

**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 说 明**

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

第一部分、关于资产评估说明使用范围的声明	1
----------------------------	---

第二部分、企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
------------------------------	---

第三部分、资产评估说明正文	10
---------------------	----

资产评估说明 • 附件

附件一、浙江嘉杭物业管理有限公司	另行装册
------------------------	------

附件二、上海恒豪基业物业服务有限公司	另行装册
--------------------------	------

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

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



第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人与被评估单位概况

(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股份有限公司。

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。

五) 目前执行的主要会计政策

会计制度：执行《企业会计准则》及其补充规定；

会计期间：会计年度采用公历年制，即公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；

记账原则和计价基础：以权责发生制为记账原则，资产以实际成本为计价基础；

记账方法：采用借、贷复式记账法；

记账本位币：人民币；

执行的固定资产折旧办法为：直线法；

主要税项及税率：增值税 16%（2019 年 4 月 1 日起调整为 13%）、10%、6%、简易征收按照 3% 税率，城市维护建设税 7%、教育费附加 3%、地方教育附加 2%、企业所得税 25%。

嘉凯城物业公司生产经营不存在国家政策、法规的限制。

(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。

二、关于经济行为的说明

嘉凯城股份公司拟转让嘉凯城物业公司的股权，为此需要聘请评估机构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，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、关于评估对象和评估范围的说明

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，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）及流动负债。按照嘉凯城物业公司提供的业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 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。

四、关于评估基准日的说明

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，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。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

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：

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。

六、资产负债清查情况说明

为配合坤元资产评估有限公司对嘉凯城物业公司进行的资产评估工作，摸清公司截至评估基准日的资产、负债状况和经营成果，嘉凯城物业公司对委托评估的资产、负债进行了全面的清查和盘点，现将清查情况说明如下：

1. 列入清查范围的资产总计 211,942,283.16 元，清查对象包括流动资产、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)；负债合计为 165,501,842.44 元，系流动负债。列入清查范围的实物资产为设备类固定资产，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，分布于嘉凯城物业公司各办公场地和服务楼盘内。

2. 为使本次清查工作能够顺利进行，嘉凯城物业公司由主要领导负责，组织财务、设备等部门的相关人员进行了清查工作。对往来款项进行清查、对账，并准备了相关资料。对实物资产，相关人员进行了盘点。

在清查核实相符的基础上，财务和资产管理人员填写了有关资产评估申报表。

3. 在资产清查过程中，按评估公司所提供的资产评估资料清单的要求收集准备相关的产权证明文件、资产质量状况、历史收入成本费用明细资料及其他财务和经济指标等相关评估资料。

4. 因嘉凯城物业公司近年经营规模收缩，经营效益一般，且在当前宏观经济形势、经营环境下未见好转迹象，故无法对公司未来收益进行合理预测。

七、资料清单

委托人与被评估单位声明已提供了资产评估所必须的以下资料，并保证所提供资料的真实、合法、完整。

1. 资产评估申报表；
2. 审计报告；
3. 资产权属证明文件、产权证明文件；
4. 重大合同、协议等；
5. 生产经营统计资料；
6. 其他资料。

(本页无正文，为“企业关于进行资产评估有关事项的说明”签字盖章页)

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

(本页无正文，为“企业关于进行资产评估有关事项的说明”签字盖章页)

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



第三部分 资产评估说明正文

一、评估对象和评估范围说明

(一) 评估对象和评估范围内容

1. 评估对象为嘉凯城集团股份有限公司(以下简称嘉凯城股份公司)拟转让股权涉及的嘉凯城集团物业服务有限公司(以下简称嘉凯城物业公司)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。

2. 委托评估的资产类型具体包括流动资产、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截至2018年12月31日经审计的财务报表(母公司报表口径)表映,资产的账面价值总计为211,942,283.16元,负债合计为165,501,842.44元,股东权益为46,440,440.72元。

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)对嘉凯城物业公司截至2018年12月31日的财务报表进行了审计,并于2019年3月21日出具了瑞华审字【2019】01970111号的《审计报告》,报告类型为无保留意见。

3. 根据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,未发现评估对象和相关资产存在权属资料瑕疵情况。

(二) 实物资产的分布情况及特点

列入评估范围的实物资产为设备类固定资产,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。

(三) 企业申报的账面记录或未记录的无形资产情况

1. 账面记录的无形资产—其他无形资产

无形资产—其他无形资产系新视窗办公软件,账面价值167,457.81元。

2. 账面未记录的无形资产

嘉凯城物业公司未申报账面未记录的其他无形资产。

（四）企业申报的表外资产

嘉凯城物业公司未申报表外资产。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实人员组织、实施时间和过程

为本次经济行为，嘉凯城物业公司按有关规定对资产进行了全面清查，并组织财务、设备管理等部门的相关人员，按照评估要求具体填写了委托评估资产清册和负债清册，收集了有关的资料。在此基础上，本评估公司的专业人员根据资产类型和分布情况进行现场核实，时间自 2019 年 5 月 26 日—2019 年 5 月 28 日，具体过程如下：

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，查阅资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘察、记录；
5. 查阅委估资产的产权证、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。

（二）资产核实结论

1. 经核实，评估人员未发现列入评估范围的资产和负债的实际情况与账面记录存在差异，企业填报的资产评估申报表能较正确、全面地反映委托评估资产和负债的账面价值情况。

2. 根据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，评估人员没有发现评估对象和相关资产的法律权属资料存在瑕疵情况，但评估人员的清查核实工作不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认或保证。

三、评估技术说明

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。具体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。具体过程说明如下。

一) 流动资产

1. 货币资金

货币资金账面价值 2,611,026.86 元，均为银行存款，由存放于中国工商银行杭州开元支行、交通银行南京奥体支行等 15 个人民币账户的余额组成。评估人员查阅了银行对账单及调节表，对全部银行存款余额进行函证，了解了未达款项的内容及性质，未发现影响股东权益的大额未达账款。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

货币资金评估价值为 2,611,026.86 元，均为银行存款。

2. 应收账款和坏账准备

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，均为应收的物业费。其中账龄在 1 年以内的有 12,004,953.11 元，占总金额的 71.23%；账龄在 1-2 年的有 4,231,924.55 元，占总金额的 25.11%；账龄在 2-3 年的有 234,241.65 元，占总金额的 1.39%；账龄在 3-4 年的有 150,982.86 元，占总金额的 0.90%；账龄在 5 年以上的有 230,505.88 元，占总金额的 1.37%。其中关联方往来包括应收湖州嘉业房地产开发有限公司 1,423,003.94 元、湖州嘉恒置业有限公司 3,232,920.96 元、湖州嘉业房地产开发有限公司太湖阳光假日酒店 80,508.14 元、南京嘉业房地产开发有限公司 1,474,194.24 元、南京嘉业商业管理有限公司 1,514,400.73 元、苏州嘉和欣实业有限公司 5,510,436.83 元。

评估人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料、发函询证等方式确认款项的真实性。被评估单位的坏账准备政策如下：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。采用账龄分析法计提坏账准备的，账龄在 1 年以内的坏账准备提 0.20%、1-2 年提 10%、2-3 年提 30%、

3-4 年提 50%、4-5 年提 50%、5 年以上提 80%。

按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，应收账款账面余额中，有充分证据表明可以全额收回的款项合计 15,158,611.84 元，占总金额的 89.95%；可能有部分不能收回或有收回风险的款项合计 1,693,996.21 元，占总金额的 10.05%。

对上述二类款项分别处理：

(1) 对于有充分证据表明可以全额收回的款项，系应收关联方往来款，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

(2) 对于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。

公司按规定计提的坏账准备 3,417.20 元评估为零。

应收账款评估价值为 16,849,190.85 元，与其账面余额相比评估减值 3,417.20 元，减值率为 0.02%。

3. 预付款项

预付款项账面价值 44,577.67 元，系预付电费、货款等，其中账龄在 1 年以内的有 30,788.63 元，占总金额的 69.07%；账龄在 1-2 年的有 13,789.04 元，占总金额的 30.93%。

评估人员抽查了原始凭证、合同、协议及相关资料。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各款项经核实期后能形成相应资产或权利，以核实后的账面值为评估值。

预付款项评估价值 44,577.67 元。

4. 其他应收款和坏账准备

其他应收款账面价值 188,749,152.06 元，其中账面余额 188,966,814.88 元，坏账准备 217,662.82 元，内容包括往来款、代垫费用、中标押金等。其中账龄在 1 年以内的有 186,361,343.70 元，占总金额的 98.62%；账龄在 1-2 年的有 2,038,277.58 元，占总金额的 1.08%；账龄在 2-3 年的有 202,831.42 元，占总金额

的 0.11%；账龄在 5 年以上的有 364,362.18 元，占总金额的 0.19%。其中关联方往来包括应收嘉凯城股份公司 180,359,137.98 元、杭州名城北部置业有限公司 493,449.00 元、浙江嘉杭物业管理有限公司 1,000,000.00 元、上海恺凯能源科技有限公司 6,083,333.34 元。

评估人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料等方式确认款项的真实性。被评估单位的坏账政策见应收账款科目相关说明。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，其他应收款账面余额中，有充分证据表明可以全额收回的款项合计 188,332,118.05 元，占总金额的 99.67%；可能有部分不能收回或有收回风险的款项合计 478,434.65 元，占总金额的 0.25%；有充分证据表明全额损失的款项合计 156,262.18 元，占总金额的 0.08%。

对上述三类款项分别处理：

(1) 对于有充分证据表明可以全额回收的款项，包括应收往来款、代垫费用等款项，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

(2) 对于有充分证据表明全额损失的款项，将其评估为零，具体为：

“星海名城能耗费”、“星海名城垃圾清运费”及“清丽家园装修垃圾清运费”等 3 款项合计 156,262.18 元，由于已经退出物业管理，预计无法收回，将其评估为零。

(3) 对于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，该部分其他应收款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

公司按规定计提的坏账准备 217,662.82 元评估为零。

其他应收款评估价值为 188,749,152.06 元，与其账面余额相比评估减值 217,662.82 元，减值率为 0.12%。

5. 存货

存货账面价值 27,175.60 元，其中账面余额 27,175.60 元，存货跌价准备 0.00 元，系在库周转材料。

嘉凯城物业公司的在库周转材料采用实际成本法核算，领用时按一次摊销法摊

销核算，账面成本构成合理。

评估人员对秩护夏装男-恒大款、保安冬装（男）等周转材料进行了重点抽查盘点，抽盘结果显示周转材料数量未见异常，也未发现积压时间长和存在品质瑕疵的周转材料。

由于购入的时间较短，周转较快，且被评估单位材料成本核算比较合理，以核实后的账面余额为评估值。

存货评估价值为 27,175.60 元，系在库周转材料。

6. 其他流动资产

其他流动资产账面价值 379,606.87 元，系待抵扣的增值税进项税。评估人员检查了相关资料和账面记录等，按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，上述税金期后应可抵扣，以核实后的账面值为评估值。

其他流动资产评估价值为 379,606.87 元。

7. 流动资产评估结果

账面价值 208,660,729.91 元

评估价值 208,660,729.91 元

二) 非流动资产

1. 长期股权投资

(1) 概况

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。

列入评估范围的被投资单位为 1 家全资子公司和 2 家控股子公司。基本情况如下表所示：

单位：元

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	郑州中凯物业管理有限公司	2013 年 1 月	50.00	100.00%	1.00	0.00	1.00
	合计				2,782,559.50	0.00	2,782,559.50

评估人员查阅了上述股权投资的协议、合同、章程、验资报告、营业执照等相

关公司设立文件，查阅了被投资单位的有关董事会决议、股东会决议，了解了被投资单位的生产经营情况，获取了被投资单位截至 2018 年 12 月 31 日的经审计的财务报表。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

(2) 具体评估方法

对于投资全资子公司和控股子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（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的具体情况详见本评估说明附件一和二，郑州中凯物业管理有限公司的具体情况详见附表），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价值的影响。

长期股权投资评估价值为 42,936,641.09 元，评估增值 40,154,081.59 元，增值率为 1,443.06%。

2. 设备类固定资产

(1) 概况

1) 基本情况

列入评估范围的设备类固定资产共计 483(套/辆)，合计账面原值 2,736,603.85 元，账面净值 331,535.94 元，减值准备 0.00 元。

根据嘉凯城物业公司提供的《固定资产—机器设备评估明细表》、《固定资产—运输设备评估明细表》和《固定资产—电子设备评估明细表》，设备类固定资产在评估基准日的详细情况如下表所示：

编号	科目名称	计量单位	数量	账面价值(元)	
				原值	净值
1	固定资产—机器设备	台(套)	33	330,617.84	60,465.19
2	固定资产—运输设备	辆	5	1,132,961.43	37,948.85
3	固定资产—电子设备	台(套)	445	1,273,024.58	233,121.90
4	减值准备				0.00

嘉凯城物业公司对设备类固定资产的折旧及减值准备的计量采用如下会计政策：

固定资产折旧采用年限平均法，各类机器设备的折旧年限、残值率和年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率(%)
机器设备	5-12	原值的 3-5	19.40-7.92
运输工具	8-10	原值的 3-5	12.125-9.50
办公设备及其他	5-10	原值的 3-5	19.40-9.50

嘉凯城物业公司对设备类固定资产的减值准备计提采用个别认定的方式。截至评估基准日，未对设备类固定资产计提固定资产减值准备。

2) 主要设备与设备特点

列入本次评估范围的生产设备主要为草坪机、修剪机、割灌机等物业服务设备，电脑、空调、复印机等办公设备以及车辆等，均分布于该公司办公场地和各服务楼盘内。

3) 设备的购置日期、技术状况与维护管理

委评设备均为国产设备，其原始制造质量较好。主要设备购置时间在 2002-2018 年，整体使用年份较久。被评估单位有专人负责设备维修、保养、管理。

(2) 现场调查的方法、过程和结果

评估人员首先向被评估单位财务部门了解与查核设备的账面价值与构成有关的情况，对被评估单位的经营情况、主要设备及装置的购建过程、机器设备权属等情况进行了解，并听取企业有关部门对公司设备管理及分布的情况介绍，向设备管理部门了解设备的名称、规格型号、生产厂家等。

对照《固定资产——机器设备评估明细表》、《固定资产——运输设备评估明细表》和《固定资产——电子设备评估明细表》，评估人员对列入评估范围的设备进行了核实，对存放于各服务楼盘的设备通过查取设备购置发票，取得企业盘点清单等替代程序进行核查；对于车辆，主要通过取得机动车行驶证核实产权，获取行驶里程等参数，对车辆使用状况进行了了解。

经核实，发现“笔记本电脑（房产转来）”、“宏基笔记本”等 4 项电子设备，合计账面原值 29,836.71 元，账面净值 895.10 元，处于待报废状态，企业尚未进行账务处理。除上述事项外，其余委估设备的账面原值主要由设备购置价等构成，其整体状况较好，能满足生产经营需要。

(3) 权属核查情况

评估人员查阅了设备购置合同、发票、付款凭证、机动车行驶证等资料，对设备的权属资料进行了一般的查验。经核实，没有发现委估的设备类固定资产存在权属资料瑕疵情况。

(4) 具体评估方法

根据本次资产评估的特定目的、相关条件、委估设备的特点和资料收集等情况，主要采用成本法进行评估。成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值（包括实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值），以此确定资产价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的实体性贬值，计算公式为：

$$\begin{aligned}\text{评估价值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值}\end{aligned}$$

另外，对待报废设备评估为零。

1) 重置价值的确定

重置成本是指资产的现行再取得成本，由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费、资金成本等若干项组成。

A. 现行购置价

a. 对电脑等设备通过上网查询或向销售商询价，以当前市场价（不含税）作为购置价。

b. 对车辆主要通过查询、了解汽车市场行情等方式确定现行购置价。

B. 相关费用

相关费用包括运杂费、安装调试费、建设期管理费及资金成本等若干项目。

a. 对于草坪机、修剪机、割灌机、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. 车辆的相关费用包括车辆购置附加税和一定的证照杂费等，根据车辆具体情况确定。本次评估不考虑杭州地区车辆牌照取得费用的影响。

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

根据委估设备特点、使用情况、重要性等因素，确定设备成新率。

A. 对于价值量较小的办公设备及物业服务设备，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) 功能性贬值的确定

本次对于委估的设备采用更新重置成本，故不考虑功能性贬值。

4) 经济性贬值的确定

经了解，委估设备利用率正常，不存在因外部经济因素影响引起的使用寿命缩短等情况，故不考虑经济性贬值。

(5) 评估举例

现以“电动驾驶式扫地车”为例（列《固定资产—机器设备评估明细表》第 5 项）对机器设备的评估过程作具体说明。

1) 概况

该设备系安徽爱瑞特环保科技股份有限公司生产，产品型号为瑞清 S18。设备启用时间为 2013 年 7 月。其账面原值 78,000.00 元，账面净值 3,900.00 元。该机主要用于清扫路面，其主要技术参数如下：

工作效率：	13,000 m ² /h
主刷长度：	900mm
连续工作时间：	>7h
垃圾箱容量：	160L
边刷直径：	680*2mm
尺寸：	2,800*1,800*1,930mm

最大行驶速度：0-7km/h

过滤面积：9 m²

2) 重置成本的确定

参考相关网站的报价，该“电动驾驶式扫地车”的含税售价为 75,174.00 元，则不含税价为 64,800.00 元（已圆整）。由于设备采购较为简便，且其安装调试也较为简单，故本次评估不再考虑相关费用。

则该“电动驾驶式扫地车”的重置成本为 64,800.00 元。

3) 成新率确定

该类设备成新率采用使用年限法评定，并通过对设备的使用强度、使用时间、制造质量、故障和维护保养等情况的分析，确定成新率。

根据使用情况及其他有关规定，综合评定该设备耐用年限为 7 年；该设备已使用 5.50 年，尚可使用年限初定为 1.50 年，则：

$$\begin{aligned}\text{成新率 } K &= \text{尚可使用年限} / \text{耐用年限} \times 100\% \\ &= 1.50 / 7 \times 100\% \\ &= 21\%\end{aligned}$$

由于该设备使用正常，故评定成新率为 21%。

4) 评估结果

$$\begin{aligned}\text{评估价值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 64,800.00 \text{ 元} \times 21\% \\ &= 13,610.00 \text{ 元 (圆整后)}\end{aligned}$$

(6) 设备类固定资产评估结果

账面原值	2,736,603.85 元
账面净值	331,535.94 元
重置价值	2,083,250.00 元
评估价值	515,170.00 元
评估增值	183,634.06 元
增值率	55.39%

3. 无形资产—其他无形资产

无形资产—其他无形资产账面价值 167,457.81 元，其中账面余额 167,457.81

元，减值准备 0.00 元，系外购的新视窗办公软件。

评估人员查阅了相关合同、账簿、原始凭证等，了解了上述无形资产现在的使用情况，并对账面摊销情况进行了复核。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，该项无形资产原始发生额正确，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值。

无形资产—其他无形资产评估值为 167,457.81 元。

4. 非流动资产评估结果

账面价值	3,281,553.25 元
评估价值	43,619,268.90 元
评估增值	40,337,715.65 元
增值率	1,229.23%

三) 流动负债

1. 应付票据

应付票据账面价值 100,000,000.00 元，系无息的商业承兑汇票。评估人员查阅了汇票存根等相关资料，核查了票据所依据的合同、凭证，了解了票据的条件。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核应付票据期后已兑付，以核实后的账面值为评估值。

应付票据评估值为 100,000,000.00 元。

2. 应付账款

应付账款账面价值 5,568,164.99 元，包括应付的服务费、维修费、保洁费、保安费等。

评估人员通过查阅账簿及原始凭证，了解款项发生的时间、原因和期后付款情况，选取部分款项进行函证，对未收到回函的样本项目，采用替代程序审核了债务的相关文件资料核实交易事项的真实性。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各款项均需支付，以核实后的账面值为评估值。

应付账款评估值为 5,568,164.99 元。

3. 预收款项

预收款项账面价值 6,917,802.08 元，系预收的物业管理费、车位管理费等。

评估人员查阅了账簿及原始凭证，了解款项内容和期后提供资产（权利）或偿

还款项的情况；检查对方是否根据合同、协议支付款项。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各款项期后均需正常结算，以核实后的账面值为评估值。

预收款项评估值为 6,917,802.08 元。

4. 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 1,550,337.11 元，系应付的工资、奖金、津贴和补贴、工会经费和职工教育经费、辞退福利等。

评估人员检查了被评估单位的劳动工资和奖励制度，查阅章程等相关文件规定，复核被评估单位计提依据，并检查支用情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各项目均需支付，以核实后的账面价值为评估值。

应付职工薪酬评估值为 1,550,337.11 元。

5. 应交税费

应交税费账面价值 439,508.35 元，包括应交的城市维护建设税 28,131.78 元、代扣代缴个人所得税 21,258.01 元、地方教育附加 8,079.18 元、房产税 102,770.55 元、教育费附加 35,610.63 元、印花税 698.99 元、增值税 242,459.21 元、土地使用税 500.00 元。

被评估单位各项税负政策如下：增值税按应税收入按 16%、10%（2019 年 4 月 1 日起调整为 13%、9%）、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，简易征收按照 3%税率计征增值税；城市维护建设税按实际缴纳的增值税的 7%计缴，教育费附加按实际缴纳的增值税的 3%计缴，地方教育附加按实际缴纳的增值税的 2%计缴，房产税按实际收取房租收入的 12%计缴，企业所得税按应纳税所得额的 25%计缴。

评估人员取得相应申报资料及其他证明文件，复核各项税金及附加的计、交情况，并了解期后税务稽查和税款缴纳情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

评估人员按被评估单位提供的有关资料核实无误，各项税费均应需支付，以核实后的账面价值为评估值。

应交税费评估值为 439,508.35 元。

6. 其他应付款

其他应付款账面价值 51,026,029.91 元,包括关联方往来、各类代收代付款项和保证金等。其中关联方款项包括应付上海恺凯能源科技有限公司 2,559,000.00 元、上海恒豪物业服务有限公司 7,184,068.08 元、浙江嘉杭物业管理有限公司 17,789,523.07 元和郑州中凯物业管理有限公司 1,113,198.00 元。

评估人员通过查阅账簿及原始凭证,了解款项发生的时间、原因和期后付款情况,核实交易事项的真实性。按财务会计制度核实,未发现不符情况。经核,各款项均需支付,以核实后的账面值为评估值。

其他应付款评估价值为 51,026,029.91 元。

7. 流动负债评估结果

账面价值 165,501,842.44 元

评估价值 165,501,842.44 元

四、评估结论及分析

本着独立、公正、科学、客观的原则,运用资产评估既定的程序和公允的方法,对嘉凯城物业公司列入评估范围的资产实施了实地勘察、询证和评估计算,采用资产基础法进行了评估,得出委估的嘉凯城物业公司股东全部权益在评估基准日 2018 年 12 月 31 日的评估结论如下:

(一) 评估结果

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

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		
资产总计	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		
负债合计	165,501,842.44	165,501,842.44		
股东权益合计	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。

(二) 评估结果与账面值变动情况及原因分析

1. 长期股权投资评估增值 40,154,081.59 元，增值率为 1,443.06%，系由于嘉凯城物业公司对子公司浙江嘉杭物业管理有限公司的长期股权投资采用成本法核算，浙江嘉杭物业管理有限公司采用收益法的评估结果增值较大所致。采用收益法评估得到的价值是企业整体资产获利能力的量化，运用收益法评估能够真实反映企业整体资产的价值。收益法能够弥补资产基础法仅从各单项资产价值加和的角度进行评估而未能充分考虑企业整体资产所产生的整体获利能力的缺陷。

2. 设备类固定资产评估增值 183,634.06 元，增值率为 55.39%，主要原因系部分设备类固定资产的折旧年限短于其经济耐用年限所致。

(三) 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。