

成都高新发展股份有限公司拟转让所持有成都倍
特世纪物业管理有限公司股权项目

资 产 评 估 说 明

中联评报字[2015]第 882 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一五年七月三十一日

目 录

第一部分	关于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	资产清查核实情况说明	3
一、	评估对象与评估范围说明	3
二、	资产核实情况总体说明	4
第四部分	资产基础法评估说明	7
一、	流动资产评估技术说明	7
二、	非流动资产评估技术说明	10
三、	流动负债评估技术说明	10
第五部分	收益法评估技术说明	19
一、	基本假设	19
二、	评估方法	19
三、	资产核实与尽职调查情况说明	23
四、	行业发展前景与经营优劣势	30
五、	净现金流量预测	52
第六部分	评估结论及其分析	65
一、	评估结论	65
二、	其他事项说明	68
	企业关于进行资产评估有关事项的说明	

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明，仅供评估主管机关、企业主管部门备案审查资产评估报告和相关监管部门检查评估机构工作之用，非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体；任何未经评估机构和委托方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。

中联资产评估集团有限公司

二〇一五年七月三十一日

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本评估说明该部分内容由委托方和被评估单位共同撰写，并由委托方单位负责人和被评估单位负责人签字，加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见《关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产清查核实情况说明

一、 评估对象与评估范围说明

(一)评估对象与评估范围内容

评估对象是成都倍特世纪物业管理有限公司（以下简称“倍特世纪物业”）的股东全部权益。评估范围为倍特世纪物业在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额为 14,289,025.47 元，负债总额 8,304,864.43 元，净资产为 5,984,161.04 元。具体包括流动资产 14,082,987.39 元；非流动资产 206,038.08 元；流动负债 8,304,864.43 元。

上述资产与负债数据摘自四川华信（集团）会计师事务所(特殊普通合伙) 审计的 2015 年 6 月 30 日日倍特世纪物业管理有限公司资产负债表，评估是在企业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。

本次评估范围中的主要资产为流动资产、设备类资产等。

(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 20.6 万元，占评估范围内总资产的 1.44%，主要资产为办公用车辆及电子设备。

这些资产具有以下特点：

设备类资产主要是办公用车辆和电子设备。车辆共计 2 辆，分别于 2006 年、2013 年购置，委估车辆至评估基准日使用状况正常。电子设备主要为办公用电脑、复印机、空调等，共计 48 台，于 2012 年至 2015

年间陆续购置，设备使用状况良好，目前能满足正常办公需求。

以上资产于评估基准日均未设立他项权利。

(三)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

成都倍特世纪物业管理有限公司申报评估范围内没有无形资产。

(四)企业申报的表外资产的类型、数量。

截止基准日 2015 年 6 月 30 日日，成都倍特世纪物业管理有限公司申报范围内的无表外资产。

(五)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

本项目所有评估工作均由中联资产评估集团有限公司完成，不存在引用其他机构出具报告的情况。

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

评估人员在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，按资产类型和分布特点，分成机器设备、流动资产小组，于 2015 年 6 月 29 日至 7 月 15 日进行现场的核查工作。清查工作结束后，各小组对清查核实及现场勘察情况进行工作总结。清查核实的主要步骤如下：

1、辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。2015 年 6 月下旬，评估人员开展前期布置工作，评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托方和被评估企业提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估明细表和

资产调查表的填报说明等。在此基础上，填报“评估申报明细表”和“资产调查表”，收集并整理委托评估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

2、依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

3、核实评估资料，尤其是资产权属资料。在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查，核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项，对产权权属资料中所载明的所有人与资产委托方和相关当事人不符以及缺乏产权权属资料的情况，给予高度关注，进一步通过询问的方式，了解产权权属。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

本次评估不存在影响资产核事项。

（三）资产清查核实结论

经过清查核实，在资产清查所知范围内，清查情况表明：

1、现场勘查核实中发现：成都倍特世纪物业管理有限公司有车辆牌照号为川 AMP469 大众 FV7160BBAGG 小型轿车 1 辆、川 APJ028 长安 SC6371 小型普通客车 1 辆，该 2 辆车的行驶证中证载所有人均为成都倍特楼宇管理中心。2014 年 4 月成都倍特楼宇管理中心更名为成都倍特世纪物业管理有限公司，车辆行驶证未及时进行更名。成都倍特世纪物业管理有限公司承诺该 2 辆车产权归其所有，不存在任何形式的产权纠纷，若今后该辆车涉及任何权属问题及法律纠纷，该公司愿意承担相关法律责任。

评估人员在资产清查所知范围内，除上述清查事项外，清查情况表明：

1、非实物资产，评估申报明细表和账面值记录一致，申报明细表与实际情况吻合。

2、实物资产的清查情况与申报明细一一核对，对清查核实明细项目已与企业财务人员进行了沟通，除上述事项外，未发现其它事项，账实、账账、账表相符。

第四部分 资产基础法评估说明

根据本次资产评估的目的、资产业务性质、可获得资料的情况等，采用资产基础法进行评估。各类资产及负债的评估方法说明如下。

一、流动资产评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估的流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、其他流动资产。

(二)评估程序

- 1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。
- 2、根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。
- 3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。
- 4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

(三)评估方法

1、流动资产评估方法

采用重置成本法评估，主要是：对货币资金及流通性强的资产，按经核实后的账面价值确定评估值；对应收、预付类债权资产，以核对无

误账面值为基础，根据实际收回的可能性确定评估值。

2、各项流动资产的评估

(1) 货币资金

账面值为 6,034,447.32 元，其中现金 0 元，银行存款 3,034,447.32 元，其他货币资金 3,000,000.00 元。

对于银行存款，承担本次审计的会计师于现场工作期间对大额的银行存款账户进行了函证并同评估师共同查验了评估基准日的银行对账单，回函金额与账面金额相符，经评估人员对函证的真实性、合理性等分析确认后，同时检查有无未入账的银行借款，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。经过以上的核查程序，对银行存款中人民币账户以核实后账面值确定评估值。

银行存款评估值 6,034,447.32 元。

其他货币资金的账面值为 3,000,000.00 元，为企业在成都银行的 7 天通知存款，评估人员核对了账簿记录、核查了存款的凭单等相关资料，核实存款的真实性，经过以上的核查程序，对其他货币资金以核实后账面值确定评估值。

其他货币资金的评估值为 3,000,000.00 元

(2) 应收账款

应收账款账面余额 1,617,224.48 元，已计提坏账准备金 0 元，账面净额 1,617,224.48 元，全部为应收的物业服务费。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

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场调查了解的情况，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，应收账款采用个别认定的方法估计评估风险损失，经评估人员分析认定，该应收账款全部为当年发生的物业服务费，在预定的时间内可以全部收回。评估风险损失的金额确定为零。故以核实后账面值作为评估值。

应收账款评估值为 1,617,224.48 元，无评估增减值。

（3）预付账款

预付账款账面价值为 44,251.2 元，为预付的办公场地费、预存网费。评估人员查阅了相关服务和费用发生单据，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务情况。未发现提供服务的单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供服务等情况，故以核实后账面值作为评估值。

预付账款评估值为 44,251.2 元。

（4）其他应收款

其他应收款账面余额 6,246,624.44 元，已计提坏账准备金 0 元，账面净额 6,246,624.44 元。为企业应收的关联方往来、履约保证金、员工的备用金借款、押金、代收代付社保基金等。

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场调查了解的情况，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，其他应收账款采用个别认定法估计评估风险损失，由于应收款项全部为 2015 年 6 月发生，经评估人员分析认定，该应收款项在预定的时间内可以全部收回。评估风险损失的金额确定为零。故以核实后账面值作为评估值。

其他应收款评估值 6,246,624.44 元，无评估增减值。

（5）其他流动资产

其他流动资产账面价值为 140,439.95 元，为倍特世纪物业预缴的所得税。评估人员查阅了预缴所得税的缴纳凭证，核对了缴纳金额与账面值。按照核实后的金额确定评估值。

其他流动资产评估值为 140,439.95 元。

二、非流动资产评估技术说明

(一)固定资产-设备类资产评估技术说明

1、机器设备概况

纳入此次评估范围的机器设备类资产为成都倍特世纪物业管理有限公司申报评估的车辆和电子设备。该类资产账面原值 328,827.09 元，账面净值 206,038.08 元，其中办公车辆共 2 辆，账面原值 181,538.40 元，账面净值 106,229.43 元；电子设备共 48 台，账面原值 147,288.69 元，净值 99,808.65 元。该部分资产主要位于成都倍特世纪物业管理有限公司办公区内，资产分布较为集中。

2、评估过程

(1) 收集资料、准备及清查核实工作

①为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导该公司根据实际情况填写资产申报评估明细表，并以此作为评估的参考资料。

②针对资产申报评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

③通过现场勘查了解设备的实际状况，并向现场操作人员了解设备

的运行情况及现阶段设备所能达到的主要技术指标情况；向企业设备管理人员了解设备的日常管理情况及管理制度的落实情况，从而比较充分地了解设备的历史变更及运行情况。

④根据现场实地勘察结果，进一步完善评估申报表，要求做到“表”、“实”相符。

⑤关注本次评估范围内设备的产权问题，如查阅并核对购置发票、车辆行驶证；调阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

（2）评估作价

开展市场询价工作，根据评估目的确定价值类型、选择评估方法，进行评定估算。

（3）评估汇总和报告

对设备类资产评估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，并撰写有关说明。

4、评估方法

根据持续使用假设，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，此次评估主要采用重置成本法。

计算公式：评估值=重置全价×成新率

（1）车辆

1)重置全价的确定

采用重置成本法的车辆重置全价由购置价、车辆购置税、牌照费等组成，计算公式如下：

重置全价=购置价+车辆购置税+牌照费

① 现行含税购置价主要采取当地汽车市场现行报价或参考网上报价；

② 车辆购置税按《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及相关文件考虑计取，计算公式为：

$$\text{车辆购置税额} = \text{车辆含税购置价} \times \text{购置税率} / (1 + \text{增值税率})$$

③ 车辆上户牌照手续费等按照当地交通管理部门规定计取；

2)成新率的确定

本次评估成新率按年限成新率和里程成新率孰低原则确定，参照商务部、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》的有关规定确定委估车辆的经济寿命年限及寿命里程，成新率取定最后结合现场勘察情况进行调整。公式为：

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

$$\text{里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{年限成新率}, \text{里程成新率})$$

(2)电子设备

评估范围内的电子设备价值量较小，不需要复杂的安装，且运输费用低，参照现行市场购置的价格确定其重置全价。

成新率的确定

根据现场勘察委估设备的实际情况及委估设备的经济寿命，预计设备的尚可使用年限，再根据设备的已使用年限、预计尚可使用年限计算确定成新率，计算公式为：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

(3)评估值的确定

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

3、评估结果及增减值原因分析

(1) 评估结果

经评估人员评定估算，成都倍特世纪物业管理有限公司截止评估基准日 2015 年 6 月 30 日纳入本次评估范围内的设备类资产评估结果如下：

机器设备类资产账面原值 328,827.09 元，账面净值 206,038.08 元；评估原值 290,650.00 元，评估净值 212,385.00 元；原值减值 38,177.09 元，减值率 11.61 %；净值增值 6,346.92 元，增值率 3.08%。

其中：车辆设备账面原值 181,538.40 元，账面净值 106,229.43 元；评估原值 154,500.00 元，评估净值 111,460.00 元；原值减值 27,038.40 元，减值率 14.89 %；净值增值 5,230.57 元，增值率 4.92%。

电子设备账面原值 147,288.69 元，账面净值 99,808.65 元；评估原值 136,150.00 元，评估净值 100,925.00 元；原值减值 11,138.69 元，减值率 7.56 %；净值增值 1,116.35 元，增值率 1.12 %。

(2) 增减值原因分析

① 车辆和电子设备评估原值减值的主要原因均是随着材料价格不断下降、制造技术不断成熟，制造成本价降低，车辆、电子市场价不断下降而引起。

② 车辆评估净值和电子设备评估净值增值的原因均是企业确定的折旧年限短于委估设备的经济寿命年限所致。

具体评估结果详见“固定资产评估汇总表”、“车辆评估明细表”、“电子设备评估明细表”。

4、评估举例

案例 1 大众 FV7160BBAGG 小型轿车 (表 4-6-5 序号第 1 项)

(1)设备概况

车辆名称：小型轿车	型 号：大众 FV7160BBAGG
牌 照：川 AMP469	生产厂家：上海大众
购置日期：2013 年 9 月	启用日期：2013 年 9 月
账面原值：116,325.00 元	账面净值：96,472.53 元
主要技术参数：	
排量：1598mL	乘员：5 人
最大功率：81kw	前悬/后悬：859/1025 mm
整备质量：1650kg	外形尺寸：4486×1706×1470 mm
最高车速：185km/h	发动机：CPD

(2)重置全价的确定

车辆重置全价由购置价、车辆购置税、车辆牌照费等构成。

①经市场调查及网上询价，结合该车的情况，经过对比分析确定该车含税购置价为 96,900.00 元；

②车辆购置税按不含增值税购置价的 10% 计取；

③根据了解当地新车入户手续费等共按 300.00 元计取；

④重置全价 = 96,900.00 + 96,900.00 / 1.17 × 10% + 300.00
= 105,500.00 (元) (取整)

(3)成新率的确定

①根据商务部、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》所规定的车辆使用年限、行使里程情况，评估中成新率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。

年限成新率的确定：该车至评估基准日已使用 1.79 年，该车经济寿命年限 15 年，其年限成新率为：

$$\begin{aligned}\text{年限成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= (15 - 1.79) / 15 \times 100\% = 88\%\end{aligned}$$

里程成新率的确定：该车引导报废行驶里程按 600000 公里，现该车已行驶 23675 公里，则

$$\begin{aligned}\text{里程成新率} &= (1 - \text{已行驶里程} / \text{行驶里程限额}) \times 100\% \\ &= (1 - 23675 / 600000) \times 100\% = 96\%\end{aligned}$$

采用孰低原则，该车成新率为 88%。

②现场勘察情况修正

评估人员对该车辆进行现场勘察及向有关人员了解，其结果如下：

A、主传动机构及底盘：发动机性能减弱，启动、加速缓慢，有异音，温升增大；各档变速准确、可靠；前后桥、底盘有轻微变形现象。

B、主控系统：方向机总成灵活，仪表显示准确。

C、制动性能：制动装置可靠，制动距离符合要求，刹车轨迹左右基本一致。

D、润滑与环保：润滑油（脂）呈深棕色、有污垢，各转动处润滑正常；发动机燃烧不够充分，尾气排放略高。

E、外观：金属漆暗淡，门窗有污垢；大排灯、尾灯明亮、无损坏；铝轮辋较脏，轮胎磨损较正常。

评估人员经现场勘察后认为：该车辆实际使用状况正常，故不对上述确定的成新率进行修正。则取定成新率为 88%。

(4)评估值的计算

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

$$= 105,500.00 \times 88\%$$

$$= 92,840.00 \text{ (元)}$$

案例 2 复印机（表 4-6-6 序号第 24 项）

（1）设备概况

设备名称：复印机	型号：2520i
生产厂家：日本佳能	
购置日期：2014 年 9 月	启用日期：2014 年 9 月
账面原值：15,800.00 元	账面净值：12,926.39 元
主要技术参数：	
产品类型：数码复合机	黑白复印速度：20ppm
最高分辨率：1200×600dpi	最大打印幅面：A3
内存：512MB	双面打印：自动
尺寸：565×693×896mm	重量：76.1kg

（2）重置全价的确定

经市场调查，该设备购置价为 14,000.00 元，商家负责运输和安装调试。

（3）成新率的确定

该设备于 2014 年 9 月启用，至评估基准日已使用 0.81 年，根据现场勘该办公设备的实际情况及该类设备的经济寿命年限，预计该设备的尚可使用年限 4 年，则：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

$$= 4 / (0.81 + 4) \times 100\% = 83\% \text{（取整）}$$

（4）评估值的确定

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

$$\begin{aligned} &= 14,000.00 \times 83\% \\ &= 11,620.00 \text{ (元, 取整)} \end{aligned}$$

三、负债评估技术说明

评估范围内的负债包括流动负债，流动负债包括预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。本次评估在经清查核实的账面值基础上进行。

(一)流动负债评估技术说明

1、预收账款

预收账款账面值 635,816.87 元，主要为预收的物业服务费、场地费及房租费、车位费等，评估人员抽查有关账簿记录和合同，确定预收款项的真实性和完整性，核实结果账表单金额相符，均为在未来应支付相应的权益或资产，故以核实后账面值确定为评估值。

预收账款评估值 635,816.87 元。

2、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值为 870,393.90 元。为应付职工的工资及奖金、以及工会经费、职工教育经费等。评估人员核对了应付职工薪酬的提取及使用情况，以核实后账面值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 870,393.90 元。

3、应交税费

应交税费账面值 143,569.70 元，主要为应缴的营业税及附加、个人所得税等。通过对企业账簿、纳税申报表的查证，证实企业税额计算的正确性，以核实后账面值确定评估值。

应交税费评估值 143,569.70 元。

4、其他应付款

其他应付款账面值 6,655,083.96 元，主要为代收代付水电费、车位费押金等。款项多为近期发生，滚动余额，基准日后会持续滚动发生，故其他应付款以核实后账面值作为评估值。

其他应付款评估值 6,655,083.96 元。

第五部分 收益法评估技术说明

一、基本假设

- 1、国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。
- 2、评估对象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、评估对象未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。
- 4、评估对象在未来经营期内其主营业务结构、收入成本构成以及未来业务的销售策略和成本控制等仍保持其最近几年的状态持续，而不发生较大变化。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业务结构等状况的变化。
- 5、在未来的经营期内，评估对象的营业和管理等各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近几年的变化趋势持续，并随经营规模的变化而同步变动。

上述假设界定了本次估值的基本前提。根据估值人员对估值对象现在和可预期的未来状况及相关环境的职业判断，这些假设是对现实状况和可预期未来状况的客观描述。

二、评估方法

(一) 概述

收益法是从企业整体出发，以企业的获利能力为核心，通过分析、判断和预测企业未来收益，考虑企业的经营风险和市场风险后，选取适当的折现率，折现求取企业价值。收益法应用较多的估值方法是现金流折现方法（DCF）。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法。其基本思路是通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。但当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

（二）基本评估思路

根据本次对倍特世纪物业的尽职调查情况以及倍特世纪物业的资产构成和主营业务特点，本次收益法评估是以倍特世纪物业经审计的会计报表口径估算其股东全部权益价值，本次评估的基本评估思路是：

1、按照审计的报表口径，对纳入报表范围的资产和业务，按照最近几年的历史经营状况和业务类型等估算预期净现金流量，并折现得到经营性投资资产的价值；

2、对纳入报表范围，但在预期经营性现金流估算中未予考虑的资产，定义其为基准日存在的非经营性或溢余性资产，单独测算其评估价值；

3、对上述评估方法得到的经营性投资资产的价值和非经营性或溢余性资产价值的估算加和，得到评估对象的企业价值，经扣减付息债务价值后得到评估对象的权益资本价值。

（三）评估模型

1、基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：E：企业的权益资本价值；

B：企业的企业价值；

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：企业的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：R_i：未来第 i 年的自由现金流量；

R_n：未来永续期的自由现金流量；

r：折现率；

n：企业的未来经营期。

ΣC_i：基准日的其他非经营性或溢余性资产（负债）的价值

$$C_i = C_1 + C_2 \quad (4)$$

式中：C₁：基准日非经营性资产价值；

C₂：基准日其他非经营性负债价值；

D：基准日付息债务的账面价值；

2、收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为评估对象投资性资产的收

益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

3、折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 r 。

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中： r_d ：所得税后的付息债务利率；

$$r_d = r_o \times (1 - t) \quad (7)$$

r_o ：所得税前的付息债务利率；

t ：适用所得税税率；

W_d ：付息债务价值在投资性资产中所占的比例；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (8)$$

W_e ：权益资本价值在投资性资产中所占的比例；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (9)$$

r_e ：权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 r_e ：

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (10)$$

式中：

r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场预期报酬率；

ε : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (11)$$

β_u : 可比公司的无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (12)$$

β_i : 可比公司股票的预期市场平均风险系数

$$\beta_i = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (13)$$

式中: K : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$;

4、收益期的确定

倍特世纪物业的经营为无限期, 企业运行比较稳定, 可保持长时间的运行, 故本次评估收益期按永续确定。

根据倍特世纪物业管理层提供了 2012~2014 年及基准日的资产负债表、损益表和内部管理报表, 以及基准日后的销售收入、成本、费用、净利润、资本性支出的预测。企业属正常运行, 运营状况比较稳定, 故预测期取 5 年半, 即 2015 年 6-12 月~2020 年。以后年度收益趋于稳定, 假定与 2020 年相同。

三、资产核实与尽职调查情况说明

(一) 资产核实与尽职调查的内容

根据本次评估的特点, 评估机构确定了资产核实的主要内容是评估对象资产及负债的存在与真实性, 具体以被评估企业提供的基准日经审计的资产负债表为准, 经核实无误, 确认资产及负债的存在。为确保资产核实的准确性, 评估机构制定了详细的尽职调查计划和清单, 确定的

尽职调查内容主要是：

- 1、本次评估的经济行为背景情况，主要为委托方和被评估企业对本次评估事项的说明；
- 2、评估对象存续经营的相关法律情况，主要为评估对象的有关章程、投资出资协议、合同情况等；
- 3、评估对象执行的会计制度以及固定资产折旧方法；
- 4、评估对象最近几年的债务情况；
- 5、评估对象执行的税率税费及纳税情况；
- 6、评估对象的应收应付帐款情况；
- 7、评估对象的发展环境情况，主要包括宏观发展环境、相关市场发展环境情况；
- 8、评估对象的市场地位及主要经营资质情况；
- 9、最近几年的关联交易情况；
- 10、评估对象主营业务、资金周转情况、历史经营业绩；
- 11、最近几年主营业务成本，人员工资福利费用等情况；
- 12、最近几年主营业务收入，主要物业服务的内容、主要客户的分布等情况；
- 13、未来几年的经营计划以及经营策略，包括：市场服务需求、价格策略、物业服务计划、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的主营收入和成本构成及其变化趋势等；
- 14、主要竞争者的简况，包括物业服务的内容、价格及市场占有率等；

15、主要经营优势和风险，包括：国家政策优势和风险、物业服务优势和风险、市场（行业）竞争优势和风险、财务（债务）风险、汇率风险等；

16、近年未经审计的资产负债表、利润表、现金流量表以及收入明细表和成本费用明细表；

17、与本次评估有关的其他情况。

（二）影响资产核实和尽职调查的事项

本次评估中未发现影响资产清查或尽职调查的事项。

（三）资产清查核实和尽职调查的过程

本次评估的资产清查核实及尽职调查，是在企业主要资产的所在地现场进行。采用的方法主要是通过对企业现场勘察、参观、以专题座谈会的形式，对被评估企业的经营性资产的现状及历史经营状况、经营收入、成本、期间费用及其构成等的状况进行调查复核。特别是对影响评估作价的服务量、相关的成本费用等进行了专题的详细调查，查阅了相关的会计报表、账册等财务数据资料、重要合同协议等。通过与企业的管理、财务人员进行座谈交流，了解企业的经营情况等。在资产核实和尽职调查的基础上进一步开展市场调研工作，收集相关的宏观行业资料以及可比公司的财务资料和市场信息等。

（四）资产清查复核与尽职调查结论

经对评估对象在评估基准日 2015 年 6 月 30 日日资产负债与经营状况实施必要的清查复核与尽职调查后，得到如下结论：

1、主要资产负债状况

评估对象最近四年及基准日的资产负债情况见下表：

评估对象最近几年的资产负债情况

单位：元

项目名称	2012年	2013年	2014年	2015/06/30
流动资产：				
货币资金	4,030,014.23	5,538,464.60	6,868,155.11	6,034,447.32
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款			1,980,124.53	1,617,224.48
预付款项				44,251.20
应收利息				
应收股利				
其他应收款	2,875,292.79	2,541,769.71	6,214,262.63	6,246,624.44
存货				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				140,439.95
流动资产合计	6,905,307.02	8,080,234.31	15,062,542.27	14,082,987.39
非流动资产：				
可供出售的金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产原值	346,856.10	232,247.90	340,711.09	328,827.09
减：累计折旧	268,983.36	73,651.26	109,872.31	122,789.01
固定资产净值	77,872.74	158,596.64	230,838.78	206,038.08
减：固定资产减值准备				
固定资产净额	77,872.74	158,596.64	230,838.78	206,038.08
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
非流动资产合计	77,872.74	158,596.64	230,838.78	206,038.08

项目名称	2012年	2013年	2014年	2015/06/30
资产总计	6,983,179.76	8,238,830.95	15,293,381.05	14,289,025.47
流动负债：				
短期借款				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款				
预收款项	878,514.43	487,310.01	600,670.83	635,816.87
应付职工薪酬	373,866.10	445,209.02	1,165,390.58	870,393.90
应交税费	97,432.55	655,987.47	195,344.53	143,569.70
应付利息				
应付股利				
其他应付款	4,933,130.98	4,768,557.41	7,318,404.83	6,655,083.96
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	6,282,944.06	6,357,063.91	9,279,810.77	8,304,864.43
非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计		-	-	-
负债合计	6,282,944.06	6,357,063.91	9,279,810.77	8,304,864.43
股东权益：				
股本	3,000,000.00	3,000,000.00	6,000,000.00	6,000,000.00
资本公积				
专项储备				
减：库存股				
盈余公积				
未分配利润	-2,299,764.30	-1,118,232.96	13,570.28	-15,838.96
股东权益合计	700,235.70	1,881,767.04	6,013,570.28	5,984,161.04
负债和股东权益合计	6,983,179.76	8,238,830.95	15,293,381.05	14,289,025.47

2、营业收入与利润情况

评估企业的主营业务为物业服务收入。被评估企业最近三年及基准

日的营业收入成本以及利润情况见下表：

评估对象最近几年营业收入及利润情况

单位：元

项目名称	2012年	2013年	2014年	2015/1-6月
营业收入	12,654,751.66	20,117,037.25	25,657,964.51	12,509,699.13
营业成本	11,187,465.56	15,893,948.08	21,229,271.47	10,523,728.95
营业税金及附加	708,666.16	1,126,553.71	1,469,074.83	715,443.98
销售费用				
管理费用	564,066.27	1,401,830.77	3,700,169.06	1,420,769.92
财务费用	-5,251.95	-13,151.41	-4,000.57	7,686.61
资产减值损失				
加：公允价值变动收益				
投资收益				
二、营业利润	199,805.62	1,707,856.10	-736,550.28	-157,930.33
加：营业外收入				
减：营业外支出		38,621.77		758.48
三、利润总额	199,805.62	1,669,234.33	-736,550.28	-158,688.81
减：所得税	84,369.98	487,702.99	135,846.55	-129,279.57
四、净利润	115,435.64	1,181,531.34	-872,396.83	-29,409.24

3、主要财务指标分析，详见下表：

主要财务指标分析表

指标分析	2012年	2013年	2014年	2015年6月	近几年平均
盈利能力分析					
净资产收益率		0.6279	-0.1451	-0.0049	#DIV/0!
总资产报酬率	0.0309	0.2176	-0.0629	-0.0102	0.0439
主营业务利润率	0.0599	0.1539	0.1153	0.1016	0.1077
主营业务成本率	0.8841	0.7901	0.8274	0.8412	0.8357
偿债能力分析					
资产负债率	1.0000	0.7716	0.6068	0.5812	0.7399
流动比率	1.0991	1.2711	1.6232	1.6958	1.4223
速动比率	1.0991	1.2711	1.6232	1.6958	1.4223
利息保障倍数					
营运能力分析					
应收账款周转率			6.4789	3.4775	
流动资产周转率	0.5093	0.6712	0.5543	0.4292	0.5410
总资产周转率	0.5028	0.6608	0.5452	0.4229	0.5329

存货周转率				0.0000	
应收款项周转率	4.4000	7.9100	3.1300	11.6500	6.7725
应付款项周转率	2.4800	2.9300	4.1500	2.7200	3.0700
发展能力分析					
营业增长率	0.1668	0.5897	0.2754	-0.5124	

（1）短期偿债能力分析

流动比率分析：近几年平均值为 1.4223。

速动比率分析：近几年平均值为 1.4223。

综合分析，该企业属于服务行业，主要收入是物业管理收入，没有存货，所以流动比率与速动比率是一致的，物业管理收入的周期短，该两比率属于正常值。

（2）长期偿债能力分析

资产负债率：近几年其平均值为 73.99%，前两年企业属于楼宇中心，是企业的分支机构，资产负债率的平均值较高，没有可比性。2014 年 60.68%，2015 年的资产负债率均在 58.12%，属于正常水平，长期偿债能力尚可。

（3）资产管理能力分析

应收账款周转率 2014 年为 6.4789，2015 年 1-6 月为 11.65，随着市场的拓展及开发，应收账款周转率趋于好转并稳定。

从上表可以看出，应收账款周转率指标处于较好状态，资金压力不大。

4、倍特世纪物业无付息债务。

5、溢余或非经营性资产情况

1) 经评估人员了解，其他应收款中的集团往来款，属于关联方资

金拆借行为，不涉及主营业务经营行为，作为非经营性资产处理。

2) 倍特世纪物业无非经营性负债。

3) 非经营性资产（负债）账面值如下表：

非经营性资产及负债明细表：

类别	成本法科目名称	名称	账面金额（元）
非经营性资产	其他应收款	对外借款	5,901,552.63
合 计：			5,901,552.63

四、行业发展前景与经营优劣势

（一）宏观环境分析

经国家统计局初步核算，2014年全年国内生产总值636463亿元，按可比价格计算，比上年增长7.4%。分季度看，一季度同比增长7.4%，二季度增长7.5%，三季度增长7.3%，四季度增长7.3%。分产业看，第一产业增加值58332亿元，比上年增长4.1%；第二产业增加值271392亿元，增长7.3%；第三产业增加值306739亿元，增长8.1%。从环比看，四季度国内生产总值增长1.5%。

1、农业生产形势较好

全年全国粮食总产量达到60710万吨，比上年增加516万吨，增长0.9%。其中，夏粮产量13660万吨，增长3.6%；早稻产量3401万吨，下降0.4%；秋粮产量43649万吨，增长0.1%。谷物产量55727万吨，比上年增长0.8%。全年棉花产量616万吨，比上年下降2.2%。全年猪牛羊禽肉产量8540万吨，比上年增长2.0%，其中猪肉产量5671万吨，增长3.2%。

全年禽蛋产量2894万吨，比上年增长0.6%；牛奶产量3725万吨，增长5.5%。

2、工业生产运行在合理区间

全年全国规模以上工业增加值按可比价格计算比上年增长8.3%。分经济类型看，国有及国有控股企业增加值比上年增长4.9%，集体企业增长1.7%，股份制企业增长9.7%，外商及港澳台商投资企业增长6.3%。分三大门类看，采矿业增加值比上年增长4.5%，制造业增长9.4%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长3.2%。分地区看，东部地区增加值比上年增长7.6%，中部地区增长8.4%，西部地区增长10.6%。分产品看，464种产品中有329种产品产量比上年增长。全年规模以上工业企业产销率达到97.8%。规模以上工业企业实现出口交货值120933亿元，比上年增长6.4%。12月份，规模以上工业增加值同比增长7.9%，环比增长0.75%。

3、固定资产投资增速放缓

全年固定资产投资(不含农户)502005亿元，比上年名义增长15.7%(扣除价格因素实际增长15.1%)。其中，国有及国有控股投资161629亿元，增长13.0%；民间投资321576亿元，增长18.1%，占全部投资的比重为64.1%。分地区看，东部地区投资比上年增长14.6%，中部地区增长17.2%，西部地区增长17.5%。分产业看，第一产业投资11983亿元，比上年增长33.9%；第二产业投资208107亿元，增长13.2%；第三产业投资281915亿元，增长16.8%。从到位资金情况看，全年到位资金530833亿元，比上年增长10.6%。其中，国家预算资金增长14.1%，国内贷款增长8.6%，自筹资金增长14.4%，利用外资下降6.3%。全年新开工

项目计划总投资406478亿元，比上年增长13.6%。从环比看，12月份固定资产投资(不含农户)增长1.21%。

全年全国房地产开发投资95036亿元，比上年名义增长10.5%(扣除价格因素实际增长9.9%)，其中住宅投资增长9.2%。房屋新开工面积179592万平方米，比上年下降10.7%，其中住宅新开工面积下降14.4%。全国商品房销售面积120649万平方米，比上年下降7.6%，其中住宅销售面积下降9.1%。全国商品房销售额76292亿元，比上年下降6.3%，其中住宅销售额下降7.8%。房地产开发企业土地购置面积33383万平方米，比上年下降14.0%。12月末，全国商品房待售面积62169万平方米，比上年增长26.1%。全年房地产开发企业到位资金121991亿元，比上年下降0.1%。

4、市场销售稳定增长

全年社会消费品零售总额262394亿元，比上年名义增长12.0%(扣除价格因素实际增长10.9%)。其中，限额以上单位消费品零售额133179亿元，增长9.3%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额226368亿元，比上年增长11.8%，乡村消费品零售额36027亿元，增长12.9%。按消费形态分，餐饮收入27860亿元，比上年增长9.7%，商品零售234534亿元，增长12.2%，其中限额以上单位商品零售124971亿元，增长9.8%。12月份，社会消费品零售总额同比名义增长11.9%(扣除价格因素实际增长11.5%)，环比增长1.01%。

全年全国网上零售额27898亿元，比上年增长49.7%。其中，限额以上单位网上零售额4400亿元，增长56.2%。

5、进出口增速回落

全年进出口总额264335亿元人民币，比上年增长2.3%。其中，出口143912亿元人民币，增长4.9%；进口120423亿元人民币，下降0.6%。进出口相抵，顺差23489亿元人民币。12月份，进出口总额24901亿元人民币，同比增长4.2%。其中，出口13973亿元人民币，增长9.9%；进口10928亿元人民币，下降2.3%。

6、价格水平涨幅较低

全年居民消费价格比上年上涨2.0%。其中，城市上涨2.1%，农村上涨1.8%。分类别看，食品价格比上年上涨3.1%，烟酒及用品下降0.6%，衣着上涨2.4%，家庭设备用品及维修服务上涨1.2%，医疗保健和个人用品上涨1.3%，交通和通信下降0.1%，娱乐教育文化用品及服务上涨1.9%，居住上涨2.0%。在食品价格中，粮食价格上涨3.1%，油脂价格下降4.9%，猪肉价格下降4.3%，鲜菜价格下降1.5%。12月份，居民消费价格同比上涨1.5%，环比上涨0.3%。全年工业生产者出厂价格比上年下降1.9%，12月份同比下降3.3%，环比下降0.6%。全年工业生产者购进价格比上年下降2.2%，12月份同比下降4.0%，环比下降0.8%。

7、居民收入继续增加

根据城乡一体化住户调查，全年全国居民人均可支配收入20167元，比上年名义增长10.1%，扣除价格因素实际增长8.0%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入28844元，比上年增长9.0%，扣除价格因素实际增长6.8%；农村居民人均可支配收入10489元，比上年增长11.2%，扣除价格因素实际增长9.2%。全国居民人均可支配收入中位数17570元，比

上年名义增长12.4%。按全国居民五等份收入分组，低收入组人均可支配收入4747元，中等偏下收入组人均可支配收入10887元，中等收入组人均可支配收入17631元，中等偏上收入组人均可支配收入26937元，高收入组人均可支配收入50968元。2014年全国居民收入基尼系数为0.469。全年农村居民人均纯收入为9892元，扣除价格因素实际增长9.2%。全年农民工总量27395万人，比上年增加501万人，增长1.9%，其中，本地农民工10574万人，增长2.8%，外出农民工16821万人，增长1.3%。农民工月均收入水平2864元，比上年增长9.8%。

8、结构调整稳步推进

产业结构更趋优化。全年第三产业增加值占国内生产总值的比重为48.2%，比上年提高1.3个百分点，高于第二产业5.6个百分点。需求结构继续改善。全年最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为51.2%，比上年提高3.0个百分点。城乡居民收入差距进一步缩小。全年农村居民人均可支配收入实际增速快于城镇居民人均可支配收入2.4个百分点，城乡居民人均可支配收入倍差2.75，比上年缩小0.06。节能降耗继续取得新进展。全年单位国内生产总值能耗比上年下降4.8%。

9、货币信贷增势平稳

12月末，广义货币(M2)余额122.84万亿元，比上年末增长12.2%，狭义货币(M1)余额34.81万亿元，增长3.2%，流通中货币(M0)余额6.03万亿元，增长2.9%。12月末，人民币贷款余额81.68万亿元，人民币存款余额113.86万亿元。全年新增人民币贷款9.78万亿元，比上年多增8900亿元，新增人民币存款9.48万亿元，比上年少增3.08万亿元。全年社会

融资规模为16.46万亿元，比上年减少8598亿元。

10、人口就业总体稳定

2014年末，中国大陆总人口(包括31个省、自治区、直辖市和中国人民解放军现役军人，不包括香港、澳门特别行政区和台湾省以及海外华侨人数)136782万人，比上年末增加710万人。全年出生人口1687万人，人口出生率为12.37‰，死亡人口977万人，人口死亡率为7.16‰，人口自然增长率为5.21‰，比上年提高0.29个千分点。从性别结构看，男性人口70079万人，女性人口66703万人，总人口性别比为105.06(以女性为100)，出生人口性别比为115.88。从年龄构成看，16周岁以上至60周岁以下(不含60周岁)的劳动年龄人口91583万人，比上年末减少371万人，占总人口的比重为67.0%，60周岁及以上人口21242万人，占总人口的15.5%，65周岁及以上人口13755万人，占总人口的10.1%。从城乡结构看，城镇常住人口74916万人，比上年末增加1805万人，乡村常住人口61866万人，减少1095万人，城镇人口占总人口比重为54.77%。全国居住地和户口登记地不在同一个乡镇街道且离开户口登记地半年以上的人口(即人户分离人口)2.98亿人，比上年末增加944万人，其中流动人口为2.53亿人，比上年末增加800万人。年末全国就业人员77253万人，比上年末增加276万人，其中城镇就业人员39310万人，比上年末增加1070万人。

整体而言，2014年国民经济运行在新常态下实现了稳中有进、进中提质。国民经济继续保持稳定、持续的发展阶段，同时影响经济稳定、健康发展的因素依然存在。中国经济增长主要靠投资拉动，消费对经济

增长的贡献依然偏低。金融市场波动起伏，金融领域潜藏的结构性和系统性金融风险有加大的趋势，对实体经济的发展有较大的影响。

（二）企业相关行业分析

1、倍特世纪物业公司业务所属行业分析

倍特世纪物业公司业务所属为物业管理服务业。

目前，中国物业管理企业总数达 6 万多家，从业人员 600 多万人，住宅物业管理规模达到 120 亿平方米。国内规模最大的前三家物业管理企业的管理面积仅占总物业管理面积的 0.58%。可见大多数物业企业都不成规模。“十二五”初年，国内房地产市场销售状况低迷，但物业服务百强企业凭借良好的品牌效应和专业实力，加大拓展力度，在管项数量均值和在管项目总建筑面积都实现了增长。百强企业在在管项目建筑面积均值首次突破 1000 万平方米，达到 1061.3 万平方米，同比增长 39.7%，增速同比高出 6.7 个百分点；在管项目数量均值达 72 个，同比增长 11.7%。

2、现代物业管理服务主要内容

物业管理是现代居住小区不可缺少的一部分。一个好的物业管理系可以提升小区的管理水平，使小区的日常管理更加方便。将计算机的强大功能与现代的管理思想相结合，建立现代的智能小区是物业管理发展的方向。重视现代化的管理，重视细致周到的服务是小区工作的宗旨。以提高物业管理的经济效益、管理水平，确保取得最大经济效益为目标。

物业管理的主要功能如下：

①人事管理：从员工的招聘、任用至员工的离职进行全面有效的管理，详细记录员工的个人资料、家庭成员、员工合同、岗位考核、在职培训、离职手续办理等资料。

②房产信息管理：记录管理区、大楼、楼层、房间及配套硬件设施的基本信息。主要模块：项目（小区、写字楼、别墅等）基本信息管理、楼宇基本信息管理、房间管理信息模块。

③客户信息管理：实现对业主购房、出租、退房的全过程管理，可以随时查询住户历史情况和现状，加强对业主及住户的沟通和管理。包括业主信息管理、业主家庭成员、车辆信息、电话信息、宠物信息、报修欠费历史等信息。

④租赁管理：提供给物业公司的房产租赁部人员使用，能够对所管物业房产的使用状态进行管理，可按租赁状态等方式进行分类汇总、统计，还可根据出租截止日期等租赁管理信息进行查询、汇总，预先对未来时间段内的租赁变化情况有所了解、准备，使租赁工作预见性强。包括合同管理、调租、退租等；到期提醒设定：可设置在合同到期日多少天前自动提醒，在界面上相应的租户以不同颜色显示。

⑤租赁合同管理：对租赁合同进行管理，合同的中止、续签、延期、作废、变更等进行管理，可以进行实时查询统计。

⑥收费管理

物业收费管理信息系统是整个综合物业管理信息系统的日常业务管理模块，对物业管理公司的经营管理工作起到至关重要的作用。在收费

管理中，系统将收费分为社区、大楼、楼层、房间等多个级别。主要功能模块：收费项目定义、合同管理、应收款管理、实收、欠费管理、收费情况统计查询。

⑦工程设备管理：建立设备基本信息库与设备台帐，定义设备保养周期等属性信息；对设备运行状态监控并生成运行记录，故障记录等信息，根据生成的保养计划自动提示到期需保养的设备；对出现故障的设备从维修申请，到派工、维修、完工验收、回访等实现过程化管理。

⑧为客户服务管理：客户订阅或收发邮件、书报期刊，为客户出差订票等是一些物业管理公司的服务性业务。主要模块有日常服务管理、客户投诉管理、报修管理、社区活动管理；本模块从服务申请、派工、完成、回访、统计等流程化日常服务管理功能。

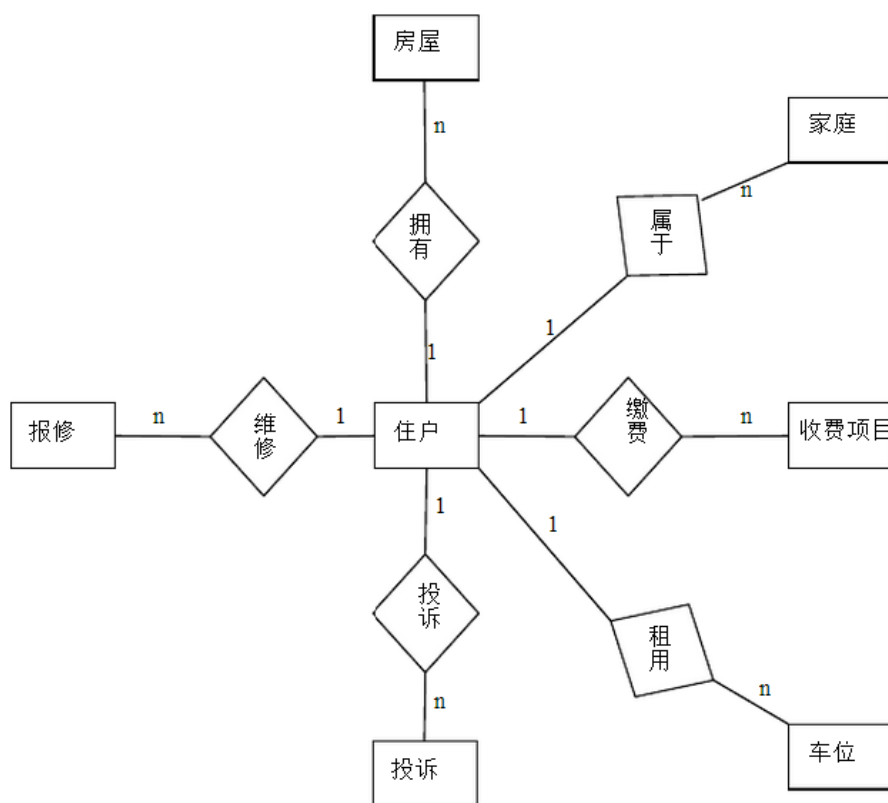
⑨保安消防管理：消防保安管理是企业正常运转的重要保证。本模块主要包括保安人员档案管理、保安人员定岗、轮班或换班管理、安防巡逻检查记录、治安情况记录以及来人来访、物品出入管理等功能。

⑩保洁环卫管理：环卫管理主要包括三个方面：绿化管理，保洁管理，联系单位。绿化管理即绿化安排及维护记录，保洁管理包括清洁用具管理、保洁安排及检查记录，联系单位即联系单位信息及联系记录。

全面的物业管理还应该包括楼宇自控系统、门禁考勤系统、停车场管理系统、智能监控系统、安全防护系统、巡查管理系统等的集中后台控制和管理，可以实现通过网通、电信、移动等运营商的短信网关群发

短信的功能，以及我们独有的动态、智能工单派发技术等，由于其后端一般均采用统一的计算机网络平台和系统平台技术，因而很容易实现各个系统之间的互联、互通和信息共享。我们可在通用物业管理业务平台技术基础上，针对各物业公司物业管理项目的实际运作模式做进一步的开发和集成工作，并结合数据结构和 workflow 定制技术，最大程度地实现整个产品的适用性和可扩展性。

物业管理系统流程图：



3、行业经营模式

从目前的发展状况来看，经营型物业管理模式的实现形式主要体现在三个方面：

①、以技术优势向市场优势转化为特色。根据企业自身优势，发展如清洁、绿化、消杀等基础服务项目，高层楼宇电梯、机电设备、消防设施、智能化系统的检修、维护、保养、设计、改造、施工，水处理系统、物业管理软件系统的研制、开发等技术服务项目，使物业管理服务过程中的基础环节和关键环节由简单维护型、劳动密集型向技术维护型、知识密集型转变，通过成立专业公司的方式，开展专业经营，进入市场，参与市场竞争，增强企业市场竞争力。

②、以经营性物业的经营、管理一体化发展为特点，结合企业的发展优势，实现一业为主，多元经营的发展格局。在物业管理、物业经营、配套项目开发融为一体的同时，不断拓展新的经营领域。积极参与、经营房地产行业相关领域的业务，如房地产项目的规划、设计、销售，投资业务的策划；参与、经营与物业管理密切相关的行业，如物业租赁、商业服务、文化、教育、医疗卫生、建材、装饰等，通过对管辖物业经营与管理的合力运行，开发物业整体功能，提高物业的增值潜力，增强物业管理企业的发展后劲，实现企业规模效益。

③、以资本运作为纽带，有效利用品牌企业的品牌优势、技术优势、规模优势，运用合资经营、合作经营、兼并、重组、收购等方式，通过输入管理模式、实施品牌运作，收购、兼并具备发展潜力的目标企业，借助关联性强、规模大的工、商业资本进行强强联合，从而快速完成物

业管理企业集团的产业布局和区域布局，拓展企业生存空间，实现资源共享和低成本的市场扩张，形成跨地区、跨行业的大型物业管理集团。

4、行业壁垒

行业内部的抗衡是指行业内各企业之间的竞争关系与程度。企业之间形成抗衡主要是企业感到竞争的压力或看到了改善其竞争地位的机会。总体上看，谁开发，谁管理的局面目前仍未得到根本改变，竞争机制尚未形成，企业普遍没有危机感，也缺乏竞争的动力，因此业内的竞争并不激烈。物业管理企业资质评定所要求的管理面积是现阶段企业竞争的最主要动力，由于物业管理的主体服务趋于同质化，因此管理费的高低往往成为决定花落谁家的主要依据。

随着物业管理市场的进一步发展成熟，行业“洗牌”将进一步加剧，企业将从数量型发展转向效益型发展。“看不见的手”将促进企业数量及其管理的物业面积更趋合理化、效益化。未来的物业管理市场，将细分出许多子市场，大、中、小型专业化物业管理公司都能找到发展的空间，发展商控制的物业管理公司将继续存在，独立的物业管理职业经理人也会出现。行业特性将造就激烈的市场竞争，没有哪个企业可以在总体上占据主导地位。

5、行业特征

(1) 物业管理不仅是劳务密集型行业，也是管理密集型行业

首先，物业管理的服务对象包括全社会各行各业、各个阶层的人。党政军民学、工农兵学商、男女老少幼，谁都离不开物业管理。然而，各类人员之间需求的不同、素质的差异等等都会给物业管理工作的实施

带来影响。加之业主相互之间的一些问题也需要物业管理公司来处理和协调。

这就需要物业管理公司在具体工作上具有很高的管理服务水平和多方面的沟通、协调能力。

其次，物业管理的具体工作内容繁杂，从日常的保安、保洁、绿化、设施的养护和维护到共用部位的使用管理、各类突发事件的处理等等，都是物业管理公司要面对并努力做好的工作。

（2）物业管理是全天候、不间断的管理服务工作

物业管理一旦开始，就不能停顿，在时间上是不能有间断点的。可以说，物业管理是全天候、不间断的管理服务工作。

（3）销售环节提前

物业管理公司的选聘都是预购，无论开发商与其选聘的物业管理公司签订的前期物业服务合同，还是业主委员会代表全体业主与其选聘的物业管理公司签订的物业服务合同，都是对未来管理服务的提前预定和承诺。

（4）生产环节和消费使用环节同时产生和结束

物业管理的生产环节和消费环节具有和一般产品包括其他服务行业不同的一个突出特点：即物业管理的生产与消费是同时产生、即时消费的。例如，保安员在站岗、巡视，这是保安服务这一产品的生产过程，但是同时也是住用人对这一产品的消费使用过程；保安员一旦撤离，生产过程停止，消费使用也同时停止了。当然，物业管理服务的部分产品可以有滞后消费，如绿化及设施的维护等但从总体上讲，物业管理

的生产环节和消费环节是同时产生和结束的。

6、行业发展现状

从物业管理行业现状分析可以看出：综合管理体制不顺、执法能力较差。行业人才匮乏，高素质人才更是凤毛麟角。投入与产出比例失调。社会公众媒体的“不公”评判带来的负面效应多。业主的不理解、不支持导致物业管理费用难以收缴。责任与收益的不对等。

7、行业政策

序号	层级/类别	名称	文号	颁布单位	颁布时间	实施时间	备注
1	法律	中华人民共和国民法通则	主席令第三十七号	全国人大	19860412	19870101	20090827改
2	法律	中华人民共和国物权法	主席令第六十二号	全国人大	20070316	20071001	
3	法律	中华人民共和国立法法	主席令第三十一号	全国人大	20000315	20000701	
4	法律	中华人民共和国合同法	主席令第十五号	全国人大	19990315	19991001	
5	法律	中华人民共和国侵权责任法	主席令第二十一号	全国人大常委会	20091226	20100701	
6	法律	中华人民共和国行政复议法	主席令第十六号	全国人大常委会	19990429	19991001	
7	法律	中华人民共和国行政处罚法	主席令第六十三号	全国人大	19960317	19961001	
8	法律	中华人民共和国行政诉讼法	主席令第十六号	全国人大	19890404	19901001	
9	法律	关于修改《中华人民共和国治安管理处罚法》的决定	主席令第六十七号	全国人大常委会	20121026	20130101	附：修正本
10	法律	中华人民共和国城市居民委员会组织法	主席令第二十一号	全国人大常委会	19891226	19900101	

序号	层级/类别	名称	文号	颁布单位	颁布时间	实施时间	备注
11	法律	关于修改《中华人民共和国民事诉讼法》的决定	主席令第五十九号	全国人大常委会	20120831	20130101	附：修正本
12	法律	中华人民共和国消防法（修订）	主席令第六号	全国人大常委会	20081028	20090501	
13	法律	中华人民共和国特种设备安全法	主席令第四号	全国人大常委会	20130629	20140101	
14	法律	关于修改《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定	主席令第七十二号	全国人大常委会	20070830	20070830	附：修正本
15	法律	中华人民共和国招标投标法	主席令第二十一号	全国人大常委会	19990830	20000101	
16	法律	关于修改《中华人民共和国居民身份证法》的决定	主席令第五十一号	全国人大常委会	20111029	20120101	附：修正本
17	法律	中华人民共和国劳动法	主席令第二十八号	全国人大常委会	19940705	19950101	
18	法律	关于修改《中华人民共和国劳动合同法》的决定	主席令第七十三号	全国人大常委会	20121228	20130701	附：修正本
19	法律	中华人民共和国就业促进法	主席令第七十号	全国人大常委会	20070830	20080101	
20	法律	中华人民共和国劳动争议调解仲裁法	主席令第八十号	全国人大常委会	20071229	20080501	
21	法律	中华人民共和国社会保险法	主席令第三十五号	全国人大常委会	20101028	20110701	
22	行政法规	中华人民共和国政府信息公开条例	国务院令 第 492 号	国务院	20070405	20080501	
23	行政法规	中华人民共和国行政复议法实施条例	国务院令 第 499 号	国务院	20070529	20070801	

序号	层级/类别	名称	文号	颁布单位	颁布时间	实施时间	备注
24	行政法规	机关事务管理条例	国务院令 第 621 号	国务院	20120628	20121001	
25	行政法规	公共机构节能条例	国务院令 第 531 号	国务院	20080801	20081001	
26	行政法规	中华人民共和国招标投标法实施条例	国务院令 第 613 号	国务院	20111220	20120201	
27	行政法规	城市房地产开发经营管理条例	国务院令 第 248 号	国务院	20110108	20110108	2010.1.8 修订
28	行政法规	国有土地上房屋征收与补偿条例	国务院令 第 590 号	国务院	20110121	20110121	
29	行政法规	物业管理条例	国务院令 第 379 号	国务院	20030608	20030901	已被修正
30	行政法规	关于修改《物业管理条例》的决定	国务院令 第 504 号	国务院	20070826	20071001	附：修正本
31	行政法规	保安服务管理条例	国务院令 第 564 号	国务院	20091013	20100101	
32	行政法规	关于修改《特种设备安全监察条例》的决定	国务院令 第 549 号	国务院	20090124	20090501	附：修正本
33	行政法规	关于修改《住房公积金管理条例》的决定	国务院令 第 350 号	国务院	20020324	20020324	附：修正本
34	行政法规	中华人民共和国劳动合同法实施条例	国务院令 第 535 号	国务院	20080918	20080918	
35	行政法规	劳动保障监察条例	国务院令 第 423 号	国务院	20041101	20041201	
36	行政法规	女职工劳动保护特别规定	国务院令 第 619 号	国务院	20120429	20120428	
37	行政法规	残疾人就业条例	国务院令 第 488 号	国务院	20070225	20070501	
38	行政法规	流动人口计划生育工作条例	国务院令 第 555 号	国务院	20090511	20091001	

8、行业发展趋势

物业管理是城市管理的延伸，物业管理小区是城市经济活动、社会活动、文化活动以及各种创建活动的微观地理单位，通过物业管理模式，将城市管理中分散的管理职能集中起来，由企业实行统一有效的管理。

物业管理是城市管理的缩影，物业管理是衡量城市管理水平的一个重要标志，没有健全的物业管理就没有现代化的城市管理。

随着我国城镇化的快速推进，住宅小区化是大势所趋。为适应住宅小区的文明发展需要，物业管理必须从传统走向现代。

物业管理服务的专业化程度加强，行业将会涌现实力强大的专业服务商，物业管理公司将向管理集成商转型。

物业管理行业将实现管理层和作业层的分离，使作业层，包括电梯、保洁、绿化等逐步实现专业化。物业管理公司成为服务集成商，即专业服务的搜集者和整合者，物业管理企业不再直接向业主提供有形服务，而是通过管理能力整合专业公司，为业主提供服务。

（三）倍特世纪物业的企业优势分析

1、品牌优势

该公司善于吸收先进的管理思想，一直致力于以先进的技术和科学的管理提高工作效率和服务质量。管理项目涵盖普通住宅、高端住宅、写字楼、别墅、科技工业园区等多种业态。2007年，该公司建立、实施并通过了ISO14001、ISO9001质量、环境双体系认证，实现了管理的规范化和服务的标准化，为业主提供更加专业优质的服务，深得广大客户、合作伙伴、业内协会的信任 and 赞誉。2014年10月，还成功取得了国家物业管理企业一级资质证书。

该公司系中国物业协会会员单位、四川省房地产协会物业管理专委会会员单位、成都市物业管理协会常务理事单位。成立至今，先后荣获了“全国物业示范工业区”称号、“全国城市物业管理优秀住宅（工业区）小区”称号、“四川省城市物业管理优秀工业园区”称号、“成都市最具竞争力物业管理企业”称号、“成都市优秀服务窗口”、“5.12”汶川大地震抢险救灾“先进集体”、“平安单位”等。

经过 20 年的积累与发展，该公司管理已趋于完善和成熟，在四川省物业管理行业中，已成为从业时间长、物管优秀区域覆盖率高、综合实力较强的企业之一，形成了独有的服务理念和特色服务项目。公司一直秉承“全心全意、精益求精”的服务宗旨，不断提高管理服务水平，致力于打造一个管理现代化、服务专业化、品质精细化、关怀人文化的物业服务团队。

2、区位优势

物业服务中心分别为：

- 天府软件园（A 区）物业服务中心
- 盈创动力物业服务中心
- 总部园区物业服务中心
- 天府长岛物业服务中心
- 四季家园物业服务中心
- 英郡物业服务中心

3、服务优势

委估企业现有物业管理服务单位均属客源优良、入住率高的单位，其具体情况如下：

（1）天府软件园（A 区）物业服务中心

天府软件园 A 区占地面积 138.22 亩，建筑面积 115015 平方米，绿化率为 46%，容积率为 1.05，建筑密度为 22%。

中国最大的专业软件园区——成都天府软件园是中国 10 个软件产业基地之一、国家软件出口创新基地、国家服务外包基地城市示范园区。园区位于成都高新区南部园区核心地带，园区规划建筑面积 220 万平方米，已开发建筑面积 130 余万平方米。作为成都发展软件与服务外包产业的重要载体，天府软件园已成为成都软件与服务外包产业的核心聚集区。作为国内目前发展最快的专业软件园区，天府软件园自 2005 年正式投入运营以来，已经吸引了包括 IBM、SAP、NEC、GE、新电、华为、阿里巴巴、马士基、西门子、爱立信、腾讯、WIPRO、DHL、宏利金融等近 250 家国内外知名企业入驻，其中外资企业占比 40%，25 家世界 500 强落户，园区人员 35,000 人。园区已形成行业软件、ITO、数娱、通信、以及 BPO/后台服务中心等几大产业集群，并成为国内外知名软件和服务外包企业在中国战略布局的首选地，以及国内外软件产业资源汇聚的焦点。

天府软件园是由高新投资公司投资、高新置业公司开发建设、天府软件园有限公司专业运营管理、聚集国内外知名软件企业研发创业的基地。该项目位于成都高新区大源组团的核心地带，在城南副中心中轴线——天府大道东侧，北面为新会展中心、新世纪公园；西面为出口加工区等工业园区；南面为教育产业园区、华阳大型居住组团；东面为府河风景线。天府大道南北贯通，紧邻绕城高速，距中国四大航空港之一——双流机场约 15 分钟车程，距火车南站约 4 分钟车程，距市中心约 10 分钟车程，距市政府及高新区管委会约 3 分钟车程。天府软件园 A 区由 9 幢风格不同的建筑组成，各种配套设施比较完善。

(2) 盈创动力物业服务中心

盈创动力大厦项目作为高新区发展现代服务业金融板块的重要载体，是金融资源聚集专业空间，入驻的目标客户大部分都是金融类机构，主要吸引国内外知名投融资机构和投资管理机构入驻。

从现有入驻的客户群体和大厦功能来看，主要包含有品牌餐饮、银行营业机构、档案馆、SOHO 式办公空间、企业路演中心、咖啡馆等多种商业配套，业态多样的集合体，主要入驻企业包含了高投集团旗下金融类分子公司及其参控股公司。

作为国家科技和金融结合试点、高新区梯形融资承载平台、西部路演中心等功能性平台作用，成为成都市和高新区金融服务和科技发展结合、中小微企业投融资金融服务对外交流合作的物理空间载体，举办来自相关行业论坛、合作交流、培训学习、主题沙龙、企业路演等。

（3）总部园区物业服务中心

总部园区由高新区科技工业园、成都倍特厨柜制造有限公司和成都高新发展股份有限公司三部分组成。

高新区科技工业园位于二环路南四段旁高朋大道成都市高新技术产业开发区核心地带，建筑面积为 6.7 万平方米，交通便利，设计布局合理，软硬件、环境配套设施完善，形成了一整套符合自身实际的管理机制、客户服务运行与孵化服务体系。2009 年 5 月被四川省科技厅评定为“四川省省级孵化器”，是成都市科技企业孵化器协会副秘书长单位。作为综合类孵化器现有入住企业共有 96 家，其中电子通讯和生物医药类企业居多，现有高新技术企业 40 余家。自 1991 年至现在十多年的时间里，先后毕业的高科技企业已达到了 200 余家，一些企业经过在园区的孵化已成长壮大，成为了成都市的支柱性企业。

成都高新发展股份有限公司于 1992 年 7 月经成都市体制改革委员会批准，由成都高新技术产业开发区管理委员会等四家单位共同发起以定向募集方式设立。公司是国家高新技术产业开发区中第一批股份制试

重点企业，也是国家科委、国家体改委在全国进行科技与经济相结合的首家股份制试点企业。1996年10月公司首次发行社会公众股3600万股，同年11月18日，公司股票在深圳证券交易所挂牌上市。2006年7月，公司实施了股权分置改革方案。成立伊始，公司主要承担成都高新区起步区的建设和高新技术产业投资。经过多年努力，公司形成了包含建筑施工、期货经纪、厨柜制造、房地产等业务在内的多元化业务格局。

成都倍特厨柜制造有限公司于1993年从成都高新技术开发区起步园区，同年投资数千万元全套引进德国、意大利生产设备，建成年生产能力上万套家用厨柜的生产线，成为当时中国最大的家用厨柜制造企业。厂房面积约一万平方米。

（4）天府长岛物业服务中心

天府长岛——成都最顶级独栋办公物业，开启成都办公物业新时代。位于成都市高新区盛兴街518号，即剑南大道与绕城高速交界以西，是天府新城CBD核心区项目。整个项目占地1200亩，建筑用地400亩，由双拼、独栋物业组成，共100多栋。总用地面积37平方公里，规划总建筑面积6000万平方米，就业人口60万人，是一座以软件及服务外包产业为主导的南部科技商务城，将重点发展信息服务、数字娱乐、商务、物流等产业。

项目坐落于天府新城核心区域，区域内交通路网发达，贯穿城市南北，15分钟内畅达双流国际机场。目前，区域内地铁1号线已通行，地铁5号线也即将建设，天府新城将逐步进入双地铁的时代，门口即地铁，商务无限通达。整个项目与900亩锦城湖毗邻，建成后项目价值将超越浣花溪独栋物业价值。

（5）四季家园物业服务中心

四季家园位于成都市高新区紫荆南路23号，是高新区机关及相关事业单位职工住宅小区，于2000年3月底竣工，为普通多层住宅小区。

小区占地面积 47000 平方米,绿地面积 19180 平方米,总建筑面积 96120 平方米,其中:住宅面积 83670 平方米,会所 1200 平方米,美食商贸中心 2970 平方米,地下车库 3100 平方米。小区由 18 幢 2 至 7 层共计 56 个单元的住宅楼及会所、商贸中心组成。规划生活配套设施较合理。小区由春、夏、秋、冬四个苑区组成,每个苑区以当季四种具代表性的花木命名的楼幢组成一个相对独立的小围合庭院,同时又与整个小区的大围合相互映衬,协调统一。小区还规划配套了 2 个地下停车场、一个园区周界停车场、会所、美食商贸中心、中央休闲花园广场等。

(6) 英郡物业服务中心

英郡物业服务中心由英郡住宅系列的二期和三期构成,分别位于成都市高新区天华路 9 号和 199 号。紧邻新会展中心,领馆区,天府软件园,距地铁 1 号线仅 5 分钟路程,交通非常便利。

英郡二期总建筑面积 8 万余平,2 栋 33 层及 2 栋 18 层高层住宅构成,共 491 户,地下车位 288 个,小区配套篮球场、游泳池。2010 年底交房,周边商业配套涵盖餐饮、茶楼、美容美发、高端会所,生活配套丰富。

英郡三期总建筑面积 15 万余平,由 7 栋 33 层高层住宅构成,共 1325 户,地下车位千余个。2012 年底交房,周边生活配套丰富,有市一医院、伊藤华易购,世豪广场,附近的学校有世纪城金苹果幼儿园,美视国际学校,成都七中、软件园学校等等,其次政府北面还规划有各种大型文化休闲场所,18 万平米市政公园与极地海洋世界公园,五星级大酒店等等。

倍特世纪物业在上述的六个服务项目中取得了客户的好评,服务质量好,业绩优良,为新的项目的开拓发展打下了良好的基础。

(四) 倍特世纪物业的企业劣势分析

1、规模偏小,竞争对手林立

和保利物业，万科物业这些大的物业管理公司相比，成都倍特世纪物业管理公司的规模较小，在物业竞争对手林立的物业市场竞争能力相对较弱。成都市银都物业、上海上房物业，两个物业公司都与倍特世纪物业具有相同管理资质，并且管理的类型与倍特世纪物业基本相似，两公司在高新区都承接有不同物业项目。所以承受较大的竞争压力。

2、服务范围集中度较高

目前倍特世纪物业服务范围集中度较高，服务业务的主要业务来源于高投集团及高新发展股份有限公司，对外拓展业务的能力较差。

3、区域集中度较高

由于倍特世纪物业的服务客户主要是高投集团及高新发展股份有限公司开发的工业园及楼盘，目前服务范围主要集中在成都市高新区。

五、净现金流量预测

（一）主营业务收入预测

1、收益预测基准

对倍特世纪物业的未来财务数据预测是以 2012 年-2015 年 1-6 月经营业绩为基础，遵循我国现行的有关法律、法规的规定，根据国家的宏观政策，研究倍特世纪物业的现状与前景，分析了该公司的优势与风险，尤其是该公司所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，结合企业未来年度的经营计划，经过综合分析研究确定的。

2、企业历史年度销售收入情况

本次评估涉及到被评估企业的主营业务类型为物业服务收入、房租收入、车位管理收入、特约服务收入。历史年度销售收入如下表：

最近几年一期主营业务收入

单位：元

项目名称	2012年	2013年	2014年	2015年1-6月
物业服务收入	10,364,675.54	17,227,801.99	19,949,060.63	10,165,081.60
房租收入	57,000.00	108,300.00	118,900.00	51,200.00
车位管理	702,936.39	1,009,425.47	3,478,161.93	1,817,514.35
特约服务收入	1,530,139.73	1,771,509.79	2,111,841.95	475,903.18
合计	12,654,751.66	20,117,037.25	25,657,964.51	12,509,699.13

3、未来年度销售收入的预测

由于近年来我国人民生活水平的提高，居民对生活质量及服务需求的增加，未来对物业管理服务的需求会越来越高，同时近几年高新区的发展水平呈较快的增长趋势，倍特世纪物业未来的物业管理费收入将会得到持续的增长。

在分析被评估企业历史期各类收入的金额、比例、变化趋势并考虑未来企业面临的国家宏观及行业发展趋势，并根据被评估企业未来4年的综合预算，分别预测各类物业管理费收入的金额。

①物业费收入，企业在2014年新增加天府长岛项目，2014年-2015年上半年属于前期投入期，根据企业2015年预算（按照可收费平方）2015年可增加收入380万（此预算仅含物业费收入），2016年天府长岛项目逐步完工，物业服务费收入将进一步增加；取值比例是在2015年的基础上按照预算增加值下浮了8%；

②房租收入是基于甲方给予的自用房闲置部分用于出租取得的收入，天府长岛交房后同样存在富裕部分的闲置，房租收入也同样增加；

③车位费收入基于天府长岛交房后的车位管理费增加；

④特约服务收入是和物业服务费收入相关联的一项收入，和物业服务费同样增加。

具体预测收入如下表：

未来主营业务收入预测表

项目名称	2015 年度	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
物业服务收入	20,330,163.20	21,911,931.22	22,928,439.38	23,131,741.01	23,131,741.01	23,131,741.01
房租收入	102,400.00	118,559.13	121,631.13	122,655.13	122,655.13	122,655.13
车位管理	3,635,028.70	3,917,848.47	3,990,549.05	4,063,249.62	4,063,249.62	4,063,249.62
特约服务收入	951,806.36	2,154,078.79	2,175,197.21	2,196,315.63	2,196,315.63	2,196,315.63
合 计：	25,019,398.26	28,102,417.61	29,215,816.77	29,513,961.39	29,513,961.39	29,513,961.39

（二）主营业务成本预测

1、公司历史年度主营业务成本情况

被评估企业涉及的主营业务成本中，其成本主要由人工工资及福利费、社保费用等组成，历史年度主营业务成本如下表：

近年主营业务成本

单位：元

项目名称	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-6 月
工资	4,148,685.15	5,532,774.84	7,220,542.88	4,317,879.64
福利费	411,748.11	627,000.01	766,097.16	486,830.20
工会经费	92,398.51	118,759.18	157,493.72	88,598.88
教育经费	69,418.91	89,069.39	118,120.28	110,748.62
养老保险	605,507.43	810,976.32	814,662.12	493,518.21
医疗保险	202,911.86	275,104.03	336,388.79	216,392.91
失业保险	55,143.95	75,386.47	107,855.44	66,211.16
生育保险	-	-	32,331.31	20,657.27
工伤保险	16,518.25	20,429.91	31,796.75	20,471.50
通讯费	62,559.30	69,774.54	68,034.60	37,119.00
保安费	66,873.70	720,375.90	92,201.28	46,152.58
维修费	441,813.12	526,648.61	776,792.27	226,935.07
公耗水电	1,031,937.55	1,327,933.58	1,413,479.83	555,210.21
电梯维修费	132,499.00	247,861.00	334,271.60	106,475.00
清洁费	1,298,703.00	2,046,010.00	2,285,310.00	1,238,675.00
绿化费	818,756.00	698,118.00	776,965.00	396,432.00
折旧费	16,353.15	12,278.78	8,187.69	8,479.09
低值易耗品摊销	28,662.50	74,311.80	72,676.40	

项目名称	2012年	2013年	2014年	2015年1-6月
社区文化	6,039.00	6,578.00	23,158.00	23,627.70
劳动保护费	-	24,586.80	2,108.00	11,378.00
住房公积金	65,952.00	91,530.00	123,800.00	90,605.00
消防维护费	83,016.00	165,500.00	181,044.00	135,272.00
汽车费用	65,145.80	50,821.88	53,939.00	25,667.00
办公费	42,415.91	83,808.46	124,828.45	65,519.95
其他	151,425.20	602,978.67	117,619.56	508,957.75
业务招待费		20,673.00	25,457.00	18,374.80
税费		27,077.93	-	
特约服务人工成本	471,290.04	775,457.98	945,219.20	264,723.56
特约服务其他成本	533,622.12	-2,196.00	105,323.90	38,680.00
业绩考核奖			1,355,041.68	439,974.56
大病保险			50,021.58	32,456.14
劳务费			85,960.00	55,621.15
信息系统维护费			950,000.00	
解除劳动关系补偿			21,828.50	
车场费用	268,070.00	774,319.00	740,180.00	375,000.00
星光/元通永丰车库			509,815.48	
服装费			400,720.00	1,085.00

2、未来年度主营业务成本的预测

在分析历史期各类成本的金额、比例、变化趋势并考虑未来企业面临的国家宏观及行业发展趋势，并按照收入成本配比原则分别预测各类主营业务成本的金额。由于被评估企业的主营业务成本主要是人员工资及相关的社保及福利、和物业管理服务相关的各项费用，通过对近几年费用变化的统计分析，结合各成本项目历史变化趋势预测未来主营业务成本费用，主营业务成本具体预测如下：

未来主营成本预测表

单位：元

项目名称	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
工资	8,635,759.28	8,981,189.65	9,160,813.44	9,252,421.57	9,252,421.57	9,252,421.57
福利费	973,660.40	1,257,366.55	1,282,513.88	1,295,339.02	1,295,339.02	1,295,339.02
工会经费	177,197.76	186,057.65	183,216.27	185,048.43	185,048.43	185,048.43
教育经费	221,497.24	232,572.10	229,020.34	231,310.54	231,310.54	231,310.54

养老保险	987,036.42	1,036,388.24	1,832,162.69	1,850,484.31	1,850,484.31	1,850,484.31
医疗保险	432,785.82	454,425.11	595,452.87	601,407.40	601,407.40	601,407.40
失业保险	132,422.32	139,043.44	137,412.20	138,786.32	138,786.32	138,786.32
生育保险	41,314.54	43,380.27	54,964.88	55,514.53	55,514.53	55,514.53
工伤保险	40,943.00	42,990.15	54,964.88	55,514.53	55,514.53	55,514.53
通讯费	74,238.00	77,949.90	77,949.90	77,949.90	77,949.90	77,949.90
保安费	92,305.16	102,320.90	106,374.79	107,460.33	107,460.33	107,460.33
维修费	453,870.14	847,456.51	881,032.17	890,023.02	890,023.02	890,023.02
公耗水电	1,110,420.42	1,550,129.36	1,611,544.45	1,627,990.11	1,627,990.11	1,627,990.11
电梯维修费	212,950.00	317,754.04	330,343.24	333,714.36	333,714.36	333,714.36
清洁费	2,477,350.00	2,714,609.23	2,822,160.25	2,850,960.13	2,850,960.13	2,850,960.13
绿化费	792,864.00	905,600.41	941,479.70	951,087.41	951,087.41	951,087.41
折旧费	16,958.18	16,958.18	16,958.18	16,958.18	16,958.18	16,958.18
低值易耗品摊销	-	72,676.40	72,676.40	72,676.40	72,676.40	72,676.40
社区文化	47,255.40	19,784.10	20,567.94	20,777.83	20,777.83	20,777.83
劳动保护费	22,756.00	29,114.10	30,267.59	30,576.46	30,576.46	30,576.46
住房公积金	181,210.00	188,461.28	199,768.96	194,152.81	194,152.81	194,152.81
消防维护费	270,544.00	245,727.54	255,463.10	258,070.08	258,070.08	258,070.08
汽车费用	51,334.00	53,900.70	57,134.74	59,991.48	59,991.48	59,991.48
办公费	131,039.90	137,591.90	145,847.41	153,139.78	153,139.78	153,139.78
其他	1,017,915.50	477,038.54	495,938.49	500,999.49	500,999.49	500,999.49
业务招待费	36,749.60	34,594.08	35,964.67	36,331.69	36,331.69	36,331.69
税费	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
特约服务人工成本	529,447.12	550,625.00	583,662.50	612,845.63	612,845.63	612,845.63
特约服务其他成本	77,360.00	991,959.14	1,031,259.90	1,041,783.81	1,041,783.81	1,041,783.81
业绩考核奖	879,949.12	101,140.60	105,147.72	106,220.75	106,220.75	106,220.75
大病保险	64,912.28	89,811.90	91,608.13	92,524.22	92,524.22	92,524.22
劳务费	111,242.30	116,804.42	123,812.69	130,003.32	130,003.32	130,003.32
信息系统维护费	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
解除劳动关系补偿	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
车场费用	750,000.00	787,500.00	834,750.00	876,487.50	876,487.50	876,487.50
星光/元通永丰车库	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
服装费	200,360.00	211,517.25	224,208.29	235,418.70	235,418.70	235,418.70

成本合计	21,245,647.90	23,014,438.64	24,626,442.66	24,943,970.04	24,943,970.04	24,943,970.04
------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

(三) 期间费用预测

1、管理费用预测

被评估企业 2012 年~2014 年各年度管理费用分别为 56.41 万元、140.18 万元、370.02 万元。2012 年~2014 年的管理费用占营业务收入的比例分别为 4%、7%、14%。管理费用中管理人员架构已经日趋成熟，未来人员不会有太大的变动及增加，人工及福利费用在未来的增长比例会有所减缓。根据该公司未来各年的服务管理的规模，并参考 2015 年 1-6 月及以前的水平，考虑管理费用与营业务收入变动趋势预测未来各年度的管理费用。预测结果详见净现金流量预测表。

2、财务费用预测

鉴于企业的货币资金或其银行存款等在服务管理过程中频繁变化或变化较大，本报告的财务费用在预测时不考虑其存款产生的利息收入，也不考虑付息债务之外的其他不确定性收支损益。预测结果详见净现金流量预测表。

(四) 营业税金及附加预测

被评估企业营业收入营业税税率为 5%，城市维护建设税税率为 7%，教育费附加 3%，地方教育附加 2%，企业所得税税率为 15%。营业税金及附加中所涉及税项主要为营业税及相关附加税项，根据报表披露，2012 年至 2014 年评估对象营业税金及附加分别为：70.87 万元、112.65 万元、146.91 万元，与当年或当期收入比值分别为 5.6%、5.599%、5.725%。本次评估结合 2012 年、2013 年及 2014 年营业税金及附加与营业收入的比率估算未来各年度的营业税金及附加，预测结果见净现金流量预测表。

（五）其他业务利润、营业外收支预测

倍特世纪物业属于服务管理行业，实际经营中无其他业务利润，且营业外收支的情况较少，本次未预测。

（六）折旧与摊销预测

倍特世纪物业的固定资产主要是车辆、电子设备。固定资产按取得时的实际成本计价。本次评估，按照企业的固定资产折旧政策，以基准日经审计的固定资产账面原值、预计使用期、加权折旧率等估算未来经营期的折旧额。

倍特世纪物业账面无无形资产。

（七）追加资本预测

追加资本系指企业在不改变当前经营规模下，经营中所需增加的营运资金和超过一年期的长期资本投入。如为保持企业持续经营能力的规模以及扩能所需的新增营运资金，固定资产购置等的资本性投资以及购置的其他长期资产等。根据本次评估假设，未来各年不考虑扩大的资本性投资，由于企业现有固定资产正常的更新改造每年均会发生，这部分更新改造支出与现有固定资产规模和使用状况相关联。则满足未来生产经营能力所必需的更新性投资支出，即以资产的折旧回收维持简单的再生产。

评估对象未来资产更新改造支出的预测结果详见现金流量预测表。

营运资金增加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为扩大再生产而新增投入的用于经营的现金，即为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金，如正常经营所需保持的现金、应收业主的物业费（应

收账款)等所需的基本资金以及应付的款项等。营运资金的追加是指随着企业经营活动的变化,获取他人的商业信用而占用的现金,正常经营所需保持的现金等;同时,在经济活动中,提供商业信用,相应可以减少现金的即时支付。通常其他应收款和其他应付款核算内容绝大多数为关联方的经营性往来;应交税费和应付工资等项目因周转快,拖欠时间较短,且金额相对较小,预测时假定其保持基准日余额持续稳定。因此估算营运资金的增加原则上只需考虑正常经营所需保持的现金、应收(预收)账款和应付(预付)账款等主要因素。本报告所定义的营运资金增加额为:

营运资金增加额=当期营运资金-上期营运资金

其中: 营运资金=经营性现金+存货+应收款项-应付款项

经营性现金=年付现成本总额/现金周转率

年付现成本总额=销售成本总额+期间费用总额-非付现成本总额

经对评估对象历史情况以及未来经营状况的调查,企业应收账款回收及时,本次评估假设未来年度经营现金需求为1个月的付现成本。

应收款项=营业收入总额/应收账款周转率

其中,应收款项主要包括应收账款、预收账款以及与经营业务相关的其他应收账款等诸项。

应付款项=营业成本总额/应付账款周转率

其中,应付款项主要包括应付账款、应付票据、预付账款以及与经营业务相关的其他应付账款等诸项。

根据对评估对象经营情况的调查,以及经审计的历史经营的资产和

损益、收入和成本费用的统计分析以及对未来经营期内各年度收入与成本的估算结果，按照上述定义，可得到未来经营期内各年度的经营性现金（最低现金保有量）、应收款项以及应付款项等及其营运资金增加额。

估算结果见净现金流量表。未来营运资金增加额的测算结果详见企业净现金流量预测表

（八）收益的预测结果

倍特世纪物业未来经营期内的主营业务收入、成本以及权益净现金流量的预测结果详见企业现金流量预测表。倍特世纪物业的税项主要有所得税、营业税等。营业税税率为 5%；所得税率为 15%。

本次评估中对未来收益的预测，是在对倍特世纪物业的历史生产、财务数据的核实以及对行业的市场调研、分析的基础上，根据其经营历史、市场需求与未来的发展等综合情况做出的一种专业判断。预测时不考虑营业外收支、补贴收入以及其它非经常性或不确定性收入等所产生的损益。

净现金流量预测表

单位：万元

项目 / 年度	2015 年 7-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
营业收入	1,250.97	2,810.24	2,921.58	2,951.40	2,951.40	2,951.40	2,951.40
减：营业成本	1,076.08	2,301.44	2,462.64	2,494.40	2,494.40	2,494.40	2,494.40
营业税金及附加	70.05	157.37	163.61	165.28	165.28	165.28	165.28
销售费用	-	-	-	-	-	-	-
管理费用	100.33	254.84	264.79	267.46	267.46	267.46	267.46
财务费用	-	-	-	-	-	-	-
营业利润	4.51	96.59	30.54	24.26	24.26	24.26	24.26
利润总额	4.51	96.59	30.54	24.26	24.26	24.26	24.26
减：所得税	0.68	14.49	4.58	3.64	3.64	3.64	6.07
净利润	3.83	82.10	25.96	20.62	20.62	20.62	18.19
加：折旧	2.66	5.32	5.32	5.32	5.32	5.32	5.32

摊销	-	-	-	-	-	-	-
扣税后利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营运资金增加额	1.12	0.61	-13.32	-2.10	0.00	0.00	0.00
资产更新	2.66	5.32	5.32	5.32	5.32	5.32	5.32
净现金流量	2.71	81.49	39.28	22.72	20.62	20.62	18.19

六、权益资本价值预测

(一) 折现率的确定

1、无风险收益率 r_f ，参照国家近五年发行的中长期国债利率的平均水平见下表，按照十年期以上国债利率平均水平确定无风险收益率 r_f 的近似，即 $r_f=4.08\%$ 。

中长期国债利率

序号	国债代码	国债名称	期限	实际利率
1	101002	国债 1002	10	0.0346
2	101003	国债 1003	30	0.0412
3	101007	国债 1007	10	0.0339
4	101009	国债 1009	20	0.0400
5	101012	国债 1012	10	0.0328
6	101014	国债 1014	50	0.0407
7	101018	国债 1018	30	0.0407
8	101019	国债 1019	10	0.0344
9	101023	国债 1023	30	0.0400
10	101024	国债 1024	10	0.0331
11	101026	国债 1026	30	0.0400
12	101029	国债 1029	20	0.0386
13	101031	国债 1031	10	0.0332
14	101034	国债 1034	10	0.0370
15	101037	国债 1037	50	0.0445
16	101040	国债 1040	30	0.0427
17	101041	国债 1041	10	0.0381
18	101102	国债 1102	10	0.0398
19	101105	国债 1105	30	0.0436
20	101108	国债 1108	10	0.0387

21	101110	国债 1110	20	0.0419
22	101112	国债 1112	50	0.0453
23	101115	国债 1115	10	0.0403
24	101116	国债 1116	30	0.0455
25	101119	国债 1119	10	0.0397
26	101123	国债 1123	50	0.0438
27	101124	国债 1124	10	0.0360
28	101204	国债 1204	10	0.0354
29	101206	国债 1206	20	0.0407
30	101208	国债 1208	50	0.0430
31	101209	国债 1209	10	0.0339
32	101212	国债 1212	30	0.0411
33	101213	国债 1213	30	0.0416
34	101215	国债 1215	10	0.0342
35	101218	国债 1218	20	0.0414
36	101220	国债 1220	50	0.0440
37	101221	国债 1221	10	0.0358
38	101305	国债 1305	10	0.0355
39	101309	国债 1309	20	0.0403
40	101310	国债 1310	50	0.0428
41	101311	国债 1311	10	0.0341
42	101316	国债 1316	20	0.0437
43	101318	国债 1318	10	0.0412
44	101319	国债 1319	30	0.0482
45	101324	国债 1324	50	0.0538
46	101325	国债 1325	30	0.0511
47	101405	国债 1405	10	0.0447
48	101409	国债 1409	20	0.0483
49	101410	国债 1410	50	0.0472
50	101412	国债 1412	10	0.0404
51	101416	国债 1416	30	0.0482
52	101417	国债 1417	20	0.0468
53	101421	国债 1421	10	0.0417
54	101425	国债 1425	30	0.0435
55	101427	国债 1427	50	0.0428
56	101429	国债 1429	10	0.0381
平均				0.0408

2、市场期望报酬率 r_m ，一般认为，股票指数的波动能够反映市场整体的波动情况，指数的长期平均收益率可以反映市场期望的平均报酬率。通过对上证综合指数自1992年5月21日全面放开股价、实行自由竞

价交易后至2014年12月31日期间的指数平均收益率进行测算，得出市场预期报酬率的近似，即： $r_m=11.24\%$ 。

3、 β_e 值，选取沪深两市同类上市公司股票，以2012年6月至2015年6月150周的市场价格测算估计，得到可比公司股票的历史市场平均风险系数 $\beta_x=0.7939$ ，按式(12)计算得到评估对象预期市场平均风险系数 $\beta_t=0.8619$ ，并由式(11)得到评估对象预期无财务杠杆风险系数的估计值 $\beta_u=0.8053$ ，最后由式(10)得到评估对象权益资本预期风险系数的估计值 $\beta_e=0.8053$ ；

4、权益资本成本 r_e ，本次评估考虑到评估对象在融资条件、资本流动性以及治理结构等方面与可比上市公司的差异性所可能产生的特性个体风险，设被评估单位特性风险调整系数 $\epsilon=3$ ；本次评估根据式(9)得到评估对象的权益资本成本 $r_e=0.1285$ ：

5、适用税率：所得税15%。

6、由式(7)和式(8)得到，债务比率： $W_d=0.0000$ ，权益比率 $W_e=1.0000$ 。

7、税后付息债务利率 $r_d=0.0000$ （无付息债务）；

8、折现率 r ，将上述各值分别代入式(6)即有：

基准日负债金额时：

$$\begin{aligned} r &= r_d \times W_d + r_e \times W_e \\ &= 0.0000 \times 0.0000 + 0.1285 \times 1.0000 \\ &= 0.1285 \end{aligned}$$

(二) 经营性资产价值估算

将得到的预期净现金流量代入式(3)，即可得到评估对象的经营性资产价值为195.01万元。

（三）溢余或非经营性资产价值估算

本次评估将向往来方的借款作为非经营性资产，该部分资产的评估结果采用资产基础法的评估结果，非经营性资产（负债）的评估结果共计为590.16万元，详情见下表：

非经营性资产明细表：

类别	成本法科目名称	名称	账面金额（元）	成本法评估金额（元）
非经营性资产	其他应收款	对外借款	5,901,552.63	5,901,552.63
合 计：			5,901,552.63	5,901,552.63

（四）长期股权投资价值

倍特世纪物业无长期股权投资。

（五）权益资本价值的确定

1、企业价值

企业整体资产价值=经营性资产价值+长期股权投资价值+非经营性或溢余资产(负债)价值

$$=195.01+0+ 590.16$$

$$=785.17（万元）$$

2、权益资本价值

将评估对象的无付息债务，代入式（1），得到评估对象的权益资本价值为：

$$E=B-D=785.17-0=785.17（万元）$$

第六部分评估结论及其分析

一、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对倍特世纪物业纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

（一）资产基础法评估结论

采用资产基础法对倍特世纪物业的全部资产和负债进行评估得出的评估基准日2015年6月30日日的评估结论如下：

资产账面价值 1,428.90 万元，评估值 1,429.54 万元，评估增值 0.64 万元，增值率 0.04%；

负债账面价值 830.49 万元，评估值 830.49 万元，无评估增减值；

股东权益账面价值 598.42 万元，评估值 599.06 万元，评估增值 0.64 万元，增值率 0.11%。详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估企业：成都倍特世纪物业管理有限公司

评估基准日：2015年6月30日日

金额单位：人民币万元

项 目		账面价 值	评估价 值	增值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产	1	1,408.30	1,408.30	-	-
非流动资产	2	20.60	21.24	0.64	3.11
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-

项 目		账面价 值	评估价 值	增值	增值率%
持有至到期投资	4	-	-	-	
长期应收款	5	-	-	-	
长期股权投资	6	-	-	-	
投资性房地产	7	-	-	-	
固定资产	8	20.60	21.24	0.64	3.11
其中：建 筑 物	9	-	-	-	
设 备	10	20.60	21.24	0.64	3.11
土 地	11	-	-	-	
在建工程	12	-	-	-	
工程物资	13	-	-	-	
固定资产清理	14	-	-	-	
生产性生物资产	15	-	-	-	
油气资产	16	-	-	-	
无形资产	17	-	-	-	
其中：土地使用权	18	-	-	-	
开发支出	19	-	-	-	
商誉	20	-	-	-	
长期待摊费用	21	-	-	-	
递延所得税资产	22	-	-	-	
其他非流动资产	23	-	-	-	
资产总计	24	1,428.90	1,429.54	0.64	0.04
流动负债	25	830.49	830.49	-	-
非流动负债	26	-	-	-	
负债总计	27	830.49	830.49	-	-
净 资 产（所有者权益）	28	598.42	599.06	0.64	0.11

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结论

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，采用收益法中的现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。倍特世纪物业在评估基准日 2015 年 6 月 30 日的净资产账面值为 598.42 万元，评估后的股东全部权益资本价值为 785.17 万元，评估增值 186.75 万元，增值率 31.21%。

二、评估结果的差异分析及最终结果的选取

1、评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为785.17万元，资产基础法测算得出的股东全部权益价值599.06万元。两种评估方法下的评估结果有差异，存在差异的主要原因是两种方法的着眼点不同。

资产基础法的着眼点是现在，是以资产的现实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。

收益法的着眼点是未来，是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的未来获利能力。

2、评估结果的选取

资产基础法、收益法从不同角度反映了企业的价值，本次评估目的是出售企业股权，通过对倍特世纪物业公司整体资产及相关负债进行评估，以核实企业在评估基准日时的所有者权益的公允价值，为委托方股权转让行为提供价值参考依据。由于倍特世纪物业公司主要为物业管理服务，有固定的物业服务对象，有稳定的物业管理收入，该物业管理收入受市场及物业服务人员的变化较小，随着市场的进一步拓展，收入将稳定增长，因此选择收益法评估结果能比较好的体现被评估企业的价值。因此本次评估选择收益法评估结果作为最终评估结果，因此选择收益法评估结果能比较好的体现被评估企业的价值，为股权转让行为提供价值参考依据。因此本次评估选择收益法评估结果作为最终评估结果。

三、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

(一) 评估结论

倍特世纪物业在评估基准日 2015 年 6 月 30 日的净资产账面值为 598.42 万元，评估后的股东全部权益资本价值（净资产价值）为 785.17 万元，评估增值 186.75 万元，增值率 31.21%。

（二）分析评估结论与账面价值比较变动原因

倍特世纪物业评估增值 186.75 万元，增值率 31.21%。收益法评估中是以预期收益为价值标准，反映的是经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制、资产的有效使用和企业未来的预期发展等多种条件的影响。委估企业属于物业服务管理行业，在同行业中具有一定的区位和服务优势，项目收入稳定且逐年增加，且企业的收入主要来源于人力资源服务，收益法中对人力资源服务收益有较明显的体现。

四、其他事项说明

（一）抵押担保、对外担保事项

倍特世纪物业无对外抵押担保事项。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）重大期后事项

本次评估无重大期后事项。

（四）特别事项说明

1、本次评估中未考虑委估股权缺少流动性对评估价值的影响，请报告使用者予以关注。

2、现场勘查核实中发现：成都倍特世纪物业管理有限公司有车辆牌照号为川 AMP469 大众 FV7160BBAGG 小型轿车 1 辆、川 APJ028 长

安 SC6371 小型普通客车 1 辆，该 2 辆车机动车行驶证证载所有人均为成都倍特楼宇管理中心。2014 年 4 月成都倍特楼宇管理中心更名为成都倍特世纪物业管理有限公司，车辆行驶证证载所有人未及时进行更名。成都倍特世纪物业管理有限公司承诺该 2 辆车产权归其所有，不存在任何形式的产权纠纷，若今后该辆车涉及任何权属问题及法律纠纷，该公司愿意承担相关法律责任。

3、根据四川省经济和信息化委员会川经信产业函【2014】757 号批准，委估公司的主营业务为国家鼓励类产业项目，其 2014 年至 2018 年所得税按 15% 计征，2014 年-2015 年 6 月，委估企业也是按 15% 所得税率进行申报纳税，也得到税务机关的认可，本次评估中未来预测到 2018 年委估企业均按 15% 所得税率进行缴税，自 2019 年起按 25% 所得税率缴纳所得税。

4、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其评估对象可实现价格的保证。

5、评估机构获得的被评估企业盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估企业盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估企业管理层及其主要股东多次讨论，被评估企业进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估企业盈利预测的相关数据。评估机构对被评估企业盈利预测的利用，不是对被评估企业未来盈利能力的保证。

6、本评估结论仅提供了被评估单位在评估基准日的股东全部权益价值，并没有对股东部分权益价值进行评估，因此，本评估结论没有考虑控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价。股东部分权益价值的溢价或者折价需要股权交易双方在今后的交易时进行考虑。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方及被评估单位概况

本次资产评估的委托方一为成都高新发展股份有限公司，委托方二为成都高新投资集团有限公司，被评估单位为成都倍特世纪物业管理有限公司。

（一）委托方一概况

公司名称：成都高新发展股份有限公司（以下简称“高新发展”）

注册地址：成都市高新技术产业开发区

法定代表人：陈明乾

注册资本：（人民币）叁亿壹仟壹佰肆拾捌万元

经济性质：其他股份有限公司（上市）

注册号：510109000029048

经营范围：高新技术产品的开发、生产、经营；高新技术交流和转让；高新技术产业开发区的开发建设；国内贸易、进出口贸易；信息咨询、项目评估、证券投资；广告、展览、培训；物业管理（限分支机构凭资质许可证从事经营）；房屋租赁。（以上经营范围涉及生产的工业行业另设分支机构或另择经营场地经营，国家法律、法规禁止的除外，限制的取得许可后方可经营）。

（二）委托方二概况

公司名称：成都高新投资集团有限公司（以下简称“高投集团”）

注册地址：成都市高新区天府大道北段18号高新国际广场A座6楼

法定代表人： 陈明乾

注册资本：（人民币）壹佰叁拾肆亿玖仟伍佰伍拾叁万柒仟陆佰玖拾柒点零叁元

经济性质： 有限责任公司（国有独资）

注册号： 510109000029925

经营范围： 建设、科技、经贸发展投资及符合国家政策的其他投资；投资项目管理及咨询，资产管理及咨询、房地产开发及经营；（以上经营范围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）。

（三）被评估单位概况

1、基本情况

公司名称： 成都倍特世纪物业管理有限公司

注册地址： 成都高新区九兴大道 8 号

法定代表人： 申书龙

注册资本：（人民币）陆佰万元

工商营业执照注册号： 510109000071081

企业类型： 其他有限责任公司

成立日期： 1995 年 5 月 17 日

营业期限： 长期

2、经营范围： 物业管理；园林绿化工程施工；清洁服务；房屋租赁；电气安装；家庭服务；停车场管理。（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）。

3、历史沿革：

成都倍特世纪物业管理有限公司的前身 1995 年 5 月，经成都高新区管委会成高新委（1995）067 号文批准，成都倍特楼宇管理中心正式成立，系全民所有制企业，注册资本 80 万元，由成都倍特建设开发有限

公司全资投入。

2001年3月，成都倍特楼宇管理中心注册资本由80万元增加到300万元，增资部分全部由成都倍特建设开发有限公司投入。

2013年9月，成都倍特楼宇管理中心拟由全民所有制企业改制为有限责任公司。2013年10月，成都高新区财政局以成高财发（2013）123号文同意成都倍特楼宇管理中心的改制申请。2014年3月，成都高新区财政局出具《关于同意成都倍特楼宇管理中心改制方案的批复》（成高财发〔2014〕25号文），同意成都楼宇管理中心以截至2013年11月30日净资产评估值132.70万元（中联评报字〔2013〕第1093号）作为改制后有限责任公司的注册资本，成都倍特建设开发有限公司为其唯一出资人。

2014年4月，成都倍特楼宇管理中心改制为有限责任公司，名称变更为“成都倍特世纪物业管理有限公司”，注册资本132.70万元，成都倍特建设开发有限公司持有100%的股权。

2014年6月，经成都倍特世纪物业管理有限公司股东会决议，成都高新发展股份有限公司向倍特物业货币增资467.30万元。本次增资完成后，成都倍特世纪物业管理有限公司的注册资本变更为600万元，股权结构变更为：成都倍特建设开发有限公司持有22.12%的股权，成都高新发展股份有限公司持有77.88%的股权。

截至评估基准日，成都倍特世纪物业管理有限公司的注册资本和股东未发生变化。该公司股权结构详见下表：

成都倍特世纪物业管理有限公司股东及出资情况

名称	出资额（人民币元）	出资比例
成都倍特建设开发有限公司	1,327,000.00	22.12%
成都高新发展股份有限公司	4,673,000.00	77.88%
合计	6,000,000.00	100%

4、公司资产及财务状况

截止评估基准日 2015 年 6 月 30 日，公司账面资产总额为 14,289,025.47 元，负债总额为 8,304,864.43 元，净资产额为 5,984,161.04 元。截止到 2015 年 6 月 30 日实现营业收入 12,509,699.13 元，净利润 -29,409.24 元。公司近 3 年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币元

项目	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 06 月 30 日
总资产	6,983,179.76	8,238,830.95	15,293,381.05	14,289,025.47
负债	6,282,944.06	6,357,063.91	9,279,810.77	8,304,864.43
净资产	700,235.70	1,881,767.04	6,013,570.28	5,984,161.04
	2012 年度	2013 年度	2014 年度	2015 年 6 月 30 日
营业收入	12,654,751.66	20,117,037.25	25,657,964.51	12,509,699.13
利润总额	199,805.62	1,669,234.33	-736,550.28	-158,688.81
净利润	115,435.64	1,181,531.34	-872,396.83	-294,09.24

目前该公司经营状况稳定、良好。

4、公司执行的主要会计政策

1 具体会计政策和会计估计提示：

以下披露内容已涵盖了公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。

1、遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

3、营业周期

公司营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

5、现金及现金等价物的确定标准

将期限短（一般是指从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资确认为现金等价物。

6、应收款项

（1）坏账损失的确认标准

因债务人破产或者死亡，以其破产财产或者遗产清偿后，仍然无法收回的应收款项；因债务人逾期未履行其清偿义务，而且具有明显特征表明无法收回的应收款项。对确实无法收回的应收款项，公司按照管理权限经批准后确认为坏账损失，并冲销计提的坏账准备。

（2）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依据或金额标准	单项金额占应收款项年末余额前5名的应收款项
单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法	对单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项，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。对单项测试未减值的应收款项，汇同对单项金额非重大的应收款项，按组合计提坏账准备。

（3）按组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
按组合计提坏账准备的计提方法	账龄分析法
应收款项账龄	坏账准备提取比例
1年以内	0%
1-2年	10%
2-3年	25%
3年以上	50%

（4）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	单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，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

7、存货

(1) 确认及分类

将在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物质等，确认为存货。存货分为原材料、低值易耗品等。

(2) 计量方法

存货按取得时的实际成本计量，采用实际成本进行日常核算。存货发出采用加权平均法结转。低值易耗品按一次转销法摊销。

(3) 存货的盘存制度

存货的盘存实行永续盘存制。

(4) 存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货以成本与可变现净值孰低计量，按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备。与具有类似目的或最终用途并在同一地区生产和销售的产品系列相关，且难以将其与该产品系列的其他项目区别开来进行估价的存货，合并计提；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提。

8、长期股权投资

(1) 投资成本确定

① 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：按照合并日取得的被合并方所有者权益在

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对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。

非同一控制下的企业合并：按照购买日取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，作为该投资的初始投资成本。属于通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并形成的对子公司的长期股权投资，其初始投资成本为本公司购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和。

②其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括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。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

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长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；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长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

（2）后续计量及损益确认方法

长期股权投资后续计量分别采用权益法或成本法。

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。采用成本法核算的长期股权投资应当按照初始投资成本计价。追加或收回投资应当调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，应当确认为当期投资收益。

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

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；长期股权投资的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，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

公司取得长期股权投资后，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；公司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。

公司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，应当调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，应当以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进

行调整后确认。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及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，公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，公司在其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。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，按照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等。

（3）长期股权投资处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、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，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因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，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，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间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认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

（4）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，指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。

重大影响指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。

9、固定资产

(1) 确认及分类

将以生产商品、提供劳务、出租或经营管理为目的持有的，使用寿命超过一个会计年度的，其有关的经济利益很可能流入公司，且其成本能够可靠计量的有形资产，确认为固定资产。

固定资产分为房屋及建筑物、通用设备、专用设备、运输设备及其他五类。

(2) 计量基础

各类固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

(3) 折旧

固定资产折旧采用直线法计算，按各类固定资产的原值扣除残值和预计使用年限确定年折旧率。各类固定资产预计使用年限、年折旧率和预计残值率分别列示如下：

类 别	预计使用年限	年折旧率	预计残值率
房屋及建筑物	30 年	3.23%	3.00%
通用设备	10-18 年	9.70%-5.39%	3.00%
专用设备	10-14 年	9.70%-6.93%	3.00%
运输设备	6-12 年	16.1%-8.08%	3.00%
其 他	4 - 6 年	24.25%-16.17%	3.00%

10、无形资产

(1) 将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，确认为无形资产。主要包括专利权、非专利技术、商标权、著作权、土地使用权、特许权等。

(2) 无形资产在取得时按照实际成本计价。

(3) 对使用寿命确定的无形资产，自无形资产可供使用时起，在使用寿命内采用直线法摊销，计入当期损益；对使用寿命不确定的无形资产不摊销；公司于年度终了对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，则改变摊销期限和摊销方法。

(4) 研究开发支出

公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

11、长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的固定资产、无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，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。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

12、长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，采用直线法在受益期限或规定的摊销期限内摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益；以经营租赁方式租入固定资产改良支出等长期待摊费用按受益期平均摊销。

13、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬是指企业预期在职工提供相关服务的年度期间结束后十二个月内将全部予以支付的职工薪酬。

公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利，是指企业为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利。分为两类：设定提存计划和设定受益计划。

设定提存计划：公司根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提

供的服务而应向单独主体缴存的提存金，确定为职工薪酬负债，计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划：公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回到损益。

（3）辞退福利的会计处理方法

辞退福利，是指企业在职工劳动合同到期之前解除与职工劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。

企业向职工提供辞退福利的，应当在下列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：

①企业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。

②企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

企业向职工提供的其他长期职工福利，除符合设定提存计划条件的其他长期职工福利外，按设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

14、收入

（1）提供劳务收入的确认与计量

在劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，已经发生的成本和完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量时，按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，确认劳务收入。

（2）让渡资产使用权收入的确认与计量

让渡资产使用权收入同时满足下列条件的，才能予以确认：相关的经济利益很可能流入企业；收入的金额能够可靠地计量。利息收入金额，按照他人使用公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

15、政府补助

（1）政府补助，指从政府无偿取得的除投入资本外的货币性资产或非货币性资产，分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

（2）区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的具体标准
与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

（3）政府补助的确认时点

政府补助同时满足下列条件时予以确认：

A、能够满足政府补助所附条件；

B、能准确计量政府补助金额；

C、能够收到政府补助。

(4) 政府补助的摊销方法

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

16、递延所得税资产和递延所得税负债

公司的所得税采用资产负债表债务法核算。

将当期和以前期间应交未交的所得税确认为负债，将已支付的所得税超过应支付的部分确认为资产。存在应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异的，按以下要求确认递延所得税资产或递延所得税负债：

(1) 除下列交易中产生的递延所得税负债以外，确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债；

A、商誉初始确认

B、不是企业合并，且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额的交易中产生的资产或负债的初始确认；

C、对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，投资企业能够控制暂时差异转回的时间，且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(2) 以很可能取得用于抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为

限，确认由可抵扣暂时性差异产生递延所得税资产。

年末对递延所得税资产账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，应当减记递延所得税资产账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，本公司以原减记的金额为限，予以转回。

17、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	注
2014年初，财政部分别以财会[2014]6号、7号、8号、10号、11号、14号及16号发布了《企业会计准则第39号——公允价值计量》、《企业会计准则第30号——财务报表列报（2014年修订）》、《企业会计准则第9号——职工薪酬（2014年修订）》、《企业会计准则第33号——合并财务报表（2014年修订）》、《企业会计准则第40号——合营安排》、《企业会计准则第2号——长期股权投资（2014年修订）》及《企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露》，要求自2014年7月1日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行，鼓励在境外上市的企业提前执行。同时，财政部以财会[2014]23号发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2014年修订）》，要求在2014年年度及以后期间的财务报告中按照该准则的要求对金融工具进行列报。	本公司于2014年7月1日开始执行前述除金融工具列报准则以外的7项新颁布或修订的企业会计准则，在编制2014年年度财务报告时开始执行金融工具列报准则，并根据各准则衔接要求进行了调整，采用上述企业会计准则后的主要会计政策已在附注各相关项目中列示。

上述会计政策的变更对本公司报告期财务报表项目的确认和计量不产生影响。

(2) 重要会计估计变更

本报告期主要的会计估计未发生变更。

18、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

本报告期无需要采用追溯重述法调整的前期会计差错。

（2）未来适用法

本报告期无需要采用未来适用法调整的前期会计差错。

四、税项（公司适用的税种及税率）

1、主要税种及税率

税 种	计税基数	税 率
营业税	营业额	5%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费	应纳流转税额	2%
房产税	房屋租金收入	12%
所得税	应纳税所得额	15%

注：其他税费按国家规定的征收比例计算缴纳。

2、税收优惠

根据四川省经济和信息化委员会川经信产业函【2014】757号批准，认定本公司主营业务为国家鼓励类产业项目，2014年至2018年所得税按15%计征。

（三）委托方与被评估单位之间的关系

委托方一高新发展是被评估单位绵阳倍特的控股股东，也是本次股权转让的转让方，本次股权转让的受让方成都高投置业有限公司的控股股东是委托方二高投集团。

二、关于经济行为的说明

根据委托方成都高新发展股份有限公司2015年7月10日的总经理办公会会议纪要，成都高新发展股份有限公司拟向成都高投置业有限公司协议转让其所持有的成都倍特世纪物业管理有限公司股权。

本次资产评估的目的是反映倍特世纪物业股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象与评估范围的说明

评估对象是倍特世纪物业的股东全部权益。评估范围为倍特世纪物业在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额为 14,289,025.47 元，负债总额 8,304,864.43 元，净资产为 5,984,161.04 元。具体包括流动资产 14,082,987.39 元；非流动资产 206,038.08 元；流动负债 8,304,864.43 元。上述资产与负债数据摘自四川华信（集团）会计事务所(特殊普通合伙) 审计的 2015 年 6 月 30 日日倍特世纪物业有限公司资产负债表，评估是在企业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）委估主要资产情况

纳入评估范围内的资产主要为流动资产、设备类资产。

（二）公司申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

成都倍特世纪物业管理有限公司申报评估范围的无无形资产。

（三）公司申报的表外资产的类型、数量

截止基准日 2015 年 6 月 30 日日，倍特世纪物业申报范围内无表外资产。

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估的基准日是 2015 年 6 月 30 日。

此基准日是委托方综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、

预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

现场勘查核实中发现：成都倍特世纪物业管理有限公司有车辆牌照号为川 AMP469 大众 FV7160BBAGG 小型轿车 1 辆、川 APJ028 长安 SC6371 小型普通客车 1 辆，该 2 辆车机动车行驶证证载所有人均为成都倍特楼宇管理中心。2014 年 4 月成都倍特楼宇管理中心更名为成都倍特世纪物业管理有限公司，车辆行驶证证载所有人未及时进行更名。成都倍特世纪物业管理有限公司承诺该 2 辆车产权归其所有，不存在任何形式的产权纠纷。

六、资产负债清查情况的说明

（一）资产负债清查情况说明

1、列入本次清查范围的资产，是倍特世纪物业的全部资产和相关负债。账面资产总额为 14,289,025.47 元，负债总额 8,304,864.43 元，净资产为 5,984,161.04 元。具体包括流动资产 14,082,987.39 元；非流动资产 206,038.08 元；流动负债 8,304,864.43 元。

2、实物资产分布地点及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 20.6 万元，占评估范围内总资产的 1.44%，主要资产为运输设备和电子设备。

这些资产具有以下特点：

设备类资产主要是办公用车辆和电子设备。车辆共计 2 辆，分别于 2006 年、2013 年购置，车辆至评估基准日使用状况正常。电子设备主要为办公用电脑、复印机、空调等，共计 48 台，于 2012 年至 2015 年

间陆续购置，设备使用状况良好，目前能满足正常办公需求。

3、清查盘点时间：清查盘点时间自 2015 年 7 月 12 日至 7 月 18 日。

4、实施方案：此项工作由财务部牵头，相关各部门参与。具体由业务部门负责库存商品的清查盘点，财务部门、设备管理部和办公室共同负责固定资产的清查盘点。

清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

（1）流动资产的清查：运用实地盘点，与抽样盘点相结合，通过点数和抽取样本计算等方法，确定其实有数量。

（2）固定资产的清查，是通过实物数量盘点和质量检验方法相结合，采取各种技术方法，检验资产的质量情况。按照具体要求做到了实事求是的评价。

5、清查结论

经清查，倍特世纪物业申报资产账实相符。

（二）关于未来经营情况及盈利预测的说明

由于近年来我国人民生活水平的提高，居民对生活质量及服务需求的增加，未来对物业管理服务的需求会越来越高，同时近几年高新区的发展水平呈较快的增长趋势，倍特世纪物业未来的物业管理费收入将会得到持续的增长。

在分析被评估企业历史期各类收入的金额、比例、变化趋势并考虑未来企业面临的国家宏观及行业发展趋势，并根据被评估企业未来 4 年的综合预算，分别预测各类物业管理费收入的金额。具具体预测如下表：

未来现金流预测表

单位：万元

项目 / 年度	2015 年 7-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
营业收入	1,250.97	2,810.24	2,921.58	2,951.40	2,951.40	2,951.40	2,951.40
减：营业成本	1,076.08	2,301.44	2,462.64	2,494.40	2,494.40	2,494.40	2,494.40
营业税金及附加	70.05	157.37	163.61	165.28	165.28	165.28	165.28
销售费用	-	-	-	-	-	-	-
管理费用	100.33	254.84	264.79	267.46	267.46	267.46	267.46
财务费用	-	-	-	-	-	-	-
营业利润	4.51	96.59	30.54	24.26	24.26	24.26	24.26
利润总额	4.51	96.59	30.54	24.26	24.26	24.26	24.26
减：所得税	0.68	14.49	4.58	3.64	6.07	6.07	6.07
净利润	3.83	82.10	25.96	20.62	18.19	18.19	18.19

七、资料清单

委托方和被评估单位已收购评估机构提供了以下资料：

- 1、经济行为文件；
- 2、委托方和被评估企业法人营业执照；
- 3、企业近三年财务报表（未审计）及基准日财务报表（已经审计）；
- 4、资产权属证明文件；
- 5、资产评估申报表；
- 6、与本次评估有关的其他资料及专项说明。

(此页无正文)

委托方一（盖章）：成都高新发展股份有限公司

法定代表人或授权代表（签字盖章）：

二〇一五年七月十五日

(此页无正文)

委托方二 (盖章): 成都高新投资集团有限公司

法定代表人或授权代表 (签字盖章):

二〇一五年七月十五日

(此页无正文)

被评估单位(盖章): 成都倍特世纪物业管理有限公司

法定代表人或授权代表(签字盖章):

二〇一五年七月十五日