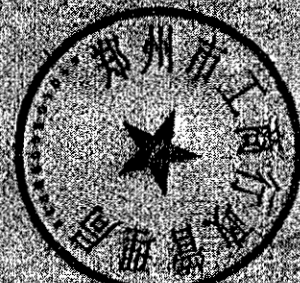
统一社会信用代码 91410106664665486L

(1-2)

名称 海马汽车有限公司
类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
住所 郑州经济技术开发区航海东路1689号
法定代表人 孙忠春
注册资本 肆拾叁亿壹仟伍佰柒拾捌万圆整
成立日期 2007年07月17日
营业期限 2007年07月17日至2057年07月16日
经营范围 工业园开发建设;汽车及汽车零部件的开发、试制、试验、制造、销售及售后服务;汽车租赁;机械产品、建筑材料、电子产品、仪器仪表、化工产品(专营及化学危险品除外)、家用电器、农副产品产品的销售;从事货物和技术进出口业务;汽车安全检验服务。
(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)



登记机关



2017年12月13日

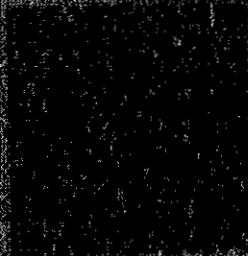


营业执照

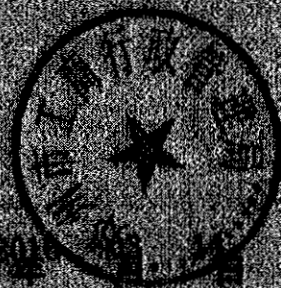
(副本)



名称 河南某某有限公司
住所 郑州市某某路某某号
法定代表人 张三
注册资本 壹仟万元整
成立日期 2015年05月20日
营业期限 2015年05月20日至2035年05月19日
经营范围 餐饮服务。
(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)



登记机关



豫 (2017) 郑州市 不动产权第 0070239 号

权利人	河南海马物业服务集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	郑东新区福祿街86号3号楼1单元1层1号
不动产单元号	410104907002GB00028F00020003
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	共有宗地面积15525.8m ² /房屋建筑面积89.93m ²
使用期限	国有建设用地使用权：2008年5月8日 起 2078年5月7日 止
权利其他状况	土地使用权面积：4.26m ² ； 土地独用面积：0m ² ； 分摊土地使用权面积：4.26m ² ； 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：66.59m ² ，分摊建筑面积：23.34m ² ； 房屋总层数：32层；所在层数：1层； 房屋竣工日期：2015年。



土地坐落	土地坐落
土地用途	土地用途
土地面积	土地面积
使用期限	使用期限
权利其他状况	权利其他状况

豫(2017) 郑州市 不动产权第 0070797 号

权利人	河南海马物业服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	郑东新区福祿街86号3号楼1单元1层3号
不动产单元号	410104907002GB00028F00020005
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	共有宗地面积15525.8m ² /房屋建筑面积63.18m ²
使用期限	国有建设用地使用权：2008年5月8日 起 2078年5月7日 止
权利其他状况	土地使用权面积：2.99m ² ; 土地独用面积：0m ² ; 分摊土地使用权面积：2.99m ² ; 房屋结构：钢筋混凝土结构; 专有建筑面积：46.78m ² , 分摊建筑面积：16.40m ² ; 房屋总层数：32层; 所在层数：1层; 房屋竣工日期：2015年。

豫 (2017) 郑州市 不动产权第 0070822 号

权利人	河南海马物业服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	郑东新区福祿街86号3号楼1单元1层5号
不动产单元号	410104907002GB00028F00020007
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	共有宗地面积15525.8m ² /房屋建筑面积63.5m ²
使用期限	国有建设用地使用权：2008年5月8日 起 2078年5月7日 止
权利其他状况	土地使用权面积：3.01m ² ； 土地独用面积：0m ² ； 分摊土地使用权面积：3.01m ² ； 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：47.02m ² ，分摊建筑面积：16.48m ² ； 房屋总层数：32层；所在层数：1层； 房屋竣工日期：2015年。

豫 (2017) 郑州市 不动产权第 0070817 号

权利人	河南海马物业服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	郑东新区福祿街86号3号楼1单元1层6号
不动产单元号	410104907002GB00028F00020008
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	共有宗地面积15525.8m ² /房屋建筑面积89.93m ²
使用期限	国有建设用地使用权：2008年5月8日 起 2078年5月7日 止
权利其他状况	土地使用权面积：4.26m ² ； 土地独用面积：0m ² ； 分摊土地使用权面积：4.26m ² ； 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：66.59m ² ，分摊建筑面积：23.34m ² ； 房屋总层数：32层；所在层数：1层； 房屋竣工日期：2015年。

海马汽车有限公司承诺函

中水致远资产评估有限公司：

因河南海马物业服务有限公司拟增资扩股事宜，需对此经济行为涉及的河南海马物业服务有限公司股东全部权益价值，以 2018 年 12 月 31 日为基准日进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，作为本次评估的委托人，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、本次评估委托行为符合有关规定；
- 3、所提供的与评估相关的资料是真实、准确、完整的，有关重大事项已完全如实揭示；
- 4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 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（盖章）



法定代表人（签字）：



年 月 日

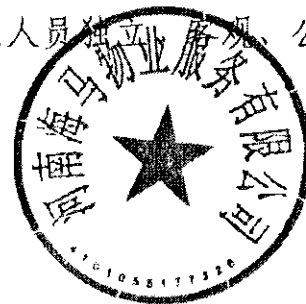
河南海马物业服务有限公司承诺函

中水致远资产评估有限公司：

因我公司拟增资扩股事宜，需对我公司股东全部权益价值，以2018年12月31日为基准日进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，作为本次资产评估的被评估单位，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、我单位所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 4、纳入资产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；
- 5、纳入资产评估范围的资产所涉及的权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形，未决事项、法律纠纷等不确定因素，已及时、完整提供。
- 6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期发生影响评估行为及结果的重大事项，已及时、完整提供
- 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。

被评估单位（公章）：



法定代表人（签字）：



年 月 日

资产评估师承诺函

海马汽车有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟对河南海马物业服务有限公司增资扩股行为所涉及的其股东全部权益，以 2018 年 12 月 31 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：

- 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、根据资产评估准则和相关评估规范选用了适当的评估方法。
- 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。

资产评估师签名：



资产评估师签名：

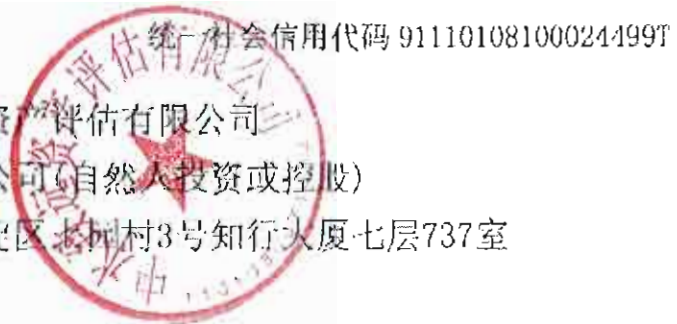


年 月 日



营业执照

(副本) (6-1)



名称 中水致远资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市海淀区北关村3号知行大厦七层737室
法定代表人 蒋建英
注册资本 300万元
成立日期 2000年10月31日
营业期限 2000年10月31日至2030年10月30日
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估;技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务、技术推广。(企业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;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

北京市财政局

2017-0078 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、中水致远资产评估有限公司
- 2、北京中天和资产评估有限公司
- 3、中评信宏（北京）资产评估有限公司
- 4、北京中诚博泰资产评估有限公司
- 5、北京人合致远资产评估事务所（普通合伙）

以上资产评估机构的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。





证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

中水致远资产评估有限公司

从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]23号 证书编号：0100041017

变更文号：财办企[2011]92号

序列号：000117

发证时间：二〇一〇年二月



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：常盼盼

性别：男

登记编号：41100051

单位名称：中水致远资产评估有限
公司



41100051



初次登记时间：2010-09-06

年检信息：通过（2018-03-30）

（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：



打印时间：2019-02-15

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：张小杰

性别：男

登记编号：41130001

单位名称：中水致远资产评估有限
公司



初次登记时间：2013-01-10

年检信息：通过（2018-04-26）

（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：

打印时间：2019-01-04

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>