本报告依据中国资产评估准则编制

沙河实业股份有限公司拟协议转让100%股权所涉及的深圳市深业置地物业投资有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告

浙联评报字[2026]第692号

浙江中联资产评估有限公司

二〇二六年十一月四日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3333040015202600743
合同编号：	评2026494A
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	浙联评报字[2026]第692号
报告名称：	沙河实业股份有限公司拟协议转让100%股权所涉及的深圳市深业置地物业投资有限公司股东全部权益价值项目
评估结论：	21,530,300.00元
评估报告日：	2026年11月04日
评估机构名称：	浙江中联资产评估有限公司
签名人员：	庄雍楠 （资产评估师） 正式会员 编号：44190041 邬鸿哲 （资产评估师） 正式会员 编号：33230023
庄雍楠、邬鸿哲已实名认可	
（可扫描二维码查询备案业务信息）	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2026年11月04日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明.....**1**
摘 要.....**3**
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人.....5
二、评估目的.....11
三、评估对象和评估范围.....11
四、价值类型.....14
五、评估基准日.....14
六、评估依据.....14
七、评估方法.....17
八、评估程序实施过程和情况.....25
九、评估假设.....27
十、评估结论.....27
十一、特别事项说明.....31
十二、评估报告使用限制说明.....31
十三、评估报告日.....34
附 件.....**36**

声　明

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

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

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的可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

三、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

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、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验。

六、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果

受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、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。

沙河实业股份有限公司拟协议转让100%股权所涉及的深圳市深业置地物业投资有限公司股东全部权益价值

资 产 评 估 报 告

浙联评报字[2026]第692号

摘 要

浙江中联资产评估有限公司接受沙河实业股份有限公司和深业物业运营集团股份有限公司的委托，就沙河实业股份有限公司拟协议转让深圳市深业置地物业投资有限公司股权之经济行为，对所涉及的深圳市深业置地物业投资有限公司股东全部权益在评估基准日2026年7月31日的市场价值进行了评估。

评估对象为深圳市深业置地物业投资有限公司股东全部权益，评估范围是深圳市深业置地物业投资有限公司申报的于评估基准日的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产及相应负债。

评估基准日为2026年7月31日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委托评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法、市场法对深圳市深业置地物业投资有限公司进行整体评估，然后加以校核比较，考虑评估方法的适用前提及满足评估目的，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用资产基础法得出深圳市深业置地物业投资有限公司股东全部权益价值于评估基准日2026年7月31日的评估结论如下：

基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，深圳市深业置地物业投资有限公司于评估基准日2026年7月31日的股东全部权益账面价值2,049.87万元，评估值2,153.03万元，评估增值103.16万元，增值率5.03%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特别事项说明以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自2026年7月31日至2027年7月30日使用有效。超过一年，需重新进行评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

沙河实业股份有限公司拟协议转让100%股权所涉及的深圳市深业置地物业投资有限公司股东全部权益价值

资 产 评 估 报 告

浙联评报字[2026]第692号

沙河实业股份有限公司、深业物业运营集团股份有限公司：

浙江中联资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、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，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，就沙河实业股份有限公司拟协议转让深圳市深业置地物业投资有限公司股权之经济行为，对所涉及的深圳市深业置地物业投资有限公司股东全部权益在评估基准日2026年7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

本次资产评估的委托人为沙河实业股份有限公司和深业物业运营集团股份有限公司，被评估单位为深圳市深业置地物业投资有限公司。沙河实业股份有限公司拟协议转让被评估单位股权。

（一）委托人一概况

公司名称：沙河实业股份有限公司

公司地址：深圳市南山区白石路2222号沙河世纪楼

法定代表人：刘光万

注册资本：24204.6224万人民币

公司类型：上市股份有限公司

股票代码：000014

统一社会信用代码：9144030061880167 84

经营范围：一般经营项目：在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营业务；国内商业，物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；兴办实业（具体项目另报）；自有物业租赁。许可经营项目：无。

（二）委托人二概况

公司名称：深业物业运营集团股份有限公司

公司地址：深圳市罗湖区笋岗街道田心社区梨园路与梅园路交汇处东北侧深业泰富广场A座1701

法定代表人：肖武春

注册资本：12128.7867万人民币

公司类型：其他股份有限公司（非上市）

统一社会信用代码：91440300618859546M

经营范围：物业出租、出售；物业管理；房地产经纪；家政服务；清洁服务；园林绿化工程及养护；花卉、苗木的购销；机电工程施工、安装；消杀四害服务；酒店管理服务；会务服务。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；停车服务；空调保养、维修；为医院提供后勤管理服务；外墙清洗；节能改造工程；建筑智能化工设计与施工；道路清扫、环卫保洁服务；太阳能的运营管理与维护；物业管理软件的开发。（企业经营涉及前置性行政许可的，须取得前置性行政许可文件后方可经营）；食用农产品零售；新鲜水果零售；新鲜蔬菜零售；鲜肉零售；鲜蛋零售；服装服饰零售；鞋帽零售；厨具卫具及日用杂品零售；文具用品零售；体育用品及器材

零售；日用家电零售；计算机软硬件及辅助设备零售；五金产品零售；水产品零售；电子元器件零售；豆及薯类销售；林业产品销售；农副产品销售；日用百货销售；家用电器销售；办公设备销售；家具零配件销售；家用电器零配件销售；针纺织品销售；日用品销售；箱包销售；家用视听设备销售；通信设备销售；电子办公设备销售；灯具销售；家具销售；建筑装饰材料销售；园艺产品销售；电子产品销售；办公设备耗材销售；照明器具销售；玩具销售；纸制品销售；日用杂品销售；办公用品销售；劳动保护用品销售；消防技术服务；金属门窗工程施工；室内木门窗安装服务；门窗销售；广告制作；专业保洁、清洗、消毒服务；建筑物清洁服务。信息系统运行维护服务；软件外包服务；软件开发；广告设计、代理；广告发布；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；特种设备销售；水污染治理；水环境污染防治服务；打捞服务；环境保护监测；城市公园管理；城乡市容管理；城市绿化管理；农村生活垃圾经营性服务；名胜风景区管理；森林公园管理；园区管理服务；环境卫生管理（不含环境质量监测，污染源检查，城市生活垃圾、建筑垃圾、餐厨垃圾的处置服务）；市政设施管理；礼品花卉销售业服务；金属门窗工程施工；室内木门窗安装服务；门窗销售；广告制作；专业保洁、清洗、消毒服务；建筑物清洁服务。信息系统运行维护服务；软件外包服务；软件开发；广告设计、代理；广告发布；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；特种设备销售；水污染治理；水环境污染防治服务；打捞服务；环境保护监测；城市公园管理；城乡市容管理；城市绿化管理；农村生活垃圾经营性服务；名胜风景区管理；森林公园管理；园区管理服务；环境卫生管理（不含环境质量监测，污染源检查，城市生活垃圾、建筑垃圾、餐厨垃圾的处置服务）；市政设施管理；礼品花卉销售；专业设计服务；礼仪服务；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；自然科学

研究和试验发展；文化场馆管理服务；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；数字创意产品展览展示服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；艺术品代理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可经营项目：家电设备维修；歌舞厅（含卡拉OK）；餐饮服务；小食杂店（三小行业，含网络经营）；机电设备维修；电梯维保；车辆管理服务；房屋维修、改造；住宿服务；停车场服务；车辆代驾服务。机动车停放服务；保安服务。游泳池经营管理；预包装食品、散装食品的销售；劳务派遣；食品经营销售；酒类经营；食品互联网销售；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；食品、饮料零售（除烟草制品零售）；养老服务。建设工程施工；出版物批发；营业性演出；特种设备安装改造修理；第二类增值电信业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

（三）被评估单位概况

公司名称：深圳市深业置地物业投资有限公司

公司地址：深圳市南山区沙河街道白石洲西社区白石路2222号沙河世纪楼210

法定代表人：刘清江

注册资本：2000万人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

营业期限：2004-07-26至无固定期限

统一社会信用代码：91440300764971894T

经营范围：一般经营项目：房地产项目投资、咨询、物业管理、电子计算机的技术服务（以上不含限制项目）；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）。

许可经营项目：无。

1.历史沿革

深圳市深业置地物业投资有限公司（曾用名：深圳市深业置地投资有限公司）成立于2004年7月26日，注册资本为2,000.00万元人民币。设立时股东为沙河实业股份有限公司和深圳市筑乐科技有限公司，股权结构如下：

序号	股东名称	认缴（万元人民币）	出资比例%	实缴（万元人民币）	实缴比例%
1	沙河实业股份有限公司	1960.00	98.00	1960.00	98.00
2	深圳市筑乐科技有限公司	40.00	2.00	40.00	2.00
	合计	2000.00	100.00	2000.00	100.00

深圳市深业置地物业投资有限公司已收到全体股东缴纳的注册资本合计2,000.00万元，其中沙河实业股份有限公司实际缴纳1,960.00万元，深圳市筑乐科技有限公司实际缴纳40.00万元，全部以货币资金出资。

2009年6月26日，公司发生投资人变更，深圳市筑乐科技有限公司退出，沙河实业股份有限公司出资额由1,960.00万元变更为2,000.00万元，持股比例由98.00%变更为100.00%。此次股权变更后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴（万元人民币）	出资比例%	实缴（万元人民币）	实缴比例%
1	沙河实业股份有限公司	2000.00	100.00	2000.00	100.00
	合计	2000.00	100.00	2000.00	100.00

截至评估基准日，公司股权未发生变更。

2.资产、财务及经营状况

截至评估基准日2026年7月31日，公司报表账面资产总额为2,094.18万元，负债总额44.31万元，股东权益合计为2,049.87万元，2026年1-7月实现营业收入31.22万元，净利润-32.52万元。公司近两年一期资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2024年12月31日	2025年12月31日	2026年7月31日
总资产	2,455.67	2,460.73	2,094.18
负债	42.92	44.92	44.31
股东权益合计	2,412.74	2,415.81	2,049.87
项目	2024年度	2025年度	2026年1-7月
主营业务收入	119.57	114.83	31.22
利润总额	13.81	5.29	-32.52
净利润	13.11	3.07	-32.52
审计机构	政旦志远（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）	政旦志远（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）	政旦志远（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）
审计意见	标准无保留意见	标准无保留意见	标准无保留意见

3.被评估单位简介

深圳市深业置地物业投资有限公司成立于2004年7月，主要从事房地产项目投资、咨询、物业管理、电子计算机技术服务等业务。公司实际开展的业务为物业管理及物业租赁。其中，物业管理业务即明珠花园宿舍项目，主要为深业沙河（集团）有限公司提供物业管理服务并收取物业服务费；同时，公司将持有的部分自有物业对外出租取得租金收入。营业收入主要来源于上述物业管理服务收入和物业租赁收入，业务结构较为单一。

根据被评估单位签订的物业管理服务合同，2026年被评估单位管理的建筑面积11,833.52平方米，空地面积2,743.48平方米，合计管理面积14,577.00平方米；2025年被评估单位管理的建筑面积10,689.72平方米，空地面积37,549.07平方米，合计管理面积48,238.79平方米；综上，2026年管理面积对比2025年减少33,661.79平方米。2026年起，受明珠花园宿舍项目管理面积减少等因素影响，营业收入及经营业绩较以前年度下降，现阶段业务规模相对有限。

4.公司执行的主要会计政策

深圳市深业置地物业投资有限公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则-基本准则》（财政部令33号，2014年7月修订版）和各项具体会计准则、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"）的披露规定编制财务报表。

（四）委托人与被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人为沙河实业股份有限公司和深业物业运营集团股份有限公司，被评估单位为深圳市深业置地物业投资有限公司。委托人和被评估单位均为深业集团有限公司的下属公司，沙河实业股份有限公司拟将深圳市深业置地物业投资有限公司股权协议转让给深业物业运营集团股份有限公司。

（五）其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用者为委托人。

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

二、 评估目的

根据深业集团有限公司2026年8月27日出具的《深业集团关于深圳市深业置地物业投资有限公司100%股权转让事宜的批复》深业发[2026]107号，因沙河实业股份有限公司拟协议转让深圳市深业置地物业投资有限公司股权，为此需对所涉及的深圳市深业置地物业投资有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估。

本次评估目的是反映深圳市深业置地物业投资有限公司股东全部权益价值，为相关经济行为提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

评估对象是深圳市深业置地物业投资有限公司股东全部权益。评估范围为深圳市深业置地物业投资有限公司于评估基准日2026年7月31日的全部资产及相关负债。截至评估基准日，深圳市深业置地物业投资有限公司账面资产总额2,094.18万元、负债44.31万元、净资产2,049.87万元。具体包括流动资产2,023.87万元，非流动资产70.31万元；流动负债44.31万元，无非流动负债。

上述资产与负债数据摘自经政旦志远（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）审计的2026年7月31日的深圳市深业置地物业投资有限公司资产负债表，评估是在经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为货币资金、应收账款、其他应收款、投资性房地产、固定资产等。其中，货币资金为银行存款；应收账款为应收管理费；其他应收款为代付的个人社保和公积金；投资性房地产为一套位于深业世纪工业中心A栋306号的宿舍；固定资产包括机器设备、车辆及电子设备，设备类资产主要为清洗机设备和监视器设备等。

（二）实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值70.31万元，占评估范围内总资产的3.36%。实物资产主要为投资性房地产、机器设备、车辆及电子设备，具体情况如下：

1、投资性房地产

投资性房地产为位于深圳市宝安区西乡街道深业世纪中心A栋306号的一套宿舍用房。该房屋所在楼宇地上总层数23层，待估对象位于第3层（房号306），建筑结构为框架（钢混）结构，建筑面积58.47平方米

，房屋竣工于2015年；房屋结构、基础及维护保养状况良好。

该投资性房地产已办理不动产权证书，权证编号为（2017）深圳市不动产第0183266号，土地权利类型为国有建设用地使用权，房屋权利类型为房屋（构筑物）所有权；土地权利性质为出让，房屋建筑物权利性质为商品房；土地用途为一类工业用地，地上房屋用途为宿舍，土地使用权年限为50年。截至评估基准日，该房产产权清晰，未发现查封、抵押或其他限制流转的情形。

该房产位于深圳市宝安区西乡街道深业世纪中心，临近洲石路，靠近深圳地铁12号线站点，附近公交站点较多，周边商业、教育、医疗等配套相对完善，交通及区位条件较为便利。

该房产目前处于租出状态，被评估单位将其作为自有投资性房地产对外出租并收取租金，按宿舍用途正常使用。

2、机器设备

机器设备存放于企业开展物业管理服务业务的明珠花园，为高压水枪清洗机。

3、车辆及电子设备

车辆及电子设备主要存放于深圳市深业置地物业投资有限公司的办公场所，车辆为东风本田艾力绅公务车及两辆电动自行车；电子设备主要为监视器、高清道路专用摄像机等。

截至评估基准日，上述资产正常使用，有专人定期维护、保养，使用情况良好。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至评估基准日2026年7月31日，企业未申报账面记录或未记录的无形资产。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

截至基准日2026年7月31日，深圳市深业置地物业投资有限公司未申报表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

资产与负债数据摘自政旦志远（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）审计的2026年7月31日的深圳市深业置地物业投资有限公司资产负债表，评估是在经审计后的基础上进行的。

除此之外，不存在引用其他机构出具的报告的情况。

四、 价值类型

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

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

五、 评估基准日

本项目资产评估的基准日是2026年7月31日。

沙河实业股份有限公司为此次股权转让拟定了时间表。为了加快这一工作的进程，同时考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，委托人确定评估基准日为2026年7月31日。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，以及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

1、《深业集团关于深圳市深业置地物业投资有限公司100%股权转让事宜的批复》（深业发[2026]107号）。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2、《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；

3、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号）；

4、《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令第378号）；

5、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；

6、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令第32号）；

7、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；

8、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；

9、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

10、《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订）；

11、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007年11月28日国务院第197次常务会议通过）；

12、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席

令第29号）；

13、《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订，于2020年3月1日起施行）；

14、《中华人民共和国增值税法》（2026年1月1日起实施）；

15、《深圳市属国有企业产权变动监管办法》（2021年修订）；

16、《深圳市属国有企业资产评估管理办法》（2021年修订）；

17、《深圳市属国有企业资产损失核销管理暂行规定》；

18、其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）准则依据

1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；

2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；

3、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；

4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；

5、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；

6、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；

7、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；

8、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；

9、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；

10、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；

11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；

12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

15、《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》（中评

协[2019]39号）；

16、《资产评估准则术语》（中评协[2020]31号）；

17、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第76号）；

18、《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18号）。

（四）资产权属依据

1、重要资产购置合同或凭证;

2、《中华人民共和国不动产权证》;

3、其他参考资料。

（五）取价依据

1、重要业务合同、资料;

2、其他参考资料。

（六）其他参考依据

1、《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社2011年版);

2、设备网上可予查询的价格信息资料;

3、《价值评估:公司价值的衡量与管理(第3版)》([美]Copeland,T.等著，郝绍伦，谢关平译，电子工业出版社）；

4、同花顺资讯金融终端;

5、其他参考资料。

七、 评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估数据直接取材于市场，评估结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项

资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

本次评估中，评估人员已履行资料收集、核查验证等程序，但经核查验证，因被评估单位无经批准的经营计划与业务调整方案、在管物业面积及合同存续存在重大不确定性、历史数据不具备外推基础，客观上不具备形成可靠收益预测的条件，故未编制收益预测表，未采用收益法作为本次评估方法。

由于在国内产权交易市场上可以找到行业、经营规模等与被评估单位相类似的多个交易案例，且其经营和财务数据均可以通过公开渠道获取，能够获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，并通过计算适当的价值比率或经济指标与被评估企业比较分析，故可以使用参考案例比较法对评估对象进行评估。

资产基础法采用的是在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。由于被评估单位均有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

综上，本次评估确定采用资产基础法和市场法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下:

1、流动资产

（1）货币资金

对银行存款的评估，评估人员已取得所有银行存款账户的对账单，

并取得所有银行存款账户的函证回函，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行存款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。在核实无误的情况下，对人民币存款，以核实后的基准日账面值确认评估值。

（2）应收类款项

对应收款项的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。

根据被评估单位的具体情况，采用个别认定法和账龄分析法，对评估风险损失进行估计。对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为0；对非关联方有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长并已走流程核销的，评估风险损失为100%，按以上标准确定评估风险损失，以应收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为0。

2、非流动资产

（1）投资性房地产

委托房产对位于城市宝安区、周边房地产交易活跃、可取得同一地区类似商品房交易案例的建筑物，采用市场比较法评估，以同一供需圈内房屋交易的市场价格，通过楼层、面积、装修等因素调整后确定评估值。

市场法是在求取一宗待估房产的价格时，根据替代原则，将待估房产与较近时期内已经发生了交易的类似房产实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该房产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在评估日期房产价格的一种方法。其公式如下：

$$PD = PA \times A \times B \times C \times D$$

式中：

PD—待估房地产价格

PA—比较案例房地产价格

$$A = \frac{\text{待估房地产交易情况指数}}{\text{比较实例房地产交易情况指数}}$$

$$B = \frac{\text{待估房地产交易期日指数}}{\text{比较实例房地产交易期日指数}}$$

$$C = \frac{\text{待估房地产区域因素条件指数}}{\text{比较实例房地产区域因素条件指数}}$$

$$D = \frac{\text{待估房地产个别因素条件指数}}{\text{比较实例房地产个别因素条件指数}}$$

运用市场法按下列基本步骤进行:

a.搜集交易实例的有关资料;

b.选取有效的可比市场交易实例;

c.建立价格可比基础;

d.进行交易情况修正;

e.进行交易日期修正;

f.进行区域因素修正;

g.进行个别因素修正;

i.求得比准价格，调整确定被评估房地产的评估值。

（2）固定资产-设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，机器设备和车辆采用重置成本法进行评估、电子设备采用市场法进行评估。

A.重置全价的确定

①机器设备重置全价

机器设备的重置全价，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用（包括购置价、运杂费、安装调试费和资金成

本等），综合确定:

重置全价＝设备购置费（含税）+运杂费（含税）+安装工程费（含税）+前期及其他费用（含税）+资金成本

a.购置价

主要通过向生产厂家或贸易公司询价或参照《2026产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。

b.运杂费

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、运输、保管、保险及其他相关费用，按不同运杂费率计取。购置价格中包含运输费用的不再计取运杂费。

c.安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以含税购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装或企业自行安装的设备，不考虑安装调试费。

d.前期及其他费用

前期费用及其他费用包括管理费、设计费、工程监理费等，是按照被评估企业的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取，结合本身设备特点进行计算。

e.资金成本

资金成本为评估对象在合理建设工期（按整体工程考虑）内占用资金的筹资成本，计算公式如下:

资金成本＝（设备购置费＋运杂费＋安装工程费＋其他费用）×合理建设工期×贷款利率×1/2

贷款利率按照评估基准日执行的利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

②车辆重置全价

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行不含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价，计算公式如下:

重置全价=现行含税购价+车辆购置税+新车上户手续费

a.现行购价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价;

b.新车上户牌照手续费等分别车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取。

B.成新率的确定

①机器设备成新率

按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下:

成新率=尚可使用年限／（实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

②车辆成新率

按照商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》，按年限成新率和里程成新率孰低原则确定。然后结合现场勘察情况进行调整。其中:

使用年限成新率 = (1 - 已使用年限／规定使用年限) × 100%

行驶里程成新率 = (1 - 已行驶里程／规定行驶里程) × 100%

成新率=MIN（使用年限成新率，行驶里程成新率）

C.机器设备和车辆评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

D.电子设备评估值的确定

对电子设备的评估，根据设备的型号、使用状况、外观成色及成新程度等因素，结合二手市场同类设备交易或询价信息，以调整后二手回

收价确定评估价值。

3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（三）市场法简介

1、概述

市场法，是指将被评估单位与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定被评估单位价值的评估方法。

（1）市场法的应用前提

运用市场法估算企业价值需要满足如下基本前提条件:

A. 必须有一个充分发展、活跃的市场;

B. 存在三个或三个以上相同或类似的参照物;

C. 参照物与被评估对象的价值影响因素明确，可以量化，相关资料可以搜集。

（2）市场法选择的理由和依据

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

目前国内物业管理行业的上市公司虽较多，但由于上市公司所处的发展阶段、股权流动性等方面与被评估企业有较大差异，且上市公司比

较法受短期市场波动等无法量化的影响因素更多，故不选择上市公司比较法。

被评估单位所属的物业管理行业，评估基准日前后，同行业公司股权交易案例在并购市场较为活跃，其市场定价可作为被评估单位市场价值的参考，具备采用交易案例比较法的前提，因此本次评估采用市场法中的交易案例比较法进行估算。

2、评估思路

运用市场法评估通过下列步骤进行:

（1）选取可比企业

搜集可比公司信息，选取和确定适当数量的可比公司。基于以下原则选择可比公司:

选择在交易市场方面相同或者可比的可比企业;

选择在价值影响因素方面相同或者相似的可比企业;

选择交易时间与评估基准日接近的可比企业;

选择交易背景与评估目的相适合的可比企业;

选择正常或者可以修正为正常交易价格的可比企业。

（2）建立比较基准

对可比企业交易价格进行调整，主要从以下方面进行考虑:

1）对可比企业与被评估单位交易时间差异进行调整，包括市场周期波动和物价变动影响;

2）对可比企业与被评估单位交易背景差异进行调整，主要为交易方式。

3）对可比企业与被评估单位控股权差异进行调整。

（3）计算价值比率

选取适当的价值比率。价值比率通常包括市盈率（P/E）、市净率（P/B）、市销率（P/S）。结合资本市场数据，对被评估单位与可比公

司所处行业的价值影响因素进行线性回归分析，选择相对合适的价值比率。

将100%股权价格除以可比公司价值因子，得到各价值比率。

（4）计算评估结果

1）差异评价

分析比较可比公司和被评估单位在企业规模、成长性、盈利能力、财务风险等方面的差异，并选择恰当指标进行量化与评价。

2）差异系数

将被评估单位各指标评价分值分别与可比公司分值相除，得到各差异系数。

3）比准价值

根据价值比率倍数和价值比率修正系数计算比准价值。

4）计算评估价值

将各比准价值进行数学统计分析，得到被评估单位股东全部权益价值。

八、 评估程序实施过程和情况

整个评估工作分五个阶段进行:

（一）评估准备阶段

1、2026年9月，委托人召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2026年9月，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段主要工作如下:

1、听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产评估申报明细表，对固定资产进行了抽查盘点核实。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、根据资产评估申报明细表，对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对纳入范围的房地产进行了全面核实，调查房地产状态及周边情况。

7、对企业提供的权属资料进行查验。

8、对评估范围内的资产及负债，在核实的基础上做出初步评估测算。

9、通过对企业现场勘察、参观、以访谈的形式，对被评估企业的经营性资产的现状、规模条件和能力以及历史经营状况、经营收入、成本、期间费用及其构成等的状况进行调查复核。对影响评估作价的主营业务的业务量、业务收入和相关的成本费用等进行了详细调查，查阅了相关的重要合同协议等。在资产核实和尽职调查的基础上，收集相关行业的宏观行业资料以及可比公司的财务资料和市场信息等。

（三）评估汇总阶段

本阶段对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评

估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

（五）整理归集阶段

对评估程序实施过程中的档案进行整理归集。

九、 评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设:

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

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

3、企业持续经营假设

企业持续经营假设是指评估时需根据被评估企业资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1、本次评估假设国家政策、经济环境状况等因素不发生重大变化，委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。本次评估不考虑通货膨胀因素的影响；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、本次评估基于被评估单位未来的经营管理团队尽职，符合未来经营规模的扩大，被评估单位的经营活动和提供的服务符合国家的产业政策，各种经营活动合法，并在未来可预见的时间内不会发生重大变化；

4、评估对象在未来经营期内的资产规模、构成，主营业务、业务的结构，收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等能按照公司规划预测发展；

5、评估对象未来经营期内公司结构和业务整合符合管理层的经营规划，业务增量如期实现；

6、不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及主营业务、业务结构等状况的变化所带来的损益；

7、评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、 评估结论

基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对深圳市深业置地物业投资有限公司股东全部权益在评

估基准日2026年7月31日的价值进行了评估，得出如下结论。

（一）资产基础法评估结论

采用资产基础法，得出被评估单位在评估基准日2026年7月31日的评估结论如下：

总资产账面价值2,094.18万元，评估值2,197.34万元，评估增值103.16万元，增值率4.93%。

负债账面价值44.31万元，评估值44.31万元，无评估增减值。

净资产账面价值2,049.87万元，评估值2,153.03万元，评估增值103.16万元，增值率5.03%。详见下表。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	2,023.87	2,023.89	0.02	0.00
非流动资产	70.31	173.45	103.14	146.69
投资性房地产	66.51	167.62	101.11	152.02
固定资产	3.79	5.83	2.04	53.83
在建工程				
使用权资产	-	-	-	
无形资产	-	-	-	
其中：土地使用权	-	-	-	
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产总计	**2,094.18**	**2,197.34**	**103.16**	**4.93**
流动负债	44.31	44.31	-	-
非流动负债	-	-	-	
负债总计	**44.31**	**44.31**	-	-
净资产（所有者权益）	**2,049.87**	**2,153.03**	**103.16**	**5.03**

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

（二）市场法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用市场法对企业股东全部权益价值进行评估。深圳市深业置地物业投资有限公司在评估基准日2026年7月31日的股东全部权益账面价值2,049.87万元，评估值2,100.00万元，评估增值50.13万元，增值率

2.45%。

（三）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1、评估结果的差异分析

本次评估采用资产基础法得出的股东全部权益价值2,153.03万元，比市场法测算得出的股东全部权益价值2,100.00万元，高53.03万元，高2.53%。两种评估方法差异的原因主要是:

（1）资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化;

（2）市场法评估是从企业经营情况、资本市场的整体表现，以及对被评估单位所处行业的估值水平等因素来综合评定企业的价值，既反映了企业拥有的有形资产的市场价值，也是企业本身获利能力的市场表现，但一定程度上会受到市场阶段性逐利因素的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

2、评估结果的选取

被评估单位属于物业管理行业，物业管理企业的价值受在管面积规模、业态结构、项目来源、区域布局、增值服务占比、收缴率及毛利率水平等多重因素影响，不同企业在业务质量与盈利可持续性方面差异显著。相对而言，资产基础法从资产构建角度客观地反映投资性房地产等存量资产的市场价值;再者，资产评估反映被评估单位所有者权益价值，为被评估单位股东的股权转让提供了最基本的企业购建成本价值参考依据，选择资产基础法评估结果能为被评估单位今后的企业运营和实现利润目标打下基础。故本次评估采用资产基础法的评估结果作为评估结论。

通过以上分析，我们选用资产基础法作为本次深圳市深业置地物业

投资有限公司股东全部权益价值参考依据。由此得到深圳市深业置地物业投资有限公司的股东全部权益在基准日时点的价值为2,153.03万元。

十一、 特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

截至出报告日，未发现被评估单位存在产权瑕疵事项。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

截至出报告日，未发现被评估单位存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）抵（质）押及其或有负债、或有资产的性质、金额及其对应资产负债情况

截至评估基准日2026年7月31日，未发现被评估单位存在抵押担保情况。

（四）租赁事项

截至评估基准日2026年7月31日，未发现被评估单位存在租入资产。

（五）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。截至出报告日，未发现被评估单位存在重大期后事项发生。

（六）其他需要说明的事项

1、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

2、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

3、评估过程中，评估人员在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

4、评估过程中，评估人员在对投资性房地产进行勘察时，由于该项资产已出租，评估人员无法对房屋进行面积测绘等勘察手段，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的不动产权证书资料。

5、对于计算中若出现数据尾差，为计算过程中四舍五入所致，提请报告使用者注意。

6、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

7、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

8、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理:

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资

产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、 评估报告使用限制说明

1.本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映被评估单位在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

2.本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

3.本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

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

5.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。

6.未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

7.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评估对象可实现价格的保证。

8.评估结论的使用有效期：根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自评估基准日2026年7月31日至2027年7月30日内使用有效。

十三、 评估报告日

评估报告日为二〇二六年十一月四日。

（此页无正文）

浙江中联资产评估有限公司

资产评估师：

正式执业会员
资产评估师
庄雍楠
44190041

资产评估师：

正式执业会员
资产评估师
邬鸿哲
33230023

二〇二六年十一月四日

附 件

1.经济行为文件（复印件）；

2.评估基准日审计报告（复印件）；

3.委托人和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；

4.被评估单位涉及的主要权属证明资料（复印件）；

5.委托人及被评估单位承诺函；

6.签字资产评估师承诺函；

7.浙江中联资产评估有限公司备案公告（复印件）；

8.浙江中联资产评估有限公司证券备案资产评估机构名单（复印件）；

9.浙江中联资产评估有限公司企业法人营业执照（复印件）；

10.签字资产评估师资格证书（复印件）。