

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

嘉凯城集团股份有限公司拟转让股权  
涉及的嘉凯城集团物业服务有限公司  
股东全部权益价值评估项目  
资产评估报告

坤元评报〔2019〕314号

（共一册，第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇一九年六月十二日

# 目 录

资产评估师声明 .....	1
资产评估报告 摘要 .....	2
资产评估报告 正文 .....	4
一、 委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人 .....	4
二、 评估目的 .....	8
三、 评估对象和评估范围 .....	8
四、 价值类型及其定义 .....	9
五、 评估基准日 .....	10
六、 评估依据 .....	10
七、 评估方法 .....	11
八、 评估程序实施过程 and 情况 .....	15
九、 评估假设 .....	15
十、 评估结论 .....	16
十一、 特别事项说明 .....	17
十二、 资产评估报告使用限制说明 .....	19
十三、 资产评估报告日 .....	19
<b>资产评估报告 备查文件</b>	
一、 被评估单位基准日审计报告 .....	20
二、 委托人和被评估单位营业执照 .....	69
三、 委托人和被评估单位的承诺函 .....	71
四、 签名资产评估师的承诺函 .....	73
五、 资产评估机构营业执照 .....	74
六、 资产评估机构备案公告 .....	75
七、 资产评估机构证券资格证书 .....	76
八、 签名资产评估师职业资格证书登记卡 .....	77
<b>资产基础法评估结果汇总表及明细表 .....</b>	<b>79</b>

## 资产评估师声明

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、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、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。

五、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关注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。

# 嘉凯城集团股份有限公司拟转让股权 涉及的嘉凯城集团物业服务有限公司 股东全部权益价值评估项目

## 资产评估报告

坤元评报〔2019〕314号

### 摘 要

以下内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应当认真阅读资产评估报告正文。

#### 一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为嘉凯城集团股份有限公司(以下简称嘉凯城股份公司),本次资产评估的被评估单位为嘉凯城集团物业服务有限公司(以下简称嘉凯城物业公司)。

根据《资产评估委托合同》,本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

#### 二、评估目的

嘉凯城股份公司拟转让嘉凯城物业公司的股权,为此需要对嘉凯城物业公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供嘉凯城物业公司股东全部权益价值的参考依据。

#### 三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的嘉凯城物业公司的股东全部权益。

评估范围为嘉凯城物业公司申报的并经过瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至2018年12月31日嘉凯城物业公司全部资产及相关负债。按照嘉凯城物

业公司提供的 2018 年 12 月 31 日经审计的财务报表(母公司报表口径)反映,资产、负债和股东权益的账面价值分别为 211,942,283.16 元、165,501,842.44 元和 46,440,440.72 元。

#### **四、价值类型**

本次评估的价值类型为市场价值。

#### **五、评估基准日**

评估基准日为 2018 年 12 月 31 日。

#### **六、评估方法**

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,本次采用资产基础法进行评估。

#### **七、评估结论**

在本报告所揭示的评估假设基础上,嘉凯城物业公司股东全部权益的评估价值为 86,778,156.37 元(大写为人民币捌仟陆佰柒拾柒万捌仟壹佰伍拾陆元叁角柒分),与账面价值 46,440,440.72 元相比,评估增值 40,337,715.65 元,增值率为 86.86%。

#### **八、评估结论的使用有效期**

本评估结论仅对嘉凯城股份公司拟转让嘉凯城物业公司股权之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年,即自评估基准日 2018 年 12 月 31 日起至 2019 年 12 月 30 日止。

#### **九、对评估结论有重大影响的特别事项**

本次评估对象为企业股东全部权益价值,部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积,可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

# 嘉凯城集团股份有限公司拟转让股权 涉及的嘉凯城集团物业服务有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2019〕314号

嘉凯城集团股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让股权涉及的嘉凯城集团物业服务有限公司股东全部权益在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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

### （一）委托人概况

1. 名称：嘉凯城集团股份有限公司（以下简称嘉凯城股份公司）
2. 住所：杭州市上城区惠民路56号1号楼318室
3. 法定代表人：黄涛
4. 注册资本：180,419.15万人民币
5. 类型：其他股份有限公司（上市）
6. 统一社会信用代码：91430000712102806R
7. 登记机关：浙江省工商行政管理局
8. 经营范围：房地产投资，实业投资，营销策划，国内商品贸易及进出口业务，自有房屋出租，物业管理（以上涉及法律法规和国务院决定规定需报经有关部门审批的项目，取得批准后方可经营），房地产咨询，投资咨询服务。

### （二）被评估单位概况

#### 一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：嘉凯城集团物业服务有限公司(以下简称嘉凯城物业公司)
2. 住所：浙江省杭州市拱墅区拱康路 77 号富康大厦 1801-1 室
3. 法定代表人：霍东
4. 注册资本：伍仟万元整
5. 类型：有限责任公司（法人独资）
6. 统一社会信用代码：9133000073528901XP
7. 登记机关：浙江省工商行政管理局
8. 经营范围：物业管理，自有房屋租赁，建筑材料、装饰材料、五金、水暖器材的销售，停车服务（限分支机构经营）。

## 二) 企业历史沿革

### 1. 公司成立时情况

嘉凯城物业公司前身为湖州嘉业物业管理有限公司（以下简称湖州嘉业物业公司），成立于 2002 年 1 月 24 日，初始注册资本 50.00 万元，成立时股东和出资情况如下：浙江国际嘉业房地产开发有限公司（以下简称浙江嘉业房地产公司）出资 10.00 万元，占注册资本的 20.00%，湖州嘉业房地产开发有限公司（以下简称湖州嘉业房地产公司）出资 40.00 万元，占注册资本的 80.00%。

### 2. 公司历次股权变更情况

2005 年 6 月，根据股东会决议，嘉凯城物业公司增资 250 万元，其中浙江嘉业房地产公司认缴 50.00 万元，湖州嘉业房地产公司认缴 200.00 万元。该次增资完成后，湖州嘉业物业公司的注册资本为 300 万元，股权结构如下：

出资方名称	出资额（万元）	出资比例
浙江国际嘉业房地产开发有限公司	60.00	20.00%
湖州嘉业房地产开发有限公司	240.00	80.00%
合计	300.00	100.00%

2006 年 6 月，根据股东会决议，嘉凯城物业公司增资 200 万元，均由浙江嘉业房地产公司认缴，并将公司名称变更为浙江嘉业物业管理有限公司（以下简称浙江嘉业物业公司）。该次增资完成后，浙江嘉业物业公司的注册资本为 500 万元，股权结构如下：

出资方名称	出资额（万元）	出资比例
-------	---------	------

浙江国际嘉业房地产开发有限公司	260.00	52.00%
湖州嘉业房地产开发有限公司	240.00	48.00%
合 计	500.00	100.00%

2009年12月，根据股东会决议，浙江嘉业房地产公司将其持有的浙江嘉业物业公司52%的股权共260.00万元出资额转让给浙江嘉信物业服务有限公司（以下简称嘉信物业公司），湖州嘉业房地产公司将其持有的浙江嘉业物业公司48%的股权共240.00万元出资额转让给嘉信物业公司。该次股权转让完成后，浙江嘉业物业的股权结构如下：

出资方名称	出资额（万元）	出资比例
浙江嘉信物业服务有限公司	500.00	100.00%
合 计	500.00	100.00%

2013年1月，根据股东会决议，嘉信物业公司将其持有浙江嘉业物业公司的100%股权共500.00万出资额转让给嘉凯城股份公司。

该次股权转让完成后，浙江嘉业物业公司的股权结构如下：

出资方名称	出资额（万元）	出资比例
嘉凯城集团股份有限公司	500.00	100.00%
合 计	500.00	100.00%

2013年12月，根据股东会决议，嘉凯城物业公司增资4,500.00万元，均由嘉凯城股份公司认缴。该次增资完成后，浙江嘉业物业公司的注册资本为5,000万元，股权结构如下：

出资方名称	出资额（万元）	出资比例
嘉凯城集团股份有限公司	5,000.00	100.00%
合 计	5,000.00	100.00%

2014年1月，根据股东会决议，浙江嘉业物业公司更名为嘉凯城集团物业服务有限公司。

经上述股权变更及增资后，截至评估基准日，嘉凯城物业公司的注册资本及股权结构未发生变更。

### 三）被评估单位前2年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

母公司报表口径

单位：人民币元

项目名称	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日
资产	99,306,701.32	104,277,631.13	211,942,283.16
负债	37,931,927.09	54,653,863.50	165,501,842.44
股东权益	61,374,774.23	49,623,767.63	46,440,440.72
项目名称	2016年度	2017年度	2018年度
营业收入	76,291,887.09	75,871,273.40	82,096,014.32
营业成本	64,002,759.33	67,216,265.18	74,488,800.44
利润总额	319,925.29	-11,578,547.85	-3,183,326.91
净利润	179,423.34	-11,751,006.60	-3,183,326.91

上述年度财务数据均经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告。

被评估单位下设本部和南京、青岛等9家分公司，企业财务报表由上述二级核算单位的报表汇总并经合并抵销得出。

#### 四) 公司经营概况

嘉凯城物业公司成立于2002年，现为嘉凯城股份公司的全资子公司。嘉凯城股份公司以房地产投资及开发为主业，兼有商业资产经营管理、房地产金融、物业服务、贸易等业务。

嘉凯城物业公司整合了嘉凯城股份公司旗下一级资质浙江嘉杭物业管理有限公司，二级资质上海恒豪基业物业服务有限公司等多家长三角区域享有盛誉的物业品牌，专业从事大型集团化物业服务。

截至评估基准日，嘉凯城物业公司共有1家全资子公司、2家控股子公司，主要情况见下表：

序号	名称	注册资本 (万元)	出资比例	经营范围
1	浙江嘉杭物业管理有限公司	500.00	70%	物业管理，家庭清洁服务；停车场服务。
2	上海恒豪基业物业服务有限公司	300.00	92.5%	物业管理，停车库（场）经营，物业服务咨询等
3	郑州中凯物业管理有限公司	50.00	100%	物业服务

嘉凯城物业公司另有 9 家分公司：嘉凯城集团物业服务有限公司南京分公司、青岛分公司、湖州分公司、杭州分公司、苏州分公司、南浔分公司、南京第二分公司、张家港分公司、余杭分公司，主要从事当地物业管理服务。

### （三）委托人与被评估单位的关系

委托人为被评估单位的股东。

### （四）其他评估报告使用人

根据《资产评估业务约定书》，本资产评估报告的其他使用者为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

嘉凯城股份公司拟转让嘉凯城物业公司的股权，为此需要对该经济行为涉及的嘉凯城物业公司股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供嘉凯城物业公司股东全部权益价值的参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的嘉凯城物业公司的股东全部权益。

评估范围为嘉凯城物业公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产(包括长期股权投资、设备类固定资产和无形资产—其他无形资产)和流动负债。按照嘉凯城物业公司提供的经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2018 年 12 月 31 日财务报表（母公司报表口径）反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 211,942,283.16 元、165,501,842.44 元和 46,440,440.72 元。

单位：人民币元

项 目	账面原值	账面价值
一、流动资产		208,660,729.91
二、非流动资产		3,281,553.25
其中：长期股权投资		2,782,559.50
固定资产	2,736,603.85	331,535.94
无形资产		167,457.81
其中：其他无形资产		167,457.81

<b>资产总计</b>		211,942,283.16
三、流动负债		165,501,842.44
<b>负债合计</b>		165,501,842.44
<b>股东权益合计</b>		46,440,440.72

主要资产情况如下：

1. 应收账款

应收账款账面价值 16,849,190.85 元，其中账面余额 16,852,608.05 元，坏账准备 3,417.20 元，均系应收的物业费。

2. 其他应收款

其他应收账款账面价值 188,749,152.06 元，其中账面余额 188,966,814.88 元，坏账准备 217,662.82 元，包括应收的关联方往来款、定金及押金等。

3. 长期股权投资

长期股权投资账面价值 2,782,559.50 元，其中账面余额 2,782,559.50 元，减值准备 0.00 元。

被投资单位共 1 家全资子公司、2 家控股子公司，基本情况如下表所示：

序号	被投资单位名称	投资日期	注册资本 (万元)	股权比例	账面余额	减值准备	账面价值
1	浙江嘉杭物业管理有限公司	2013 年 1 月	500.00	70.00%	1,988,018.93	0.00	1,988,018.93
2	上海恒豪基业物业服务股份有限公司	2013 年 1 月	300.00	92.50%	794,539.57	0.00	794,539.57
3	郑州中凯物业有限公司	2013 年 1 月	50.00	100.00%	1.00	0.00	1.00
	<b>合计</b>				<b>2,782,559.50</b>	<b>0.00</b>	<b>2,782,559.50</b>

4. 设备类固定资产

列入评估范围的设备类固定资产共 483 台(套/辆)，合计账面原值 2,736,603.85 元，账面净值 331,535.94 元，主要包括草坪机、电动驾驶式扫地车、电动环卫车等物业服务设备，电脑、空调等办公设备及车辆等，分别分布于嘉凯城物业公司各办公场地和服务楼盘内。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

#### 四、价值类型及其定义

1. 价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价格以外的价值

（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本资产评估报告的评估结论的价值类型。

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

## 五、评估基准日

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和资产评估工作日接近，由委托人确定本次评估基准日为 2018 年 12 月 31 日，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

## 六、评估依据

### （一）法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《公司法》《合同法》《证券法》；
3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

### （二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》；
10. 《资产评估价值类型指导意见》；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

### （三）权属依据

1. 嘉凯城物业公司提供的《营业执照》、公司章程和验资报告；
2. 基准日股份持有证明、出资证明等；

3. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、财务报表及其他会计资料;

4. 机动车行驶证、发票等权属证明;

5. 其他产权证明文件。

#### **(四) 取价依据**

1. 被评估单位提供的评估申报表;

2. 被评估单位截至评估基准日的审计报告以及相关财务报表;

3. 《机电产品报价手册》及其他市场价格资料、询价记录;

4. 主要设备的购置合同、发票、付款凭证;

5. 《资产评估常用数据与参数手册》等评估参数取值参考资料;

6. 浙江省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件;

7. 主要原材料市场价格信息调查资料;

8. 中国人民银行公布的评估基准日贷款利率;

9. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等;

10. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料;

11. 其他资料。

### **七、评估方法**

#### **(一) 评估方法的选择**

根据现行资产评估准则及有关规定,企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

由于国内市场上难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面类似的股权交易案例及参考企业,难以搜集市场法所需的相关比较资料,故本次评估不宜用市场法。

因嘉凯城物业公司发展战略不够清晰,企业经营波动较大,公司经营规模萎缩,经营效益不佳,且在当前宏观经济形势、经营环境下未见好转迹象,难以对公司未来收益进行合理预测,故本次评估不宜用收益法。

由于嘉凯城物业公司各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理

加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故本次评估可以采用资产基础法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定采用资产基础法对委托评估的嘉凯城物业公司的股东全部权益价值进行评估。

## （二）资产基础法简介

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，合理评估企业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。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值 =  $\sum$  各分项资产的评估价值 - 相关负债

主要资产的评估方法如下：

### 一）流动资产

#### 1. 货币资金

对于银行存款，以核实后账面值为评估值。

#### 2. 应收账款和相应坏账准备

对于应收关联方往来款，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面价值为评估值。

对于其他可能有部分不能收回或有收回风险的款项，评估人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，该部分应收账款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

同时将公司按规定计提的坏账准备评估为零。

#### 3. 预付账款

经核实，各款项期后能形成相应资产或权利，以核实后的账面值为评估值。

#### 4. 其他应收款和相应坏账准备

对于应收关联方往来款，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面价值为评估值。

对于有充分证据表明全额损失的款项，将其评估为零。

对于其他可能有部分不能收回或有收回风险的款项，评估人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，该部分应收账款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

同时将公司按规定计提的坏账准备评估为零。

#### 5. 存货

存货为服装等在库周转材料，以核实后账面值为评估值。

#### 6. 其他流动资产

其他流动资产为待抵扣的增值税进项税，期后均可抵扣，以核实后的账面值为评估值。

### 二) 非流动资产

#### 1. 长期股权投资

对于浙江嘉杭物业管理有限公司、上海恒豪基业物业服务有限公司、郑州中凯物业有限公司的长期股权投资，本次按同一标准、同一基准日对被投资单位进行现场核实和评估，并以各家子公司评估后的股东权益中嘉凯城物业公司所占份额为评估值。计算公式为：

长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益的评估价值×股权比例

本次评估未考虑可能存在的控制权溢价对长期股权投资评估值的影响。

#### 2. 设备类固定资产

根据本次资产评估的特定目的、相关条件和委估设备的特点，确定采用成本法进行评估，成本法是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除（扣减实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值）而得到被评估资产价值的方法。本次评估采用成新折扣的方法确定委估设备已经发生的各种贬值，基本公式为：

评估价值=重置成本×成新率

##### (1) 重置成本的评定

重置成本由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费和资金成本以及其他费用中的若干项组成。

A. 现行购置价

a. 对于清扫车、空调、电脑等设备，通过查阅相关报价信息或向销售商询价，以当前市场价作为购置价。

b. 车辆：通过上网查询、向销售商询价等资料确定现行购置价。

B. 相关费用

a. 对于清扫车、洗地机、空调、电脑等设备，价值量小且安装方便，故本次评估不考虑相关的运杂费、安装调试费、建设期管理费及资金成本等费用。

b. 车辆的相关费用考虑车辆购置附加税和证照杂费等，根据车辆具体情况确定。

C. 重置成本

重置成本=现行购置价+相关费用

(2) 成新率的确定

根据各种设备特点及使用情况，确定设备成新率。

A. 对于价值量较小的设备，以及电脑、空调等办公设备，主要以使用年限法为基础，结合设备的使用维修和外观现状，确定成新率。对更新换代速度、功能性贬值快的电子设备，考虑技术更新快所造成的经济性贬值因素。

B. 对于车辆，首先按车辆行驶里程法和使用年限法分别计算理论成新率，采用孰低法确定其理论成新率，以此为基础，结合车辆的维护保养情况和外观现状，确定成新率。

计算公式如下：

a. 年限法成新率  $K1 = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$

b. 行驶里程法成新率  $K2 = \text{尚可行驶里程} / \text{经济行驶里程} \times 100\%$

c. 理论成新率  $= \min \{K1, K2\}$

3. 无形资产—其他无形资产

无形资产—其他无形资产系购入的新视窗软件的摊余额。

经核实，无形资产—其他无形资产账面摊销合理，由于该项软件的账面摊余额与市场价格接近，故以核实后的账面价值为评估价值。

### 三) 负债

负债包括应付票据、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等流动负债。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅

原始凭证等相关资料进行核实。经核实，各项负债均为实际应承担的债务，以核实后账面值为评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于 2019 年 5 月 25 日开始，资产评估报告日为 2019 年 6 月 12 日。整个评估工作分五个阶段进行：

### （一）接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；
2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

### （二）资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

### （三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值；

### （四）结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；
2. 编制初步资产评估报告；

3. 对初步资产评估报告进行内部审核；
4. 征求有关各方意见。

### **(五) 出具报告阶段**

征求意见后，正式出具资产评估报告。

## **九、评估假设**

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

2. 本次评估以公开市场交易为假设前提。

3. 本次评估以被评估单位按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

4. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

5. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

6. 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

## **十、评估结论**

在本报告所揭示的评估假设基础上，嘉凯城物业公司的资产、负债及股东全部权益采用资产基础法的评估结果为：

资产账面价值 211,942,283.16 元，评估价值 252,279,998.81 元，评估增值 40,337,715.65 元，增值率为 19.03%；

负债账面价值 165,501,842.44 元，评估价值 165,501,842.44 元；

股东全部权益账面价值 46,440,440.72 元，评估价值 86,778,156.37 元，评估增值 40,337,715.65 元，增值率为 86.86%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
一、流动资产	208,660,729.91	208,660,729.91		
二、非流动资产	3,281,553.25	43,619,268.90	40,337,715.65	1,229.23
其中：长期股权投资	2,782,559.50	42,936,641.09	40,154,081.59	1,443.06
固定资产	331,535.94	515,170.00	183,634.06	55.39
无形资产	167,457.81	167,457.81		
其中：其他无形资产	167,457.81	167,457.81		
<b>资产总计</b>	211,942,283.16	252,279,998.81	40,337,715.65	19.03
三、流动负债	165,501,842.44	165,501,842.44		
<b>负债合计</b>	165,501,842.44	165,501,842.44		
<b>股东权益合计</b>	46,440,440.72	86,778,156.37	40,337,715.65	86.86

评估结果根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

## 十一、特别事项说明

1. 在对嘉凯城物业公司股东全部权益价值评估中，评估人员对嘉凯城物业公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是嘉凯城物业公司的责任，评估人员的责任是对嘉凯城物业公司提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果和嘉凯城物业公司股东全部权益价值评估结论会受到影响。

2. 截至评估基准日，嘉凯城物业公司存在以下租赁事项，可能对相关资产产生影响，但评估时难以考虑：

嘉凯城物业公司位于杭州市拱康路77号富康大厦B座18楼（建筑面积合计531平方米）的办公场所，系嘉凯城物业公司向杭州康桥投资管理有限公司租赁取得，租期至2019年6月30日。

嘉凯城物业公司承诺，截至评估基准日，除上述事项，不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项及租赁事项。

3. 本次评估中，评估人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

4. 在评估时，未对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响。

5. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，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它不可抗力对资产价格的影响；本次评估对象为企业股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。

6. 本次股东全部权益价值评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

7. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

8. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

**资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。**

## 十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。
2. 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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。
3. 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。
4. 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的价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。
5. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2018 年 12 月 31 日起至 2019 年 12 月 30 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。
6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。
7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

## 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 6 月 12 日。

坤元资产评估有限公司

资产评估师：



嘉凯城集团物业服务有限公司

审 计 报 告

瑞华审字【2019】01970111号

目 录

一、 审计报告 .....	1
二、 已审财务报表	
1、 资产负债表 .....	4
2、 利润表 .....	6
3、 现金流量表 .....	7
4、 所有者权益变动表 .....	8
5、 财务报表附注 .....	10



通讯地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场西塔 9 层  
Postal Address: 9/F, West Tower of China Overseas Property Plaza, Building 7, NO.8, Yongdingmen Xibinhe Road, Dongcheng District, Beijing  
邮政编码 (Post Code): 100077  
电话 (Tel): +86(10)88095588 传真 (Fax): +86(10)88091199

## 审计报告

瑞华审字【2019】01970111 号

嘉凯城集团物业服务有限公司：

### 一、 审计意见

我们审计了嘉凯城集团物业服务有限公司（以下简称“嘉凯城集团物业公司”）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的资产负债表，2018 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了嘉凯城集团物业公司公司 2018 年 12 月 31 日的财务状况以及 2018 年度的经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

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

### 三、 管理层和治理层对财务报表的责任

嘉凯城集团物业公司公司管理层（以下简称“管理层”）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估嘉凯城集团物业公司公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算嘉

凯城集团物业公司公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督嘉凯城集团物业公司公司的财务报告过程。

#### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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



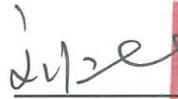
我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



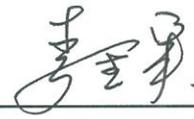
瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·北京

中国注册会计师：

  
刘洪跃  


中国注册会计师：

  
李重实  


2019年3月21日

# 资产负债表

2018年12月31日

编制单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	年末数	年初数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	六、1	2,611,026.86	4,978,376.64
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	六、2	16,849,190.85	10,817,568.26
其中：应收票据			
应收账款		16,849,190.85	10,817,568.26
预付款项	六、3	44,577.67	104,593.62
其他应收款	六、4	188,749,152.06	85,074,714.64
其中：应收利息			
应收股利			
存货	六、5	27,175.60	118,459.94
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、6	379,606.87	654.81
<b>流动资产合计</b>		<b>208,660,729.91</b>	<b>101,094,367.91</b>
<b>非流动资产：</b>			
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	六、7	2,782,559.50	2,782,559.50
投资性房地产			
固定资产	六、8	331,535.94	400,703.72
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	六、9	167,457.81	
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			
<b>非流动资产合计</b>		<b>3,281,553.25</b>	<b>3,183,263.22</b>
<b>资产总计</b>		<b>211,942,283.16</b>	<b>104,277,631.13</b>

(承上页)

# 资产负债表 (续)

2018年12月31日

编制单位: 嘉凯城集团物业服务股份有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注 释	年 末 数	年 初 数
<b>流动负债:</b>			
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	六、10	105,568,164.99	2,451,252.34
预收款项	六、11	6,917,802.08	5,665,040.35
应付职工薪酬	六、12	1,550,337.11	902,691.20
应交税费	六、13	439,508.35	807,042.11
其他应付款	六、14	51,026,029.91	44,827,837.50
其中: 应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>165,501,842.44</b>	<b>54,653,863.50</b>
<b>非流动负债:</b>			
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			
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负债合计</b>		<b>165,501,842.44</b>	<b>54,653,863.50</b>
<b>所有者权益:</b>			
实收资本	六、15	50,000,000.00	50,000,000.00
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			
一般风险准备			
未分配利润	六、16	-3,559,559.28	-376,232.37
<b>所有者权益合计</b>		<b>46,440,440.72</b>	<b>49,623,767.63</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>211,942,283.16</b>	<b>104,277,631.13</b>

载于10页至第44页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第9页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



# 利润表

## 2018年度

编制单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、营业收入	六、17	82,096,014.32	75,871,273.40
减：营业成本	六、17	74,488,800.44	67,216,265.18
税金及附加	六、18	908,123.56	759,295.52
销售费用			
管理费用	六、19	10,003,972.29	9,860,859.76
研发费用			
财务费用	六、20	238,983.46	231,042.11
其中：利息费用			
利息收入		23,179.52	14,735.90
资产减值损失	六、21	-148,904.68	211,174.89
加：其他收益	六、22	68,958.95	79,325.54
投资收益（损失以“-”号填列）	六、23		-9,054,951.23
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）	六、24	-2,256.60	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-3,328,258.40	-11,382,989.75
加：营业外收入	六、25	183,152.18	26,929.43
减：营业外支出	六、26	38,220.69	222,487.53
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-3,183,326.91	-11,578,547.85
减：所得税费用	六、27		172,458.75
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,183,326.91	-11,751,006.60
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,183,326.91	-11,751,006.60
（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、权益法下不能重分类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		-3,183,326.91	-11,751,006.60

载于10页至第44页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第9页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：

危智强

会计机构负责人：

李静

# 现金流量表

2018年度

编制单位：嘉凯城集团物业服务股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		84,637,596.90	61,266,636.38
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、28	257,786,189.96	172,767,151.70
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>342,423,786.86</b>	<b>234,033,788.08</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		35,652,019.38	27,322,632.68
支付给职工以及为职工支付的现金		39,598,635.11	46,154,491.06
支付的各项税费		6,597,369.90	3,520,742.98
支付其他与经营活动有关的现金	六、28	264,590,582.94	162,560,787.20
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>346,438,607.33</b>	<b>239,558,653.92</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-4,014,820.47</b>	<b>-5,524,865.84</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		3,000,000.00	
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,507.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>3,001,507.00</b>	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		167,257.16	45,375.65
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>167,257.16</b>	<b>45,375.65</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>2,834,249.84</b>	<b>-45,375.65</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>			
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>			
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	六、29	<b>-1,180,570.63</b>	<b>-5,570,241.49</b>
加：期初现金及现金等价物余额	六、29	3,791,597.49	9,361,838.98
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	六、29	<b>2,611,026.86</b>	<b>3,791,597.49</b>

载于10页至第44页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第9页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

印霍东

主管会计工作负责人：

危智强

会计机构负责人：

李静

# 所有者权益变动表

2018年度

编制单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本年数				资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具		其他								
		优先股	永续债									
一、上年年末余额	50,000,000.00										-376,232.37	49,623,767.63
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	50,000,000.00										-376,232.37	49,623,767.63
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-3,183,326.91	-3,183,326.91
（一）综合收益总额											-3,183,326.91	-3,183,326.91
（二）所有者投入和减少资本												
1、所有者投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入所有者权益的金额												
4、其他												
（三）利润分配												
1、提取盈余公积												
2、提取一般风险准备												
3、对所有者的分配												
4、其他												
（四）所有者权益内部结转												
1、资本公积转增资本（或股本）												
2、盈余公积转增资本（或股本）												
3、盈余公积弥补亏损												
4、设定受益计划变动额结转留存收益												
5、其他												
（五）专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	50,000,000.00										-3,559,559.28	46,440,440.72



载于10页至第44页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第9页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：霍印东

主管会计工作负责人：危智强

会计机构负责人：李静

# 所有者权益变动表 (续)

2018年度

编制单位: 嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	50,000,000.00										11,374,774.23	61,374,774.23
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	50,000,000.00										11,374,774.23	61,374,774.23
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)											-11,751,006.60	-11,751,006.60
(一) 综合收益总额											-11,751,006.60	-11,751,006.60
(二) 所有者投入和减少资本												
1、所有者投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入所有者权益的金额												
4、其他												
(三) 利润分配												
1、提取盈余公积												
2、提取一般风险准备												
3、对所有者的分配												
4、其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1、资本公积转增资本(或股本)												
2、盈余公积转增资本(或股本)												
3、盈余公积弥补亏损												
4、设定受益计划变动额结转留存收益												
5、其他												
(五) 专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
(六) 其他												
四、本年年末余额	50,000,000.00										-376,232.37	49,623,767.63

上年数



载于10页至第44页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第9页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

霍东印

主管会计工作负责人:

危奇强

会计机构负责人:

李静

**嘉凯城集团物业服务有限公司**  
**2018 年度财务报表附注**  
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

### 一、公司基本情况

嘉凯城集团物业服务有限公司(以下简称“本公司”)系由湖州嘉业房地产开发有限公司和嘉凯城集团嘉业有限公司共同出资设立,于2002年1月24日在湖州市工商行政管理局登记注册,取得注册号为330508000004821的《企业法人营业执照》。公司设立时注册资本为50.00万元,经多次增资后,公司注册资本变更为500.00万元,其中:嘉凯城集团嘉业有限公司出资260.00万元,占注册资本的52%;湖州嘉业房地产开发有限公司出资240.00万元,占注册资本的48%,注册资本与实收资本一致。2009年12月21日,湖州嘉业房地产开发有限公司将其持有的48%股权转让给浙江嘉信物业服务有限公司,嘉凯城集团嘉业有限公司将其持有的52%股权转让给浙江嘉信物业服务有限公司。2013年1月,浙江嘉信物业服务有限公司将持有的本公司100%股权转让给嘉凯城集团股份有限公司,转让后本公司成为嘉凯城集团股份有限公司的全资子公司。2013年12月,公司增加注册资本4500.00万元,增资后注册资本为5000.00万元。法定代表人为霍东,注册地址为杭州市拱墅区拱康路77号富康大厦1801-1。

2016年11月23日,《企业法人营业执照》注册号更换为统一社会信用代码9133000073528901XP。

本公司的经营范围:物业管理、自有房屋租赁、建筑材料、装饰材料、五金、水暖器材的销售、停车服务(限分支机构经营)。

本公司母公司为嘉凯城集团股份有限公司。

本公司最终控制人为许家印先生。

本财务报表业经本公司董事会于2018年3月21日决议批准报出。

### 二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号发布、财政部令第76号修订)、于2006年2月15日及其后颁布和修订的42项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定,本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外,本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产,按公允价值减去预计费用后的金额,以及符合持有待售条件时的原账面价值,取两者孰低计价。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

### 三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2018 年 12 月 31 日的财务状况及 2018 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

### 四、重要会计政策和会计估计

本公司从事物业服务业务。本公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、23“收入”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、28“重大会计判断和估计”。

#### 1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### 2、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

#### 3、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

#### 4、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### 5、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（1）单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

本公司于资产负债表日，将应收账款余额大于 1,000 万元，其他应收款余额大于 1,000 万元的应收款项划分为单项金额重大的应收款项，逐项进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项的坏账准备，除与生产经营项目有关且期满可以全部收回各种保证金及押金、因经营和开发项目需要以工程款作抵押的施工借款、关联方之间发生的应收款项外，采用账龄分析法确定具体计提标准。

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断金额标准	应收款项余额大于 1,000 万元
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	逐项进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

## (2) 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据	
账龄分析组合	单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项，相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征。
低信用风险组合	(1)与生产经营项目有关且期满可以全部收回各种保证金、押金； (2) 因经营、开发项目需要以工程款作抵押的施工借款； (3) 公司与关联方之间发生的应收款项，关联方单位财务状况良好。
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析组合	账龄分析法
低信用风险组合	不计提坏账准备

## (3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	公司与关联方之间发生的应收款项一般不计提坏账准备，但如果确有证据表明关联方债务单位已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等，并且不准备对应收款项进行债务重组或其它方式收回的。
坏账准备的计提方法	采用个别认定法，根据预计可能产生的坏账损失，计提相应的坏账准备，对于其中预计全部无法收回的应收关联方的款项也可全额计提坏账准备。

## (4) 本公司采用账龄分析法对应收款项计提的坏账准备的比例如下：

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	0.20	0.20
1—2 年 (含 2 年)	10.00	10.00
2—3 年 (含 3 年)	30.00	30.00
3—5 年 (含 5 年)	50.00	50.00
5 年以上	80.00	80.00

采用账龄分析法计提坏账准备时，收到债务单位当期偿还的部分债务后，剩余的应收款项，不改变其账龄，仍按原账龄加上本期应增加的账龄确定。在存在多笔应收款项、且各笔应收款项账龄不同的情况下，对收到债务单位当期偿还的部分债务，应逐笔认定收

到的是哪一笔应收款项；如果确实无法认定的，按照先发生先收回的原则确定，剩余应收款项的账龄按上述同一原则确定。

(5) 对于其他应收款项（包括应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

## 6、存货

### (1) 存货的分类

公司存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

### (2) 存货取得和发出的计价方法

存货按成本进行初始计量。存货主要包括库存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货发出时，采用加权平均法确定其实际成本。

①购入并已验收入库材料、设备按实际成本入账，发出材料、设备采用个别计价法核算；领用低值易耗品按一次摊销法摊销。

②开发用土地按取得时的实际成本入账。在项目开发时，按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

③开发成本按实际成本入账，项目达到可销售状态后转入开发产品，发出开发产品分品种按可售建筑面积平均法核算。

④意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按实际成本入账，按公司同类固定资产的预计使用年限采用直线法分期平均摊销，计入相关经营成本费用。对于改变房屋用途用作出售的，按相关开发产品摊余价值结转相应营业成本。

⑤公共配套设施按实际成本入账。如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

⑥债务重组取得债务人用以抵债的存货，以该存货的公允价值为基础确定其入账价值。

⑦在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的存货通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入存货的成本。

⑧以同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按公允价值确定其入账价值。

### (3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法。

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

## 7、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

### (1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形

成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

## (2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

### ① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确

认。

## ② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

## ③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

## ④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属

于一揽子交易的,将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理,在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额,先确认为其他综合收益,到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

## 8、固定资产

### (1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司,且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

### (2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起,采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下:

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋、建筑物	年限平均法	20-50	原值的 3-5	4.85-1.90
机器设备	年限平均法	5-12	原值的 3-5	19.40-7.92
运输工具	年限平均法	8-10	原值的 3-5	12.125-9.50
办公设备及其他	年限平均法	5-10	原值的 3-5	19.40-9.50

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态,本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

### (3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、10“长期资产减值”。

### (4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁,其所有权最终可能转移,也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的,在租赁资产使用寿命内计提折旧;无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的,在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

### (5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出,如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量,则计入固定资产成本,并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出,在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时,终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后

的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

## 9、无形资产

### (1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

### (2) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、10“长期资产减值”。

## 10、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终

处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 11、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

## 12、收入

### （1）商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联

系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

#### (2) 提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已完工作的测量确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

#### (3) 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

#### (4) 利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

### 13、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

#### 14、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

##### (1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法或其他合理方法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

##### (2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

##### (3) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

##### (4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

#### 15、重要会计政策、会计估计的变更

##### (1) 会计政策变更

本公司本年度无重要的会计政策变更。

##### (2) 会计估计变更

本公司本年度无重要的会计估计变更。

## 16、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

### (1) 租赁的归类

本公司根据《企业会计准则第21号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

### (2) 坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

### (3) 存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

### (4) 长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金

额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

#### （5）折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

#### （6）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

#### （7）所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

## 五、税项

### 1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按16%、11%、6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。

注：销售商品业务增值税税率为16%，房地产业务增值税税率为10%，提供劳务

增值税税率为6%，房地产简易征收税率为5%，本公司发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用17%/11%税率。根据《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号)规定，自2018年5月1日起，适用税率调整为16%/10%。

## 六、财务报表项目注释

以下注释项目(含公司财务报表主要项目注释)除非特别指出，“年初”指2018年1月1日，“年末”指2018年12月31日；“本年”指2018年度，“上年”指2017年度。

### 1、货币资金

项 目	年末余额	年初余额
银行存款	2,611,026.86	4,978,376.64
合 计	2,611,026.86	4,978,376.64

### 2、应收票据及应收账款

项 目	年末余额	年初余额
应收票据		
应收账款	16,849,190.85	10,817,568.26
合 计	16,849,190.85	10,817,568.26

### 应收账款

#### ①应收账款分类披露

类 别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
1、账龄分析组合	1,693,996.21	10.05	3,417.20	0.20	1,690,579.01
2、低信用风险组合	15,158,611.84	89.95			15,158,611.84
组合小计	16,852,608.05	100.00	3,417.20	0.02	16,849,190.85
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	16,852,608.05	100.00	3,417.20	0.02	16,849,190.85

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
1、账龄分析组合	1,966,755.38	17.86	193,439.38	9.84	1,773,316.00
2、低信用风险组合	9,044,252.26	82.14			9,044,252.26
组合小计	11,011,007.64	100.00	193,439.38	1.76	10,817,568.26
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	11,011,007.64	100.00	193,439.38	1.76	10,817,568.26

## A、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	1,693,898.21	3,387.80	0.20
2至3年	98.00	29.40	30.00
合计	1,693,996.21	3,417.20	

## B、组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
低信用风险组合	15,158,611.84		不计提
合计	15,158,611.84		

## ②本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 3,407.40 元；本期收回或转回坏账准备金额 193,429.58 元。

## ③按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 13,655,099.76 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 81.03%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 0.00 元。

## 3、预付款项

## (1) 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额	年初余额
----	------	------

	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	30,788.63	69.07	104,593.62	100.00
1至2年	13,789.04	30.93		
合计	44,577.67	100.00	104,593.62	100.00

## (2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为 43,842.67 元，占预付账款年末余额合计数的比例为 98.35%。

## 4、其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	188,749,152.06	85,074,714.64
合计	188,749,152.06	85,074,714.64

## 其他应收款

## ①其他应收款分类披露

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
1、账龄分析组合	478,434.65	0.25	61,400.64	12.83	417,034.01
2、低信用风险组合	188,332,118.05	99.66			188,332,118.05
组合小计	188,810,552.70	99.92	61,400.64	0.03	188,749,152.06
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	156,262.18	0.08	156,262.18	100.00	
合计	188,966,814.88	100.00	217,662.82	0.12	188,749,152.06

(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏					

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
1、账龄分析组合	202,831.42	0.24	20,283.14	10.00	182,548.28
2、低信用风险组合	84,892,166.36	99.58			84,892,166.36
组合小计	85,094,997.78	99.82	20,283.14	0.02	85,074,714.64
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	156,262.18	0.18	156,262.18	100.00	
合计	85,251,259.96	100.00	176,545.32	0.21	85,074,714.64

## A、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	275,603.23	551.21	0.20
2至3年	202,831.42	60,849.43	30.00
合计	478,434.65	61,400.64	

## B、组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
低信用风险组合	188,332,118.05		不计提
合计	188,332,118.05		

## C、组合中，年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款(按单位)	期末余额			计提理由
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)	
湖州星海名城	135,507.33	135,507.33	100.00	已经退出项目，预计无法收回
湖州清丽家园	20,754.85	20,754.85	100.00	已经退出项目，预计无法收回
合计	156,262.18	156,262.18		

## ②其他应收款按款项性质分类披露

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
往来款	188,367,220.10	84,855,006.41
待摊费用	37,771.55	

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
代垫费用	454,523.23	396,253.55
定金、押金及保证金	107,300.00	
合计	188,966,814.88	85,251,259.96

## ③本年计提、收回或转回的其他应收款坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 41,117.50 元；本年收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

## ④按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
嘉凯城集团股份有限公司	往来款	180,359,137.98	1年以内、1-2年	95.44	
上海恺凯能源科技有限公司	往来款	6,083,333.34	1年以内	3.22	
浙江嘉杭物业管理有限公司	往来款	1,000,000.00	1年以内	0.53	
杭州名城北部置业有限公司	往来款	493,449.00	2-3年	0.26	
代收代付—电费	代垫费用	201,331.42	2-3年	0.11	60,399.43
合计		188,137,251.74		99.56	60,399.43

## 5、存货

## 存货分类

项目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	27,175.60		27,175.60
合计	27,175.60		27,175.60

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	118,459.94		118,459.94
合计	118,459.94		118,459.94

## 6、其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
预缴及待抵扣增值税	379,606.87	
预缴营业税		654.81
合计	379,606.87	654.81

## 7、长期股权投资

## (1) 长期股权投资分类

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,782,559.50		2,782,559.50	2,782,559.50		2,782,559.50
合 计	2,782,559.50		2,782,559.50	2,782,559.50		2,782,559.50

## (2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
浙江嘉杭物业管理 有限公司	1,988,018.93			1,988,018.93		
郑州中凯物业有 限公司	1.00			1.00		
上海恒豪基业物 业服务有限公司	794,539.57			794,539.57		
合 计	2,782,559.50			2,782,559.50		

## 8、固定资产

项 目	年末余额	年初余额
固定资产	331,535.94	400,703.72
固定资产清理		
合 计	331,535.94	400,703.72

## 固定资产

## 固定资产情况

项 目	机器设备	运输设备	办公设备及其他	合 计
一、账面原值				
1、年初余额	247,100.00	1,138,611.43	1,937,891.59	3,323,603.02
2、本年增加金额	6,601.94		94,006.86	100,608.80
(1) 购置	6,601.94		94,006.86	100,608.80
3、本年减少金额	94,470.00		593,137.97	687,607.97
(1) 处置或报废	94,470.00		593,137.97	687,607.97
4、年末余额	159,231.94	1,138,611.43	1,438,760.48	2,736,603.85
二、累计折旧				
1、年初余额	184,371.86	1,098,847.29	1,639,680.15	2,922,899.30
2、本年增加金额	17,362.42	1,965.72	121,656.32	140,984.46

项 目	机器设备	运输设备	办公设备及其他	合 计
(1) 计提	17,362.42	1,965.72	121,656.32	140,984.46
3、本年减少金额	91,078.23		567,737.62	658,815.85
(1) 处置或报废	91,078.23		567,737.62	658,815.85
4、年末余额	110,656.05	1,100,813.01	1,193,598.85	2,405,067.91
三、减值准备				
四、账面价值				
1、年末账面价值	48,575.89	37,798.42	245,161.63	331,535.94
2、年初账面价值	62,728.14	39,764.14	298,211.44	400,703.72

### 9、无形资产

#### 无形资产情况

项 目	软件	合 计
一、账面原值		
1、年初余额		
2、本年增加金额	182,681.26	182,681.26
(1) 购置	182,681.26	182,681.26
3、本年减少金额		
4、年末余额	182,681.26	182,681.26
二、累计摊销		
1、年初余额		
2、本年增加金额	15,223.45	15,223.45
(1) 计提	15,223.45	15,223.45
3、本年减少金额		
4、年末余额	15,223.45	15,223.45
三、减值准备		
四、账面价值		
1、年末账面价值	167,457.81	167,457.81
2、年初账面价值		

### 10、应付票据及应付账款

种 类	年末余额	年初余额
应付票据	100,000,000.00	
应付账款	5,568,164.99	2,451,252.34

种类	年末余额	年初余额
合计	105,568,164.99	2,451,252.34

**(1) 应付票据**

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票		
商业承兑汇票	100,000,000.00	
合计	100,000,000.00	

**(2) 应付账款**

项目	年末余额	年初余额
应付工程款、应付设备款	68,786.05	
应付货款	2,491,773.75	2,339,599.00
应付暂估	3,007,605.19	
其他		111,653.34
合计	5,568,164.99	2,451,252.34

**账龄超过1年的重要应付账款**

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
应付货款	16,757.25	尚未结算
合计	16,757.25	

**11、预收款项****(1) 预收款项列示**

项目	年末余额	年初余额
预收物业费	6,917,802.08	5,665,040.35
合计	6,917,802.08	5,665,040.35

**(2) 账龄超过1年的重要预收款项**

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
预收物业费	67,966.40	尚未结算
合计	67,966.40	

**12、应付职工薪酬****(1) 应付职工薪酬列示**

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	813,691.20	39,986,972.83	39,339,326.92	1,461,337.11
二、离职后福利-设定提存计划		3,821,026.07	3,821,026.07	

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
三、辞退福利	89,000.00	70,000.00	70,000.00	89,000.00
合 计	902,691.20	43,877,998.90	43,230,352.99	1,550,337.11

## (2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	455.00	33,310,581.35	33,310,581.35	455.00
2、职工福利费		2,362,467.79	2,362,467.79	
3、社会保险费		2,389,352.23	2,389,352.23	
其中：医疗保险费		2,093,710.53	2,093,710.53	
工伤保险费		80,543.50	80,543.50	
生育保险费		215,098.20	215,098.20	
其他				
4、住房公积金		1,253,634.00	1,253,634.00	
5、工会经费和职工教育经费	813,236.20	670,937.46	23,291.55	1,460,882.11
6、其他				
合 计	813,691.20	39,986,972.83	39,339,326.92	1,461,337.11

## (3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险		3,697,849.41	3,697,849.41	
2、失业保险费		123,176.66	123,176.66	
3、企业年金缴费				
合 计		3,821,026.07	3,821,026.07	

## 13、应交税费

项 目	年末余额	年初余额
增值税	242,459.21	638,261.45
城市维护建设税	28,131.78	29,160.30
教育费附加	43,689.81	21,106.64
房产税	102,770.55	80,227.12
土地使用税	500.00	600.00
个人所得税	21,258.01	37,484.79
水利建设专项资金		84.81
印花税	698.99	117.00
合 计	439,508.35	807,042.11

**14、其他应付款**

项 目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	51,026,029.91	44,827,837.50
合 计	51,026,029.91	44,827,837.50

**其他应付款****①按款项性质列示**

项 目	年末余额	年初余额
往来款	29,035,674.71	13,228,291.10
保证金、押金	8,545,201.33	13,049,669.88
代收代付款	13,445,153.87	18,549,876.52
合 计	51,026,029.91	44,827,837.50

**②账龄超过1年的重要其他应付款**

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
上海恺凯能源科技有限公司	1,509,000.00	尚未结算
合 计	1,509,000.00	

**15、实收资本**

投资者名称	年末余额		年初余额	
	持股比例 (%)	出资金额	持股比例 (%)	出资金额
嘉凯城集团股份有限公司	100.00	50,000,000.00	100.00	50,000,000.00
合 计	100.00	50,000,000.00	100.00	50,000,000.00

**16、未分配利润**

项 目	本 年	上 年
调整前上年末未分配利润	-376,232.37	11,374,774.23
调整年初未分配利润合计数 (调增+, 调减-)		
调整后年初未分配利润	-376,232.37	11,374,774.23
加: 本年归属于母公司股东的净利润	-3,183,326.91	-11,751,006.60
减: 提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		

项目	本年	上年
其他		
年末未分配利润	-3,559,559.28	-376,232.37

## 17、营业收入和营业成本

### (1) 明细情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	82,096,014.32	74,488,800.44	75,868,943.30	67,216,265.18
其他业务			2,330.10	
合计	82,096,014.32	74,488,800.44	75,871,273.40	67,216,265.18

## 18、税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
营业税	654.81	61,073.43
城市维护建设税	221,799.62	202,637.37
教育费附加(含地方)	158,546.17	144,982.85
房产税	519,284.37	345,311.64
土地使用税	1,000.00	1,000.00
车船使用税	2,880.00	1,200.00
印花税	2,816.39	3,090.23
其他	1,142.20	
合计	908,123.56	759,295.52

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

## 19、管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
工资及福利费	8,375,660.87	8,560,110.64
业务招待费	45,675.30	11,158.30
汽车使用费	35,324.74	38,604.63
办公费	45,583.02	29,912.27
差旅费	375,318.95	152,014.59
中介费用	62,346.76	85,354.55
折旧摊销费	66,176.05	101,908.87
租赁费	424,830.41	
残疾人保障金费	314,621.61	

项 目	本年发生额	上年发生额
其他	258,434.58	881,795.91
合 计	10,003,972.29	9,860,859.76

**20、财务费用**

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出		
减：利息收入	23,179.52	14,735.90
银行手续费	262,162.98	245,778.01
合 计	238,983.46	231,042.11

**21、资产减值损失**

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	-148,904.68	211,174.89
合 计	-148,904.68	211,174.89

**22、其他收益**

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
税收返还及税务优惠	3,381.79		3,381.79
政府扶持资金	65,577.16	79,325.54	65,577.16
合 计	68,958.95	79,325.54	68,958.95

**23、投资收益**

项 目	本年发生额	上年发生额
处置长期股权投资产生的投资收益		-9,054,951.23
合 计		-9,054,951.23

**24、资产处置收益**

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
固定资产处置利得	-2,256.60		-2,256.60
合 计	-2,256.60		-2,256.60

**25、营业外收入**

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	784.71		784.71
违约金收入		26,929.43	

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
其他	182,367.47		182,367.47
合 计	183,152.18	26,929.43	183,152.18

**26、营业外支出**

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	10,705.80	2,776.30	10,705.80
对外捐赠支出	600.00		600.00
水利基金、残疾人保障金	2,533.08	159,148.65	
滞纳金、违约金	24,381.81	60,562.58	24,381.81
合 计	38,220.69	222,487.53	35,687.61

**27、所得税费用****(1) 所得税费用表**

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用		172,458.75
递延所得税费用		
合 计		172,458.75

**(2) 会计利润与所得税费用调整过程**

项 目	本年发生额
利润总额	-3,183,326.91
按法定/适用税率计算的所得税费用	-795,831.73
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	10,662.98
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	785,168.75
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	
所得税费用	

**28、现金流量表项目****(1) 收到其他与经营活动有关的现金**

项 目	本年发生额	上年发生额
-----	-------	-------

项 目	本年发生额	上年发生额
收到关联单位往来款	256,301,093.78	146,825,538.72
收到非关联单位往来款	1,074,554.13	4,768,731.73
利息收入	23,179.52	14,801.52
收到其他款项	387,362.53	21,158,079.73
合 计	257,786,189.96	172,767,151.70

## (2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
支付关联单位往来款	256,755,626.04	149,590,292.34
支付非关联单位往来款	5,882,903.75	4,350,178.56
付现费用等支出	1,510,214.15	2,374,421.06
其他	441,839.00	6,245,895.24
合 计	264,590,582.94	162,560,787.20

## 29、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-3,183,326.91	-11,751,006.60
加：资产减值准备	-148,904.68	211,174.89
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	140,984.46	199,888.45
无形资产摊销	15,223.45	
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	2,256.60	2,776.30
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	9,921.09	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）		9,054,951.23
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	91,284.34	-118,459.94
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-109,664,916.55	30,088,909.62
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	108,722,657.73	-33,213,099.79

补充资料	本年金额	上年金额
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-4,014,820.47	-5,524,865.84
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3、现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的年末余额	2,611,026.86	3,791,597.49
减：现金的年初余额	3,791,597.49	9,361,838.98
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,180,570.63	-5,570,241.49

## (2) 本年收到的处置子公司的现金净额

项 目	金 额
本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	3,000,000.00
其中：浙江同益物业服务有限公司	3,000,000.00
处置子公司收到的现金净额	3,000,000.00

## (3) 现金及现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	2,611,026.86	3,791,597.49
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	2,611,026.86	3,791,597.49
二、年末现金及现金等价物余额	2,611,026.86	3,791,597.49

## 七、关联方及关联交易

## 1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本 公司的持股 比例 (%)	母公司对本公 司的表决权比 例 (%)
嘉凯城集团股份有限公司	杭州市	房地产开发	180,419.15	100.00	100.00

注：本公司的最终控制方是许家印先生。

## 2、本公司的子公司情况

子公司名称	注册地	业务性质	持股比例（%）	与本公司关系
浙江嘉杭物业管理有限公司	嘉兴	物业管理	70.00	本公司的子公司
郑州中凯物业有限公司	郑州	物业管理	100.00	本公司的子公司
上海恒豪基业物业服务有限公司	上海	物业管理	92.50	本公司的子公司

## 3、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
湖州嘉业房地产开发有限公司	受嘉凯城集团股份有限公司控制
南京嘉业房地产开发有限公司	受嘉凯城集团股份有限公司控制
南京嘉业商业管理有限公司	受嘉凯城集团股份有限公司控制
嘉凯城集团商业资产管理有限公司	同一母公司
杭州名城北部置业有限公司	受嘉凯城集团股份有限公司控制
湖州嘉恒置业有限公司	受嘉凯城集团股份有限公司控制
湖州嘉业房地产开发有限公司太湖阳光假日酒店	受嘉凯城集团股份有限公司控制
嘉凯城集团嘉业有限公司	同一母公司
嘉凯城集团（上海）有限公司	同一母公司
苏州嘉和欣实业有限公司	受嘉凯城集团股份有限公司控制
浙江名城实业集团有限公司	受嘉凯城集团股份有限公司控制
嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司	同一母公司
浙江同益物业服务有限公司	受嘉凯城集团股份有限公司控制
上海恺凯能源科技有限公司	受嘉凯城集团股份有限公司控制
浙江中江房地产开发有限公司	受嘉凯城集团股份有限公司控制
嘉凯城集团商业资产管理有限公司苏州分公司	受嘉凯城集团股份有限公司控制

## 4、关联方交易情况

### （1）采购商品情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
南京嘉业房地产开发有限公司	购置车位		356,000.00
浙江名城实业集团有限公司	采购材料	222,246.34	243,611.34

### （2）提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
湖州嘉恒置业有限公司	物业服务	1,210,844.81	2,151,635.43

湖州嘉业房地产开发有限公司	物业服务	852,705.51	16,173,120.61
南京嘉业房地产开发有限公司	物业服务	1,205,547.12	1,925,951.57
南京嘉业商业管理有限公司	物业服务	3,390,124.81	2,447,748.95
苏州嘉和欣实业有限公司	物业服务	2,670,576.53	2,164,621.81
嘉凯城集团商业资产管理有限公司苏州分公司	物业服务	1,814,289.57	2,673,847.54

## (3) 关联保证担保情况

本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
嘉凯城集团股份有限公司、上海友舜建筑装饰工程有限公司	100,000,000.00	2018-3-26	2019-3-26	否

## (4) 关联方抵押担保情况

本公司作为被担保方

抵押物所有单位	抵押权人	抵押物类型	抵押物账面净值	抵押借款金额	借款到期日
上海中凯置业有限公司	南京银行股份有限公司苏州分行	存货	177,443,019.07	100,000,000.00	2019-3-26

## 5、关联方应收应付款项

## (1) 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款:				
湖州嘉业房地产开发有限公司	1,423,003.94		995,207.13	
嘉凯城集团商业资产管理有限公司苏州分公司	1,923,147.00		708,569.61	
南京嘉业房地产开发有限公司	1,474,194.24			
南京嘉业商业管理有限公司	1,514,400.73		613,078.49	
苏州嘉和欣实业有限公司	5,510,436.83		3,379,625.63	
湖州嘉恒置业有限公司	3,232,920.96		1,937,425.43	
湖州嘉业房地产开发有限公司太湖阳光假日酒店	80,508.14			
小计	15,158,611.84		7,633,906.29	
其他应收款:				
嘉凯城集团商业资产管理有限公司			3,000,000.00	
上海恒豪基业物业服务有限公司			850,000.00	

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
浙江嘉杭物业管理有限公司	1,000,000.00		473,608.61	
上海恺凯能源科技有限公司	6,083,333.34			
郑州中凯物业有限公司			90,000.00	
杭州名城北部置业有限公司	493,449.00		493,449.00	
嘉凯城集团股份有限公司	180,359,137.98		79,527,084.76	
小计	187,935,920.32		84,434,142.37	
合计	203,094,532.16		92,068,048.66	

## (2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
应付账款:		
浙江名城实业集团有限公司		217,557.76
小计		217,557.76
其他应付款:		
嘉凯城集团嘉业有限公司		3,825.80
嘉凯城集团(上海)有限公司		1,500,000.00
浙江嘉杭物业管理有限公司	17,789,523.07	7,505,545.40
上海恒豪基业物业服务有限公司	7,184,068.08	791,119.20
嘉凯城集团股份有限公司		3,910,000.00
浙江同益物业服务有限公司		6,326,278.50
上海恺凯能源科技有限公司	2,559,000.00	3,449,000.00
浙江中江房地产开发有限公司		13,336.44
郑州中凯物业有限公司	1,113,198.00	683,198.00
小计	28,645,789.15	23,964,745.58
合计	28,645,789.15	23,964,745.58

## 八、承诺及或有事项

## 1、重大承诺事项

截至2018年12月31日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

## 2、或有事项

截至2018年12月31日，本公司无需要披露的重大或有事项。

## 九、资产负债表日后事项

截至本财务报表批准对外报出日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

## 十、其他重要事项

截至本财务报表批准对外报出日，本公司不存在应披露的其他重要事项。

## 十一、补充资料

### 1、本年非经常性损益明细表

项 目	金额	说明
非流动性资产处置损益	-12,177.69	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	68,958.95	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	157,385.66	

项 目	金 额	说 明
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	214,166.92	
所得税影响额		
少数股东权益影响额（税后）		
合 计	214,166.92	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。





# 营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码 9111010856949923XD

名称 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

执行事务合伙人 其他股东(委派杨荣华, 刘贵彬, 冯忠为代表)

成立日期 2011年02月22日

合伙期限 2011年02月22日至 2061年02月21日

经营范围 审计企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。(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。)



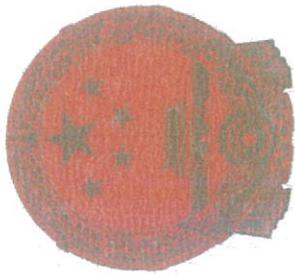
在线扫码获取详细信息

登记机关



2018年 12月 13日

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。



会计师事务所

执业证书



名称 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人 刘贵彬

主任会计师:

经营场所:

北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

组织形式 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010130

批准执业文号: 京财会许可[2011]0022号

批准执业日期: 2011年02月14日

证书序号: 0000146

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 北京市财政局

二〇一一年二月三日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



姓名: 刘洪跃  
证书编号: 110000040023



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



姓名	刘洪跃
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1963年2月9日
Date of birth	
工作单位	北京中瑞嘉会计师事务所
Working unit	
身份证号码	110108630209577
Identity card No.	

年度  
Annual



本证书  
This cert  
this renewal.  
姓名: 李重实  
证书编号: 210102040050

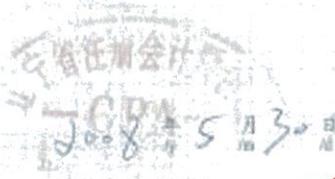
效一年,  
year after

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

年检通过

年检通过



姓名 李重实

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1969-01-18

Date of birth

工作单位 利安达信隆会计师事务所  
有限责任公司辽宁分公司

Working unit

身份证号码 210105690118001

Identity card No.



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91430000712102806R (2/3)

名称	嘉凯城集团股份有限公司
类型	其他股份有限公司(上市)
住所	杭州市上城区惠民路56号1号楼318室
法定代表人	黄涛
注册资本	壹拾捌亿零肆佰壹拾玖万壹仟伍佰元
成立日期	1998年08月14日
营业期限	1998年08月14日至长期
经营范围	房地产投资,实业投资,营销策划,国内商品贸易及进出口业务,自有房屋出租,物业管理(以上涉及法律法规和国务院决定规定需报经有关部门审批的项目,取得批准后方可经营),房地产咨询,投资咨询服务。(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



应当于每年1月1日至6月30日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告



# 营业执照

统一社会信用代码 9133000073528901XP

名 称	嘉凯城集团物业服务有限公司
类 型	有限责任公司（法人独资）
住 所	浙江省杭州市拱墅区拱康路 77 号富康大厦 1801-1 室
法定 代表 人	霍东
注 册 资 本	伍仟万元整
成 立 日 期	2002 年 01 月 24 日
营 业 期 限	2002 年 01 月 24 日 至 2022 年 01 月 23 日
经 营 范 围	物业管理，自有房屋租赁，建筑材料、装饰材料、五金、水暖器材的销售，停车服务（限分支机构经营）。（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 05 月 16 日



应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告

## 委托人承诺函

坤元资产评估有限公司：

因本公司拟转让嘉凯城集团物业服务股份有限公司的股权，为此委托贵公司对嘉凯城集团物业服务股份有限公司的股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，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；
2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
3. 所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
5. 接受评估行政主管部门的监督检查。

委托人：嘉凯城集团股份有限公司

法定代表人：



二〇一九年六月十二日

## 被评估单位承诺函

坤元资产评估有限公司：

因嘉凯城集团股份有限公司拟转让本公司的股权，为此委托贵公司对本公司的股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，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，并已经得到批准；
2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
3. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 纳入评估范围的资产权属明晰，所提供的资产权属证明文件合法有效；
5. 所提供的公司生产经营管理等资料是客观、真实、完整、合理的；
6. 截至评估基准日，本公司已提供与评估对象有关的资产抵押、质押、未决诉讼、租赁等或有事项；
7. 本公司不存在评估基准日至评估报告完成日所发生的涉及上述评估对象的期后事项；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
9. 接受评估行政主管部门的监督检查。

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

法定代表人：

二〇一九年六月十二日

## 资产评估师承诺函

嘉凯城集团股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟转让股权所涉及的嘉凯城集团物业服务有限公司股东全部权益，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、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：

× × 洪庆  
33030092

2 2 应丽云  
33040036

二〇一九年六月十二日



# 营业执照

统一社会信用代码 913300001429116867

名 称	坤元资产评估有限公司
类 型	私营有限责任公司(自然人投资或控股)
住 所	杭州市西溪路 128 号 901 室
法定 代表 人	俞华开
注 册 资 本	壹仟万元整
成 立 日 期	2000 年 03 月 01 日
营 业 期 限	2000 年 03 月 01 日 至 长期
经 营 范 围	资产评估及有关咨询服务。(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

2018 年 03 月 09 日



应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告

# 杭州市财政局

---

---

杭财资备案[2018]1号

## 备案公告

坤元资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部第86号令）、《浙江省资产评估机构财政监督管理实施办法》（浙财企〔2017〕92号）的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为坤元资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、法定代表人为俞华开。

三、资产评估机构的股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



— 1 —



# 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

坤元资产评估有限公司

从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]2号 证书编号:0571013001  
变更文号：财办企[2010]104号  
序列号:000107

发证时间：二〇〇九年一月六日





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：应丽云

性别：男

登记编号：33040033

单位名称：坤元资产评估有限公司

初次执业登记日期：2004-07-29

年检信息：通过（2019-04-30）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2019-04-30

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



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：仇文庆



性别：男

登记编号：33030092

单位名称：坤元资产评估有限公司



初次执业登记日期：2003-08-09

年检信息：通过（2019-04-30）

(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：

*仇文庆*

本人印鉴：



打印日期：2019-05-06



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>

## 资产基础法评估结果汇总表及明细表

1. 资产评估结果汇总表及分类汇总表	80
2. 流动资产评估汇总表及明细表	83
3. 非流动资产评估汇总表及明细表	98
4. 流动负债评估汇总表及明细表	119

## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年12月31日

评估结果使用有效期至：2019年12月30日

表1

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
1	一、流动资产	208,660,729.91	208,660,729.91		
2	二、非流动资产	3,281,553.25	43,619,268.90	40,337,715.65	1,229.23
3	其中：长期股权投资	2,782,559.50	42,936,641.09	40,154,081.59	1,443.06
4	固定资产	331,535.94	515,170.00	183,634.06	55.39
5	无形资产	167,457.81	167,457.81		
6	其中：无形资产——其他无形资产	167,457.81	167,457.81		
7	<b>资产总计</b>	211,942,283.16	252,279,998.81	40,337,715.65	19.03
8	三、流动负债	165,501,842.44	165,501,842.44		
9	<b>负债合计</b>	165,501,842.44	165,501,842.44		
10	<b>股东权益合计</b>	46,440,440.72	86,778,156.37	40,337,715.65	86.86

评估机构：坤元资产评估有限公司

## 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2018年12月31日

表2

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	<b>一、流动资产</b>				
2	货币资金	2,611,026.86	2,611,026.86		
3	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
4	衍生金融资产				
5	应收票据及应收账款	16,849,190.85	16,849,190.85		
6	预付款项	44,577.67	44,577.67		
7	其他应收款	188,749,152.06	188,749,152.06		
8	存货	27,175.60	27,175.60		
9	持有待售资产				
10	一年内到期的非流动资产				
11	其他流动资产	379,606.87	379,606.87		
12	<b>流动资产合计</b>	<b>208,660,729.91</b>	<b>208,660,729.91</b>		
13					
14					
15	<b>二、非流动资产</b>				
16	可供出售金融资产				
17	持有至到期投资				
18	长期应收款				
19	长期股权投资	2,782,559.50	42,936,641.09	40,154,081.59	1,443.06
20	投资性房地产				
21	固定资产	331,535.94	515,170.00	183,634.06	55.39
22	在建工程				
23	生物性资产				
24	油气资产				
25	无形资产	167,457.81	167,457.81		
26	开发支出				
27	商誉				
28	长期待摊费用				
29	递延所得税资产				
30	其他非流动资产				
31	<b>非流动资产合计</b>	<b>3,281,553.25</b>	<b>43,619,268.90</b>	<b>40,337,715.65</b>	<b>1,229.23</b>
32					
33					
34	<b>三、资产总计</b>	<b>211,942,283.16</b>	<b>252,279,998.81</b>	<b>40,337,715.65</b>	<b>19.03</b>

## 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2018年12月31日

表2

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
35	<b>四、流动负债</b>				
36	短期借款				
37	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
38	衍生金融负债				
39	应付票据及应付账款	105,568,164.99	105,568,164.99		
40	预收款项	6,917,802.08	6,917,802.08		
41	应付职工薪酬	1,550,337.11	1,550,337.11		
42	应交税费	439,508.35	439,508.35		
43	其他应付款	51,026,029.91	51,026,029.91		
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	<b>流动负债合计</b>	165,501,842.44	165,501,842.44		
48					
49					
50	<b>五、非流动负债</b>				
51	长期借款				
52	应付债券				
53	长期应付款				
54	长期应付职工薪酬				
55	预计负债				
56	递延收益				
57	递延所得税负债				
58	其他非流动负债				
59	<b>非流动负债合计</b>				
60					
61					
62	<b>六、负债合计</b>	165,501,842.44	165,501,842.44		
63					
64					
65	<b>七、股东权益合计</b>	46,440,440.72	86,778,156.37	40,337,715.65	86.86

评估机构：坤元资产评估有限公司

## 流动资产评估汇总表

评估基准日：2018年12月31日

表3

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

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%
3-1	货币资金	2,611,026.86	2,611,026.86		
3-2	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
3-3	衍生金融资产				
3-4	应收票据及应收账款余额	16,852,608.05	16,849,190.85	(3,417.20)	(0.02)
3-4	减：坏账准备	3,417.20	0.00	(3,417.20)	(100.00)
3-4	应收票据及应收账款	16,849,190.85	16,849,190.85		
3-5	预付款项余额	44,577.67	44,577.67		
3-5	减：坏账准备	0.00	0.00		
3-5	预付款项	44,577.67	44,577.67		
3-6	其他应收款余额	188,966,814.88	188,749,152.06	(217,662.82)	(0.12)
3-6	减：坏账准备	217,662.82	0.00	(217,662.82)	(100.00)
3-6	其他应收款	188,749,152.06	188,749,152.06		
3-7	存货余额	27,175.60	27,175.60		
3-7	减：存货跌价准备	0.00	0.00		
3-7	存货	27,175.60	27,175.60		
3-8	持有待售资产余额				
3-8	减：减值准备				
3-8	持有待售资产				
3-9	一年内到期的非流动资产				
3-10	其他流动资产	379,606.87	379,606.87		
3	<b>流动资产合计</b>	208,660,729.91	208,660,729.91		

评估人员：毛英俊

## 货币资金评估汇总表

评估基准日：2018年12月31日

表3-1

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

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%
3-1-1	库存现金				
3-1-2	银行存款	2,611,026.86	2,611,026.86		
3-1-3	其他货币资金				
3-1	<b>货币资金合计</b>	2,611,026.86	2,611,026.86		

评估人员：毛英俊

## 货币资金——银行存款评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表3-1-2

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	核算单位	开户银行	账号	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	本级	中国工商银行杭州市开元支行	1202021509900655938	人民币	33,885.22	33,885.22			
2	本级	中国农业银行杭州市康华支行	19011201040006109	人民币	111,176.47	111,176.47			
3	余杭分公司	中国建设银行杭州之江支行	33050161982700000070	人民币	30,301.10	30,301.10			
4	湖州分公司	中国工商银行湖州吴兴支行	1205230209049135846	人民币	1,007,262.44	1,007,262.44			
5	湖州分公司	中国农业银行湖州分行	19103001040021937	人民币	1,965.47	1,965.47			
6	南浔分公司	浙江南浔农村商业银行常瑞支行	201000016921065	人民币	3,750.86	3,750.86			
7	青岛分公司	中国邮政储蓄银行青岛崂山区支行	937020010000598941	人民币	513,188.02	513,188.02			
8	苏州分公司	华夏银行苏州吴中支行	12455000000653786	人民币	41,179.38	41,179.38			
9	苏州分公司	南京银行苏州分行	0901290000002187	人民币	53.69	53.69			
10	杭州分公司	中国农业银行杭州康华支行	19011201040002801	人民币	208,708.97	208,708.97			
11	杭州分公司	中国建设银行杭州支江之行	33001619827053015894	人民币	14,309.40	14,309.40			
12	张家港分公司	中国建设银行张家港海关路支行	32201986239051502957	人民币	42,595.55	42,595.55			
13	南京分公司	交通银行南京奥体支行	320006686018010035760	人民币	19,421.28	19,421.28			
14	南京第二分公司	交通银行南京奥体支行	320006686018010035684	人民币	510,008.14	510,008.14			
15	南京第二分公司	招商银行南京庐山路支行	125907948810701	人民币	73,220.87	73,220.87			
16									
合 计					2,611,026.86	2,611,026.86			

被评估单位填表人员：危志强

评估人员：毛英俊

填表时间：2019年5月28日

## 应收票据及应收账款评估汇总表

评估基准日：2018年12月31日

表3-4

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

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%
3-4-1	应收票据				
3-4-2	应收账款	16,849,190.85	16,849,190.85		
3-4	应收票据及应收账款合计	16,849,190.85	16,849,190.85		

评估人员：毛英俊

## 应收账款评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表3-4-2

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	核算单位	欠款单位名称(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	湖州分公司	湖州嘉恒置业有限公司	物业费	2018年12月	1年以内	人民币	1,295,495.53	1,295,495.53			关联方
2	湖州分公司	湖州嘉恒置业有限公司	物业费	2017年7月	1-2年	人民币	1,937,425.43	1,937,425.43			关联方
3	湖州分公司	湖州嘉业房地产开发有限公司太湖阳光假日酒店	物业费	2018年5月	1年以内	人民币	80,508.14	80,508.14			关联方
4	湖州分公司	湖州嘉业房地产开发有限公司	物业费	2018年12月	1年以内	人民币	1,192,498.06	1,192,498.06			关联方
5	湖州分公司	湖州嘉业房地产开发有限公司	物业费	2010年2月	5年以上	人民币	230,505.88	230,505.88			关联方
6	苏州分公司	苏州嘉和欣实业有限公司	服务酬金及开办费	2015年12月	3-4年	人民币	150,982.86	150,982.86			关联方
7	苏州分公司	苏州嘉和欣实业有限公司	应收服务酬金	2016年4月	2-3年	人民币	234,143.65	234,143.65			关联方
8	苏州分公司	苏州嘉和欣实业有限公司	应收服务酬金	2017年12月	1-2年	人民币	2,294,499.12	2,294,499.12			关联方
9	苏州分公司	苏州嘉和欣实业有限公司	应收服务酬金	2018年12月	1年以内	人民币	2,830,811.20	2,830,811.20			关联方
10	苏州分公司	嘉凯城集团资产管理有限公司苏州分公司	应收服务酬金	2018年12月	1年以内	人民币	1,923,147.00	1,923,147.00			关联方
11	南京第二分公司	南京嘉业房地产开发有限公司	物业费	2018年12月	1年以内	人民币	1,474,194.24	1,474,194.24			关联方
12	南京第二分公司	南京嘉业商业管理有限公司	物业费	2018年12月	1年以内	人民币	1,514,400.73	1,514,400.73			关联方
13	湖州分公司	龙溪翡翠2-909沈或	物业费	2018年12月	1年以内	人民币	3,251.04	3,251.04			
14	湖州分公司	龙溪翡翠1-605史再扬	物业费	2018年12月	1年以内	人民币	3,854.40	3,854.40			
15	湖州分公司	龙溪翡翠2-501朱珏	物业费	2018年12月	1年以内	人民币	3,165.60	3,165.60			
16	湖州分公司	龙溪翡翠2-1003施荣达	物业费	2018年12月	1年以内	人民币	2,484.36	2,484.36			
17	湖州分公司	龙溪翡翠12-2502严里元	物业费	2018年12月	1年以内	人民币	2,559.84	2,559.84			
18	湖州分公司	龙溪翡翠6-2201张华	物业费	2018年12月	1年以内	人民币	5,600.52	5,600.52			
19	湖州分公司	龙溪翡翠2-912李泽鹏	物业费	2018年12月	1年以内	人民币	2,484.36	2,484.36			
20	湖州分公司	龙溪翡翠9-2005孔安澜	物业费	2018年12月	1年以内	人民币	4,029.96	4,029.96			
21	湖州分公司	龙溪翡翠12-2105贺峰洲	物业费	2018年12月	1年以内	人民币	2,329.80	2,329.80			
22	湖州分公司	龙溪翡翠1-807黄浙	物业费	2018年12月	1年以内	人民币	3,086.88	3,086.88			
23	湖州分公司	龙溪翡翠6-3202王昊浩	物业费	2018年12月	1年以内	人民币	6,532.12	6,532.12			
24	湖州分公司	龙溪翡翠5-902钟国超	物业费	2018年12月	1年以内	人民币	5,031.12	5,031.12			
25	杭州分公司	陈鸣渊（燕园1-2-901）	物业费	2016年5月	2-3年	人民币	98.00	98.00			
26	青岛分公司	青岛嘉凯城房地产开发有限公司	物业费	2018年3月	1年以内	人民币	6,158.60	6,158.60			

## 应收账款评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表3-4-2

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	核算单位	欠款单位名称(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
27	青岛分公司	青岛嘉凯城房地产开发有限公司	物业费	2018年5月	1年以内	人民币	251,582.00	251,582.00			
28	青岛分公司	青岛嘉凯城房地产开发有限公司	物业费	2018年5月	1年以内	人民币	15,280.37	15,280.37			
29	青岛分公司	青岛嘉凯城房地产开发有限公司	物业费	2018年6月	1年以内	人民币	35,783.49	35,783.49			
30	张家港分公司	张家港房地产开发有限公司	物业费	2018年12月	1年以内	人民币	1,340,683.75	1,340,683.75			
31		预估坏账损失				人民币		(3,417.20)	(3,417.20)		
32											
33											
34											
35											
36											
37											
38											
应收账款余额合计							16,852,608.05	16,849,190.85	(3,417.20)	(0.02)	
减：坏账准备							3,417.20	0.00	(3,417.20)	(100.00)	
应收账款净额合计							16,849,190.85	16,849,190.85			

被评估单位填表人员：危志强

评估人员：毛英俊

填表时间：2019年5月28日

## 预付款项评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表3-5

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	核算单位	收款单位名称(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	湖州分公司	平安财产保险南通中心支公司	保险费	2018年12月	1年以内	人民币	3,697.27	3,697.27			
2	湖州分公司	湖州浙北人力资源开发有限公司	招聘费	2018年12月	1年以内	人民币	1,800.00	1,800.00			
3	苏州分公司	国网江苏省电力公司苏州供电公司	预付电费	2018年12月	1年以内	人民币	21,206.39	21,206.39			
4	南京分公司	国网江苏省电力公司南京供电公司	预缴电费	2017年9月	1-2年	人民币	13,789.04	13,789.04			
5	余杭分公司	杭州四海设备办公用品有限公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	735.00	735.00			
6	余杭分公司	奥的斯机电电梯有限公司杭州公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	3,349.97	3,349.97			
7											
8											
9											
10											
11											
12											
13											
14											
15											
16											
预付款项余额合计							44,577.67	44,577.67			
减：坏账准备							0.00	0.00			
预付款项净额合计							44,577.67	44,577.67			

被评估单位填表人员：危志强

评估人员：毛英俊

填表时间：2019年5月28日

## 其他应收款评估汇总表

评估基准日：2018年12月31日

表3-6

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

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%
3-6-1	应收利息				
3-6-2	应收股利				
3-6-3	其他应收款	188,749,152.06	188,749,152.06		
3-6	其他应收款合计	188,749,152.06	188,749,152.06		

评估人员：毛英俊

## 其他应收款评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表3-6-3

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	核算单位	欠款单位名称	业务内容	发生日期	账龄	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	本级	嘉凯城集团股份有限公司	往来款	2018年12月	1年以内	人民币	178,420,860.40	178,420,860.40			关联方
2	南京第二分公司	嘉凯城集团股份有限公司	往来款	2017年12月	1-2年	人民币	1,651,537.58	1,651,537.58			关联方
3	南京分公司	嘉凯城集团股份有限公司	往来款	2017年12月	1-2年	人民币	286,740.00	286,740.00			关联方
4	南京第二分公司	浙江嘉杭物业管理有限公司	往来款	2018年1月	1年以内	人民币	1,000,000.00	1,000,000.00			关联方
5	本级	杭州名城北部置业有限公司	往来款	2018年11月	1年以内	人民币	493,449.00	493,449.00			关联方
6	苏州分公司	上海恺凯能源科技有限公司	往来款	2018年8月	1年以内	人民币	6,083,333.34	6,083,333.34			关联方
7	本级	杭州康桥投资管理有限公司	保证金	2017年5月	1-2年	人民币	100,000.00	100,000.00			
8	本级	待摊费用—办公设备租金	待摊费用	2018年9月	1年以内	人民币	1,896.55	1,896.55			
9	杭州分公司	代扣代缴职工社保个人部分/养老保险	社保	2018年8月	1年以内	人民币	6,863.32	6,863.32			
10	杭州分公司	代扣代缴职工社保个人部分/医疗保险	社保	2018年8月	1年以内	人民币	1,815.14	1,815.14			
11	杭州分公司	浙江省杭州市中级人民法院	诉讼费	2018年8月	1年以内	人民币	18,846.00	18,846.00			
12	南京第二分公司	银联商务股份有限公司江苏分公司	代收代付	2018年12月	1年以内	人民币	960.00	960.00			
13	湖州分公司	湖州太湖旅游度假区公用事业管理处	中标押金	2013年9月	5年以上	人民币	18,100.00	18,100.00			
14	湖州分公司	湖州房地产业协会	中标押金	2011年6月	5年以上	人民币	135,000.00	135,000.00			
15	湖州分公司	吴兴区财政局非税收入缴户	中标押金	2013年10月	5年以上	人民币	50,000.00	50,000.00			
16	湖州分公司	星海名城垃圾清运费	垃圾清运费	2011年12月	5年以上	人民币	18,439.79	0.00	(18,439.79)	(100.00)	已退出项目，预计无法收回
17	湖州分公司	清丽家园装修垃圾清运费	垃圾清运费	2011年3月	5年以上	人民币	20,754.85	0.00	(20,754.85)	(100.00)	已退出项目，预计无法收回
18	湖州分公司	阳光城电费（代收代付）	电费	2016年12月	2-3年	人民币	201,331.42	201,331.42			
19	湖州分公司	星海名城能耗费	能耗电费	2011年12月	5年以上	人民币	117,067.54	0.00	(117,067.54)	(100.00)	已退出项目，预计无法收回
20	湖州分公司	湖州建设局维修基金	维修基金	2018年9月	1年以内	人民币	53,903.45	53,903.45			
21	湖州分公司	员工宿舍押金	员工宿舍押金	2012年3月	5年以上	人民币	5,000.00	5,000.00			
22	余杭分公司	杭州四海设备办公用品有限公司	押金	2016年6月	2-3年	人民币	1,500.00	1,500.00			
23	青岛分公司	社保公积金代扣款	社保	2018年1月	1年以内	人民币	34,347.72	34,347.72			
24	青岛分公司	青岛嘉凯城房地产开发有限公司	代垫费用	2018年12月	1年以内	人民币	7,615.20	7,615.20			
25	青岛分公司	孙文君曹元岗	押金	2018年8月	1年以内	人民币	7,300.00	7,300.00			
26	青岛分公司	待摊费用—房屋租金	待摊费用	2018年8月	1年以内	人民币	35,875.00	35,875.00			
27	青岛分公司	中国银联股份有限公司	代收代付	2018年11月	1年以内	人民币	194,278.58	194,278.58			
28		预估坏账损失				人民币		(61,400.64)	(61,400.64)		
29											
其他应收款余额合计							188,966,814.88	188,749,152.06	(217,662.82)	(0.12)	
减：坏账准备							217,662.82	0.00	(217,662.82)	(100.00)	
其他应收款净额合计							188,749,152.06	188,749,152.06			

被评估单位填表人员：危志强

评估人员：毛英俊

填表时间：2019年5月28日

## 存货评估汇总表

评估基准日：2018年12月31日

表3-7

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

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%
3-7-1	材料采购(在途物资)余额				
3-7-1	减：跌价准备				
3-7-1	材料采购(在途物资)				
3-7-2	原材料余额				
3-7-2	减：跌价准备				
3-7-2	原材料				
3-7-3	库存商品余额				
3-7-3	减：跌价准备				
3-7-3	库存商品				
3-7-4	发出商品余额				
3-7-4	减：跌价准备				
3-7-4	发出商品				
3-7-5	委托加工物资余额				
3-7-5	减：跌价准备				
3-7-5	委托加工物资				
3-7-6-1	在库周转材料余额	27,175.60	27,175.60		
3-7-6-1	减：跌价准备	0.00	0.00		
3-7-6-1	在库周转材料	27,175.60	27,175.60		
3-7-6-2	在用周转材料余额				
3-7-6-2	减：跌价准备				
3-7-6-2	在用周转材料				
3-7-7	在产品余额				
3-7-7	减：跌价准备				
3-7-7	在产品				
3-7-8	消耗性生物资产余额				
3-7-8	减：跌价准备				
3-7-8	消耗性生物资产				
3-7-9	开发产品余额				
3-7-9	减：跌价准备				
3-7-9	开发产品				
3-7-10	房产开发成本余额				
3-7-10	减：跌价准备				
3-7-10	房产开发成本				
3-7	<b>存货账面余额小计</b>	27,175.60	27,175.60		
3-7	<b>  减：存货跌价准备</b>	0.00	0.00		
3-7	<b>存货净额小计</b>	27,175.60	27,175.60		

评估人员：毛英俊

## 存货——在库周转材料评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表3-7-6-1

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	核算单位	名称	规格型号	计量单位	账面价值			实际数量	评估价值		增值额	增值率%	备注
					数量	单价	金额		单价	金额			
1	苏州分公司	5孔插座		件	10.00	7.77	77.70	10.00	7.77	77.70			
2	苏州分公司	明盒		件	11.00	0.98	10.78	11.00	0.98	10.78			
3	苏州分公司	智能数字测控仪		件	1.00	184.47	184.47	1.00	184.47	184.47			
4	苏州分公司	U型锁		件	7.00	32.04	224.28	7.00	32.04	224.28			
5	苏州分公司	除锈剂		件	4.00	38.83	155.32	4.00	38.83	155.32			
6	苏州分公司	十字自攻干壁螺钉（拉法基）		件	2.00	33.98	67.96	2.00	33.98	67.96			
7	苏州分公司	十字自攻干壁螺钉（拉法基）		件	2.00	33.98	67.96	2.00	33.98	67.96			
8	苏州分公司	自喷漆		件	8.00	14.56	116.48	8.00	14.56	116.48			
9	苏州分公司	AB胶		件	3.00	14.56	43.68	3.00	14.56	43.68			
10	苏州分公司	明盒		件	50.00	2.91	145.50	50.00	2.91	145.50			
11	苏州分公司	5CM镀锌自攻螺丝		件	2.00	33.98	67.96	2.00	33.98	67.96			
12	苏州分公司	16A插座		件	5.00	17.48	87.40	5.00	17.48	87.40			
13	苏州分公司	黑油漆		件	8.00	72.82	582.56	8.00	72.82	582.56			
14	苏州分公司	黄油漆		件	6.00	82.52	495.12	6.00	82.52	495.12			
15	苏州分公司	美工刀		件	4.00	23.30	93.20	4.00	23.30	93.20			
16	苏州分公司	活动扳手		件	1.00	55.34	55.34	1.00	55.34	55.34			
17	苏州分公司	活动扳手		件	1.00	84.47	84.47	1.00	84.47	84.47			
18	苏州分公司	螺丝刀		件	3.00	33.98	101.94	3.00	33.98	101.94			
19	苏州分公司	螺丝刀		件	3.00	33.98	101.94	3.00	33.98	101.94			
20	苏州分公司	老虎钳		件	3.00	63.11	189.33	3.00	63.11	189.33			
21	苏州分公司	尖嘴钳		件	2.00	63.11	126.22	2.00	63.11	126.22			
22	苏州分公司	启辉器36W		件	100.00	4.85	485.00	100.00	4.85	485.00			
23	苏州分公司	节能灯泡7w		件	50.00	11.65	582.50	50.00	11.65	582.50			
24	苏州分公司	卷尺		件	3.00	24.27	72.81	3.00	24.27	72.81			

## 存货——在库周转材料评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表3-7-6-1

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	核算单位	名称	规格型号	计量单位	账面价值			实际数量	评估价值		增值额	增值率%	备注
					数量	单价	金额		单价	金额			
25	苏州分公司	保险丝管		件	40.00	4.38	175.20	40.00	4.38	175.20			
26	苏州分公司	门锁体		件	3.00	17.48	52.44	3.00	17.48	52.44			
27	苏州分公司	云石胶		件	1.00	53.40	53.40	1.00	53.40	53.40			
28	苏州分公司	泥桶		件	5.00	17.48	87.40	5.00	17.48	87.40			
29	苏州分公司	泥抹刀		件	4.00	17.48	69.92	4.00	17.48	69.92			
30	苏州分公司	油灰刀		件	4.00	4.85	19.40	4.00	4.85	19.40			
31	苏州分公司	油漆刷		件	8.00	9.71	77.68	8.00	9.71	77.68			
32	苏州分公司	电工胶布		件	10.00	3.88	38.80	10.00	3.88	38.80			
33	苏州分公司	不锈钢合页		件	1.00	23.30	23.30	1.00	23.30	23.30			
34	本级	铅笔	101 2B 1/12	支	5.00	0.66	3.32	5.00	0.66	3.32			
35	本级	固体胶	7101 9g	支	26.00	0.41	10.58	26.00	0.41	10.58			
36	本级	PP档案盒 55mm	B1902 A4黑色	个	15.00	7.09	106.33	15.00	7.09	106.33			
37	本级	PP档案盒 35mm	B1901 A4 78*39.3 黑色	个	11.00	6.04	66.49	11.00	6.04	66.49			
38	本级	中性笔 0.5mm	K35 舒写按动子弹型笔头	支	35.00	1.77	61.95	35.00	1.77	61.95			
39	本级	全针财务专用笔 0.38mm	B1254 14*0.6cm 黑色	支	11.00	1.27	13.92	11.00	1.27	13.92			
40	本级	普通笔刨	珍宝猪 0557	个	13.00	1.33	17.26	13.00	1.33	17.26			
41	本级	资料架四格	B2174 四格 1/16*32 黑色	个	1.00	16.73	16.73	1.00	16.73	16.73			
42	本级	自粘性标签	106 32*10mm 10张/本 蓝色	本	11.00	0.62	6.81	11.00	0.62	6.81			
43	本级	长尾夹	B2508 19mm 5号 40只装 黑色	盒	20.00	2.74	54.87	20.00	2.74	54.87			
44	本级	双强力文件夹	A605 A4 20MM 蓝色	个	5.00	6.19	30.97	5.00	6.19	30.97			
45	本级	网格拉链袋	B2191 A4	个	2.00	2.49	4.97	2.00	2.49	4.97			
46	本级	小双头记号笔	6824 黑色	个	8.00	1.77	14.16	8.00	1.77	14.16			
47	本级	便签贴	A1101 76*76mm 100页 黄色	本	8.00	2.21	17.70	8.00	2.21	17.70			
48	本级	防锈回形针	B3500 29MM 纸盒装 1/10 500 银色	盒	5.00	1.10	5.49	5.00	1.10	5.49			

## 存货——在库周转材料评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表3-7-6-1

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	核算单位	名称	规格型号	计量单位	账面价值			实际数量	评估价值		增值额	增值率%	备注
					数量	单价	金额		单价	金额			
49	本级	金属圆形网纹笔筒	B2828 亚黑	个	5.00	3.54	17.70	5.00	3.54	17.70			
50	本级	国产电话线	2m	根	10.00	1.77	17.70	10.00	1.77	17.70			
51	本级	国产网线	3m	根	7.00	1.86	13.01	7.00	1.86	13.01			
52	本级	硒鼓 NT-C2612A	黑色	个	1.00	52.27	52.27	1.00	52.27	52.27			
53	本级	硒鼓 NT-C0388A	黑色	个	6.00	52.27	313.59	6.00	52.27	313.59			
54	本级	硒鼓 NT-CH280C	黑色	个	3.00	65.04	195.13	3.00	65.04	195.13			
55	本级	纸杯特惠装	MDCB50 228ml 50个/包	包	6.00	8.66	51.93	6.00	8.66	51.93			
56	本级	封箱胶带	60mm*80y 透明	包	5.00	5.38	26.90	5.00	5.38	26.90			
57	本级	点断式加厚型垃圾袋	黑色	个	50.00	2.49	124.34	50.00	2.49	124.34			
58	本级	公牛转换器 1.8m	GN-212	个	1.00	23.01	23.01	1.00	23.01	23.01			
59	本级	公牛插座 3m	GN-109K	个	1.00	33.63	33.63	1.00	33.63	33.63			
60	本级	灯管	T5	支	39.00	7.34	286.17	39.00	7.34	286.17			
61	湖州分公司	男管理人员西服上衣(男)-恒大款		件	8.00	241.88	1,935.04	8.00	241.88	1,935.04			
62	湖州分公司	男管理人员西服西裤(男)-恒大款		件	8.00	103.42	827.35	8.00	103.42	827.35			
63	湖州分公司	男管理人员长袖衬衫(男)-恒大款		件	8.00	58.12	464.96	8.00	58.12	464.96			
64	湖州分公司	男管理人员领带-恒大款		件	4.00	13.68	54.70	4.00	13.68	54.70			
65	湖州分公司	女管理人员西服上衣(女)-恒大款		件	7.00	226.50	1,585.49	7.00	226.50	1,585.49			
66	湖州分公司	女管理人员西服西裤(女)-恒大款		件	7.00	105.98	741.88	7.00	105.98	741.88			
67	湖州分公司	女管理人员马夹(女)-恒大款		件	7.00	127.35	891.45	7.00	127.35	891.45			
68	湖州分公司	女管理人员立领长袖衬衫-恒大款		件	6.00	57.27	343.59	6.00	57.27	343.59			
69	湖州分公司	工程冬装-恒大款		件	16.00	94.02	1,504.27	16.00	94.02	1,504.27			
70	湖州分公司	保安冬装(男)		件	12.00	224.49	2,693.85	12.00	224.49	2,693.85			
71	湖州分公司	保安衬衣		件	12.00	42.26	507.08	12.00	42.26	507.08			
72	湖州分公司	保安用军大衣		件	8.00	264.10	2,112.82	8.00	264.10	2,112.82			

## 存货——在库周转材料评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表3-7-6-1

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	核算单位	名称	规格型号	计量单位	账面价值			实际数量	评估价值		增值额	增值率%	备注
					数量	单价	金额		单价	金额			
73	湖州分公司	贝雷帽		件	6.00	20.25	121.49	6.00	20.25	121.49			
74	湖州分公司	领带（男）配领带夹		件	6.00	3.52	21.13	6.00	3.52	21.13			
75	湖州分公司	精神带		件	6.00	3.52	21.13	6.00	3.52	21.13			
76	湖州分公司	武装带		件	6.00	20.25	121.49	6.00	20.25	121.49			
77	湖州分公司	帽徽		件	6.00	2.64	15.85	6.00	2.64	15.85			
78	湖州分公司	秩护夏装男-恒大款		件	22.00	168.38	3,704.27	22.00	168.38	3,704.27			
79	湖州分公司	秩护夏装女-恒大款		件	6.00	166.67	1,000.00	6.00	166.67	1,000.00			
80	湖州分公司	男管理人员长袖上衣-恒大款		件	4.00	58.12	232.48	4.00	58.12	232.48			
81	湖州分公司	男管理人员西裤夏装-恒大款		件	4.00	103.42	413.68	4.00	103.42	413.68			
82	湖州分公司	女管理人员短袖上衣-恒大款		件	11.00	54.70	601.71	11.00	54.70	601.71			
83	湖州分公司	女管理人员裙子-恒大款		件	9.00	61.54	553.85	9.00	61.54	553.85			
84	湖州分公司	工程人员夏装上衣-恒大款		件	2.00	49.58	99.15	2.00	49.58	99.15			
85	湖州分公司	工程人员夏装裤子-恒大款		件	2.00	38.46	76.92	2.00	38.46	76.92			
86	湖州分公司	白手套		件	40.00	1.71	68.38	40.00	1.71	68.38			
87	湖州分公司	强光电筒LED		件	1.00	57.20	57.20	1.00	57.20	57.20			
88													
89													
在库周转材料余额合计							27,175.60			27,175.60			
减：存货跌价准备							0.00			0.00			
在库周转材料净额合计							27,175.60			27,175.60			

被评估单位填表人员：危志强

评估人员：毛英俊

填表时间：2019年5月28日

## 其他流动资产评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表3-10

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	核算单位	户名(结算对象)	业务内容	发生日期	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	本级	国家税务总局杭州市拱墅区税务局	待抵扣的增值税进项税	2018年12月	人民币	126,017.50	126,017.50			
2	南京分公司	国家税务总局南京市建邺区税务局	待抵扣的增值税进项税	2018年12月	人民币	17,499.43	17,499.43			
3	青岛分公司	国家税务总局青岛市李沧区税务局	待抵扣的增值税进项税	2018年12月	人民币	146,475.26	146,475.26			
4	南京二分公司	国家税务总局南京市建邺区税务局	待抵扣的增值税进项税	2018年12月	人民币	5,812.81	5,812.81			
5	张家港分公司	国家税务总局张家港市税务局	待抵扣的增值税进项税	2018年12月	人民币	47,114.25	47,114.25			
6	余杭分公司	国家税务总局杭州市余杭区税务局	待抵扣的增值税进项税	2018年12月	人民币	36,687.62	36,687.62			
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
合 计						379,606.87	379,606.87			

被评估单位填表人员：危志强

评估人员：毛英俊

填表时间：2019年5月28日

## 非流动资产评估汇总表

评估基准日：2018年12月31日

表4

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

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%
4-1	可供出售金融资产				
4-2	持有至到期投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资	2,782,559.50	42,936,641.09	40,154,081.59	1,443.06
4-5	投资性房地产				
4-6	固定资产	331,535.94	515,170.00	183,634.06	55.39
	其中：建筑物类固定资产				
	设备类固定资产	331,535.94	515,170.00	183,634.06	55.39
	土地				
	固定资产清理				
4-7	在建工程				
4-8	生产性生物资产				
4-9	油气资产				
4-10	无形资产	167,457.81	167,457.81		
4-10-1	其中：土地使用权				
4-10-2	采矿权				
4-10-3	其他无形资产	167,457.81	167,457.81		
4-11	开发支出				
4-12	商誉				
4-13	长期待摊费用				
4-14	递延所得税资产				
4-15	其他非流动资产				
4	<b>非流动资产合计</b>	<b>3,281,553.25</b>	<b>43,619,268.90</b>	<b>40,337,715.65</b>	<b>1,229.23</b>

评估人员：毛英俊

## 长期股权投资评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表4-4

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	账面余额	减值准备	账面价值	被投资单位评估后股东权益	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	浙江嘉杭物业管理有限公司	2013年1月	70.00%	1,988,018.93	0.00	1,988,018.93	62,693,000.00	43,885,100.00	41,897,081.07	2,107.48	附件一
2	上海恒豪基业物业服务有限公司	2013年1月	92.50%	794,539.57	0.00	794,539.57	(1,582,185.35)	(1,463,521.45)	(2,258,061.02)	(284.20)	附件二
3	郑州中凯物业管理有限公司	2013年1月	100.00%	1.00	0.00	1.00	515,062.54	515,062.54	515,061.54	51,506,154.00	
4											
5											
6											
7											
8											
9											
10											
11											
12											
13											
14											
15											
16											
长期股权投资余额合计						2,782,559.50		42,936,641.09	40,154,081.59	1,443.06	
减：长期股权投资减值准备						0.00		0.00			
长期股权投资净额合计						2,782,559.50		42,936,641.09	40,154,081.59	1,443.06	

被评估单位填表人员：危志强

评估人员：毛英俊

填表时间：2019年5月28日

## 固定资产评估汇总表

评估基准日：2018年12月31日

表4-6

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

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	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	建筑物类固定资产合计								
4-6-1-1	固定资产——房屋建筑物								
4-6-1-2	固定资产——构筑物及其他辅助设施								
4-6-1-3	固定资产——管道及沟槽								
	设备类固定资产合计	2,736,603.85	331,535.94	2,083,250.00	515,170.00	(653,353.85)	183,634.06	(23.87)	55.39
4-6-1-4	固定资产——机器设备	330,617.84	60,465.19	270,400.00	85,910.00	(60,217.84)	25,444.81	(18.21)	42.08
4-6-1-5	固定资产——运输设备	1,132,961.43	37,948.85	928,000.00	159,120.00	(204,961.43)	121,171.15	(18.09)	319.30
4-6-1-6	固定资产——电子设备	1,273,024.58	233,121.90	884,850.00	270,140.00	(388,174.58)	37,018.10	(30.49)	15.88
4-6-1-7	固定资产——土地								
<b>4-6-1</b>	<b>固定资产合计</b>	2,736,603.85	331,535.94	2,083,250.00	515,170.00	(653,353.85)	183,634.06	(23.87)	55.39
<b>4-6-1</b>	<b>减：固定资产减值准备</b>	-----		-----		-----		-----	
<b>4-6-1</b>	<b>固定资产净额</b>	-----	331,535.94	-----	515,170.00	-----	183,634.06	-----	55.39
4-6-2	固定资产清理	-----		-----		-----		-----	
<b>4-6</b>	<b>固定资产</b>	-----	331,535.94	-----	515,170.00	-----	183,634.06	-----	55.39

评估人员：毛英俊

## 固定资产——机器设备评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表4-6-4

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	核算单位	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			评估增(减)值		备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值	增减值	增值率%	
1	南京分公司	修剪机	BC3410FW	台	1	2009年10月	2009年10月	4,500.00	135.00	3,200.00	15	480.00	345.00	255.56	
2	南京分公司	修剪机	CHT26010	台	1	2009年10月	2009年10月	2,800.00	84.00	2,000.00	15	300.00	216.00	257.14	
3	南京分公司	割灌机	BC3410FW	台	1	2009年10月	2009年10月	2,800.00	84.00	2,300.00	15	350.00	266.00	316.67	
4	南京分公司	割灌机	BC3410FW	台	1	2009年10月	2009年10月	2,800.00	84.00	2,300.00	15	350.00	266.00	316.67	
5	青岛分公司	电动驾驶式扫地车	瑞清S18	台	1	2013年7月	2013年7月	78,000.00	3,900.00	64,800.00	21	13,610.00	9,710.00	248.97	
6	青岛分公司	澳柯玛电动车	DV2088	台	1	2013年7月	2013年7月	42,000.00	2,100.00	43,100.00	21	9,050.00	6,950.00	330.95	
7	青岛分公司	电动车	澳柯玛	台	1	2013年12月	2013年12月	3,000.00	150.00	2,300.00	27	620.00	470.00	313.33	
8	青岛分公司	澳柯玛电动车	澳柯玛	台	1	2014年11月	2014年11月	3,800.00	851.67	3,000.00	40	1,200.00	348.33	40.90	
9	青岛分公司	两轮电动车		台	1	2016年5月	2016年5月	1,700.00	865.48	1,400.00	62	870.00	4.52	0.52	
10	青岛分公司	三轮电动车		台	1	2016年5月	2016年5月	2,600.00	1,323.73	2,100.00	62	1,300.00	(23.73)	(1.79)	
11	青岛分公司	高压污水管道疏通机	澳柯玛	台	1	2017年1月	2017年1月	17,042.74	11,106.26	14,400.00	71	10,220.00	(886.26)	(7.98)	
12	青岛分公司	二轮电动车		台	1	2017年5月	2017年5月	2,170.00	1,517.16	1,800.00	76	1,370.00	(147.16)	(9.70)	
13	青岛分公司	三轮电动车		台	1	2017年5月	2017年5月	3,480.00	2,433.10	2,900.00	76	2,200.00	(233.10)	(9.58)	
14	南京第二分公司	石材翻新机	MB-AN17SC	台	1	2009年5月	2009年5月	11,700.00	351.00	10,800.00	15	1,620.00	1,269.00	361.54	
15	南京第二分公司	保洁车		台	2	2009年5月	2009年5月	1,500.00	45.00	1,000.00	15	150.00	105.00	233.33	
16	南京第二分公司	洗地机		台	1	2010年7月	2010年7月	16,800.00	504.00	12,200.00	15	1,830.00	1,326.00	263.10	
17	南京第二分公司	洗地机		台	1	2010年7月	2010年7月	4,600.00	138.00	3,300.00	15	500.00	362.00	262.32	
18	南京第二分公司	保洁部尘推车	C501-2	台	1	2014年5月	2014年5月	7,500.00	968.75	5,900.00	33	1,950.00	981.25	101.29	
19	南京第二分公司	手动移车器	WTT-2	台	1	2015年8月	2015年8月	5,600.00	1,978.80	4,500.00	51	2,300.00	321.20	16.23	
20	南京第二分公司	洗地机	B50CS	台	1	2018年1月	2018年1月	18,376.07	15,175.62	15,100.00	86	12,990.00	(2,185.62)	(14.40)	
21	南京第二分公司	高压清洗机	HD6/15-4	台	1	2018年1月	2018年1月	4,017.09	3,317.49	4,000.00	86	3,440.00	122.51	3.69	
22	湖州分公司	电动三轮车		台	1	2015年6月	2015年6月	4,750.00	1,591.18	3,800.00	49	1,860.00	268.82	16.89	
23	湖州分公司	本田物理高压打药机	本田	台	1	2011年6月	2011年6月	2,480.00	124.00	1,800.00	15	270.00	146.00	117.74	
24	湖州分公司	绿篱机	ST2HL HS81T	台	1	2013年6月	2013年6月	3,050.00	91.50	2,300.00	20	460.00	368.50	402.73	
25	湖州分公司	草坪机	WORD20	台	1	2013年6月	2013年6月	3,100.00	93.00	1,900.00	20	380.00	287.00	308.60	

## 固定资产——机器设备评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表4-6-4

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	核算单位	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			评估增(减)值		备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值	增减值	增值率%	
26	湖州分公司	割灌机	本田	台	1	2007年10月	2007年10月	2,100.00	63.00	1400.00	15	210.00	147.00	233.33	
27	湖州分公司	扫地机	ASD-1250	台	1	2008年11月	2008年11月	65,000.00	1,950.00	45,600.00	15	6,840.00	4,890.00	250.77	
28	湖州分公司	割灌机	FS120	台	1	2008年7月	2008年7月	3,350.00	100.50	1,700.00	15	260.00	159.50	158.71	
29	湖州分公司	割灌机		台	1	2018年10月	2018年10月	2,038.83	1,973.30	2,000.00	96	1,920.00	(53.30)	(2.70)	
30	湖州分公司	STIHL割灌机		台	1	2018年11月	2018年11月	1,990.29	1,958.78	2,000.00	98	1,960.00	1.22	0.06	
31	苏州分公司	鸿升不锈钢污水泵		台	1	2018年10月	2018年10月	2,572.82	2,491.34	2,600.00	96	2,500.00	8.66	0.35	
32	余杭分公司	电动三轮车		台	1	2018年3月	2018年3月	3,400.00	2,915.53	2,900.00	88	2,550.00	(365.53)	(12.54)	
33															
34															
35															
36															
37															
38															
39															
40															
固定资产——机器设备合计					33			330,617.84	60,465.19	270,400.00		85,910.00	25,444.81	42.08	
减：减值准备									0.00			0.00			
固定资产——机器设备净额					33			-----	60,465.19	-----		85,910.00	25,444.81	42.08	

被评估单位填表人员：危志强

评估人员：毛英俊

填表时间：2019年5月28日

## 固定资产——运输设备评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表4-6-5

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	核算单位	运输设备 牌号	运输设备名称	规格型号	生产 厂家	计量 单位	数量	购置 日期	启用 日期	已行驶 里程	账面价值		评估价值			评估增(减)值		备注	
											原值	净值	原值	成新率%	净值	增减值	增值率%		
1	湖州分公司	浙ERW301	马六汽车	马自达牌CA7231AT	一汽轿车	辆	1	2008年7月	2008年7月	155493	198,000.00	9,900.00	152,000.00	15	22,800.00	12,900.00	130.30		
2	杭州分公司	浙ANS157	马自达5	马自达JM7CR10F	一汽马自达	辆	1	2009年10月	2009年10月	102284	179,277.89	5,378.34	162,000.00	15	24,300.00	18,921.66	351.81		
3	南京第二分公司	苏A7310A	马自达轿车	马自达JM7CW09F	一汽马自达	辆	1	2011年9月	2011年9月	105020	179,536.54	5,386.10	166,000.00	27	44,820.00	39,433.90	732.14		
4	湖州分公司	浙E80932	汽车	天籟牌EQ7230BA	东风汽车	辆	1	2007年2月	2007年2月	206420	229,800.00	6,894.00	157,000.00	15	23,550.00	16,656.00	241.60		
5	本级	浙A160SX	丰田汽车(汉兰达)	GTM6480ASL	丰田汽车	辆	1	2009年7月	2009年7月	273407	346,347.00	10,390.41	291,000.00	15	43,650.00	33,259.59	320.10		
6																			
7																			
8																			
9																			
10																			
11																			
12																			
13																			
14																			
15																			
16																			
固定资产——运输设备合计							5				1,132,961.43	37,948.85	928,000.00		159,120.00	121,171.15	319.30		
减：减值准备												0.00			0.00				
固定资产——运输设备净额							5				-----	37,948.85	-----		159,120.00	121,171.15	319.30		

被评估单位填表人员：危志强

评估人员：毛英俊

填表时间：2019年5月28日

## 固定资产——电子设备评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表4-6-6

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	核算单位	设备名称	规格 型号	计量 单位	数量	购置 日期	启用 日期	账面价值		评估价值			评估增(减)值		备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值	增减值	增值率%	
1	本级	办公电脑	台式机-联想扬天T4900V	台	1	2015年5月	2015年5月	3,700.00	1,127.74	3,610.00	27	970.00	(157.74)	(13.99)	
2	本级	电脑	笔记本Thinkpad E450	台	2	2015年5月	2015年5月	9,020.00	2,749.74	7,200.00	27	1,940.00	(809.74)	(29.45)	
3	本级	长沙发	160*75*85cm	台	1	2015年12月	2015年12月	1,680.00	722.40	1,360.00	62	840.00	117.60	16.28	
4	本级	冰箱(冷藏)	海尔BC-130A	台	1	2015年12月	2015年12月	1,100.00	472.88	840.00	62	520.00	47.12	9.96	
5	本级	烤箱	乐创560*570*440	台	1	2015年12月	2015年12月	1,500.00	645.00	1,140.00	49	560.00	(85.00)	(13.18)	
6	本级	电脑	启天69009	台	1	2009年10月	2009年10月	3,620.00	108.60	2,140.00	15	320.00	211.40	194.66	
7	本级	电脑	启天M69009	台	1	2009年10月	2009年10月	3,620.00	108.60	2,140.00	15	320.00	211.40	194.66	
8	本级	联想笔记本电脑	thinkpad 1430	台	1	2009年10月	2009年10月	4,700.00	235.00	2,780.00	15	420.00	185.00	78.72	
9	本级	榨汁机	惠人HU19WNM	台	1	2009年10月	2009年10月	3,250.00	1,397.44	1,920.00	15	290.00	(1,107.44)	(79.25)	
10	本级	联想笔记本电脑	thinkpad 1430	台	1	2009年10月	2009年10月	4,700.00	235.00	2,780.00	15	420.00	185.00	78.72	
11	本级	刨冰机	台湾YUKUN	台	1	2009年10月	2009年10月	1,615.00	694.48	960.00	15	140.00	(554.48)	(79.84)	
12	本级	长沙发	160*75*85cm	台	1	2009年10月	2009年10月	1,680.00	722.40	1,200.00	15	180.00	(542.40)	(75.08)	
13	本级	联想笔记本电脑	thinkpad 1430	台	1	2009年10月	2009年10月	4,700.00	235.00	2,780.00	15	420.00	185.00	78.72	
14	本级	电脑	启天69009	台	1	2009年10月	2009年10月	3,620.00	108.60	2,140.00	15	320.00	211.40	194.66	
15	本级	制冰机	耐雪40kg	台	1	2009年10月	2009年10月	2,180.00	937.28	1,280.00	15	190.00	(747.28)	(79.73)	
16	本级	电脑	启天69009	台	1	2009年10月	2009年10月	3,620.00	108.60	2,140.00	15	320.00	211.40	194.66	
17	本级	榨油机	贝尔斯顿ZYJ-9018	台	1	2015年12月	2015年12月	2,990.00	1,285.76	2,280.00	38	870.00	(415.76)	(32.34)	
18	本级	冰箱(冷冻)	美的BD-81UMQ	台	1	2015年12月	2015年12月	1,270.00	546.04	970.00	62	600.00	53.96	9.88	
19	本级	冰柜	海尔BC/BD-318HD	台	1	2015年12月	2015年12月	1,970.00	847.16	1,500.00	62	930.00	82.84	9.78	
20	本级	榨汁机	惠人HU19WNM	台	1	2015年12月	2015年12月	3,250.00	1,397.44	2,470.00	49	1,210.00	(187.44)	(13.41)	
21	本级	冰箱(冷藏)	海尔BC-130A	台	1	2015年12月	2015年12月	1,100.00	472.88	840.00	62	520.00	47.12	9.96	
22	本级	冰箱	海尔BCD-649WADV	台	1	2015年12月	2015年12月	7,500.00	3,225.00	4,220.00	62	2,620.00	(605.00)	(18.76)	
23	本级	脸部面膜导入仪	飞利浦SC2800	台	1	2015年12月	2015年12月	1,380.00	593.40	1,050.00	49	510.00	(83.40)	(14.05)	
24	本级	联想笔记本电脑	thinkpad 1430	台	1	2013年2月	2013年2月	4,700.00	235.00	3,720.00	15	560.00	325.00	138.30	
25	本级	美的空调	KFR-120QW	台	1	2013年2月	2013年2月	10,800.00	4,473.00	7,670.00	15	1,150.00	(3,323.00)	(74.29)	
26	本级	联想电脑	THINKPAD E550C	台	1	2013年2月	2013年2月	2,599.00	1,117.60	1,760.00	15	260.00	(857.60)	(76.74)	
27	本级	美的空调	KFR-120QW	台	1	2013年2月	2013年2月	10,800.00	4,473.00	7,670.00	15	1,150.00	(3,323.00)	(74.29)	
28	本级	打印机	LQ-630K	台	1	2013年2月	2013年2月	1,850.00	92.50	1,250.00	15	190.00	97.50	105.41	

## 固定资产——电子设备评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表4-6-6

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	核算单位	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			评估增(减)值		备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值	增减值	增值率%	
29	本级	收款机		台	1	2013年2月	2013年2月	7,000.00	2,566.80	4,740.00	15	710.00	(1,856.80)	(72.34)	
30	本级	创维彩电	43S9	台	1	2013年2月	2013年2月	2,299.00	988.60	1,560.00	26	410.00	(578.60)	(58.53)	
31	本级	联想笔记本电脑	thinkpad l430	台	1	2013年2月	2013年2月	4,700.00	235.00	3,180.00	15	480.00	245.00	104.26	
32	本级	电脑(联想启天)	M7128	台	1	2011年6月	2011年6月	3,500.00	105.00	2,220.00	15	330.00	225.00	214.29	
33	本级	投影仪	明基(BenQ) MS524	台	1	2015年12月	2015年12月	2,299.00	988.60	1,750.00	62	1,090.00	101.40	10.26	
34	本级	手提电脑	联想V470	台	1	2012年3月	2012年3月	4,500.00	225.00	2,940.00	15	440.00	215.00	95.56	
35	本级	黑白激光打印机	HP laserjef 1020 plus	台	1	2011年6月	2011年6月	1,550.00	46.50	980.00	15	150.00	103.50	222.58	
36	本级	爱普生投影仪	EB-C240X	台	1	2013年7月	2013年7月	3,650.00	182.50	2,520.00	31	780.00	597.50	327.40	
37	本级	烤箱	森信DGG-9140A	台	1	2015年12月	2015年12月	3,900.00	1,677.00	2,970.00	49	1,460.00	(217.00)	(12.94)	
38	本级	DELL服务器	DELL PowerEdge R720	台	1	2013年7月	2013年7月	21,900.00	1,095.00	18,620.00	31	5,770.00	4,675.00	426.94	
39	本级	收款机	白色POS300	台	1	2015年12月	2015年12月	1,880.00	808.28	1,430.00	49	700.00	(108.28)	(13.40)	
40	本级	惠普打印机	1108	台	1	2013年2月	2013年2月	950.00	47.50	650.00	15	100.00	52.50	110.53	
41	本级	气泡水机	SODASODA	台	1	2015年12月	2015年12月	1,660.00	713.92	1,260.00	49	620.00	(93.92)	(13.16)	
42	南京分公司	电脑	联想	台	1	2006年12月	2006年12月	4,600.00	138.00	2,420.00	15	360.00	222.00	160.87	
43	南京分公司	投影仪	PF-15XR	台	1	2006年12月	2006年12月	9,800.00	294.00	5,160.00	15	770.00	476.00	161.90	
44	南京分公司	打印机		台	1	2007年2月	2007年2月	520.00	15.60	280.00	15	40.00	24.40	156.41	
45	南京分公司	一体机	HP	台	1	2010年7月	2010年7月	1,400.00	42.00	850.00	15	130.00	88.00	209.52	
46	南京分公司	新飞冷柜	XCD262HB	台	1	2011年3月	2011年3月	1,980.00	59.40	1,240.00	15	190.00	130.60	219.87	
47	南京分公司	笔记本电脑	Thinkpad	台	1	2014年12月	2014年12月	4,599.00	1,030.20	3,350.00	18	600.00	(430.20)	(41.76)	
48	南京分公司	电脑主机	电脑主机组装	台	1	2015年11月	2015年11月	1,765.00	709.39	1,340.00	37	500.00	(209.39)	(29.52)	
49	南京分公司	电脑主机	H8140D技嘉主板, G1840英特尔CPU	台	1	2016年12月	2016年12月	1,965.81	1,203.09	1,820.00	58	1,060.00	(143.09)	(11.89)	
50	杭州分公司	路易.73大班台	TMPS-00197	台	1	2013年9月	2013年9月	11,165.00	558.25	8,650.00	33	2,850.00	2,291.75	410.52	
51	杭州分公司	路易.73文件柜	GMPS-00111	台	1	2013年9月	2013年9月	8,334.00	416.70	6,450.00	33	2,130.00	1,713.30	411.16	
52	杭州分公司	班前椅	YRPS-013-LW	台	2	2013年9月	2013年9月	1,124.00	56.20	860.00	33	280.00	223.80	398.22	
53	杭州分公司	三人沙发	SF.001.3.YP	台	1	2013年9月	2013年9月	2,828.00	141.40	2,190.00	33	720.00	578.60	409.19	
54	杭州分公司	双人沙发	SF.001.2.YP	台	1	2013年9月	2013年9月	2,429.00	121.45	1,880.00	33	620.00	498.55	410.50	
55	杭州分公司	单人沙发	SF.001/1.YP	台	1	2013年9月	2013年9月	1,570.00	78.50	1,220.00	33	400.00	321.50	409.55	
56	杭州分公司	628木面小茶几	GTZS-00050	台	3	2013年9月	2013年9月	1,320.00	66.00	1,020.00	33	340.00	274.00	415.15	

## 固定资产——电子设备评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表4-6-6

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	核算单位	设备名称	规格 型号	计量 单位	数量	购置 日期	启用 日期	账面价值		评估价值			评估增(减)值		备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值	增减值	增值率%	
57	杭州分公司	629木面长茶几	GTZS-00050	台	3	2013年9月	2013年9月	1,545.00	77.25	1,200.00	33	400.00	322.75	417.80	
58	杭州分公司	明仕班台	2000*1800*750	台	2	2013年9月	2013年9月	4,736.00	236.80	3,680.00	33	1,210.00	973.20	410.98	
59	杭州分公司	明仕班台	2000*1800*750	台	1	2013年9月	2013年9月	2,368.00	118.40	1,840.00	33	610.00	491.60	415.20	
60	杭州分公司	文件柜	1600*400*1740	台	2	2013年9月	2013年9月	3,576.00	178.80	2,780.00	33	920.00	741.20	414.54	
61	杭州分公司	文件柜	1600*400*1740	台	1	2013年9月	2013年9月	1,788.00	89.40	1,390.00	33	460.00	370.60	414.54	
62	杭州分公司	大班椅	YRPS-016-HW	台	2	2013年9月	2013年9月	1,796.00	89.80	1,400.00	33	460.00	370.20	412.25	
63	杭州分公司	大班椅	YRPS-016-HW	台	1	2013年9月	2013年9月	898.00	44.90	700.00	33	230.00	185.10	412.25	
64	杭州分公司	班前椅	YRPS-016-HW	台	4	2013年9月	2013年9月	2,080.00	104.00	1,640.00	33	540.00	436.00	419.23	
65	杭州分公司	班前椅	YRPS-016-HW	台	2	2013年9月	2013年9月	1,040.00	52.00	820.00	33	270.00	218.00	419.23	
66	杭州分公司	单人位	SF015A	台	2	2013年9月	2013年9月	1,874.00	93.70	1,440.00	33	480.00	386.30	412.27	
67	杭州分公司	双人位	SF015A	台	2	2013年9月	2013年9月	2,488.00	124.40	1,940.00	33	640.00	515.60	414.47	
68	杭州分公司	茶水柜	800*400*800	台	1	2013年9月	2013年9月	480.00	24.00	370.00	33	120.00	96.00	400.00	
69	杭州分公司	茶水柜	800*400*800	台	1	2013年9月	2013年9月	480.00	24.00	370.00	33	120.00	96.00	400.00	
70	杭州分公司	三人位	SF015A	台	1	2013年9月	2013年9月	1,488.00	74.40	1,160.00	33	380.00	305.60	410.75	
71	杭州分公司	菱珑会议桌	4400*1200*750	台	1	2013年9月	2013年9月	4,324.00	216.20	3,340.00	33	1,100.00	883.80	408.79	
72	杭州分公司	班前椅	C6001G	台	14	2013年9月	2013年9月	5,530.00	276.50	4,200.00	33	1,390.00	1,113.50	402.71	
73	杭州分公司	班前椅	C6001G	台	1	2013年9月	2013年9月	395.00	19.75	300.00	33	100.00	80.25	406.33	
74	杭州分公司	班前椅	C6001G	台	1	2013年9月	2013年9月	395.00	19.75	300.00	33	100.00	80.25	406.33	
75	杭州分公司	扣手两门柜	JW-C-004	台	1	2013年9月	2013年9月	520.00	26.00	410.00	33	140.00	114.00	438.46	
76	杭州分公司	扣手两门柜	JW-C-004	台	1	2013年9月	2013年9月	520.00	26.00	410.00	33	140.00	114.00	438.46	
77	杭州分公司	扣手两门柜	JW-C-004	台	13	2013年9月	2013年9月	6,760.00	338.00	5,330.00	33	1,760.00	1,422.00	420.71	
78	杭州分公司	320屏风位	鸡翅木色	台	18	2013年9月	2013年9月	21,348.00	1,067.40	16,380.00	33	5,410.00	4,342.60	406.84	
79	杭州分公司	C3011-1TG办公椅	黑色网布	台	18	2013年9月	2013年9月	5,382.00	269.10	4,140.00	33	1,370.00	1,100.90	409.10	
80	杭州分公司	联想电脑	M4360	台	1	2014年5月	2014年5月	5,100.00	658.75	3,630.00	15	540.00	(118.75)	(18.03)	
81	杭州分公司	联想笔记本电脑	E49AL	台	1	2014年5月	2014年5月	4,100.00	529.40	2,920.00	15	440.00	(89.40)	(16.89)	
82	杭州分公司	联想电脑	A7100	台	1	2014年5月	2014年5月	3,450.00	445.90	2,460.00	15	370.00	(75.90)	(17.02)	
83	杭州分公司	尼康数码相机	D7100	台	1	2014年11月	2014年11月	6,880.00	1,542.43	5,000.00	31	1,550.00	7.57	0.49	
84	杭州分公司	联想扬天电脑	G4900C	台	8	2016年2月	2016年2月	34,080.00	20,098.60	26,080.00	42	10,950.00	(9,148.60)	(45.52)	

## 固定资产——电子设备评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表4-6-6  
金额单位：人民币元

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

序号	核算单位	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			评估增(减)值		备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值	增减值	增值率%	
85	杭州分公司	爱普生打印机	610K	台	1	2016年2月	2016年2月	1,350.00	623.42	1,030.00	51	530.00	(93.42)	(14.99)	
86	杭州分公司	佳能彩色打印机	佳能7107	台	1	2016年2月	2016年2月	1,550.00	715.64	1,190.00	51	610.00	(105.64)	(14.76)	
87	杭州分公司	点钞机	浩顺3201	台	1	2016年2月	2016年2月	600.00	277.00	460.00	51	230.00	(47.00)	(16.97)	
88	青岛分公司	笔记本电脑	戴尔V2420	台	1	2012年12月	2012年12月	4,400.00	220.00	2,960.00	15	440.00	220.00	100.00	
89	青岛分公司	电脑	戴尔260	台	1	2012年12月	2012年12月	3,150.00	157.50	2,120.00	15	320.00	162.50	103.17	
90	青岛分公司	电脑	戴尔260	台	1	2012年12月	2012年12月	3,150.00	157.50	2,120.00	15	320.00	162.50	103.17	
91	青岛分公司	电脑	戴尔260	台	1	2012年12月	2012年12月	3,150.00	157.50	2,120.00	15	320.00	162.50	103.17	
92	青岛分公司	电脑	戴尔260	台	1	2012年12月	2012年12月	3,150.00	157.50	2,120.00	15	320.00	162.50	103.17	
93	青岛分公司	多功能一体机	柯尼卡美能达	台	1	2012年12月	2012年12月	7,900.00	395.00	5,310.00	15	800.00	405.00	102.53	
94	青岛分公司	打印机	惠普1020	台	1	2012年12月	2012年12月	1,290.00	64.50	870.00	15	130.00	65.50	101.55	
95	青岛分公司	打印机	爱普生730K	台	1	2012年12月	2012年12月	1,920.00	96.00	1,290.00	15	190.00	94.00	97.92	
96	青岛分公司	数码相机	松下sz1	台	1	2012年12月	2012年12月	1,490.00	74.50	1,000.00	15	150.00	75.50	101.34	
97	青岛分公司	考勤机	新U8	台	1	2012年12月	2012年12月	1,380.00	69.00	930.00	15	140.00	71.00	102.90	
98	青岛分公司	录音笔	索尼532	台	1	2012年12月	2012年12月	985.00	49.25	660.00	15	100.00	50.75	103.05	
99	青岛分公司	保险柜	友发	台	1	2012年12月	2012年12月	1,600.00	80.00	1,220.00	24	290.00	210.00	262.50	
100	青岛分公司	税控机		台	1	2012年12月	2012年12月	2,390.00	119.50	1,600.00	24	380.00	260.50	217.99	
101	青岛分公司	网关	NC	台	1	2012年12月	2012年12月	5,800.00	290.00	4,420.00	24	1,060.00	770.00	265.52	
102	青岛分公司	无线AP		台	1	2012年12月	2012年12月	2,240.00	112.00	1,710.00	24	410.00	298.00	266.07	
103	青岛分公司	空调	格力挂机	台	1	2012年12月	2012年12月	2,700.00	135.00	1,820.00	15	270.00	135.00	100.00	
104	青岛分公司	空调	格力挂机	台	1	2012年12月	2012年12月	2,700.00	135.00	1,820.00	15	270.00	135.00	100.00	
105	青岛分公司	空调	格力挂机	台	1	2012年12月	2012年12月	2,700.00	135.00	1,820.00	15	270.00	135.00	100.00	
106	青岛分公司	空调	格力立机	台	1	2012年12月	2012年12月	4,800.00	240.00	3,220.00	15	480.00	240.00	100.00	
107	青岛分公司	电话交换机	TES824	台	1	2013年4月	2013年4月	2,700.00	135.00	1,840.00	28	520.00	385.00	285.19	
108	青岛分公司	客服接待台		台	1	2013年4月	2013年4月	2,500.00	125.00	1,920.00	28	540.00	415.00	332.00	
109	青岛分公司	沙发		台	1	2013年4月	2013年4月	3,000.00	150.00	2,300.00	28	640.00	490.00	326.67	
110	青岛分公司	沙发		台	1	2013年4月	2013年4月	2,420.00	121.00	1,850.00	28	520.00	399.00	329.75	
111	青岛分公司	办公桌椅		台	1	2013年4月	2013年4月	1,380.00	69.00	1,060.00	28	300.00	231.00	334.78	
112	青岛分公司	会议桌		台	1	2013年4月	2013年4月	1,600.00	80.00	1,220.00	28	340.00	260.00	325.00	

## 固定资产——电子设备评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表4-6-6

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	核算单位	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			评估增(减)值		备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值	增减值	增值率%	
113	青岛分公司	海尔冰柜	FCD-181XH	台	1	2013年5月	2013年5月	1,500.00	75.00	1,030.00	29	300.00	225.00	300.00	
114	青岛分公司	洗衣机	海尔	台	1	2013年8月	2013年8月	1,770.00	88.50	1,220.00	15	180.00	91.50	103.39	
115	青岛分公司	电脑	联想S520	台	1	2013年11月	2013年11月	3,399.00	169.95	2,370.00	15	360.00	190.05	111.83	
116	青岛分公司	空调	格力挂机	台	1	2013年12月	2013年12月	2,700.00	135.00	1,890.00	15	280.00	145.00	107.41	
117	青岛分公司	空调	格力挂机	台	1	2013年12月	2013年12月	2,700.00	135.00	1,890.00	15	280.00	145.00	107.41	
118	青岛分公司	空调	格力挂机	台	1	2013年12月	2013年12月	2,700.00	135.00	1,890.00	15	280.00	145.00	107.41	
119	青岛分公司	空调	格力挂机	台	1	2013年12月	2013年12月	2,700.00	135.00	1,890.00	15	280.00	145.00	107.41	
120	青岛分公司	空调	格力柜机	台	1	2013年12月	2013年12月	4,600.00	230.00	3,220.00	15	480.00	250.00	108.70	
121	青岛分公司	电脑	联想535	台	1	2013年12月	2013年12月	3,399.00	169.95	2,380.00	15	360.00	190.05	111.83	
122	青岛分公司	电脑	联想535	台	1	2013年12月	2013年12月	3,399.00	169.95	2,380.00	15	360.00	190.05	111.83	
123	青岛分公司	电脑	联想535	台	1	2013年12月	2013年12月	3,399.00	169.95	2,380.00	15	360.00	190.05	111.83	
124	青岛分公司	多功能一体机	理光	台	1	2013年12月	2013年12月	2,299.00	114.95	1,610.00	15	240.00	125.05	108.79	
125	青岛分公司	笔记本电脑	联想G5	台	1	2014年4月	2014年4月	4,199.00	476.12	2,980.00	15	450.00	(26.12)	(5.49)	
126	青岛分公司	惠普台式电脑	HP100-010d	台	1	2014年12月	2014年12月	2,299.00	551.80	1,680.00	18	300.00	(251.80)	(45.63)	
127	青岛分公司	惠普台式电脑	HP100-010d	台	1	2014年12月	2014年12月	2,299.00	551.80	1,680.00	18	300.00	(251.80)	(45.63)	
128	青岛分公司	惠普一体机	HP128	台	1	2014年12月	2014年12月	2,399.00	575.96	1,750.00	32	560.00	(15.96)	(2.77)	
129	青岛分公司	惠普台式电脑	HP100-010c1	台	1	2015年1月	2015年1月	2,299.00	588.20	1,680.00	20	340.00	(248.20)	(42.20)	
130	青岛分公司	宏基笔记本电脑	E5-571G-58SB	台	1	2015年1月	2015年1月	3,799.00	971.95	2,780.00	20	560.00	(411.95)	(42.38)	
131	青岛分公司	台式电脑	HP500-525	台	1	2015年4月	2015年4月	2,699.00	818.88	2,000.00	25	500.00	(318.88)	(38.94)	
132	青岛分公司	投影仪	明基MS3081	台	1	2015年4月	2015年4月	2,808.00	851.76	2,080.00	53	1,100.00	248.24	29.14	
133	青岛分公司	格力空调3P	3P	台	1	2015年4月	2015年4月	5,699.00	1,728.88	4,220.00	38	1,600.00	(128.88)	(7.45)	
134	青岛分公司	格力空调2P	格力2P	台	1	2015年4月	2015年4月	4,699.00	1,425.40	3,470.00	38	1,320.00	(105.40)	(7.39)	
135	青岛分公司	格力空调1.5P	格力1.5P	台	1	2015年4月	2015年4月	2,749.00	833.68	2,030.00	38	770.00	(63.68)	(7.64)	
136	青岛分公司	格力空调1.5P	格力1.5P	台	1	2015年4月	2015年4月	2,749.00	833.68	2,030.00	38	770.00	(63.68)	(7.64)	
137	青岛分公司	办公家具	办公家具	台	1	2015年5月	2015年5月	5,000.00	1,595.69	4,000.00	54	2,160.00	564.31	35.36	
138	青岛分公司	电脑	Lenovo H5055	台	1	2016年4月	2016年4月	3,648.00	1,799.68	2,810.00	45	1,260.00	(539.68)	(29.99)	
139	青岛分公司	电脑	Lenovo H5055	台	1	2016年4月	2016年4月	3,648.00	1,799.68	2,810.00	45	1,260.00	(539.68)	(29.99)	
140	青岛分公司	电脑	Lenovo H5055	台	1	2016年4月	2016年4月	3,648.00	1,799.68	2,810.00	45	1,260.00	(539.68)	(29.99)	

## 固定资产——电子设备评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表4-6-6

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	核算单位	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			评估增(减)值		备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值	增减值	增值率%	
141	青岛分公司	打印机	爱普生730k打印机	台	1	2016年5月	2016年5月	1,720.00	875.87	1,330.00	56	740.00	(135.87)	(15.51)	
142	青岛分公司	打印机	HP1005	台	1	2016年5月	2016年5月	1,650.00	840.28	1,280.00	56	720.00	(120.28)	(14.31)	
143	青岛分公司	打印机	HP176N	台	1	2016年5月	2016年5月	2,800.00	1,425.77	2,160.00	56	1,210.00	(215.77)	(15.13)	
144	青岛分公司	空调	KFRD-125LW/50BAC13	台	1	2016年5月	2016年5月	6,700.00	3,411.52	5,180.00	56	2,900.00	(511.52)	(14.99)	
145	青岛分公司	空调	KFR-50LW/06ZAC13	台	1	2016年5月	2016年5月	4,450.00	2,265.74	3,440.00	56	1,930.00	(335.74)	(14.82)	
146	青岛分公司	电脑	IdeapadY700-15ACZBKD	台	1	2016年5月	2016年5月	5,111.11	2,602.28	4,620.00	47	2,170.00	(432.28)	(16.61)	
147	青岛分公司	打印机	HP4270W	台	1	2017年1月	2017年1月	2,000.00	1,271.59	1,590.00	67	1,070.00	(201.59)	(15.85)	
148	青岛分公司	佳能相机	SX720	台	1	2017年3月	2017年3月	2,300.00	1,535.18	1,840.00	70	1,290.00	(245.18)	(15.97)	
149	青岛分公司	联想电脑	H5060	台	1	2017年3月	2017年3月	3,100.00	2,069.32	2,410.00	63	1,520.00	(549.32)	(26.55)	
150	青岛分公司	电脑	H5060	台	1	2017年3月	2017年3月	3,100.00	2,069.32	2,410.00	63	1,520.00	(549.32)	(26.55)	
151	青岛分公司	电脑	H5060	台	1	2017年3月	2017年3月	3,100.00	2,069.32	2,410.00	63	1,520.00	(549.32)	(26.55)	
152	青岛分公司	电脑	H5060	台	1	2017年3月	2017年3月	3,100.00	2,069.32	2,410.00	63	1,520.00	(549.32)	(26.55)	
153	青岛分公司	空调	KUR-125W/S521-3	台	1	2017年12月	2017年12月	5,982.91	4,846.15	5,780.00	82	4,740.00	(106.15)	(2.19)	
154	青岛分公司	空调	KFR-72LW/06ZAC13(花开时节)	台	1	2018年1月	2018年1月	4,273.50	3,529.24	4,140.00	83	3,440.00	(89.24)	(2.53)	
155	青岛分公司	打印机	HP-M427	台	1	2018年3月	2018年3月	3,500.00	3,001.22	2,910.00	86	2,500.00	(501.22)	(16.70)	
156	青岛分公司	电脑	联想启天B415-B007	台	1	2018年3月	2018年3月	3,100.00	2,658.28	2,760.00	83	2,290.00	(368.28)	(13.85)	
157	青岛分公司	电脑	联想启天B415-B007	台	1	2018年3月	2018年3月	3,100.00	2,658.28	2,760.00	83	2,290.00	(368.28)	(13.85)	
158	青岛分公司	电脑	ATX-316A	台	1	2018年7月	2018年7月	2,379.31	2,190.96	2,330.00	90	2,100.00	(90.96)	(4.15)	
159	南京第二分公司	床垫		台	1	2009年2月	2009年2月	1,120.00	33.60	790.00	15	120.00	86.40	257.14	
160	南京第二分公司	电视柜		台	1	2009年2月	2009年2月	2,600.00	78.00	1,840.00	15	280.00	202.00	258.97	
161	南京第二分公司	组合柜		台	1	2009年2月	2009年2月	1,500.00	45.00	1,060.00	15	160.00	115.00	255.56	
162	南京第二分公司	桌椅		台	1	2009年2月	2009年2月	4,520.00	135.60	3,190.00	15	480.00	344.40	253.98	
163	南京第二分公司	大班桌		台	1	2009年2月	2009年2月	1,750.00	52.50	1,230.00	15	180.00	127.50	242.86	
164	南京第二分公司	电脑		台	1	2009年2月	2009年2月	3,500.00	105.00	2,010.00	15	300.00	195.00	185.71	
165	南京第二分公司	冰箱	美菱	台	1	2009年2月	2009年2月	1,119.00	33.57	650.00	15	100.00	66.43	197.89	
166	南京第二分公司	办公桌椅	办公隔断	台	1	2009年3月	2009年3月	7,900.00	237.00	5,590.00	15	840.00	603.00	254.43	
167	南京第二分公司	防盗门		台	1	2009年3月	2009年3月	1,350.00	40.50	960.00	15	140.00	99.50	245.68	
168	南京第二分公司	资料柜	8-1/8-8	台	1	2009年4月	2009年4月	2,800.00	84.00	1,980.00	15	300.00	216.00	257.14	

## 固定资产——电子设备评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表4-6-6

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	核算单位	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			评估增(减)值		备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值	增减值	增值率%	
169	南京第二分公司	电脑	HPW1707	台	1	2009年4月	2009年4月	4,100.00	123.00	2,370.00	15	360.00	237.00	192.68	
170	南京第二分公司	会议桌		台	1	2009年4月	2009年4月	4,700.00	141.00	3,330.00	15	500.00	359.00	254.61	
171	南京第二分公司	桌子	办公隔断	台	1	2009年4月	2009年4月	2,200.00	66.00	1,560.00	15	230.00	164.00	248.48	
172	南京第二分公司	隔断桌椅	办公隔断	台	1	2009年4月	2009年4月	4,000.00	120.00	2,830.00	15	420.00	300.00	250.00	
173	南京第二分公司	会议椅	KW202	台	20	2009年4月	2009年4月	4,400.00	132.00	3,200.00	15	480.00	348.00	263.64	
174	南京第二分公司	更衣柜	6-1/6-6	台	1	2009年4月	2009年4月	2,280.00	68.40	1,610.00	15	240.00	171.60	250.88	
175	南京第二分公司	电脑	HP	台	1	2009年4月	2009年4月	3,500.00	105.00	2,030.00	15	300.00	195.00	185.71	
176	南京第二分公司	19寸显示器	Hanns.G	台	1	2009年6月	2009年6月	920.00	27.60	530.00	15	80.00	52.40	189.86	
177	南京第二分公司	办公桌椅		台	1	2009年6月	2009年6月	1,200.00	36.00	850.00	15	130.00	94.00	261.11	
178	南京第二分公司	办公桌椅		台	1	2009年6月	2009年6月	1,200.00	36.00	850.00	15	130.00	94.00	261.11	
179	南京第二分公司	办公桌椅		台	1	2009年6月	2009年6月	1,200.00	36.00	850.00	15	130.00	94.00	261.11	
180	南京第二分公司	大班椅		台	1	2009年6月	2009年6月	1,200.00	36.00	850.00	15	130.00	94.00	261.11	
181	南京第二分公司	实木床		台	1	2009年6月	2009年6月	1,850.00	55.50	1,310.00	15	200.00	144.50	260.36	
182	南京第二分公司	格力空调		台	1	2009年6月	2009年6月	2,300.00	69.00	1,340.00	15	200.00	131.00	189.86	
183	南京第二分公司	2.8米班台		台	1	2009年7月	2009年7月	3,800.00	114.00	0.00		0.00	(114.00)	(100.00)	待报废
184	南京第二分公司	新飞冷柜	XCD-265H	台	1	2009年7月	2009年7月	1,789.00	53.67	1,040.00	15	160.00	106.33	198.12	
185	南京第二分公司	电脑	HP	台	1	2010年5月	2010年5月	3,450.00	103.50	2,090.00	15	310.00	206.50	199.52	
186	南京第二分公司	电脑	HP	台	1	2010年5月	2010年5月	3,450.00	103.50	2,090.00	15	310.00	206.50	199.52	
187	南京第二分公司	工控机		台	1	2014年12月	2014年12月	3,200.00	716.96	2,340.00	32	750.00	33.04	4.61	
188	南京第二分公司	停车场系统设备		台	1	2014年12月	2014年12月	50,000.00	11,200.16	39,690.00	49	19,450.00	8,249.84	73.66	
189	南京第二分公司	电脑	HPILIPS	台	1	2015年3月	2015年3月	3,000.00	862.50	2,220.00	23	510.00	(352.50)	(40.87)	
190	南京第二分公司	电脑	飞利浦	台	1	2015年7月	2015年7月	3,200.00	1,079.07	2,390.00	30	720.00	(359.07)	(33.28)	
191	南京第二分公司	电脑	兼容机	台	1	2016年3月	2016年3月	3,500.00	1,632.86	2,690.00	43	1,160.00	(472.86)	(28.96)	
192	南京第二分公司	电脑主机	华硕主板	台	1	2016年4月	2016年4月	2,300.00	1,110.24	1,780.00	45	800.00	(310.24)	(27.94)	
193	湖州分公司	打印机(开办费购置)	EPSON	台	1	2014年7月	2014年7月	1,600.00	228.89	1,150.00	25	290.00	61.11	26.70	
194	湖州分公司	办公一体机(开办费购置)	HP	台	1	2014年7月	2014年7月	1,980.00	283.47	1,420.00	25	360.00	76.53	27.00	
195	湖州分公司	美的空调(开办费购置)	KFR-35GW	台	1	2014年8月	2014年8月	2,500.00	441.84	1,800.00	26	470.00	28.16	6.37	
196	湖州分公司	美的空调(开办费购置)	KFR-72LW	台	1	2014年8月	2014年8月	6,580.00	1,162.64	4,730.00	26	1,230.00	67.36	5.79	

## 固定资产——电子设备评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表4-6-6

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	核算单位	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			评估增(减)值		备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值	增减值	增值率%	
197	湖州分公司	空调	72LW/DY-LB (R2)	台	1	2014年9月	2014年9月	6,580.00	1,154.62	4,750.00	28	1,330.00	175.38	15.19	
198	湖州分公司	电脑(开办费购置)	联想	台	1	2014年9月	2014年9月	6,500.00	1,251.08	4,700.00	15	710.00	(541.08)	(43.25)	
199	湖州分公司	电脑	联想	台	1	2014年9月	2014年9月	3,250.00	625.54	2,340.00	15	350.00	(275.54)	(44.05)	
200	湖州分公司	一体机	HP1216	台	1	2014年10月	2014年10月	1,980.00	412.50	1,430.00	15	210.00	(202.50)	(49.09)	
201	湖州分公司	打印机	EPSON630K	台	1	2014年10月	2014年10月	1,600.00	333.50	1,160.00	29	340.00	6.50	1.95	
202	湖州分公司	电脑(开办费购置)	联想电脑	台	1	2014年12月	2014年12月	3,250.00	728.08	2,370.00	18	430.00	(298.08)	(40.94)	
203	湖州分公司	电脑(开办费购置)	联想M4550	台	1	2014年12月	2014年12月	3,250.00	779.92	2,370.00	18	430.00	(349.92)	(44.87)	
204	湖州分公司	空调(开办费购置)	美的3P	台	1	2014年12月	2014年12月	4,999.00	1,119.64	3,650.00	32	1,170.00	50.36	4.50	
205	湖州分公司	空调(开办费购置)		台	1	2014年12月	2014年12月	3,999.00	959.64	2,920.00	32	930.00	(29.64)	(3.09)	
206	湖州分公司	空调(开办费购置)	美的1.5P挂壁式	台	1	2014年12月	2014年12月	2,600.00	582.56	1,900.00	32	610.00	27.44	4.71	
207	湖州分公司	一体机	HP	台	1	2014年12月	2014年12月	1,980.00	443.52	1,450.00	18	260.00	(183.52)	(41.38)	
208	湖州分公司	打印机	EPSON	台	1	2014年12月	2014年12月	1,600.00	358.24	1,160.00	32	370.00	11.76	3.28	
209	湖州分公司	施乐数码复印机	S2011NDA	台	1	2016年12月	2016年12月	5,555.56	3,400.12	4,730.00	65	3,070.00	(330.12)	(9.71)	
210	湖州分公司	会议桌	360*140	台	1	2016年12月	2016年12月	2,271.84	1,390.32	2,200.00	74	1,630.00	239.68	17.24	
211	湖州分公司	电脑(人力资源部大修后由总部帐转入)		台	1	2016年12月	2016年12月	1,820.71	1,114.39	1,690.00	58	980.00	(134.39)	(12.06)	
212	湖州分公司	洗衣机	新乐	台	1	2011年5月	2011年5月	720.00	36.00	460.00	15	70.00	34.00	94.44	
213	湖州分公司	空调	空调	台	1	2005年6月	2005年6月	1,480.00	44.40	730.00	15	110.00	65.60	147.75	
214	湖州分公司	电脑	DELL330MT	台	1	2008年3月	2008年3月	4,200.00	126.00	2,330.00	15	350.00	224.00	177.78	
215	湖州分公司	100保险柜	100中仁牌	台	1	2011年4月	2011年4月	1,740.00	87.00	1,280.00	15	190.00	103.00	118.39	
216	湖州分公司	数码相机	索尼	台	1	2011年4月	2011年4月	1,330.00	66.50	840.00	15	130.00	63.50	95.49	
217	湖州分公司	电脑	电脑	台	1	2006年5月	2006年5月	4,250.00	127.50	2,180.00	15	330.00	202.50	158.82	
218	湖州分公司	空调	美的72DY-XA	台	1	2008年5月	2008年5月	5,270.00	158.10	2,940.00	15	440.00	281.90	178.30	
219	湖州分公司	电脑	电脑	台	1	2005年12月	2005年12月	5,280.00	158.40	2,670.00	15	400.00	241.60	152.53	
220	湖州分公司	打印机	HP1018	台	1	2008年3月	2008年3月	1,100.00	33.00	840.00	15	130.00	97.00	293.94	
221	湖州分公司	多功能一体机	施乐3200B	台	1	2011年4月	2011年4月	2,580.00	129.00	1,620.00	15	240.00	111.00	86.05	
222	湖州分公司	空调	空调	台	1	2004年5月	2004年5月	7,300.00	219.00	3,460.00	15	520.00	301.00	137.44	
223	湖州分公司	打印机	HP1020	台	1	2007年9月	2007年9月	1,380.00	41.40	750.00	15	110.00	68.60	165.70	
224	湖州分公司	复印机	美能达DI163	台	1	2008年1月	2008年1月	7,600.00	228.00	4,180.00	15	630.00	402.00	176.32	

## 固定资产——电子设备评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表4-6-6

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	核算单位	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			评估增(减)值		备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值	增减值	增值率%	
225	湖州分公司	戴尔台式电脑V360D-706	戴尔台式电脑V360D-706	台	1	2011年10月	2011年10月	4,957.00	247.85	3,180.00	15	480.00	232.15	93.67	
226	湖州分公司	松下传真机	松下	台	1	2014年3月	2014年3月	750.00	58.59	530.00	20	110.00	51.41	87.75	
227	湖州分公司	空调	空调	台	1	2004年5月	2004年5月	1,999.00	59.97	950.00	15	140.00	80.03	133.45	
228	湖州分公司	空调	空调	台	1	2004年5月	2004年5月	7,300.00	219.00	3,460.00	15	520.00	301.00	137.44	
229	湖州分公司	冰箱	冰箱	台	1	2004年11月	2004年11月	1,650.00	49.50	1,070.00	15	160.00	110.50	223.23	
230	湖州分公司	汽油泵	本田WB-20	台	1	2008年7月	2008年7月	1,900.00	57.00	1,330.00	15	200.00	143.00	250.88	
231	湖州分公司	美的挂壁空调(50LW)	美的挂壁空调(50LW)	台	1	2011年9月	2011年9月	4,300.00	129.00	2,750.00	15	410.00	281.00	217.83	
232	湖州分公司	戴尔台式电脑V230D-706a	戴尔台式电脑V230D-706a	台	1	2011年10月	2011年10月	2,940.00	147.00	1,890.00	15	280.00	133.00	90.48	
233	湖州分公司	美的立柜空调(75LW)	美的立柜空调(75LW)	台	1	2011年9月	2011年9月	5,599.00	167.97	3,580.00	15	540.00	372.03	221.49	
234	湖州分公司	打印机	HP1018	台	1	2008年3月	2008年3月	1,070.00	32.10	840.00	15	130.00	97.90	304.98	
235	湖州分公司	打印机	爱普生	台	1	2014年3月	2014年3月	1,600.00	125.41	1,130.00	15	170.00	44.59	35.56	
236	湖州分公司	电脑	电脑	台	1	2002年11月	2002年11月	5,790.00	173.70	2,580.00	15	390.00	216.30	124.53	
237	湖州分公司	水泵	本田MS-20	台	1	2007年6月	2007年6月	1,900.00	57.00	1,290.00	15	190.00	133.00	233.33	
238	湖州分公司	打印机	惠普	台	1	2014年3月	2014年3月	850.00	66.82	600.00	20	120.00	53.18	79.59	
239	湖州分公司	复印机	施乐	台	1	2014年3月	2014年3月	4,500.00	353.25	3,180.00	20	640.00	286.75	81.17	
240	湖州分公司	空调	空调	台	1	2002年8月	2002年8月	2,960.00	88.80	1,300.00	15	200.00	111.20	125.23	
241	湖州分公司	打印机	打印机	台	1	2002年11月	2002年11月	2,700.00	81.00	1,210.00	15	180.00	99.00	122.22	
242	湖州分公司	数码相机	索尼S650	台	1	2007年6月	2007年6月	1,140.00	34.20	610.00	15	90.00	55.80	163.16	
243	湖州分公司	大班椅	牛皮黑	台	1	2012年3月	2012年3月	2,520.00	75.60	1,900.00	15	290.00	214.40	283.60	
244	湖州分公司	大班台	2800*1200*760	台	1	2012年3月	2012年3月	7,050.00	211.50	5,290.00	15	790.00	578.50	273.52	
245	湖州分公司	文件柜	3800**450*2180	台	1	2012年3月	2012年3月	8,600.00	258.00	6,460.00	15	970.00	712.00	275.97	
246	湖州分公司	茶几	1400*700*450	台	1	2012年3月	2012年3月	1,250.00	37.50	940.00	15	140.00	102.50	273.33	
247	湖州分公司	空调	空调	台	1	2004年5月	2004年5月	1,780.00	53.40	840.00	15	130.00	76.60	143.45	
248	湖州分公司	空调	科龙KFR-36GW	台	1	2006年10月	2006年10月	2,000.00	60.00	1,040.00	15	160.00	100.00	166.67	
249	湖州分公司	会议椅	网革	台	1	2012年3月	2012年3月	4,104.00	123.12	3,090.00	15	460.00	336.88	273.62	
250	湖州分公司	茶水柜	1600*400*800	台	1	2012年3月	2012年3月	1,305.00	39.15	980.00	15	150.00	110.85	283.14	
251	湖州分公司	一体机	三星4521	台	1	2008年7月	2008年7月	2,550.00	76.50	1,430.00	15	210.00	133.50	174.51	
252	湖州分公司	电脑	DELL	台	1	2009年12月	2009年12月	3,780.00	113.40	2,250.00	15	340.00	226.60	199.82	

## 固定资产——电子设备评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表4-6-6

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	核算单位	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			评估增(减)值		备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值	增减值	增值率%	
253	湖州分公司	水泵	本田WB-20	台	1	2008年6月	2008年6月	1,900.00	57.00	1,320.00	15	200.00	143.00	250.88	
254	湖州分公司	电脑	IBM笔记本X60	台	1	2006年12月	2006年12月	21,000.00	630.00	0.00		0.00	(630.00)	(100.00)	待报废
255	湖州分公司	会议桌	3500*1500*760	台	1	2012年3月	2012年3月	3,241.00	97.23	2,430.00	15	360.00	262.77	270.26	
256	湖州分公司	文件柜	3738*450*2200	台	1	2012年3月	2012年3月	8,500.00	255.00	6,380.00	15	960.00	705.00	276.47	
257	湖州分公司	班前椅	常规	台	1	2012年3月	2012年3月	2,160.00	64.80	1,620.00	15	240.00	175.20	270.37	
258	湖州分公司	大班台	2400*1100*760	台	1	2012年3月	2012年3月	5,500.00	165.00	4,130.00	15	620.00	455.00	275.76	
259	湖州分公司	数码相机	索尼DSC-S500	台	1	2007年2月	2007年2月	1,200.00	36.00	640.00	15	100.00	64.00	177.78	
260	湖州分公司	电脑	电脑	台	1	2010年3月	2010年3月	3,780.00	113.40	2,280.00	15	340.00	226.60	199.82	
261	湖州分公司	打印机	FK530+	台	1	2010年7月	2010年7月	1,480.00	44.40	910.00	15	140.00	95.60	215.32	
262	湖州分公司	打印机	FK530+	台	1	2010年7月	2010年7月	1,480.00	44.40	910.00	15	140.00	95.60	215.32	
263	湖州分公司	空调	春兰35GW/VM	台	1	2007年7月	2007年7月	2,150.00	64.50	1,160.00	15	170.00	105.50	163.57	
264	湖州分公司	水泵	本田MS-20	台	1	2007年6月	2007年6月	1,900.00	57.00	1,290.00	15	190.00	133.00	233.33	
265	湖州分公司	传真机	松下KX343	台	1	2007年9月	2007年9月	970.00	29.10	530.00	15	80.00	50.90	174.91	
266	湖州分公司	打印机	FK530+	台	1	2010年7月	2010年7月	1,480.00	44.40	910.00	15	140.00	95.60	215.32	
267	湖州分公司	打印机	EPSON	台	1	2010年7月	2010年7月	1,800.00	54.00	1,090.00	15	160.00	106.00	196.30	
268	湖州分公司	空调	空调	台	1	2008年7月	2008年7月	2,400.00	72.00	1,340.00	15	200.00	128.00	177.78	
269	湖州分公司	笔记本	HP	台	1	2010年9月	2010年9月	4,800.00	144.00	2,950.00	15	440.00	296.00	205.56	
270	湖州分公司	打印机		台	1	2010年9月	2010年9月	980.00	29.40	600.00	15	90.00	60.60	206.12	
271	湖州分公司	打印机		台	1	2010年7月	2010年7月	1,480.00	44.40	910.00	15	140.00	95.60	215.32	
272	湖州分公司	电脑	DELL17	台	1	2008年10月	2008年10月	3,950.00	118.50	2,240.00	15	340.00	221.50	186.92	
273	湖州分公司	打印机	FK530+	台	1	2010年7月	2010年7月	1,480.00	44.40	910.00	15	140.00	95.60	215.32	
274	湖州分公司	水泵		台	1	2009年8月	2009年8月	2,100.00	63.00	1,500.00	15	230.00	167.00	265.08	
275	湖州分公司	打印机	HP1018	台	1	2010年12月	2010年12月	223.09	6.69	840.00	15	130.00	123.31	1,843.20	
276	湖州分公司	电脑		台	1	2009年8月	2009年8月	3,900.00	117.00	2,280.00	15	340.00	223.00	190.60	
277	湖州分公司	电脑	HP-DX2255	台	1	2008年7月	2008年7月	3,700.00	111.00	2,080.00	15	310.00	199.00	179.28	
278	湖州分公司	电锤	博士	台	1	2009年1月	2009年1月	1,380.00	41.40	970.00	15	150.00	108.60	262.32	
279	湖州分公司	岗亭		台	1	2010年11月	2010年11月	25,000.00	750.00	18,280.00	15	2,740.00	1,990.00	265.33	
280	湖州分公司	打印机	FK530+	台	1	2010年12月	2010年12月	1,360.34	40.81	980.00	15	150.00	109.19	267.56	

## 固定资产——电子设备评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表4-6-6

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	核算单位	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			评估增(减)值		备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值	增减值	增值率%	
281	湖州分公司	打印机	打印机	台	1	2006年5月	2006年5月	1,490.00	44.70	770.00	15	120.00	75.30	168.46	
282	湖州分公司	电脑	电脑	台	1	2006年6月	2006年6月	5,860.00	175.80	3,030.00	15	450.00	274.20	155.97	
283	湖州分公司	空调	美的50DY-T6	台	1	2008年5月	2008年5月	3,750.00	112.50	2,090.00	15	310.00	197.50	175.56	
284	湖州分公司	空调	美的35DY-T3	台	1	2008年6月	2008年6月	2,250.00	67.50	1,260.00	15	190.00	122.50	181.48	
285	湖州分公司	传真机	传真机	台	1	2006年5月	2006年5月	970.00	29.10	500.00	15	80.00	50.90	174.91	
286	湖州分公司	电脑	电脑	台	1	2006年6月	2006年6月	5,860.00	175.80	3,030.00	15	450.00	274.20	155.97	
287	湖州分公司	空调	美的35DY-T3	台	1	2008年5月	2008年5月	2,120.00	63.60	1,180.00	15	180.00	116.40	183.02	
288	湖州分公司	格力空调	356M/35556KC-N2	台	1	2011年1月	2011年1月	2,599.00	129.95	1,610.00	15	240.00	110.05	84.69	
289	湖州分公司	宏基笔记本	宏基笔记本	台	1	2010年12月	2010年12月	1,210.91	36.33	0.00		0.00	(36.33)	(100.00)	待报废
290	湖州分公司	空调	美的50-16C	台	1	2009年6月	2009年6月	1,300.00	39.00	760.00	15	110.00	71.00	182.05	
291	湖州分公司	空调	72DY-XA	台	1	2009年6月	2009年6月	5,480.00	164.40	3,200.00	15	480.00	315.60	191.97	
292	湖州分公司	笔记本电脑(房产转来)	联想T4011	台	1	2013年8月	2013年8月	3,825.80	114.77	0.00		0.00	(114.77)	(100.00)	待报废
293	湖州分公司	电锤	22RE博士	台	1	2009年6月	2009年6月	1,380.00	41.40	980.00	15	150.00	108.60	262.32	
294	湖州分公司	DELL电脑		台	1	2009年7月	2009年7月	3,900.00	117.00	2,280.00	15	340.00	223.00	190.60	
295	湖州分公司	联想台式电脑	M350G2030/2G/500G	台	1	2014年4月	2014年4月	3,300.00	374.00	2,340.00	15	350.00	(24.00)	(6.42)	
296	湖州分公司	联想台式电脑	M4360/I3-3240/2G500G	台	1	2014年4月	2014年4月	3,800.00	430.48	2,700.00	15	410.00	(20.48)	(4.76)	
297	湖州分公司	电锤		台	1	2009年9月	2009年9月	1,380.00	41.40	980.00	15	150.00	108.60	262.32	
298	湖州分公司	传真机	松下FX-343	台	1	2007年3月	2007年3月	930.00	27.90	490.00	15	70.00	42.10	150.90	
299	湖州分公司	打印机	惠浦1020	台	1	2005年6月	2005年6月	1,490.00	44.70	740.00	15	110.00	65.30	146.09	
300	湖州分公司	空调	华宝37GWIBF	台	1	2005年6月	2005年6月	1,880.00	56.40	930.00	15	140.00	83.60	148.23	
301	湖州分公司	五门书柜		台	1	2009年9月	2009年9月	1,600.00	48.00	1,150.00	15	170.00	122.00	254.17	
302	湖州分公司	大班椅		台	1	2009年9月	2009年9月	1,100.00	33.00	780.00	15	120.00	87.00	263.64	
303	湖州分公司	电脑	DELL320MT	台	1	2007年11月	2007年11月	4,500.00	135.00	2,460.00	15	370.00	235.00	174.07	
304	湖州分公司	空调	华宝36GWIBF	台	1	2005年6月	2005年6月	1,880.00	56.40	930.00	15	140.00	83.60	148.23	
305	湖州分公司	大班台		台	1	2009年9月	2009年9月	3,200.00	96.00	2,280.00	15	340.00	244.00	254.17	
306	湖州分公司	潜水泵	7.5KW丰禾	台	1	2009年4月	2009年4月	2,400.00	72.00	1,700.00	15	260.00	188.00	261.11	
307	湖州分公司	联想台式电脑	M350G2030/2G/500G	台	1	2014年4月	2014年4月	3,300.00	374.00	2,340.00	15	350.00	(24.00)	(6.42)	
308	湖州分公司	电脑	DELL	台	1	2009年9月	2009年9月	3,900.00	117.00	2,290.00	15	340.00	223.00	190.60	

## 固定资产——电子设备评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表4-6-6

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	核算单位	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			评估增(减)值		备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值	增减值	增值率%	
309	湖州分公司	笔记本电脑	SONY	台	1	2009年9月	2009年9月	7,700.00	231.00	4,530.00	15	680.00	449.00	194.37	
310	湖州分公司	屏风	2800*1400*1100	台	1	2012年3月	2012年3月	7,200.00	216.00	5,410.00	15	810.00	594.00	275.00	
311	湖州分公司	屏风位	1400*1400*750	台	1	2012年3月	2012年3月	24,300.00	729.00	18,250.00	15	2,740.00	2,011.00	275.86	
312	湖州分公司	电脑		台	1	2009年7月	2009年7月	3,900.00	117.00	2,280.00	15	340.00	223.00	190.60	
313	湖州分公司	办公椅	康背椅	台	1	2012年3月	2012年3月	8,190.00	245.70	6,150.00	15	920.00	674.30	274.44	
314	湖州分公司	空调	华宝35GWIBF	台	1	2005年6月	2005年6月	1,880.00	56.40	930.00	15	140.00	83.60	148.23	
315	湖州分公司	空调		台	1	2009年7月	2009年7月	2,400.00	72.00	1,410.00	15	210.00	138.00	191.67	
316	湖州分公司	铁门		台	1	2012年4月	2012年4月	7,200.00	216.00	5,410.00	16	870.00	654.00	302.78	
317	湖州分公司	大班台		台	1	2009年9月	2009年9月	1,050.00	31.50	750.00	15	110.00	78.50	249.21	
318	湖州分公司	复印机	施乐1080DC	台	1	2008年11月	2008年11月	5,800.00	174.00	3,300.00	15	500.00	326.00	187.36	
319	湖州分公司	电脑	DELL360MT	台	1	2009年4月	2009年4月	3,900.00	117.00	2,260.00	15	340.00	223.00	190.60	
320	湖州分公司	录音笔	三星150	台	1	2008年8月	2008年8月	1,380.00	41.40	780.00	15	120.00	78.60	189.86	
321	湖州分公司	空调		台	1	2009年11月	2009年11月	3,880.00	116.40	2,300.00	15	350.00	233.60	200.69	
322	湖州分公司	电脑		台	1	2009年7月	2009年7月	9,299.00	278.97	5,440.00	15	820.00	541.03	193.94	
323	湖州分公司	美的空调	KFR-72LM/DY-LB	台	1	2014年4月	2014年4月	6,580.00	745.92	4,670.00	21	980.00	234.08	31.38	
324	湖州分公司	空调	春兰35GW/VM	台	1	2007年6月	2007年6月	2,150.00	64.50	1,160.00	15	170.00	105.50	163.57	
325	湖州分公司	电脑	DELL320MT	台	1	2007年7月	2007年7月	4,500.00	135.00	2,420.00	15	360.00	225.00	166.67	
326	湖州分公司	沙发	608三人	台	1	2007年7月	2007年7月	4,200.00	126.00	2,870.00	15	430.00	304.00	241.27	
327	湖州分公司	电脑	DELL330MT	台	1	2008年6月	2008年6月	3,980.00	119.40	2,220.00	15	330.00	210.60	176.38	
328	湖州分公司	美的空调	KFR-72LM/DY-LB	台	1	2014年4月	2014年4月	6,580.00	745.92	4,670.00	21	980.00	234.08	31.38	
329	湖州分公司	美的空调	KFR-35GM/DY-IA	台	1	2014年4月	2014年4月	2,500.00	283.52	1,780.00	21	370.00	86.48	30.50	
330	湖州分公司	美的空调	KFR-50CM/DY-IA	台	1	2014年4月	2014年4月	4,000.00	453.52	2,840.00	21	600.00	146.48	32.30	
331	湖州分公司	电视机		台	1	2007年10月	2007年10月	161.20	8.06	90.00	15	10.00	1.94	24.07	
332	湖州分公司	美的3p立柜空调	72LW/DY-PA400(D3)	台	1	2018年1月	2018年1月	4,649.57	3,839.75	4,500.00	83	3,740.00	(99.75)	(2.60)	
333	湖州分公司	戴尔电脑		台	1	2018年9月	2018年9月	3,620.69	3,430.36	3,570.00	93	3,320.00	(110.36)	(3.22)	
334	湖州分公司	戴尔电脑		台	1	2018年9月	2018年9月	3,620.69	3,430.36	3,570.00	93	3,320.00	(110.36)	(3.22)	
335	湖州分公司	戴尔电脑		台	1	2018年9月	2018年9月	3,620.69	3,430.36	3,570.00	93	3,320.00	(110.36)	(3.22)	
336	湖州分公司	惠普电脑		台	1	2018年9月	2018年9月	3,837.61	3,634.67	3,780.00	93	3,520.00	(114.67)	(3.15)	

## 固定资产——电子设备评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表4-6-6

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	核算单位	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			评估增(减)值		备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值	增减值	增值率%	
337	湖州分公司	惠普电脑		台	1	2018年9月	2018年9月	3,837.61	3,634.67	3,780.00	93	3,520.00	(114.67)	(3.15)	
338	湖州分公司	惠普电脑		台	1	2018年9月	2018年9月	3,837.61	3,634.67	3,780.00	93	3,520.00	(114.67)	(3.15)	
339	湖州分公司	惠普电脑		台	1	2018年9月	2018年9月	3,837.61	3,634.67	3,780.00	93	3,520.00	(114.67)	(3.15)	
340	湖州分公司	惠普电脑		台	1	2018年9月	2018年9月	3,837.61	3,634.67	3,780.00	93	3,520.00	(114.67)	(3.15)	
341	湖州分公司	惠普电脑		台	1	2018年9月	2018年9月	3,837.60	3,634.66	3,780.00	93	3,520.00	(114.66)	(3.15)	
342	湖州分公司	惠普电脑		台	1	2018年9月	2018年9月	3,837.60	3,634.66	3,780.00	93	3,520.00	(114.66)	(3.15)	
343	湖州分公司	惠普电脑		台	1	2018年9月	2018年9月	3,837.60	3,634.66	3,780.00	93	3,520.00	(114.66)	(3.15)	
344	湖州分公司	葡萄酒柜		台	1	2010年11月	2010年11月	6,473.00	194.19	4,730.00	15	710.00	515.81	265.62	
345	张家港分公司	东芝扫描打印一体机	DP-3004 (e-STUDIO301DN)	台	1	2016年12月	2016年12月	2,000.00	1,239.92	1,720.00	65	1,120.00	(119.92)	(9.67)	
固定资产——电子设备合计					445			1,273,024.58	233,121.90	884,850.00		270,140.00	37,018.10	15.88	
减：减值准备									0.00			0.00			
固定资产——电子设备净额					445			-----	233,121.90	-----		270,140.00	37,018.10	15.88	

被评估单位填表人员：危志强

评估人员：毛英俊

填表时间：2019年5月28日

## 无形资产及其他资产评估汇总表

评估基准日：2018年12月31日

表4-10

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

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%
4-10-1	无形资产——土地使用权				
4-10-2	无形资产——矿业权				
4-10-3	无形资产——其他无形资产	167,457.81	167,457.81		
	无形资产合计	167,457.81	167,457.81		

评估人员：毛英俊

## 无形资产——其他无形资产评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表4-10-3

被评估单位：嘉凯城集团物业服务服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	内容或名称	取得日期	原始入账价值	法定/预计 使用年限	已摊 销月 数	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	新视窗办公软件	2018年8月	182,681.26	5	5	人民币	167,457.81	167,457.81			
2											
3											
4											
5											
6											
7											
8											
9											
10											
11											
12											
13											
14											
15											
16											
无形资产——其他无形资产余额合计							167,457.81	167,457.81			
减：无形资产减值准备							0.00	0.00			
无形资产——其他无形资产净额合计							167,457.81	167,457.81			

被评估单位填表人员：危志强

评估人员：毛英俊

填表时间：2019年5月28日

## 流动负债评估汇总表

评估基准日：2018年12月31日

表5

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

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	105,568,164.99	105,568,164.99		
5-5	预收款项	6,917,802.08	6,917,802.08		
5-6	应付职工薪酬	1,550,337.11	1,550,337.11		
5-7	应交税费	439,508.35	439,508.35		
5-8	其他应付款	51,026,029.91	51,026,029.91		
5-9	持有待售负债				
5-10	一年内到期的非流动负债				
5-11	其他流动负债				
5	流动负债合计	165,501,842.44	165,501,842.44		

评估人员：毛英俊

## 应付票据及应付账款评估汇总表

评估基准日：2018年12月31日

表5-4

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

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%
5-4-1	应付票据	100,000,000.00	100,000,000.00		
5-4-2	应付账款	5,568,164.99	5,568,164.99		
5-4	应付票据及应付账款合计	105,568,164.99	105,568,164.99		

评估人员：毛英俊

## 应付票据评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表5-4-1

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	核算单位	户名(结算对象)	承兑银行	发生日期	到期日	票面利率	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注	
1	苏州分公司	上海恺凯能源科技有限公司	南京银行苏州分行	2018年3月26日	2019年3月26日	无	50,000,000.00	50,000,000.00			商业承兑汇票/期后已承兑付款	
2	苏州分公司	上海恺凯能源科技有限公司	南京银行苏州分行	2018年3月26日	2019年3月26日	无	50,000,000.00	50,000,000.00			商业承兑汇票/期后已承兑付款	
3												
4												
5												
6												
7												
8												
9												
10												
11												
12												
13												
14												
15												
16												
合 计								100,000,000.00	100,000,000.00			

被评估单位填表人员：危志强

评估人员：毛英俊

填表时间：2019年5月28日

## 应付账款评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表5-4-2

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	核算单位	户名(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	本级	杭州康桥投资管理有限公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	40,289.63	40,289.63			
2	湖州分公司	杭州蓝德保洁服务有限公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	64,580.00	64,580.00			
3	湖州分公司	湖州市培优教育培训学校	货款	2018年12月	1年以内	人民币	27,945.00	27,945.00			
4	湖州分公司	沈群峰	货款	2018年12月	1年以内	人民币	280,000.00	280,000.00			
5	湖州分公司	巨人通力电梯有限公司湖州分公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	39,410.00	39,410.00			
6	湖州分公司	绍兴市乐天保洁有限公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	54,700.00	54,700.00			
7	湖州分公司	孟峰	货款	2018年12月	1年以内	人民币	1,300.00	1,300.00			
8	湖州分公司	北京天鸿尊逸物业管理有限公司湖州第一分公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	232,987.18	232,987.18			
9	湖州分公司	望湖花园业主委员会	货款	2018年12月	1年以内	人民币	120,839.32	120,839.32			
10	湖州分公司	嘉兴玮诚保洁服务有限公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	15,200.00	15,200.00			
11	湖州分公司	嘉兴玮诚保洁服务有限公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	18,060.00	18,060.00			
12	湖州分公司	杭州蓝德保洁服务有限公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	12,800.00	12,800.00			
13	湖州分公司	嘉兴玮诚保洁服务有限公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	35,760.00	35,760.00			
14	湖州分公司	日立电梯（中国）有限公司杭州工程有限公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	6,600.00	6,600.00			
15	湖州分公司	湖州一鹰电子有限公司	货款	2017年12月	1-2年	人民币	1,306.00	1,306.00			
16	湖州分公司	绍兴市乐天保洁有限公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	56,850.00	56,850.00			
17	湖州分公司	湖州亿良再生资源回收部	货款	2015年12月	3-4年	人民币	2,200.00	2,200.00			
18	湖州分公司	湖州一鹰电子有限公司	货款	2016年12月	2-3年	人民币	1,600.00	1,600.00			
19	湖州分公司	湖州明聚信息科技有限公司	货款	2016年12月	2-3年	人民币	7,868.25	7,868.25			
20	湖州分公司	湖州明聚信息科技有限公司	货款	2015年12月	3-4年	人民币	2,863.00	2,863.00			
21	湖州分公司	欧菲斯办公伙伴（上海）商贸有限公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	7,289.13	7,289.13			
22	湖州分公司	湖州祥诚建材有限公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	866.00	866.00			
23	湖州分公司	快递费	货款	2018年12月	1年以内	人民币	752.00	752.00			
24	湖州分公司	杭州伟志保洁有限公司	暂估服务费	2018年12月	1年以内	人民币	61,320.75	61,320.75			
25	湖州分公司	杭州蓝德保洁服务有限公司	暂估服务费	2018年12月	1年以内	人民币	2,402.91	2,402.91			
26	湖州分公司	湖州美奥电梯有限公司	暂估服务费	2018年12月	1年以内	人民币	9,599.05	9,599.05			

## 应付账款评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表5-4-2

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	核算单位	户名(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
27	湖州分公司	巨人通力电梯有限公司湖州分公司	暂估服务费	2018年12月	1年以内	人民币	56,415.09	56,415.09			
28	湖州分公司	绍兴市乐天保洁有限公司	暂估服务费	2018年12月	1年以内	人民币	50,943.39	50,943.39			
29	湖州分公司	湖州龙马物业有限公司	暂估服务费	2018年12月	1年以内	人民币	56,603.78	56,603.78			
30	湖州分公司	湖州经济技术开发区公用事业管理处	暂估服务费	2018年12月	1年以内	人民币	3,113.22	3,113.22			
31	湖州分公司	巨人通力电梯有限公司湖州分公司	暂估服务费	2018年12月	1年以内	人民币	14,716.98	14,716.98			
32	湖州分公司	嘉兴玮诚保洁服务有限公司	暂估服务费	2018年12月	1年以内	人民币	22,311.30	22,311.30			
33	湖州分公司	东芝电梯有限公司	暂估服务费	2018年12月	1年以内	人民币	17,169.81	17,169.81			
34	湖州分公司	嘉兴玮诚保洁服务有限公司	暂估服务费	2018年12月	1年以内	人民币	12,264.15	12,264.15			
35	湖州分公司	杭州蓝德保洁服务有限公司	暂估服务费	2018年12月	1年以内	人民币	1,886.79	1,886.79			
36	湖州分公司	浙江新奥电梯有限公司	暂估服务费	2018年12月	1年以内	人民币	34,018.87	34,018.87			
37	湖州分公司	嘉兴玮诚保洁服务有限公司	暂估服务费	2018年12月	1年以内	人民币	3,537.74	3,537.74			
38	湖州分公司	浙江新奥电梯有限公司	暂估服务费	2018年12月	1年以内	人民币	12,264.15	12,264.15			
39	湖州分公司	杭州蓝德保洁服务有限公司	暂估服务费	2018年12月	1年以内	人民币	19,811.31	19,811.31			
40	湖州分公司	湖州经济技术开发区公用事业管理处	暂估服务费	2018年12月	1年以内	人民币	1,556.60	1,556.60			
41	湖州分公司	日立电梯(中国)有限公司杭州工程有限公司	暂估服务费	2018年12月	1年以内	人民币	9,811.32	9,811.32			
42	湖州分公司	杭州蓝德保洁服务有限公司	暂估服务费	2018年12月	1年以内	人民币	11,792.49	11,792.49			
43	湖州分公司	湖州经济技术开发区公用事业管理处	暂估服务费	2018年12月	1年以内	人民币	53,773.59	53,773.59			
44	湖州分公司	浙江新奥电梯有限公司	暂估服务费	2018年12月	1年以内	人民币	53,962.26	53,962.26			
45	湖州分公司	绍兴市乐天保洁有限公司	暂估服务费	2018年12月	1年以内	人民币	2,738.47	2,738.47			
46	湖州分公司	中国电信股份有限公司湖州分公司	暂估服务费	2018年12月	1年以内	人民币	13,976.22	13,976.22			
47	湖州分公司	湖州一鹰电子有限公司	工程款	2017年12月	1-2年	人民币	13,493.45	13,493.45			
48	湖州分公司	湖州一鹰电子有限公司	暂估工程款	2018年12月	1年以内	人民币	116,893.22	116,893.22			
49	湖州分公司	浙江盈华安全科技有限公司	暂估服务费	2018年12月	1年以内	人民币	72,232.95	72,232.95			
50	湖州分公司	湖州巨人通力电梯有限公司	工程款	2018年12月	1年以内	人民币	19,600.00	19,600.00			
51	湖州分公司	定兴县鹏达通泰电子设备有限公司	设备款	2018年12月	1年以内	人民币	4,000.00	4,000.00			
52	湖州分公司	东芝电梯有限公司	设备款	2018年12月	1年以内	人民币	31,692.60	31,692.60			

## 应付账款评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表5-4-2

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	核算单位	户名(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
53	南浔分公司	中国电信股份有限公司湖州分公司	暂估服务费	2018年12月	1年以内	人民币	149.00	149.00			
54	南浔分公司	湖州一鹰电子有限公司	暂估服务费	2018年12月	1年以内	人民币	1,747.04	1,747.04			
55	南浔分公司	杭州伟志保洁有限公司	暂估服务费	2018年12月	1年以内	人民币	7,800.00	7,800.00			
56	南浔分公司	国网浙江省电力公司湖州供电公司	暂估服务费	2018年12月	1年以内	人民币	6,200.00	6,200.00			
57	南浔分公司	湖州市水务集团有限公司	暂估服务费	2018年12月	1年以内	人民币	11,000.00	11,000.00			
58	南浔分公司	12月份成本暂估	暂估服务费	2018年12月	1年以内	人民币	30,691.90	30,691.90			
59	苏州分公司	苏州名扬物业管理有限公司	暂估劳务保洁费	2018年12月	1年以内	人民币	143,000.00	143,000.00			
60	苏州分公司	奥的斯机电电梯有限公司苏州分公司	暂估电梯维保费	2018年12月	1年以内	人民币	34,301.62	34,301.62			
61	苏州分公司	迅达（中国）电梯有限公司苏州分公司	暂估电梯维保费	2018年12月	1年以内	人民币	12,600.00	12,600.00			
62	苏州分公司	苏州市消防工程有限公司	暂估消防维保费	2018年12月	1年以内	人民币	7,250.00	7,250.00			
63	苏州分公司	国网江苏省电力公司苏州供电公司	暂估电费	2018年12月	1年以内	人民币	123,541.00	123,541.00			
64	苏州分公司	苏州市自来水有限公司供水营业所	暂估水费	2018年12月	1年以内	人民币	154,500.00	154,500.00			
65	苏州分公司	欧菲斯办公伙伴（上海）商贸有限公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	3,406.98	3,406.98			
66	苏州分公司	姑苏区顺域详五金经营部	货款	2018年12月	1年以内	人民币	30,290.00	30,290.00			
67	张家港分公司	苏州名扬物业服务有限公司	暂估保洁外包服务费	2018年12月	1年以内	人民币	116,400.00	116,400.00			
68	张家港分公司	欧菲斯办公伙伴（上海）商贸有限公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	2,782.60	2,782.60			
69	南京第二分公司	南京市建邺区宏普机电设备经营部	货款	2017年1月	1-2年	人民币	460.00	460.00			
70	南京第二分公司	南京诚艺家装饰工程有限公司	货款	2018年3月	1年以内	人民币	4,785.00	4,785.00			
71	南京第二分公司	南京诚艺家装饰工程有限公司	货款	2018年11月	1年以内	人民币	2,976.28	2,976.28			
72	南京第二分公司	南京诚艺家装饰工程有限公司	货款	2018年11月	1年以内	人民币	3,723.76	3,723.76			
73	南京第二分公司	南京诚艺家装饰工程有限公司	货款	2018年11月	1年以内	人民币	11,892.60	11,892.60			
74	南京第二分公司	南京诚艺家装饰工程有限公司	货款	2018年11月	1年以内	人民币	5,250.17	5,250.17			
75	南京第二分公司	南京诚艺家装饰工程有限公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	9,864.32	9,864.32			
76	南京第二分公司	南京茉莉云润物联网科技有限公司	货款	2018年4月	1年以内	人民币	4,900.00	4,900.00			
77	南京第二分公司	北京航天汇信科技有限公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	143,208.00	143,208.00			
78	南京第二分公司	南京纳邦广告设计有限公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	532.00	532.00			

## 应付账款评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表5-4-2

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	核算单位	户名(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
79	南京第二分公司	南京泰顺百货贸易有限公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	6,635.90	6,635.90			
80	南京第二分公司	南京永程电梯工程有限公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	49,555.00	49,555.00			
81	南京第二分公司	南京卓禾制冷设备工程有限公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	37,250.00	37,250.00			
82	南京第二分公司	南京市鼓楼区绿峰五金经营部	货款	2018年12月	1年以内	人民币	96,332.00	96,332.00			
83	南京第二分公司	奥的斯电梯(中国)有限公司南京分公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	66,625.47	66,625.47			
84	南京第二分公司	欧菲斯办公伙伴(上海)商贸有限公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	2,521.32	2,521.32			
85	南京第二分公司	南京马科蒙特电子科技有限公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	2,450.00	2,450.00			
86	南京第二分公司	李访龙	货款	2018年12月	1年以内	人民币	6,350.00	6,350.00			
87	南京第二分公司	南京市郁琴花卉店	暂估花卉摆放费	2018年12月	1年以内	人民币	7,161.15	7,161.15			
88	南京第二分公司	南京卓禾制冷设备工程有限公司	暂估维保费	2018年12月	1年以内	人民币	6,291.98	6,291.98			
89	南京第二分公司	南京诚艺家装饰工程有限公司	暂估景观改造尾款	2018年12月	1年以内	人民币	89,950.64	89,950.64			
90	南京第二分公司	南京河西建环环境服务有限公司	暂估垃圾清运费	2018年12月	1年以内	人民币	7,547.17	7,547.17			
91	南京第二分公司	银联商务股份有限公司江苏分公司	暂估刷卡手续费	2018年12月	1年以内	人民币	8,860.72	8,860.72			
92	南京分公司	南京市建邺区宏普机电设备经营部	货款	2016年12月	2-3年	人民币	460.00	460.00			
93	青岛分公司	浙江中景市政园林绿化工程有限公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	21,707.36	21,707.36			
94	青岛分公司	青岛绿神园林绿化工程有限公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	21,174.13	21,174.13			
95	青岛分公司	济南龙晖物业管理有限公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	30,999.00	30,999.00			
96	青岛分公司	山东振邦保安服务有限责任公司青岛分公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	42,351.50	42,351.50			
97	青岛分公司	浙江中景市政园林绿化工程有限公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	2,983.70	2,983.70			
98	青岛分公司	青岛绿神园林绿化工程有限公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	5,866.86	5,866.86			
99	青岛分公司	济南龙晖物业管理有限公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	12,555.00	12,555.00			
100	青岛分公司	山东振邦保安服务有限责任公司青岛分公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	47,012.00	47,012.00			
101	青岛分公司	青岛昕辰电子工程有限公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	4,015.34	4,015.34			
102	青岛分公司	浙江中景市政园林绿化工程有限公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	13,773.93	13,773.93			
103	青岛分公司	青岛绿神园林绿化工程有限公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	13,706.83	13,706.83			
104	青岛分公司	济南龙晖物业管理有限公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	26,333.00	26,333.00			

## 应付账款评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表5-4-2

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	核算单位	户名(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
105	青岛分公司	山东振邦保安服务有限责任公司青岛分公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	134,451.50	134,451.50			
106	青岛分公司	青岛川合电梯工程有限公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	4,705.00	4,705.00			
107	青岛分公司	市北区泥土里装饰材料经销处	货款	2018年12月	1年以内	人民币	63,192.25	63,192.25			
108	青岛分公司	浙江中景市政园林绿化工程有限公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	26,707.16	26,707.16			
109	青岛分公司	济南龙晖物业管理有限公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	38,850.00	38,850.00			
110	青岛分公司	山东振邦保安服务有限责任公司青岛分公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	131,264.00	131,264.00			
111	青岛分公司	青岛昕辰电子工程有限公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	27,550.00	27,550.00			
112	青岛分公司	市北区泥土里装饰材料经销处	货款	2018年12月	1年以内	人民币	9,800.00	9,800.00			
113	青岛分公司	济南龙晖物业管理有限公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	59,455.00	59,455.00			
114	青岛分公司	青岛集美美居装饰工程有限公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	72,754.74	72,754.74			
115	青岛分公司	青岛和联消防科技有限公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	54,150.00	54,150.00			
116	青岛分公司	欧菲斯办公伙伴(上海)商贸有限公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	3,266.77	3,266.77			
117	青岛分公司	李沧区竹溪日用品商行	货款	2018年12月	1年以内	人民币	12,596.50	12,596.50			
118	青岛分公司	青岛裕恒丰工程安装有限公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	18,919.00	18,919.00			
119	青岛分公司	浙江中景市政园林绿化工程有限公司	暂估绿化养护费	2018年12月	1年以内	人民币	22,007.36	22,007.36			
120	青岛分公司	济南龙晖物业管理有限公司	暂估保洁外包费	2018年12月	1年以内	人民币	23,454.00	23,454.00			
121	青岛分公司	浙江中景市政园林绿化工程有限公司	暂估绿化养护费	2018年12月	1年以内	人民币	2,983.70	2,983.70			
122	青岛分公司	济南龙晖物业管理有限公司	暂估保洁外包费	2018年12月	1年以内	人民币	12,555.00	12,555.00			
123	青岛分公司	山东振邦保安服务有限责任公司青岛分公司	暂估保安外包费	2018年12月	1年以内	人民币	18,000.00	18,000.00			
124	青岛分公司	青岛永信电梯有限公司	暂估电梯保养费	2018年12月	1年以内	人民币	31,866.70	31,866.70			
125	青岛分公司	浙江中景市政园林绿化工程有限公司	暂估绿化养护费	2018年12月	1年以内	人民币	13,973.93	13,973.93			
126	青岛分公司	济南龙晖物业管理有限公司	暂估保洁外包费	2018年12月	1年以内	人民币	33,878.00	33,878.00			
127	青岛分公司	山东振邦保安服务有限责任公司青岛分公司	暂估保安外包费	2018年12月	1年以内	人民币	46,800.00	46,800.00			
128	青岛分公司	青岛川合电梯工程有限公司	暂估电梯维保费	2018年12月	1年以内	人民币	42,960.00	42,960.00			
129	青岛分公司	浙江中景市政园林绿化工程有限公司	暂估绿化养护费	2018年12月	1年以内	人民币	26,807.17	26,807.17			
130	青岛分公司	济南龙晖物业管理有限公司	暂估保洁外包费	2018年12月	1年以内	人民币	38,850.00	38,850.00			

## 应付账款评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表5-4-2

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	核算单位	户名(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
131	青岛分公司	山东振邦保安服务有限责任公司青岛分公司	暂估保安外包费	2018年12月	1年以内	人民币	39,600.00	39,600.00			
132	青岛分公司	济南龙晖物业管理有限公司	暂估保洁外包费	2018年12月	1年以内	人民币	59,455.00	59,455.00			
133	余杭分公司	杭州建华装饰材料市场阎国良装饰材料商行	货款	2018年12月	1年以内	人民币	4,260.00	4,260.00			
134	余杭分公司	杭州华水清洗服务有限公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	2,728.00	2,728.00			
135	余杭分公司	奥的斯机电电梯有限公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	9,860.00	9,860.00			
136	余杭分公司	杭州竭城市政工程有限公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	36,434.73	36,434.73			
137	余杭分公司	绍兴市乐天保洁有限公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	1,266.70	1,266.70			
138	余杭分公司	欧菲斯办公伙伴(上海)商贸有限公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	644.84	644.84			
139	余杭分公司	帝莱森电梯(苏州)有限公司杭州分公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	4,414.00	4,414.00			
140	余杭分公司	佛山市南海新中建房地产发展有限公司恒大花园酒店分公司	货款	2018年12月	1年以内	人民币	7,708.00	7,708.00			
141	余杭分公司	杭州邱香物业管理有限公司	暂估服务费	2018年12月	1年以内	人民币	14,169.50	14,169.50			
142	余杭分公司	绍兴市乐天保洁有限公司	暂估服务费	2018年12月	1年以内	人民币	139,250.00	139,250.00			
143	余杭分公司	杭州余杭水务控股集团有限公司	暂估服务费	2018年12月	1年以内	人民币	956,886.20	956,886.20			
144											
145											
146											
合 计							5,568,164.99	5,568,164.99			

被评估单位填表人员：危志强

评估人员：毛英俊

填表时间：2019年5月28日

## 预收款项评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表5-5

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	核算单位	户名(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	杭州分公司	燕园	小区物业费	2017年12月	1-2年	人民币	13,228.11	13,228.11			
2	杭州分公司	燕园	车位管理费	2017年12月	1-2年	人民币	2,537.07	2,537.07			
3	杭州分公司	燕园	能耗费	2017年10月	1-2年	人民币	5,606.88	5,606.88			
4	湖州分公司	湖州嘉业阳光城	物业费	2018年12月	1年以内	人民币	294,127.23	294,127.23			
5	湖州分公司	湖州太湖阳光假日	物业费	2018年12月	1年以内	人民币	265,381.90	265,381.90			
6	湖州分公司	湖州红丰家园	物业费	2018年12月	1年以内	人民币	56,418.58	56,418.58			
7	湖州分公司	湖州龙庭	物业费	2018年12月	1年以内	人民币	49,701.49	49,701.49			
8	湖州分公司	湖州香榭里	物业费	2018年12月	1年以内	人民币	69,581.02	69,581.02			
9	湖州分公司	湖州凤凰明珠	物业费	2018年12月	1年以内	人民币	62,813.48	62,813.48			
10	湖州分公司	湖州鸿地凤庭	物业费	2018年12月	1年以内	人民币	74,843.73	74,843.73			
11	湖州分公司	湖州星汇半岛	物业费	2018年12月	1年以内	人民币	593,098.01	593,098.01			
12	湖州分公司	龙溪翡翠	物业费	2018年12月	1年以内	人民币	242,865.17	242,865.17			
13	苏州分公司	苏纶场物业管理费	预收物业费	2018年12月	1年以内	人民币	93,462.24	93,462.24			
14	苏州分公司	苏纶场物业临时停车费	预收停车费	2018年12月	1年以内	人民币	47,132.29	47,132.29			
15	张家港分公司	城市之光物业管理费	预收物业管理费	2018年12月	1年以内	人民币	735,804.57	735,804.57			
16	张家港分公司	城市之光车位管理费	预收车位管理费	2018年12月	1年以内	人民币	187,397.76	187,397.76			
17	南京第二分公司	国际城项目/2-4号楼	预收物业费	2018年12月	1年以内	人民币	49,916.18	49,916.18			
18	南京第二分公司	国际城项目/1号楼	预收物业费	2018年12月	1年以内	人民币	34,674.27	34,674.27			
19	南京第二分公司	国际城项目/5号楼	预收物业费	2018年12月	1年以内	人民币	7,875.85	7,875.85			
20	南京第二分公司	国际城项目/2-4号楼	预收车位管理费（产权）	2018年12月	1年以内	人民币	141,976.63	141,976.63			
21	南京第二分公司	国际城项目/2-4号楼	预收物业费（其他服务费）	2018年12月	1年以内	人民币	215,618.95	215,618.95			
22	南京第二分公司	国际城项目/2-4号楼	预收车位管理费（出租）	2018年12月	1年以内	人民币	369,523.91	369,523.91			
23	南京第二分公司	国际城项目/2-4号楼	预收房租	2018年12月	1年以内	人民币	251,803.19	251,803.19			
24	南京分公司	阳光城项目	预收物业费	2018年1月	1年以内	人民币	10,899.11	10,899.11			
25	南京分公司	阳光城项目	预收车位管理费（产权）	2018年1月	1年以内	人民币	16,784.29	16,784.29			

## 预收款项评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表5-5

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	核算单位	户名(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
26	南京分公司	阳光城项目	预收车位管理费（出租）	2018年1月	1年以内	人民币	55,030.82	55,030.82			
27	南京分公司	阳光城项目	预收物业费（其他服务费）	2018年1月	1年以内	人民币	1,990.04	1,990.04			
28	青岛分公司	嘉凯城时代城	预收物业费	2018年6月	1年以内	人民币	1,009,723.72	1,009,723.72			
29	青岛分公司	嘉凯城时代城	预收车位费	2018年6月	1年以内	人民币	357,364.83	357,364.83			
30	青岛分公司	嘉凯城时代城	预收租金收入	2018年4月	1年以内	人民币	160,501.70	160,501.70			
31	余杭分公司	博园	小区物业费	2018年1月	1年以内	人民币	742,845.79	742,845.79			
32	余杭分公司	博园	车位租金	2018年12月	1年以内	人民币	533,882.85	533,882.85			
32	余杭分公司	博园	车位租金	2017年10月	1-2年	人民币	45,999.94	45,999.94			
33	余杭分公司	博园	车位管理费	2018年1月	1年以内	人民币	116,796.08	116,796.08			
34	余杭分公司	博园	电费	2017年12月	1-2年	人民币	594.40	594.40			
35											
36											
37											
38											
39											
40											
41											
42											
43											
44											
45											
46											
合 计							6,917,802.08	6,917,802.08			

被评估单位填表人员：危志强

评估人员：毛英俊

填表时间：2019年5月28日

## 应付职工薪酬评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表5-6

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	核算单位	部门或内容	发生日期	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	本级	工会经费和职工教育经费	2018年12月	人民币	187,547.48	187,547.48			
2	南浔分公司	工会经费和职工教育经费	2018年12月	人民币	26,858.59	26,858.59			
3	南京分公司	工会经费和职工教育经费	2017年12月	人民币	100,423.66	100,423.66			
4	南京分公司	辞退福利	2017年12月	人民币	89,000.00	89,000.00			
5	杭州分公司	工会经费和职工教育经费	2018年12月	人民币	19,749.91	19,749.91			
6	杭州分公司	工资、奖金津贴和补贴	2017年12月	人民币	455.00	455.00			
6	青岛分公司	工会经费和职工教育经费	2018年12月	人民币	105,186.14	105,186.14			
7	南京二分公司	工会经费和职工教育经费	2018年12月	人民币	288,240.10	288,240.10			
8	湖州分公司	工会经费和职工教育经费	2018年12月	人民币	456,173.83	456,173.83			
9	苏州分公司	工会经费和职工教育经费	2018年12月	人民币	91,883.66	91,883.66			
10	张家港分公司	工会经费和职工教育经费	2018年12月	人民币	79,988.18	79,988.18			
11	余杭分公司	工会经费和职工教育经费	2018年12月	人民币	104,830.56	104,830.56			
12									
13									
14									
15									
16									
合 计					1,550,337.11	1,550,337.11			

被评估单位填表人员：危志强

评估人员：毛英俊

填表时间：2019年5月28日

## 应交税费评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表5-7

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	核算单位	征税机关	税种	发生日期	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	本级	国家税务总局杭州市拱墅区税务局	代扣代缴个人所得税	2018年12月	人民币	8,756.64	8,756.64			
2	南浔分公司	国家税务总局湖州市南浔区税务局	增值税	2018年12月	人民币	7,266.46	7,266.46			
3	南浔分公司	国家税务总局湖州市南浔区税务局	城市维护建设税	2018年12月	人民币	363.32	363.32			
4	南浔分公司	国家税务总局湖州市南浔区税务局	代扣代缴个人所得税	2018年12月	人民币	480.88	480.88			
5	南浔分公司	国家税务总局湖州市南浔区税务局	土地使用税	2018年12月	人民币	100.00	100.00			
6	南浔分公司	国家税务总局湖州市南浔区税务局	教育费附加	2018年12月	人民币	217.99	217.99			
7	南浔分公司	国家税务总局湖州市南浔区税务局	地方教育附加	2018年12月	人民币	145.33	145.33			
8	杭州分公司	国家税务总局杭州市拱墅区税务局	增值税	2018年12月	人民币	2,422.91	2,422.91			
9	杭州分公司	国家税务总局杭州市拱墅区税务局	城市维护建设税	2018年12月	人民币	214.48	214.48			
10	杭州分公司	国家税务总局杭州市拱墅区税务局	代扣代缴个人所得税	2018年12月	人民币	820.69	820.69			
11	杭州分公司	国家税务总局杭州市拱墅区税务局	教育费附加	2018年12月	人民币	91.92	91.92			
12	杭州分公司	国家税务总局杭州市拱墅区税务局	地方教育附加	2018年12月	人民币	61.28	61.28			
13	青岛分公司	国家税务总局青岛市李沧区税务局	代扣代缴个人所得税	2018年12月	人民币	195.40	195.40			
14	青岛分公司	国家税务总局青岛市李沧区税务局	房产税	2018年12月	人民币	15,490.91	15,490.91			
15	青岛分公司	国家税务总局青岛市李沧区税务局	印花税	2018年12月	人民币	317.09	317.09			
16	南京二分公司	国家税务总局南京市建邺区税务局	城市维护建设税	2018年12月	人民币	3,581.27	3,581.27			
17	南京二分公司	国家税务总局南京市建邺区税务局	代扣代缴个人所得税	2018年12月	人民币	3,534.84	3,534.84			
18	南京二分公司	国家税务总局南京市建邺区税务局	房产税	2018年12月	人民币	80,612.98	80,612.98			
19	南京二分公司	国家税务总局南京市建邺区税务局	教育费附加	2018年12月	人民币	1,534.83	1,534.83			
20	南京二分公司	国家税务总局南京市建邺区税务局	地方教育附加	2018年12月	人民币	1,023.22	1,023.22			
21	南京二分公司	国家税务总局南京市建邺区税务局	印花税	2018年12月	人民币	326.30	326.30			
22	湖州分公司	湖州市国税局直属税务分局	增值税	2018年12月	人民币	12,828.72	12,828.72			
23	湖州分公司	湖州市国税局直属税务分局	城市维护建设税	2018年12月	人民币	7,659.79	7,659.79			
24	湖州分公司	湖州市国税局直属税务分局	代扣代缴个人所得税	2018年12月	人民币	5,644.48	5,644.48			

## 应交税费评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表5-7

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	核算单位	征税机关	税种	发生日期	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
25	湖州分公司	湖州市国税局直属税务分局	土地使用税	2018年12月	人民币	400.00	400.00			
26	湖州分公司	湖州市国税局直属税务分局	房产税	2018年12月	人民币	6,666.66	6,666.66			
27	湖州分公司	湖州市国税局直属税务分局	教育费附加	2018年12月	人民币	3,282.77	3,282.77			
28	湖州分公司	湖州市国税局直属税务分局	地方教育附加	2018年12月	人民币	2,188.51	2,188.51			
29	湖州分公司	湖州市国税局直属税务分局	印花税	2018年12月	人民币	55.60	55.60			
30	苏州分公司	国家税务总局苏州市税务局第二税务分局	增值税	2018年12月	人民币	219,941.12	219,941.12			
31	苏州分公司	国家税务总局苏州市税务局第二税务分局	城市维护建设税	2018年12月	人民币	15,952.95	15,952.95			
32	苏州分公司	国家税务总局苏州市税务局第二税务分局	代扣代缴个人所得税	2018年12月	人民币	782.77	782.77			
33	苏州分公司	国家税务总局苏州市税务局第二税务分局	教育费附加	2018年12月	人民币	6,836.98	6,836.98			
34	苏州分公司	国家税务总局苏州市税务局第二税务分局	地方教育附加	2018年12月	人民币	4,557.99	4,557.99			
35	张家港分公司	国家税务总局张家港市税务局	城市维护建设税	2018年12月	人民币	359.97	359.97			
36	张家港分公司	国家税务总局张家港市税务局	代扣代缴个人所得税	2018年12月	人民币	363.82	363.82			
37	张家港分公司	国家税务总局张家港市税务局	教育费附加	2018年12月	人民币	154.27	154.27			
38	张家港分公司	国家税务总局张家港市税务局	地方教育附加	2018年12月	人民币	102.85	102.85			
39	余杭分公司	国家税务总局杭州市余杭区税务局	代扣代缴个人所得税	2018年12月	人民币	678.49	678.49			
40	余杭分公司	国家税务总局杭州市余杭区税务局	教育费附加	2018年12月	人民币	23,491.87	23,491.87			
41										
42										
43										
44										
45										
合 计						439,508.35	439,508.35			

被评估单位填表人员：危志强

评估人员：毛英俊

填表时间：2019年5月28日

## 其他应付款评估汇总表

评估基准日：2018年12月31日

表5-8

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

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%
5-8-1	应付利息				
5-8-2	应付股利				
5-8-3	其他应付款	51,026,029.91	51,026,029.91		
5-8	其他应付款合计	51,026,029.91	51,026,029.91		

评估人员：毛英俊

## 其他应付款评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表5-8-3

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	核算单位	户名(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	本级	上海恺凯能源科技有限公司	往来款	2018年12月	1年以内	人民币	2,559,000.00	2,559,000.00			关联方
2	本级	郑州中凯物业管理有限公司	往来款	2018年12月	1年以内	人民币	1,113,198.00	1,113,198.00			关联方
3	本级	上海恒豪基业物业服务有限公司	往来款	2018年12月	1年以内	人民币	448,255.32	448,255.32			关联方
4	本级	浙江嘉杭物业管理有限公司	往来款	2018年12月	1年以内	人民币	17,789,523.07	17,789,523.07			关联方
5	湖州分公司	上海恒豪基业物业服务有限公司杭州分公司	往来款	2018年12月	1年以内	人民币	6,285,812.76	6,285,812.76			关联方
6	湖州分公司	上海恒豪基业物业服务有限公司	往来款	2018年12月	1年以内	人民币	450,000.00	450,000.00			关联方
7	本级	员工个税多扣部分（熊华坤700元，赖益群90元，吴敏2884元）	代扣款	2017年8月	1-2年	人民币	3,674.10	3,674.10			
8	本级	社保个人部分—养老保险	社保	2017年6月	1-2年	人民币	1,916.59	1,916.59			
9	本级	社保个人部分—医疗保险	社保	2017年6月	1-2年	人民币	487.15	487.15			
10	本级	社保个人部分—失业保险	社保	2017年6月	1-2年	人民币	119.79	119.79			
11	本级	社保个人部分—住房公积金	社保	2017年6月	1-2年	人民币	2,678.00	2,678.00			
12	本级	詹军	报销款	2018年12月	1年以内	人民币	1,485.00	1,485.00			
13	杭州分公司	押金—杭州市经纶法律服务所	押金	2014年9月	4-5年	人民币	3,000.00	3,000.00			
14	杭州分公司	代扣代缴职工社保个人部分/失业保险	社保	2018年12月	1年以内	人民币	1,666.55	1,666.55			
15	杭州分公司	代扣代缴职工社保个人部分/住房公积金	社保	2018年12月	1年以内	人民币	2,779.00	2,779.00			
16	杭州分公司	代收代付—能耗费—燕园	代收代付	2016年4月	2-3年	人民币	1,217,912.23	1,217,912.23			
17	杭州分公司	杭州康桥投资管理有限公司	暂收款	2015年8月	3-4年	人民币	900.00	900.00			
18	杭州分公司	杭州市拱墅区住房和城乡建设局	暂收款	2016年11月	2-3年	人民币	800.00	800.00			
19	杭州分公司	中国人寿财产保险股份有限公司浙江省分公司	暂收款	2017年9月	1-2年	人民币	200.00	200.00			
20	杭州分公司	暂收款-燕园	暂收款	2017年12月	1-2年	人民币	8,818.00	8,818.00			
21	杭州分公司	暂收款-燕园	暂收款	2018年11月	1年以内	人民币	2,739.00	2,739.00			
22	湖州分公司	代收代付装修押金/湖州嘉业阳光城	押金	2018年3月	1年以内	人民币	93,518.60	93,518.60			
23	湖州分公司	代收代付装修押金/湖州太湖阳光假日	押金	2018年12月	1年以内	人民币	484,000.00	484,000.00			
24	湖州分公司	代收代付装修押金/湖州望湖花园	押金	2018年12月	1年以内	人民币	220,500.00	220,500.00			
25	湖州分公司	代收代付装修押金/湖州红丰家园	押金	2018年12月	1年以内	人民币	21,000.00	21,000.00			
26	湖州分公司	代收代付装修押金/湖州龙庭小区	押金	2018年12月	1年以内	人民币	36,000.00	36,000.00			
27	湖州分公司	代收代付装修押金/湖州凯欣	押金	2016年12月	2-3年	人民币	1,000.00	1,000.00			
28	湖州分公司	代收代付装修押金/湖州香格里	押金	2016年12月	2-3年	人民币	4,000.00	4,000.00			
29	湖州分公司	代收代付装修押金/湖州尊园	押金	2016年12月	2-3年	人民币	13,000.10	13,000.10			

## 其他应付款评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表5-8-3

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	核算单位	户名(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
30	湖州分公司	代收代付装修押金/金鼎花园	押金	2017年9月	1-2年	人民币	147,000.00	147,000.00			
31	湖州分公司	代收代付装修押金/湖州织里人家	押金	2012年5月	5年以上	人民币	42,000.00	42,000.00			
32	湖州分公司	代收代付装修押金/湖州星海名城	押金	2011年12月	5年以上	人民币	16,000.00	16,000.00			
33	湖州分公司	代收代付装修押金/湖州清丽家园	押金	2011年3月	5年以上	人民币	43,000.00	43,000.00			
34	湖州分公司	代收代付装修押金/湖州香榭里	押金	2018年12月	1年以内	人民币	159,000.00	159,000.00			
35	湖州分公司	代收代付装修押金/湖州凤凰明珠	押金	2018年12月	1年以内	人民币	102,000.00	102,000.00			
36	湖州分公司	代收代付装修押金/湖州鸿地凤庭	押金	2018年12月	1年以内	人民币	79,000.00	79,000.00			
37	湖州分公司	代收代付装修押金/湖州星汇半岛	押金	2018年12月	1年以内	人民币	407,000.00	407,000.00			
38	湖州分公司	代收代付装修押金/湖州长兴维多利亚	押金	2010年12月	5年以上	人民币	30,000.00	30,000.00			
39	湖州分公司	代收代付装修押金/龙溪翡翠	押金	2018年12月	1年以内	人民币	163,000.00	163,000.00			
40	湖州分公司	定金及押金/湖州嘉业阳光城	押金	2018年1月	1年以内	人民币	220,284.65	220,284.65			
41	湖州分公司	定金及押金/湖州太湖阳光假日	押金	2018年8月	1年以内	人民币	58,500.00	58,500.00			
42	湖州分公司	定金及押金/湖州望湖花园	押金	2018年6月	1年以内	人民币	13,500.00	13,500.00			
43	湖州分公司	定金及押金/湖州红丰家园	押金	2017年7月	1-2年	人民币	8,800.00	8,800.00			
44	湖州分公司	定金及押金/湖州龙庭小区	押金	2010年11月	5年以上	人民币	5,094.96	5,094.96			
45	湖州分公司	定金及押金/湖州凯欣	押金	2010年11月	5年以上	人民币	3,000.00	3,000.00			
46	湖州分公司	定金及押金/湖州香格里	押金	2017年2月	1-2年	人民币	1,050.00	1,050.00			
47	湖州分公司	定金及押金/湖州尊园	押金	2016年12月	2-3年	人民币	5,000.00	5,000.00			
48	湖州分公司	定金及押金/金鼎花园	押金	2017年9月	1-2年	人民币	9,600.00	9,600.00			
49	湖州分公司	定金及押金/凤凰明珠	押金	2018年5月	1年以内	人民币	4,000.00	4,000.00			
50	湖州分公司	定金及押金/鸿地凤庭	押金	2017年10月	1-2年	人民币	3,600.00	3,600.00			
51	湖州分公司	定金及押金/龙溪翡翠	押金	2018年4月	1年以内	人民币	33,302.00	33,302.00			
52	湖州分公司	定金及押金/湖州星海名城	押金	2011年12月	5年以上	人民币	1,200.00	1,200.00			
53	湖州分公司	定金及押金/湖州清丽家园	押金	2011年3月	5年以上	人民币	4,570.00	4,570.00			
54	湖州分公司	定金及押金/湖州星汇半岛	押金	2015年3月	3-4年	人民币	93,230.00	93,230.00			
55	湖州分公司	定金及押金/湖州长兴维多利亚(维修费)	押金	2010年12月	5年以上	人民币	52,100.00	52,100.00			
56	湖州分公司	定金及押金/湖州分公司	押金	2018年5月	1年以内	人民币	21,000.00	21,000.00			
57	湖州分公司	定金及押金/香榭里	押金	2018年12月	1年以内	人民币	6,700.00	6,700.00			
58	湖州分公司	维修基金/阳光城	维修基金	2018年5月	1年以内	人民币	15,975.68	15,975.68			

## 其他应付款评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表5-8-3

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	核算单位	户名(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
59	湖州分公司	维修基金/望湖	维修基金	2017年10月	1-2年	人民币	19,584.80	19,584.80			
60	湖州分公司	社保个人部分	社保	2018年12月	1年以内	人民币	28,382.68	28,382.68			
61	湖州分公司	公共区域代收代付/阳光城	代收代付	2018年12月	1年以内	人民币	46,202.00	46,202.00			
62	湖州分公司	公共区域代收代付/阳光假日	代收代付	2018年12月	1年以内	人民币	26,206.90	26,206.90			
63	湖州分公司	公共区域代收代付/金鼎	代收代付	2017年9月	1-2年	人民币	254,954.62	254,954.62			
64	湖州分公司	公共区域代收代付/香榭里	代收代付	2018年12月	1年以内	人民币	260,361.52	260,361.52			
65	湖州分公司	公共区域代收代付/凤凰明珠	代收代付	2018年12月	1年以内	人民币	359,877.25	359,877.25			
66	湖州分公司	公共区域代收代付/鸿地凰庭	代收代付	2018年12月	1年以内	人民币	318,280.35	318,280.35			
67	湖州分公司	公共区域代收代付/星汇半岛	代收代付	2018年12月	1年以内	人民币	1,443,454.07	1,443,454.07			
68	湖州分公司	公共区域代收代付/龙溪翡翠	代收代付	2018年12月	1年以内	人民币	177,824.62	177,824.62			
69	湖州分公司	公共区域代收代付/龙庭	代收代付	2018年12月	1年以内	人民币	15,000.00	15,000.00			
70	湖州分公司	公共区域代收代付/凯欣	代收代付	2016年12月	2-3年	人民币	96,416.04	96,416.04			
71	湖州分公司	代收代付能耗费/湖州香榭里	代收代付	2018年12月	1年以内	人民币	95,796.53	95,796.53			
72	湖州分公司	代收代付能耗费/湖州凤凰明珠	代收代付	2018年12月	1年以内	人民币	170,697.74	170,697.74			
73	湖州分公司	代收代付能耗费/湖州鸿地凰庭	代收代付	2018年12月	1年以内	人民币	26,944.56	26,944.56			
74	湖州分公司	代收代付能耗费/湖州星汇半岛	代收代付	2018年12月	1年以内	人民币	455,575.06	455,575.06			
75	湖州分公司	代收代付水费/阳光城	代收代付	2016年6月	2-3年	人民币	45,619.64	45,619.64			
76	湖州分公司	代收代付水费/凤凰明珠	代收代付	2016年6月	2-3年	人民币	393.00	393.00			
77	湖州分公司	代收代付楼道二次粉刷费/湖州嘉业阳光城	代收代付	2014年6月	4-5年	人民币	250.00	250.00			
78	湖州分公司	代收代付楼道二次粉刷费/湖州太湖阳光假日	代收代付	2014年6月	4-5年	人民币	3,000.00	3,000.00			
79	湖州分公司	代收代付楼道二次粉刷费/湖州红丰家园	代收代付	2014年6月	4-5年	人民币	600.00	600.00			
80	湖州分公司	代收代付楼道二次粉刷费/湖州龙庭小区	代收代付	2014年6月	4-5年	人民币	5,850.00	5,850.00			
81	湖州分公司	代收代付楼道二次粉刷费/湖州凯欣	代收代付	2014年6月	4-5年	人民币	5,200.00	5,200.00			
82	湖州分公司	代收代付楼道二次粉刷费/湖州香格里	代收代付	2014年6月	4-5年	人民币	15,800.00	15,800.00			
83	湖州分公司	代收代付楼道二次粉刷费/湖州尊园	代收代付	2014年6月	4-5年	人民币	4,600.00	4,600.00			
84	湖州分公司	代收代付楼道二次粉刷费/湖州织里人家	代收代付	2014年6月	4-5年	人民币	28,000.00	28,000.00			
85	湖州分公司	代收代付楼道二次粉刷费/湖州星海名城	代收代付	2014年6月	4-5年	人民币	7,370.00	7,370.00			
86	湖州分公司	代收代付楼道二次粉刷费/湖州清丽家园	代收代付	2014年6月	4-5年	人民币	31,200.00	31,200.00			
87	湖州分公司	代收代付合同履约保证金/湖州嘉业阳光城	保证金	2018年1月	1年以内	人民币	1,500.00	1,500.00			

## 其他应付款评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表5-8-3

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	核算单位	户名(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
88	湖州分公司	代收代付合同履行保证金/湖州太湖阳光假日	保证金	2017年12月	1-2年	人民币	4,000.00	4,000.00			
89	湖州分公司	代收代付合同履行保证金/湖州望湖花园	保证金	2018年6月	1年以内	人民币	1,000.00	1,000.00			
90	湖州分公司	代收代付合同履行保证金/湖州红丰家园	保证金	2014年6月	4-5年	人民币	1,000.00	1,000.00			
91	湖州分公司	代收代付合同履行保证金/湖州龙庭小区	保证金	2018年1月	1年以内	人民币	2,000.00	2,000.00			
92	湖州分公司	代收代付合同履行保证金/湖州香榭里	保证金	2016年10月	2-3年	人民币	2,200.00	2,200.00			
93	湖州分公司	代收代付合同履行保证金/湖州鸿地凤庭	保证金	2015年12月	3-4年	人民币	4,000.00	4,000.00			
94	湖州分公司	代收代付合同履行保证金/湖州星汇半岛	保证金	2017年11月	1-2年	人民币	5,000.00	5,000.00			
95	湖州分公司	代收代付押金出入证/望湖	押金	2018年8月	1年以内	人民币	430.00	430.00			
96	湖州分公司	代收代付用电保证金/湖州嘉业阳光城	保证金	2017年11月	1-2年	人民币	1,800.00	1,800.00			
97	湖州分公司	代收代付用电保证金/湖州望湖花园	保证金	2015年3月	3-4年	人民币	4,996.48	4,996.48			
98	湖州分公司	代收代付用电保证金/湖州红丰家园	保证金	2013年1月	5年以上	人民币	500.00	500.00			
99	湖州分公司	代收代付用电保证金/湖州龙庭小区	保证金	2014年3月	4-5年	人民币	1,000.00	1,000.00			
100	湖州分公司	代收代付用电保证金/凤凰明珠	保证金	2016年1月	2-3年	人民币	15,150.00	15,150.00			
101	湖州分公司	代收代付用电保证金/鸿地凤庭	保证金	2015年12月	3-4年	人民币	1,000.00	1,000.00			
102	湖州分公司	代收代付用电保证金/湖州长兴维多利亚	保证金	2010年12月	5年以上	人民币	8,500.00	8,500.00			
103	湖州分公司	假日,阳光城	物业费暂收款	2018年12月	1年以内	人民币	109,165.29	109,165.29			
104	湖州分公司	物业费暂收款(红丰)	暂收款	2018年2月	1年以内	人民币	50,000.00	50,000.00			
105	湖州分公司	中国移动湖州分公司	暂收款	2018年2月	1年以内	人民币	2,652.40	2,652.40			
106	湖州分公司	应付社保赔付款	暂收款	2018年12月	1年以内	人民币	8,457.00	8,457.00			
107	湖州分公司	湖州韶华电缆有限公司	暂收款	2018年12月	1年以内	人民币	2,268.50	2,268.50			
108	南浔分公司	代收代付合同履行保证金/南方时代	保证金	2014年6月	4-5年	人民币	11,000.00	11,000.00			
109	南浔分公司	代收代付楼道二次粉刷费/南方时代	代收代付	2014年6月	4-5年	人民币	21,390.00	21,390.00			
110	南浔分公司	代收代付装修押金/南方时代	押金	2017年12月	1-2年	人民币	8,000.00	8,000.00			
111	苏州分公司	其他代收代付款项/定金及押金/商铺押金—苏州苏纶场	押金	2018年12月	1年以内	人民币	41,950.00	41,950.00			
112	苏州分公司	其他代收代付款项/定金及押金/合同履行保证金—苏州苏纶场	合同履行保证金	2018年10月	1年以内	人民币	4,290.00	4,290.00			
113	苏州分公司	其他代收代付款项/代收代付款/其他代收代付款—水费—苏州苏纶场	代收代付	2018年10月	1年以内	人民币	321,543.64	321,543.64			
114	苏州分公司	其他代收代付款项/代收代付款/其他代收代付款—电费—苏州苏纶场	代收代付	2018年10月	1年以内	人民币	2,114,998.10	2,114,998.10			
115	苏州分公司	其他应付款/外部往来/暂估	物业费暂收款	2018年12月	1年以内	人民币	4,605.00	4,605.00			
116	苏州分公司	其他代收代付款项/代收代付款/其他代收代付款—公共区域代收代付—苏州苏纶场	代收代付	2018年10月	1年以内	人民币	266,090.11	266,090.11			

## 其他应付款评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表5-8-3

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	核算单位	户名(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
117	张家港分公司	其他应付款-定金及押金-装修押金	押金	2018年12月	1年以内	人民币	878,000.00	878,000.00			
118	张家港分公司	其他应付款-代收代付-其他代收代付-公共区域代收代付	代收代付	2018年9月	1年以内	人民币	24,440.00	24,440.00			
119	张家港分公司	其他应付款-定金及押金-出入证押金	押金	2018年12月	1年以内	人民币	22,140.00	22,140.00			
120	张家港分公司	其他应付款-定金及押金-合同履行保证金	合同履行保证金	2018年9月	1年以内	人民币	9,014.40	9,014.40			
121	张家港分公司	其他应付款-代收代付-其他代收代付-装修垃圾清运费	代收代付	2018年12月	1年以内	人民币	452,135.99	452,135.99			
122	张家港分公司	其他应付款-其他代收代付-电费	代收代付	2018年12月	1年以内	人民币	6,270.00	6,270.00			
123	张家港分公司	其他应付款-代收代付-其他代收代付-能耗费	代收代付	2018年12月	1年以内	人民币	681,633.23	681,633.23			
124	张家港分公司	暂收款	暂收款	2018年12月	1年以内	人民币	3,458.00	3,458.00			
125	张家港分公司	暂估—员工报销款	员工报销款	2018年12月	1年以内	人民币	1,623.40	1,623.40			
126	南京第二分公司	南京建邺区清庭宾馆-任忠裕	保证金	2010年4月	5年以上	人民币	100,000.00	100,000.00			
127	南京第二分公司	南京一木茶叶有限公司	保证金	2012年12月	5年以上	人民币	3,000.00	3,000.00			
128	南京第二分公司	南京直尚电竞科技有限公司	保证金	2018年12月	1年以内	人民币	91,667.00	91,667.00			
129	南京第二分公司	国际城项目-业主预付款	暂收款	2018年12月	1年以内	人民币	87,597.30	87,597.30			
130	南京第二分公司	德邦证券股份有限公司南京市庐山路证券营业部	保证金	2015年7月	3-4年	人民币	40,000.00	40,000.00			
131	南京第二分公司	国际城项目-装修保证金	保证金	2018年12月	1年以内	人民币	87,500.00	87,500.00			
132	南京第二分公司	国际城项目1号楼-装修保证金	押金	2018年12月	1年以内	人民币	23,000.00	23,000.00			
133	南京第二分公司	国际城项目-业主押金—车位	押金	2018年11月	1年以内	人民币	28,661.00	28,661.00			
134	南京第二分公司	国际城项目-业主押金—装修	押金	2018年9月	1年以内	人民币	32,000.00	32,000.00			
135	南京第二分公司	国际城项目-业主押金—装修5号楼	押金	2018年9月	1年以内	人民币	20,000.00	20,000.00			
136	南京第二分公司	国际城项目-各类合同履行保证金	保证金	2018年9月	1年以内	人民币	25,000.00	25,000.00			
137	南京第二分公司	国际城项目-水电周转金	水电周转金	2018年5月	1年以内	人民币	1,082,071.50	1,082,071.50			
138	南京第二分公司	国际城1号楼-押金—车位	押金	2018年9月	1年以内	人民币	2,000.00	2,000.00			
139	南京第二分公司	国际城1号楼-业主水电周转金	水电周转金	2013年9月	5年以上	人民币	122,565.50	122,565.50			
140	南京第二分公司	国际城项目-预估公共区域成本	代收代付	2018年12月	1年以内	人民币	807,983.86	807,983.86			
141	南京第二分公司	国际城项目-生活垃圾费	代收代付	2018年12月	1年以内	人民币	70,750.00	70,750.00			
142	南京第二分公司	国际城项目-押金—出入证	押金	2015年12月	3-4年	人民币	59,654.10	59,654.10			
143	南京第二分公司	钱建	保证金	2018年12月	1年以内	人民币	14,613.00	14,613.00			
144	南京第二分公司	周玲玲	保证金	2018年12月	1年以内	人民币	4,400.00	4,400.00			
145	南京第二分公司	肖建生	保证金	2018年12月	1年以内	人民币	1,260.00	1,260.00			

## 其他应付款评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表5-8-3

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	核算单位	户名(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
146	南京第二分公司	邢紫	保证金	2018年12月	1年以内	人民币	1,445.00	1,445.00			
147	南京第二分公司	柳如彩	保证金	2018年12月	1年以内	人民币	2,114.00	2,114.00			
148	南京第二分公司	郭新鲜	保证金	2018年12月	1年以内	人民币	6,084.00	6,084.00			
149	南京第二分公司	郑佐美	保证金	2018年12月	1年以内	人民币	16,362.00	16,362.00			
150	南京第二分公司	张菊红	保证金	2018年12月	1年以内	人民币	1,722.88	1,722.88			
151	南京第二分公司	杭新民	保证金	2018年12月	1年以内	人民币	5,005.00	5,005.00			
152	南京分公司	阳光城项目-业主装修保证金	保证金	2015年5月	3-4年	人民币	24,062.60	24,062.60			
153	南京分公司	阳光城项目-押金一车位	押金	2017年7月	1-2年	人民币	6,500.00	6,500.00			
154	南京分公司	阳光城项目-押金一出入证	押金	2014年6月	4-5年	人民币	42,350.80	42,350.80			
155	南京分公司	阳光城项目-生活垃圾费	代收代付	2015年12月	3-4年	人民币	65,669.85	65,669.85			
156	南京分公司	阳光城项目-外部往来	保证金	2018年12月	1年以内	人民币	8,925.00	8,925.00			
157	南京分公司	阳光城项目-内部个人往来-王彩虹	保证金	2018年12月	1年以内	人民币	12.00	12.00			
158	青岛分公司	代收代付垃圾清运费-翡翠郡	代收代付	2012年12月	5年以上	人民币	47,643.24	47,643.24			
159	青岛分公司	代收代付垃圾清运费-王埠景苑	代收代付	2013年12月	5年以上	人民币	20,113.80	20,113.80			
160	青岛分公司	代收代付垃圾清运费-翡翠赏	代收代付	2014年12月	4-5年	人民币	27,980.59	27,980.59			
161	青岛分公司	代收代付垃圾清运费-东方龙域	代收代付	2016年3月	2-3年	人民币	124,647.88	124,647.88			
162	青岛分公司	代收代付垃圾清运费-翡翠公元	代收代付	2017年1月	1-2年	人民币	317,772.55	317,772.55			
163	青岛分公司	收业主装修押金-翡翠郡	押金	2012年12月	5年以上	人民币	313,200.00	313,200.00			
164	青岛分公司	收业主装修押金-王埠景苑	押金	2013年12月	5年以上	人民币	64,000.00	64,000.00			
165	青岛分公司	收业主装修押金-翡翠赏	押金	2014年12月	4-5年	人民币	331,000.00	331,000.00			
166	青岛分公司	押金-曲世磊	押金	2018年12月	1年以内	人民币	10,000.00	10,000.00			
167	青岛分公司	外部往来-青岛颜斌建筑装饰有限公司	押金	2014年10月	4-5年	人民币	10,000.00	10,000.00			
168	青岛分公司	外部往来-杨晓伟	押金	2018年12月	1年以内	人民币	10,000.00	10,000.00			
169	青岛分公司	押金-出入证	押金	2014年12月	4-5年	人民币	2,380.00	2,380.00			
170	青岛分公司	公共区域代收代付-翡翠郡	代收代付	2014年12月	4-5年	人民币	0.00				
171	青岛分公司	公共区域代收代付-王埠景苑	代收代付	2014年12月	4-5年	人民币	273,559.97	273,559.97			
172	青岛分公司	公共区域代收代付-翡翠赏	代收代付	2015年3月	3-4年	人民币	310,370.85	310,370.85			
173	青岛分公司	公共区域代收代付-东方龙域	代收代付	2015年12月	3-4年	人民币	392,347.10	392,347.10			
174	青岛分公司	公共区域代收代付-翡翠公元	代收代付	2017年2月	1-2年	人民币	223,125.54	223,125.54			

## 其他应付款评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表5-8-3

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	核算单位	户名(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
175	青岛分公司	外部往来-王妍	押金	2016年3月	2-3年	人民币	4,000.00	4,000.00			
176	青岛分公司	收业主装修押金-东方龙域	押金	2016年1月	2-3年	人民币	734,000.00	734,000.00			
177	青岛分公司	收业主装修押金-翡翠公元	押金	2017年1月	1-2年	人民币	1,302,000.00	1,302,000.00			
178	青岛分公司	青岛广和顺丰劳务服务有限公司	保证金	2017年3月	1-2年	人民币	1,926.00	1,926.00			
179	青岛分公司	青岛广和顺丰劳务服务有限公司	保证金	2017年1月	1-2年	人民币	8,485.00	8,485.00			
180	青岛分公司	押金-王磊	押金	2018年7月	1年以内	人民币	1,604.40	1,604.40			
181	青岛分公司	高友谊	暂收款	2017年7月	1-2年	人民币	10,000.00	10,000.00			
182	青岛分公司	青岛绿神园林绿化工程有限公司	保证金	2018年5月	1年以内	人民币	2,674.00	2,674.00			
183	青岛分公司	青岛绿神园林绿化工程有限公司	保证金	2018年5月	1年以内	人民币	363.00	363.00			
184	青岛分公司	青岛绿神园林绿化工程有限公司	保证金	2018年5月	1年以内	人民币	1,698.00	1,698.00			
185	青岛分公司	李沧区华胜开锁服务中心	暂收款	2017年2月	1-2年	人民币	2,100.00	2,100.00			
186	青岛分公司	青岛寇师傅便民服务有限公司	暂收款	2017年3月	1-2年	人民币	9,000.00	9,000.00			
187	青岛分公司	济南龙晖物业管理有限公司	保证金	2018年1月	1年以内	人民币	19,867.00	19,867.00			
188	青岛分公司	山东振邦保安服务有限公司青岛分公司	保证金	2018年1月	1年以内	人民币	25,920.00	25,920.00			
189	青岛分公司	黄虎斌	暂扣款	2018年7月	1年以内	人民币	2,084.00	2,084.00			
190	青岛分公司	场地占用费	场地占用费	2018年6月	1年以内	人民币	2,400.00	2,400.00			
191	青岛分公司	分众传媒有限公司	保证金	2018年9月	1年以内	人民币	22,800.00	22,800.00			
192	青岛分公司	祁永成、梁淑晶、栾顺、孙森功、房翠萍、潘庆敏报销款	报销款	2018年12月	1年以内	人民币	10,013.36	10,013.36			
193	青岛分公司	王磊	暂收款	2018年9月	1年以内	人民币	28,000.00	28,000.00			
194	青岛分公司	青岛昕辰电子工程有限公司	保证金	2018年11月	1年以内	人民币	7,799.42	7,799.42			
195	青岛分公司	市北区泥土里装饰材料经销处	保证金	2018年11月	1年以内	人民币	3,591.35	3,591.35			
196	青岛分公司	青岛昕辰电子工程有限公司	保证金	2018年12月	1年以内	人民币	5,056.46	5,056.46			
197	青岛分公司	市北区泥土里装饰材料经销处	保证金	2018年12月	1年以内	人民币	2,047.75	2,047.75			
198	青岛分公司	青岛昕辰电子工程有限公司	保证金	2018年12月	1年以内	人民币	1,450.00	1,450.00			
199	青岛分公司	青岛欣天顺建筑工程有限公司	保证金	2018年12月	1年以内	人民币	1,757.50	1,757.50			
200	青岛分公司	石海霞	保证金	2018年12月	1年以内	人民币	12,000.00	12,000.00			
201	青岛分公司	许龙	保证金	2018年12月	1年以内	人民币	5,000.00	5,000.00			
202	青岛分公司	青岛金裕丰商贸有限公司	保证金	2018年12月	1年以内	人民币	2,205.00	2,205.00			
203	青岛分公司	青岛集美美居装饰工程有限公司	保证金	2018年12月	1年以内	人民币	3,829.20	3,829.20			

## 其他应付款评估明细表

评估基准日：2018年12月31日

表5-8-3

被评估单位：嘉凯城集团物业服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	核算单位	户名(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
204	余杭分公司	保证金-杭州雅湛装饰有限公司	保证金	2016年12月	2-3年	人民币	180.00	180.00			
205	余杭分公司	押金-杭州布中贸易有限公司	押金	2016年12月	2-3年	人民币	20,000.00	20,000.00			
206	余杭分公司	押金-杭州竭诚市政工程有限公司	押金	2018年8月	1年以内	人民币	50,000.00	50,000.00			
207	余杭分公司	押金-绍兴市乐天保洁有限公司	押金	2018年8月	1年以内	人民币	7,296.24	7,296.24			
208	余杭分公司	李国展	保证金	2018年12月	1年以内	人民币	2,715.00	2,715.00			
209	余杭分公司	押金-杭州顾创物业管理咨询有限公司	押金	2018年8月	1年以内	人民币	1,000.00	1,000.00			
210	余杭分公司	押金-浙江九仓再生资源开发有限公司	押金	2018年9月	1年以内	人民币	3,800.00	3,800.00			
211	余杭分公司	代扣代缴职工社保个人部分/养老保险	社保	2017年1月	1-2年	人民币	9,349.58	9,349.58			
212	余杭分公司	代扣代缴职工社保个人部分/医疗保险	社保	2017年1月	1-2年	人民币	2,575.29	2,575.29			
213	余杭分公司	代扣代缴职工社保个人部分/失业保险	社保	2017年1月	1-2年	人民币	460.46	460.46			
214	余杭分公司	代扣代缴职工社保个人部分/公积金个人部分	社保	2017年1月	1-2年	人民币	5,027.00	5,027.00			
215	余杭分公司	代收代付-能耗费-博园	代收代付	2016年4月	2-3年	人民币	422,585.00	422,585.00			
216	余杭分公司	代收代付-水费-博园	代收代付	2016年4月	2-3年	人民币	141,600.00	141,600.00			
217	余杭分公司	暂收款-业主	物业费暂收款	2017年1月	1-2年	人民币	2,065.30	2,065.30			
218	余杭分公司	代收代付-暂收款-博园	代收代付	2016年4月	2-3年	人民币	4,216.30	4,216.30			
219	余杭分公司	代收代付-暂收款-敲墙垃圾清运费	代收代付	2017年12月	1-2年	人民币	4,742.50	4,742.50			
220	余杭分公司	其他	保证金	2018年12月	1年以内	人民币	1,700.00	1,700.00			
221	余杭分公司	公共区域代收代付-博园	代收代付	2016年9月	2-3年	人民币	743,576.90	743,576.90			
222	余杭分公司	杭州邱香物业有限公司	保证金	2017年12月	1-2年	人民币	1,000.00	1,000.00			
223	余杭分公司	暂收款-业主	物业费暂收款	2018年12月	1年以内	人民币	29,519.62	29,519.62			
224	余杭分公司	水电周转金	押金	2017年8月	1-2年	人民币	111,827.90	111,827.90			
225	余杭分公司	装修保证金	保证金	2018年1月	1年以内	人民币	270,020.00	270,020.00			
226	余杭分公司	蓝牙卡押金	押金	2018年1月	1年以内	人民币	35,850.00	35,850.00			
227											
228											
229											
合 计							51,026,029.91	51,026,029.91			

被评估单位填表人员：危志强

评估人员：毛英俊

填表时间：2019年5月28日