

本报告依据中国资产评估准则编制

华夏幸福（深圳）运营管理有限公司拟转让
其持有的华御城（深圳）物业管理有限公司100%股权项目
涉及华御城（深圳）物业管理有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

沃克森评报字（2022）第2280号

（共一册 第一册）

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二二年十二月一日

目 录

资产评估报告·声明	1
资产评估报告·摘要	3
资产评估报告·正文	5
一、 委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	5
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型	9
五、 评估基准日	10
六、 评估依据	10
七、 评估方法	12
八、 评估程序实施过程和情况	15
九、 评估假设	17
十、 评估结论	18
十一、 特别事项说明	20
十二、 评估报告使用限制说明	21
十三、 评估报告日	21
资产评估报告·附件	23

资产评估报告·声明

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

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

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

四、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评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本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。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、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。

八、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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、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。

**华夏幸福（深圳）运营管理有限公司拟转让
其持有的华御城（深圳）物业管理有限公司 100% 股权项目
涉及的华御城（深圳）物业管理有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告·摘要**

沃克森评报字（2022）第 2280 号

华夏幸福（深圳）运营管理有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对华夏幸福（深圳）运营管理有限公司拟转让华御城(深圳)物业管理有限公司 100% 股权经济行为涉及的华御城(深圳)物业管理有限公司股东全部权益在 2022 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的

华夏幸福（深圳）运营管理有限公司拟转让持有的华御城(深圳)物业管理有限公司 100% 股权，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及华御城(深圳)物业管理有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

本经济行为已根据《关于推进南方总部武汉长江中心、武汉中北路、南京大校场三项目及物业公司资产处置的请示》审批通过。

二、评估对象与评估范围

本次资产评估对象为华夏幸福（深圳）运营管理有限公司拟转让其持有的华御城(深圳)物业管理有限公司 100% 股权涉及的华御城(深圳)物业管理有限公司股东全部权益价值；评估范围为经济行为之目的所涉及的华御城(深圳)物业管理有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。

华御城(深圳)物业管理有限公司评估基准日财务报表经过中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具中兴财光华审会字（2022）第 102292 号审计报告。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2022 年 9 月 30 日。

五、评估方法

资产基础法。

六、评估结论及其使用有效期

截至评估基准日 2022 年 9 月 30 日，华御城(深圳)物业管理有限公司在评估基准日 2022 年 9 月 30 日的所有者权益账面价值为-1,397.40 万元，本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论：在持续经营前提下，华御城(深圳)物业管理有限公司股东全部权益价值为-1,397.34 万元，增值额为 0.06 万元，增值率为 0.00%。

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殊事项以及期后重大事项。

评估报告使用有效期为一年，自评估基准日 2022 年 9 月 30 日起至 2023 年 9 月 29 日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

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。

**华夏幸福（深圳）运营管理有限公司拟转让持有的
华御城（深圳）物业管理有限公司100%股权项目涉及的
华御城（深圳）物业管理有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告·正文**

沃克森评报字（2022）第 2280 号

华夏幸福（深圳）运营管理有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对华夏幸福（深圳）运营管理有限公司拟转让其持有的华御城(深圳)物业管理有限公司 100%股权经济行为涉及的华御城(深圳)物业管理有限公司股东全部权益在 2022 年 9 月 30 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、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一） 委托人

公司名称：华夏幸福（深圳）运营管理有限公司

法定住所：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

法定代表人：俞建

注册资本：100000 万人民币

主要经营范围：一般经营项目是：企业管理咨询、商业运营管理咨询、体育信息咨询、投资咨询、商务信息咨询、酒店管理咨询（均不含限制项目）；投资兴

办实业（具体项目另行申报）；供应链管理服务；国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）；经营进出口业务（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）。许可经营项目是：建筑工程的设计、安装、施工及相关的工程信息咨询；物业管理。

（二）被评估单位概况

1、公司登记事项

名称：华御城(深圳)物业管理有限公司

法定住所：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室(入驻深圳市前海商务秘书有限公司)

经营场所：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室(入驻深圳市前海商务秘书有限公司)

法定代表人：赵炜

注册资本：2000 万元人民币

经营范围：一般经营项目是：物业管理；商业综合体管理服务；家政服务；专业保洁、清洗、消毒服务；集贸市场管理服务。（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），许可经营项目是：停车场服务。

2、历史沿革

华御城(深圳)物业管理有限公司成立于 2019 年 7 月 17 日，经南山局批准，由华夏幸福（深圳）运营管理有限公司出资组建，公司注册资本 2000 万元人民币，实收资本 2000 万元人民币。截止评估基准日，华御城(深圳)物业管理有限公司股东出资及股权比例如下：

股东名称	出资额(单位: 万美元)		股权比例(单位: %)	
	认缴出资额	实缴出资额	认缴股权比例	实缴股权比例
华夏幸福（深圳）运营管理有限公司	2000.00	2000.00	100	100
合计	2000.00	2000.00	100	100

3、经营管理结构

公司设有董事长、董事、监事、总经理，职能部门有综合部、财务部、工程部。

4、财务状况

企业近二年及评估基准日的资产状况如下表所示：

单位：人民币万元

资产	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产	1,071.15	200.32	25.22
非流动资产	464.81	618.45	25.30
固定资产	0.68	0.94	0.00
递延所得税资产	464.13	617.51	25.30
资产总计	1,535.95	818.77	50.52
流动负债	2,933.35	2,671.48	126.40
非流动负债	0.00	0.00	0.00
负债合计	2,933.35	2,671.48	126.40
所有者权益	-1,397.40	-1,852.70	-75.89

损益状况如下表所示：

单位：人民币万元

项 目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	2,158.14	238.32	0.00
减：营业成本	1,489.27	2,276.62	90.36
税金及附加	1.49	0.71	0.00
销售费用	0.15	1.73	0.00
管理费用	59.84	327.63	10.70
研发费用	0.00	0.00	0.00
财务费用	-0.33	0.03	0.12
资产减值损失	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	0.09		
加：其他收益	0.89	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00
三、营业利润	608.69	-2,368.50	-101.18
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.01	0.53	0.00
四、利润总额	608.68	-2,369.03	-101.18
减：所得税费用	153.38	-592.21	-25.30
五、净利润	455.30	-1,776.82	-75.89

注：以上 2020 年至 2021 年财务数据来源于企业管理层数据，2022 年 9 月财务数据来源于中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人华夏幸福（深圳）运营管理有限公司是被评估单位华御城（深圳）物业管理有限公司的股东，持有华御城（深圳）物业管理有限公司 100% 股权。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中未约定其它资产评估报告使用人；

国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用者。

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

二、评估目的

华夏幸福（深圳）运营管理有限公司拟转让持有的华御城(深圳)物业管理有限公司 100% 股权，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及华御城(深圳)物业管理有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

本经济行为已根据《关于推进南方总部武汉长江中心、武汉中北路、南京大校场三项目及物业公司资产处置的请示》审批通过。

三、评估对象和评估范围

本次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，本次经济行为涉及的财务数据业已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（一）评估对象

本资产评估报告评估对象为华夏幸福（深圳）运营管理有限公司拟转让持有的华御城(深圳)物业管理有限公司 100% 股权涉及的华御城(深圳)物业管理有限公司股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的华御城(深圳)物业管理有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。华御城(深圳)物业管理有限公司评估基准日财

务报表经过中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具中兴财光华审会字（2022）第 102292 号审计报告。

截止评估基准日 2022 年 9 月 30 日，华御城(深圳)物业管理有限公司纳入评估范围的所有者权益账面价值为-1,397.40 万元，评估范围内各类资产及负债的账面价值见下表：

单位：人民币万元	
资产	2022 年 9 月 30 日
流动资产	1,071.15
非流动资产	464.81
固定资产净额	0.68
递延所得税资产	464.13
资产总计	1,535.95
流动负债	2,933.35
非流动负债	0.00
负债合计	2,933.35
所有者权益	-1,397.40

注：上表财务数据经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具无保留意见的审计报告。

（三）企业申报表外资产的类型、数量

华御城(深圳)物业管理有限公司未申报表外资产。

（四）引用其他机构报告

本资产评估报告引用了中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

（五）其他需要说明的问题

无。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值是指自愿买方与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

本项目资产评估基准日是 2022 年 9 月 30 日。

本次资产评估基准日的确定是考虑委托人相关经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等因素后，与委托人协商后确定。

资产评估是对评估对象在某一时点的价值做出的专业判断，选择会计期末作为评估基准日，能够更加全面反映评估对象的整体情况，同时本着有利于保证评估结论有效服务于评估目的、准确划定评估范围、高效清查核实资产、合理选取评估作价依据的原则，选择与委托人经济行为实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）经济行为依据

《关于推进南方总部武汉长江中心、武汉中北路、南京大校场三项目及物业公司资产处置的请示》。

（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 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过)；
- 2、《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 日第 13 届全国人民代表大会常务委员会第 6 次会议通过)；
- 3、《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人大三次会议通过)；
- 4、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第 11 届全国人民代表大会常务委员会第 5 次会议通过)；

5、《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正）；

6、《中华人民共和国企业所得税法》（2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议《关于修改〈中华人民共和国企业所得税法〉的决定》修正）；

7、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；

8、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号）；

9、《资产评估行业财政监督管理办法》（〔2017 年 4 月 21 日财政部令第 86 号公布 根据 2019 年 1 月 2 日《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等 2 部部门规章的决定〉修改））

10、其他与资产评估有关的法律法规。

（三） 准则依据

1、《资产评估基本准则》（2017 年 8 月 23 日，财资【2017】43 号）；
2、《资产评估职业道德准则》（中评协【2017】30 号）；
3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协【2018】36 号）；
4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协【2018】35 号）；
5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协【2017】33 号）；
6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协【2018】37 号）；
7、《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》（中评协【2017】35 号）；

8、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协【2018】38 号）；

9、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协【2019】35 号）；

10、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协【2017】39 号）；

11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46 号）；

12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47 号）；

- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）；
- 14、《资产评估准则术语 2020》；
- 15、《资产评估专家指引第 8 号-资产评估中的核查验证》。

（四）权属依据

- 1、电子设备购置发票；
- 2、其他有关产权证明。

（五）取价依据

- 1、企业提供的资料
 - （1）企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；
 - （2）企业提供的资产清单和资产评估申报表；
- 2、资产评估机构收集的资料
 - （1）评估专业人员现场勘查记录资料；
 - （2）评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
 - （3）与本次评估相关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

1、评估方法选择的依据

（1）《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

（2）《资产评估执业准则——企业价值》第十七条，“执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”

（3）《资产评估执业准则——企业价值》第十八条，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评

估。”

2、评估方法适用条件

（1）收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

（2）市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

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。

（3）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑资产基础法的适用性。

3、评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

（1）收益法适用性分析：

经与华御城（深圳）物业管理有限公司访谈了解，企业未来主要经营业务为“武汉长江中心”、“武汉平安科技金融城”、“金陵华夏中心”等项目提供小区物业管理服务，以上项目目前处在开发阶段，华御城（深圳）物业管理有限公司目前的收入主要来源于以上项目的“案场物业服务”收入，即营销中心物业服务。在项目销售完毕后，目前的案场物业服务将终止，公司将转为提供小区物业服务。考虑到公司目前的案场物业服务具有不可持续性，且未来小区物业服务业务开始时间及收入均具有较大的不确定性，难以预测，因此本次评估未采用收益法。

（2）市场法适用性分析：

考虑我国资本市场存在的与华御城(深圳)物业管理有限公司可比的同行业上市公司不满足数量条件、同时同行业市场交易案例较少、且披露信息不足，因此，本项目不适用于市场法。

（3）资产基础法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法对评估对象进行评估。

综上，本次评估我们选取资产基础法对评估对象进行评估。

（二）评估方法具体操作思路

本次评估采用资产基础法对华御城(深圳)物业管理有限公司的股东全部权益进行了评估，即首先采用适当的方法对各类资产的市场价值进行评估，然后加总并扣除华御城(深圳)物业管理有限公司应当承担的负债，得出股东全部权益的评估值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

① 货币资金：对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值为评估值。

②其他债权性资产：主要是应收账款、其他流动资产，分析其业务内容、账龄等情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，以可收回金额作为评估值。

③ 机器设备

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

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法估算公式如下：

评估值 = 重置全价 × 成新率

④ 递延所得税资产：调查了解了递延所得税资产发生的原因，查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证。递延所得税资产以核实后的账面值作为评估值。

⑤ 负债

负债主要包括应付票据、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等。资产评估师对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

（一）明确业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及需要批准经济行为的审批情况、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估业务委托合同，

以约定资产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况，编制评估工作计划，包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

（四）进行评估现场调查

1、指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2、根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

（五）收集整理评估资料

评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

（六）评定估算形成结论

1、根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法；

2、根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成合理评估结论。

（七）编制和提交评估报告

1、评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；

2、根据资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审

核；

3、在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整；

4、资产评估机构及其评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。

（一）基本假设

1、交易假设。

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。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、资产持续使用假设。

资产持续使用假设是指资产评估时需根据被评估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。

4、企业持续经营的假设。

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

（二）一般假设

1、假设评估基准日后，被评估单位及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2、除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

3、假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响（考虑利率在评估基准日至报告日的变化）；

4、假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

5、假设未来被评估单位经营符合国家各项法律、法规，不违法；

6、假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

7、假设被评估单位未来不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项；

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

本着独立、公正、客观的原则，在持续经营前提下，在经过实施必要的资产评估程序，采用资产基础法形成的评估结果如下：

截至评估基准日 2022 年 9 月 30 日，华御城(深圳)物业管理有限公司纳入评估范围内的总资产账面价值为 1,535.95 万元，评估值 1,536.02 万元，评估基本无增减

值变化；负债账面价值为 2,933.35 万元，评估值 2,933.35 万元，无增减值；所有者权益账面值为-1,397.40 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益的评估值为-1,397.34 万元，增值额为 0.06 万元，增值率为 0.00%。具体各类资产的评估结果见下表：

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	1,071.15	1,071.15	-	-
非流动资产	464.81	464.87	0.06	0.01
其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	0.68	0.74	0.06	9.47
在建工程	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	464.13	464.13	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
资产总计	1,535.95	1,536.02	0.06	0.00
流动负债	2,933.35	2,933.35	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	2,933.35	2,933.35	-	-
净资产（所有者权益）	-1,397.40	-1,397.34	0.06	0.00

（评估结论的详细情况见评估明细表）。

（二）评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2022 年 9 月 30 日起至 2023 年 9 月 29 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现

日的价值，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；

（2）当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；

（3）评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、 特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

1、报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

2、根据由中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告（中兴财光华审会字（2022）第 102292 号）披露如下：2022 年 9 月 30 日，华御城（深圳）物业管理有限公司货币资金账面余额 252.24 万元，其中受限资金 0 元，流动负债总额为 2,933.35 万元，主要流动负债为其他应付款 2,647.44 万元。此外，华御城（深圳）物业公司控股公司华夏幸福基业股份有限公司 2021 年 1 月份开始出现流动性风险，该事项对公司的生产经营和财务造成重大影响。

提请报告使用人关注以上事项对评估结论以及本次经济行为实现可能产生的影响。

3、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，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、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

4、本评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的，其真

实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

5、被评估单位华御城（深圳）物业管理有限公司不存在未决事项和法律纠纷事项。

6、华御城（深圳）物业管理有限公司在评估基准日至评估报告日不存在可能影响评估结论的重大期后事项。

7、本次评估未考虑控股权及少数股权等因素产生的溢价或折价。

8、本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

9、评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当被评估单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

十二、 评估报告使用限制说明

1、 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

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

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

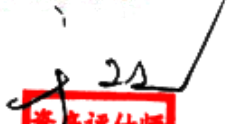

4、 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

十三、 评估报告日

本评估报告日为 2022 年 12 月 1 日。

【评估报告签字盖章页 | 此页无正文】

资产评估师签名：


资产评估师签名：


沃克森（北京）国际资产评估有限公司



二〇二二年十二月一日

资产评估报告·附件

- 一、 相关经济行为文件
- 二、 被评估单位专项审计报告
- 三、 委托人和被评估单位法人营业执照
- 四、 委托人和其他相关当事人承诺函
- 五、 签名资产评估师承诺函
- 六、 资产评估机构资格证明文件
- 七、 资产评估机构法人营业执照副本
- 八、 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 九、 资产评估委托合同

华夏幸福（深圳）运营管理有限公司拟转让
其持有的华御城（深圳）物业管理有限公司100%股权项目
涉及华御城（深圳）物业管理有限公司
股东全部权益价值

资产评估说明

沃克森评报字（2022）第2280号

（共一册 第一册）

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二二年十二月一日

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	3
第一章	评估对象和评估范围说明	3
一、	评估对象与评估范围内容	3
二、	实物资产的分布情况及特点	4
三、	企业申报无形资产类型、数量、法律权属状况	4
四、	企业申报表外资产的类型、数量	4
五、	引用其他机构报告	4
第二章	资产核实情况总体说明	5
一、	资产核实人员组织、实施时间和过程	5
二、	影响资产核实的事项及处理方法	6
三、	核实结论	6
第三章	资产基础法评估技术说明	7
一、	流动资产评估技术说明	7
二、	机器设备类固定资产	9
三、	递延所得税资产	12
四、	负债评估技术说明	12
第四章	收益法评估技术说明	16
第五章	评估结论及分析	17
一、	评估结论	17
二、	评估价值与账面价值比较变动情况及说明	17
三、	评估结论中溢价或者折价情况	18
评估说明附件		19
附件一	企业关于进行资产评估有关事项的说明	19

第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明

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和个人，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

本部分内容由委托人及被评估单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，具体内容见附件一：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、被评估单位概况

本次评估的委托人为华夏幸福（深圳）运营管理有限公司，被评估单位为华御城(深圳)物业管理有限公司。

(一) 委托人概况—华夏幸福（深圳）运营管理有限公司

1、注册情况

公司名称：华夏幸福（深圳）运营管理有限公司

法定住所：深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

法定代表人：俞建

注册资本：100000 万人民币

主要经营范围：一般经营项目是：企业管理咨询、商业运营管理咨询、体育信息咨询、投资咨询、商务信息咨询、酒店管理咨询（均不含限制项目）；投资兴办实业（具体项目另行申报）；供应链管理服务；国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）；经营进出口业务（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）。许可经营项目是：建筑工程的设计、安装、施工及相关的工程信息咨询；物业管理。

(二) 被评估单位—华御城(深圳)物业管理有限公司

1、注册情况

名称：华御城(深圳)物业管理有限公司

法定住所：深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室(入驻深圳市前海商务秘书有限公司)

经营场所：深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室(入驻深圳市前海商务秘书有限公司)

法定代表人：赵炜

注册资本：2000 万元人民币

经营范围：一般经营项目是：物业管理；商业综合体管理服务；家政服务；专业保洁、清洗、消毒服务；集贸市场管理服务。（除依法须经批准的项目外

外，凭营业执照依法自主开展经营活动），许可经营项目是：停车场服务。

2、历史沿革

华御城(深圳)物业管理有限公司成立于2019年7月17日，经南山局批准，由华夏幸福(深圳)运营管理有限公司出资组建，公司注册资本2000万元人民币，实收资本2000万元人民币。截止评估基准日，华御城(深圳)物业管理有限公司股东出资及股权比例如下：

股东名称	出资额(单位：万美元)		股权比例(单位：%)	
	认缴出资额	实缴出资额	认缴股权比例	实缴股权比例
华夏幸福(深圳)运营管理有限公司	2000.00	2000.00	100	100
合计	2000.00	2000.00	100	100

4、经营管理结构

公司设有董事长、董事、监事、总经理，职能部门有综合部、财务部、工程部。

5、财务状况

企业前三年及评估基准日的资产状况如下表所示：

单位：人民币万元

资产	2022年9月30日	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产	1,071.15	200.32	25.22
非流动资产	464.81	618.45	25.30
固定资产	0.68	0.94	0.00
递延所得税资产	464.13	617.51	25.30
资产总计	1,535.95	818.77	50.52
流动负债	2,933.35	2,671.48	126.40
非流动负债	0.00	0.00	0.00
负债合计	2,933.35	2,671.48	126.40
所有者权益	-1,397.40	-1,852.70	-75.89

损益状况如下表所示：

单位：人民币万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度
一、营业收入	2,158.14	238.32	0.00
减：营业成本	1,489.27	2,276.62	90.36
税金及附加	1.49	0.71	0.00
销售费用	0.15	1.73	0.00
管理费用	59.84	327.63	10.70
研发费用	0.00	0.00	0.00
财务费用	-0.33	0.03	0.12
资产减值损失	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	0.09		
加：其他收益	0.89	0.00	0.00

投资收益	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00
三、营业利润	608.69	-2,368.50	-101.18
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.01	0.53	0.00
四、利润总额	608.68	-2,369.03	-101.18
减：所得税费用	153.38	-592.21	-25.30
五、净利润	455.30	-1,776.82	-75.89

注：以上 2020 年至 2021 年财务数据来源于企业管理层数据，2022 年 9 月财务数据来源于中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中兴财光华审会字（2022）第 102292 号审计报告。

6、会计制度和税收政策

（1）会计制度

华御城(深圳)物业管理有限公司会计核算以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

（2）税收政策

华御城(深圳)物业管理有限公司增值税税率为 9%、6%、13%，按应缴流转税额的 7%计缴城市维护建设税，教育费附加（含地方教育费附加）为 5%，按应纳税所得额的 25%计缴企业所得税，其他税费按国家相关规定计算缴纳。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人华夏幸福（深圳）运营管理有限公司是被评估单位华御城（深圳）物业管理有限公司的股东，持有华御城（深圳）物业管理有限公司 100%股权。

二、关于经济行为的说明

华夏幸福（深圳）运营管理有限公司拟转让持有的华御城(深圳)物业管理有限公司 100%股权，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及华御城(深圳)物业管理有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

本经济行为已经《关于推进南方总部武汉长江中心、武汉中北路、南京大校场三项目及物业公司资产处置的请示》审批通过。

三、关于评估对象和评估范围的说明

本次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，本次经济行为涉及的财务数据业已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（一）评估对象

本资产评估报告评估对象为华夏幸福（深圳）运营管理有限公司拟转让持有的华御城(深圳)物业管理有限公司 100%股权涉及的华御城(深圳)物业管理有限公司股东全部权益。

（二）评估范围

本资产评估报告评估范围为华御城(深圳)物业管理有限公司申报的、经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的评估基准日资产负债表中列示的所有资产和相关负债。

截止评估基准日 2022 年 9 月 30 日，华御城(深圳)物业管理有限公司纳入评估范围的所有者权益账面价值为-1,397.40 万元，评估范围内各类资产及负债的账面价值见下表：

单位：人民币万元	
资产	2022 年 9 月 30 日
流动资产	1,071.15
非流动资产	464.81
固定资产净额	0.68
递延所得税资产	464.13
资产总计	1,535.95
流动负债	2,933.35
非流动负债	0.00
负债合计	2,933.35
所有者权益	-1,397.40

（三）经营租入资产、特许使用资产和账外无形资产

本次评估范围不存在经营租入资产、特许使用资产和账外无形资产。

（四）评估范围内资产调账情况

本次评估范围内资产未发生过根据资产评估结果调账的事项。

（五）不良资产核销或资产剥离情形

本公司近五年内不存在不良资产核销和资产剥离的情形。

（六）需要说明的其他问题

无。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2022 年 9 月 30 日。

本次资产评估基准日的确定是根据相关经济行为的安排，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，经委托人与评估机构协商确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

（一）历史年度进行的清产核资和资产评估情况

本公司近五年内未进行过清产核资和资产评估事项。

（二）对未来经营有重要影响的重大合同和诉讼事项

- 1、本公司未签订对未来生产经营有重要影响的重大合同。
- 2、本公司目前未发生影响未来生产经营的重大诉讼事项。

（三）评估范围内资产的抵押、质押、担保情况

本次评估范围内资产不存在抵押、质押、担保情况。

（四）影响企业价值的账面未记录资产负债情况

本公司不存在账面未记录的影响企业价值的资产和负债。

六、资产负债清查情况的说明

1、清查范围、产权状况、实物资产分布地点及特点

（1）清查范围

本次资产清查范围与评估范围一致，具体资产类型有货币资金、应收账款、其他流动资产、固定资产、递延所得税资产、应付账款、职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债。截至评估基准日各类资产及负债的账面价值如下：

单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	10,711,452.33
货币资金	2,522,415.41
应收票据及应收账款	7,772,079.21
其他流动资产	416,957.71
二、非流动资产合计	4,648,064.30
固定资产	6,784.60
递延所得税资产	4,641,279.70
三、资产总计	15,359,516.63

四、流动负债合计	29,333,545.20
应付票据	67,869.47
应付职工薪酬	1,709,271.77
应交税费	13,609.09
其他应付款	26,474,381.62
其他流动负债	1,068,413.25
五、非流动负债合计	
六、负债总计	29,333,545.20
七、净资产（所有者权益）	-13,974,028.57

（2）实物资产分布地点及特点

实物资产主要为电子设备，为一台红外面部测温仪，主要分布于华御城(深圳)物业管理有限公司办公区内。

2、清查工作的组织

对纳入评估范围内的资产于 2022 年 11 月进行了全面清查，清查工作由财务部、办公室等部门共同组织。清查过程如下：

（1）货币资金：收集银行对账单。

（2）往来款项：纳入本次评估范围的往来账主要有应收账款、应付账款、其他应付款等，通过查阅相关合同凭证，分析往来款项的真实性及回收可能性。

（3）固定资产：包括设备类资产。

对电子设备进行了详细的清查。在清查过程中，管理人员对所有实物资产全部进行了详细的盘点，重点核对了设备的规格型号、数量、使用状况。

（4）应交税费：查看明细账和原始凭证，核实计提正确性及真实性。

（5）应付职工薪酬：取得企业相关薪酬制度，查阅原始凭证，核实计提正确性及真实性。

3、清查结果

通过资产清查、核实，评估范围内的资产未重、未漏；根据清查情况，按照目前的会计制度和会计准则，公司未对申报的资产和负债进行调整。

七、未来经营和收益状况预测说明

公司未来主要经营业务为“武汉长江中心”、“武汉平安科技金融城”、“金陵华夏中心”等项目提供小区物业管理服务，以上项目目前处在开发阶段，公司目前的收入主要来源于以上项目的“案场物业服务”收入，即营销中心物业服务。在项目销售完毕后，目前的案场物业服务将终止，公司经营业务将转为提供小区

物业服务。考虑到公司目前的案场物业服务具有不可持续性，且未来小区物业服务业务开始时间及收入均具有较大的不确定性，因此未对未来经营及收益状况进行预测。

八、资料清单

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

(此页无正文, 为华夏幸福(深圳)运营管理有限公司拟转让其持有的华御城(深圳)物业管理有限公司100%股权项目涉及的华御城(深圳)物业管理有限公司股东全部权益价值资产评估项目“关于进行资产评估有关事项说明”签字盖章页)

法定代表人(签字):



华夏幸福(深圳)运营管理有限公司(盖章)



年 月 日

(此页无正文,为华夏幸福(深圳)运营管理有限公司拟转让其持有的华御城(深圳)物业管理有限公司 100%股权项目涉及的华御城(深圳)物业管理有限公司 股东全部权益价值资产评估项目“关于进行资产评估有关事项说明”签字盖章页)

法定代表人(签字):



华御城(深圳)物业管理有限公司(盖章)



年 月 日

第三部分 资产评估说明

第一章 评估对象和评估范围说明

一、 评估对象与评估范围内容

1、 评估对象

评估对象为华夏幸福（深圳）运营管理有限公司拟转让持有的华御城（深圳）物业管理有限公司 100%股权涉及的华御城（深圳）物业管理有限公司股东全部权益。

2、 评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的华御城（深圳）物业管理有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。华御城（深圳）物业管理有限公司评估基准日财务报表经过中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具中兴财光华审会字（2022）第 102292 号审计报告。

截止评估基准日 2022 年 9 月 30 日，华御城（深圳）物业管理有限公司纳入评估范围内的净资产账面价值为-1,397.40 万元。

3、 委托评估的资产类型、账面金额

具体资产类型有货币资金、应收账款、其他流动资产、固定资产、递延所得税资产、应付票据、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债。截至评估基准日各类资产及负债的账面价值如下：

单位：人民币万元	
资产	2022年9月30日
流动资产	1,071.15
非流动资产	464.81
固定资产净额	0.68
递延所得税资产	464.13
资产总计	1,535.95
流动负债	2,933.35
非流动负债	0.00
负债合计	2,933.35
所有者权益	-1,397.40

注：上表财务数据经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具无保留意见的审计报告。

4、委托评估的资产权属状况（含应当评估的相关负债）

根据企业申报，资产评估机构委派评估专业人员到现场参与企业的资产清查工作，并对固定资产等进行重点清查。

经清查核实，委托评估的资产归被评估单位所有，负债为被评估单位应当承担的债务。

二、 实物资产的分布情况及特点

实物资产主要为一台红外面部测温仪，位于华御城（深圳）物业管理有限公司办公室内，设备维护保养较好，运行正常。

三、 企业申报无形资产类型、数量、法律权属状况

无。

四、 企业申报表外资产的类型、数量

无。

五、 引用其他机构报告

本资产评估报告引用了中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

第二章 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

（一）清查核实的人员组织：

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门的法律规定和规范化要求，按照资产评估委托合同所约定的事项，沃克森（北京）国际资产评估有限公司于 2022 年 11 月对纳入评估范围内的资产在企业清查的基础上实施了现场清查核实。

由具有丰富资产评估经验的人员组成评估小组，具体执行资产评估事宜。根据华御城（深圳）物业管理有限公司的资产情况，按照专业分别安排流动资产及负债评估专业人员和设备评估专业人员等进入现场。

（二）实施时间和过程

在整个清查核实过程中，评估专业人员对华御城（深圳）物业管理有限公司进行了详细的清查，对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料进行了核查、验证，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要地市场调查和交易价格比较，用以确定资产和负债的客观存在。

1、 指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

评估专业人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2、 初步审查和完善被评估单位提交的资产评估申报明细表

评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类资产评估申报明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给被评估单位对资产评估申报明细表进行完善。

3、 现场调查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估专业人员在被评估单

位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场调查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的调查方法。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

评估专业人员根据现场实地调查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善资产评估申报明细表，以便做到：账、表、实相符。

二、影响资产核实的事项及处理方法

资产清查过程中，评估专业人员没有发现影响资产核实的事项。

三、核实结论

通过资产核实，评估范围内的资产未重、未漏，各项资产权属清晰，不存在盘盈、盘亏和报废事项，达到资产评估准则的要求。

根据核实情况，按照目前的会计制度和会计准则，我们未对申报的资产和负债进行调整。

第三章 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

（一）评估范围

本次评估范围内流动资产包括：货币资金和其他流动资产。

上述资产在评估基准日账面值如下所示：

单位：元		
序号	科目名称	账面价值
1、	货币资金	2,522,415.41
2、	应收账款	7,772,079.21
3、	其他流动资产	416,957.71
4、	流动资产合计	10,711,452.33

（二）评估操作过程

流动资产评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

评估专业人员对纳入评估范围的流动资产构成情况进行初步了解，设计了初步评估技术方案和评估专业人员配备方案；向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料 and 填写流动资产评估申报明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1、核对账目：根据被评估单位提供的流动资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对以确保其与总金额相符；然后与被评估单位的流动资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分流动资产核对了原始记账凭证等。

2、资料收集：评估专业人员按照重要性原则，根据各类流动资产的典型特征收集了评估基准日的银行对账单和部分记账凭证等评估相关资料。

3、清查结果：本次评估未发现账实、账表不一致的情况。

第三阶段：评定估算阶段

根据各类流动资产的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，

撰写流动资产评估技术说明。

（三）评估方法

1、货币资金

货币资金为银行存款。

纳入评估范围的银行存款账面价值为 2,522,415.41 元，共有 5 个银行账户，均为人民币账户。

评估专业人员查阅了资产负债表、银行存款日记账、总账，并与银行存款对账单进行核实，对银行存款进行了函证。在核对无误的基础上，以核实后的账面价值作为其评估值。

经上述评估程序，银行存款评估值为 2,522,415.41 元。

2、应收账款

纳入评估范围的应收账款账面余额 7,772,079.21 元，计提坏账准备 0.00 元，应收账款净额为 7,772,079.21 元，核算内容为企业应收关联方单位的案场服务费。

在本次评估中，评估专业人员对于应收账款进行了核查、分析。首先，核实总账、明细账与评估申报表金额，确定记账中有无遗漏、重复及错入账情况。根据实际情况，评估专业人员对外部债权根据重要性以及项目特殊性，发函核对并查阅相关的合同。对于确有特殊原因而不能发函的，评估中执行了相关替代程序，抽查了原始凭证。

经过以上评估程序，纳入本次评估范围的应收账款评估值为 7,772,079.21 元。

3、其他流动资产

纳入评估范围的其他流动资产账面价值 416,957.71 元，核算内容为尚未抵扣的增值税进项税额。

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估专业人员向被评估单位调查了解了应负担的增值税税率及缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。其他流动资产以核实后的账面值确定评估值。

经过以上评估程序，其他流动资产评估值为 416,957.71 元。

（四）评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

单位：元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
货币资金	2,522,415.41	2,522,415.41	0.00	0.00
应收账款	7,772,079.21	7,772,079.21	0.00	0.00
其他流动资产	416,957.71	416,957.71	0.00	0.00
流动资产合计	10,711,452.33	10,711,452.33	0.00	0.00

流动资产评估值为 10,711,452.33 元，无评估增减值变化。

二、机器设备类固定资产

（一）评估范围

纳入评估范围的设备类资产为电子设备。资产评估基准日账面价值如下表所示：

单位：人民币元

科目名称	原值	账面价值	评估价值	
			原值	净值
设备类合计	10,619.47	6,784.60	9,522.12	7,427.25
固定资产-电子设备	10,619.47	6,784.60	9,522.12	7,427.25

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。

评估范围内的资产权属清晰，权属证明完善。

（二）设备概况

本次纳入评估范围的固定资产为电子设备，共一台，为一台红外面部测温仪。红外面部测温仪购置于 2021 年 8 月，至评估基准日，设备运行正常。

被评估单位采用年限平均法计提折旧。按设备资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类设备资产的年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限	残值率	年折旧率
电子设备	3-5	0-5%	19%-33%

（三）评估操作过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

评估人员对纳入评估范围的设备类资产构成情况进行初步了解，向被评估单

位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写设备类资产评估申报明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1. 核对账目：根据被评估单位提供的设备类资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的设备类资产明细账、台帐核对使明细金额及内容相符；最后对部分设备类资产核对了原始记账凭证等。

2. 资料收集：评估人员收集了设备购置发票。

3. 现场查点：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看。核对了设备名称、规格、型号、数量、购置日期、生产厂家等基本信息；了解了设备的工作环境、利用情况、维护与保养情况等使用信息。

4. 现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了设备类资产的性能、运行、维护、更新等信息；调查了解了各类典型设备评估基准日近期的购置价格及相关税费；调查了解了设备类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

第三阶段：评定估算阶段

根据各类设备的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写设备类资产评估技术说明。

（四）评估方法

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法评估。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

1、设备重置全价的确定：

本次评估以不含税市场价作为设备重置全价。

2、成新率的确定

主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。计算公式如下：

成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限× 100%

3、 评估值的确定

评估值=重置全价× 综合成新率

（五） 典型案例

案例一： 红外面部测温仪(资产基础法表 4-6-6 序号 1)

设备名称： 红外面部测温仪

规格型号： ZN809

制造厂家： 广州市真地信息技术有限公司

启用年月： 2021 年 8 月

账面原值： 10,619.47 元

账面净值： 6,784.60 元

1. 重置全价的确定

评估人员通过京东网站查询该厂家同型号在售的设备含税市场价为 10,760.00 元, 则:

设备重置全价=10,760.00÷1.13
=9,522.12 (元)

2. 成新率的确定

该设备于 2021 年 8 月投入使用, 已使用 1.12 年, 设备目前正常使用中。据设备管理人员访谈等方式了解设备的实际使用、维护情况。该机为企业的关键设备, 使用状态良好, 维修保养及时, 根据调查了解, 判断设备经济寿命年限为 5 年。

理论成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限× 100%
=78%

3. 评估值的确定

评估值=重置全价× 综合成新率
=9,522.12×78%
=7,427.25 (元)。

（六） 评估结果

机器设备评估结果及增减值情况如下表:

科目名称	原值	账面价值	评估价值		增值额		增值率%	
			原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	10,619.47	6,784.60	9,522.12	7,427.25	-1,097.35	642.65	-10.33	9.47
固定资产-电子设备	10,619.47	6,784.60	9,522.12	7,427.25	-1,097.35	642.65	-10.33	9.47

设备评估原值 9,522.12 元,评估净值 7,427.25 元,评估原值增值 -1,097.35 元,评估净值增值 642.65 元,原值评估增值率-10.33%;净值评估增值率 9.47%。

评估原值增值原因主要如下:电子设备更新迭代较快,重置价低于原始取得成本;评估净值增值主要原因是,企业会计折旧年限小于评估所使用的经济寿命年限,故造成设备评估净值增值。

三、递延所得税资产

递延所得税资产账面值 4,641,279.70 元。核算内容为历史年度亏损形成的递延所得税资产。对递延所得税资产的评估,核对明细账与总账、报表余额是否相符,核对与委估明细表是否相符,查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录,以证实递延所得税资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上,以评估目的实现后资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

经过以上评估程序,递延所得税资产评估值 4,641,279.70 元。

四、负债评估技术说明

(一) 评估范围

本次评估范围内流动资产包括:应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债。

上述资产在评估基准日账面值如下所示:

单位:元	
科目名称	账面价值
应付账款	67,869.47
应付职工薪酬	1,709,271.77
应交税费	13,609.09
其他应付款	26,474,381.62
其他流动负债	1,068,413.25
流动负债合计	29,333,545.20
非流动负债合计	0.00
负债合计	29,333,545.20

（二）评估操作过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

评估专业人员对纳入评估范围的负债构成情况进行初步了解，在此基础上安排了评估人员；向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写负债评估申报明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1、核对账目：根据被评估单位提供的负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额负债核对了原始记账凭证等。

2、资料收集：评估专业人员按照重要性原则，根据各类负债的典型特征收集了评估基准日的采购合同与发票、完税证明，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3、现场访谈：评估专业人员向被评估单位相关人员调查了解了各往来单位的商业信用情况；调查了解了负担的税种、税率与纳税制度情况；调查了解了员工构成与职工薪酬制度情况等。

第三阶段：评定估算阶段

根据各类负债的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写负债评估技术说明。

（三）评估方法

1、应付账款

纳入评估范围的应付账款账面价值为67,869.47元，主要为应付的物质采购、服装及洗衣费等。

评估专业人员查看明细账，抽查了部分原始凭证，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，并对金额较大的应付账款进行了函证；对于不能发函询证的款项，抽取了原始凭证予以核实。经核实，均为企业正常的应付款，没有证据证

明企业无需支付，以核实后的账面值作为评估值。

经以上评估程序，应付账款评估值为67,869.47元。

2、应付职工薪酬

纳入评估范围的应付职工薪酬账面值为1,709,271.77元，主要为工资、奖金、社会保险费及住房公积金等。

评估专业人员了解企业的工资制度，对应付职工薪酬账面值进行了核实，查看账簿记录、抽查了部分原始凭证，核实交易事项的真实性。

经以上评估程序，应付职工薪酬评估值为1,709,271.77元。

3、应交税费

纳入评估范围的应交税费账面值 13,609.09 元，为应交个人所得税。

评估专业人员在账账、账表、清查评估明细表余额核实一致的基础上，对应交税金进行了抽查。查看明细账、凭证及企业完税凭证。经核实企业账面应交税费经验算计算无误。以核实后的账面金额确认评估值。

经上述评估程序，应交税费评估值为 13,609.09 元。

4、其他应付款

纳入评估范围内的其他应付款账面值为 26,474,381.62 元，为应付代收代缴款、保证金及关联方单位之间的往来款等。

评估专业人员核对了账簿记录、查阅了总账、明细账及有关会计凭证，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，评估专业人员查阅合同、明细账、凭证，经核实，为企业应负担的负债，以核实后的账面值作为评估值。

经上述评估程序，其他应付款评估值 26,474,381.62 元。

5、其他流动负债

纳入评估范围的其他流动负债账面价值 1,068,413.25 元，核算内容为确认武汉沙湖中心项目、长江中心项目收入形成的销项税。

评估专业人员向被评估单位调查了解了其他流动负债形成的原因，对相应的合同进行了抽查，以核实无误后的账面价值作为评估值。

经上述评估程序，其他流动负债评估值为 1,068,413.25 元。

评估结果

负债评估结果及增减值情况如下表：

单位：元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
应付账款	67,869.47	67,869.47	0.00	0.00
应付职工薪酬	1,709,271.77	1,709,271.77	0.00	0.00
应交税费	13,609.09	13,609.09	0.00	0.00
其他应付款	26,474,381.62	26,474,381.62	0.00	0.00
其他流动负债	1,068,413.25	1,068,413.25	0.00	0.00
流动负债合计	29,333,545.20	29,333,545.20	0.00	0.00
非流动负债合计	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	29,333,545.20	29,333,545.20	0.00	0.00

综上，负债评估值 29,333,545.20 元，无评估增减值。

第四章 收益法评估技术说明

经与华御城（深圳）物业管理有限公司访谈了解，企业未来主要经营业务为“武汉长江中心”、“武汉平安科技金融城”、“金陵华夏中心”等项目提供小区物业管理服务，以上项目目前处在开发阶段，华御城（深圳）物业管理有限公司目前的收入主要来源于以上项目的“案场物业服务”收入，即营销中心物业服务。在项目销售完毕后，目前的案场物业服务将终止，公司将转为提供小区物业服务。考虑到公司目前的案场物业服务具有不可持续性，且未来小区物业服务业务开始时间及收入均具有较大的不确定性，难以预测，因此本次评估未采用收益法。

第五章 评估结论及分析

一、评估结论

本着独立、公正、客观的原则，经过实施资产评估的法定程序，采用资产基础法形成的初步价值结论：

截至评估基准日2022年9月30日，华御城（深圳）物业管理有限公司纳入评估范围内的总资产账面价值为1,535.95万元，评估值1,536.02万元，评估基本无增减变化；负债账面价值为2,933.35万元，评估值2,933.35万元，无增减值；所有者权益账面值为-1,397.40万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益的评估值为-1,397.34万元，增值额为0.06万元，增值率为0.00%。具体各类资产的评估结果见下表：

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	1,071.15	1,071.15	-	-
非流动资产	464.81	464.87	0.06	0.01
其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	0.68	0.74	0.06	9.47
在建工程	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	464.13	464.13	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
资产总计	1,535.95	1,536.02	0.06	0.00
流动负债	2,933.35	2,933.35	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	2,933.35	2,933.35	-	-
净资产（所有者权益）	-1,397.40	-1,397.34	0.06	-0.00

（评估结论的详细情况见评估明细表）

二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

净资产评估增值 0.06 万元，主要为电子设备评估增值，增值的主要原因是企业会计折旧年限小于评估所使用的经济寿命年限，故造成设备评估净值增值。

三、评估结论中溢价或者折价情况

本次评估结果未考虑由于控股权因素产生的溢价和少数股东权益产生的折价对评估对象价值的影响，同时不涉及流动性对评估结论的影响。

评估说明附件

附件一 企业关于进行资产评估有关事项的说明

华夏幸福（深圳）运营管理有限公司拟转让
其持有的华御城（深圳）物业管理有限公司100%股权项目
涉及华御城（深圳）物业管理有限公司
股东全部权益价值

资产评估明细表

沃克森评报字（2022）第2280号

（共一册 第一册）

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二二年十二月一日

资产评估结果汇总表

评估基准日:2022年9月30日

表1

被评估单位: 华御城(深圳)物业管理有限公司

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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	1,071.15	1,071.15	-	-
2	非流动资产	464.81	464.87	0.06	0.01
3	其中: 可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	0.68	0.74	0.06	9.47
9	在建工程	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	-	-	-	-
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	-	-	-	-
18	递延所得税资产	464.13	464.13	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	资产总计	1,535.95	1,536.02	0.06	0.00
21	流动负债	2,933.35	2,933.35	-	-
22	非流动负债	-	-	-	-
23	负债合计	2,933.35	2,933.35	-	-
24	净资产(所有者权益)	-1,397.40	-1,397.34	0.06	-0.00

评估机构: 沃克森(北京)国际资产评估有限公司

签字资产评估师: 吉建春、于欢



资产评估结果分类汇总表

评估基准日:2022年9月30日

被评估单位: 华御城(深圳)物业管理有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	10,711,452.33	10,711,452.33	-	-
2	货币资金	2,522,415.41	2,522,415.41	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据及应收账款	7,772,079.21	7,772,079.21	-	-
5	预付款项	-	-	-	-
6	其他应收款	-	-	-	-
7	存货	-	-	-	-
8	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
9	其他流动资产	416,957.71	416,957.71	-	-
10	二、非流动资产合计	4,648,064.30	4,648,706.95	642.65	0.01
11	可供出售金融资产	-	-	-	-
12	持有至到期投资	-	-	-	-
13	长期应收款	-	-	-	-
14	长期股权投资	-	-	-	-
15	投资性房地产	-	-	-	-
16	固定资产	6,784.60	7,427.25	642.65	9.47
17	在建工程	-	-	-	-
18	生产性生物资产	-	-	-	-
19	油气资产	-	-	-	-
20	无形资产	-	-	-	-
21	开发支出	-	-	-	-
22	商誉	-	-	-	-
23	长期待摊费用	-	-	-	-

资产评估结果分类汇总表

评估基准日:2022年9月30日

被评估单位: 华御城(深圳)物业管理有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
24	递延所得税资产	4,641,279.70	4,641,279.70	-	-
25	其他非流动资产	-	-	-	-
26	三、资产总计	15,359,516.63	15,360,159.28	642.65	0.00
27	四、流动负债合计	29,333,545.20	29,333,545.20	-	-
28	短期借款	-	-	-	-
29	交易性金融负债	-	-	-	-
30	应付票据	67,869.47	67,869.47	-	-
31	预收款项	-	-	-	-
32	应付职工薪酬	1,709,271.77	1,709,271.77	-	-
33	应交税费	13,609.09	13,609.09	-	-
34	其他应付款	26,474,381.62	26,474,381.62	-	-
35	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
36	其他流动负债	1,068,413.25	1,068,413.25	-	-
37	五、非流动负债合计	-	-	-	-
38	长期借款	-	-	-	-
39	应付债券	-	-	-	-
40	长期应付款	-	-	-	-
41	预计负债	-	-	-	-
42	递延所得税负债	-	-	-	-
43	其他非流动负债	-	-	-	-
44	六、负债总计	29,333,545.20	29,333,545.20	-	-
45	七、净资产(所有者权益)	-13,974,028.57	-13,973,385.92	642.65	-0.00

评估机构: 沃克森(北京)国际资产评估有限公司

签字资产评估师: 吉建春、于欢

非流动资产评估汇总表

评估基准日:2022年9月30日

被评估单位: 华御城(深圳)物业管理有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	
4-2	持有至到期投资余额	0.00			
	减: 减值准备	0.00			
	持有至到期投资价值	0.00	0.00	0.00	
4-3	长期应收款余额	0.00			
	减: 减值准备	0.00			
	长期应收款价值	0.00	0.00	0.00	
4-4	长期股权投资余额	0.00			
	减: 减值准备	0.00			
	长期股权投资价值	0.00	0.00	0.00	
4-5	投资性房地产净值	0.00			
	减: 减值准备	0.00			
	投资性房地产价值	0.00	0.00	0.00	
4-6	固定资产净值	6,784.60			
	减: 减值准备	0.00			
	固定资产价值	6,784.60	7,427.25	642.65	9.47
4-7	在建工程余额	0.00			
	减: 减值准备	0.00			
	在建工程价值	0.00	0.00	0.00	
4-8	生产性生物资产净值	0.00			
	减: 减值准备	0.00			
	生产性生物资产价值	0.00	0.00	0.00	
4-9	油气资产净值	0.00			
	减: 减值准备	0.00			
	油气资产价值	0.00	0.00	0.00	
4-10	无形资产净值	0.00			
	减: 减值准备	0.00			
	无形资产价值	0.00	0.00	0.00	
4-11	开发支出	0.00	0.00	0.00	
4-12	商誉	0.00	0.00	0.00	
4-13	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
4-14	递延所得税资产	4,641,279.70	4,641,279.70	0.00	0.00

非流动资产评估汇总表

评估基准日:2022年9月30日

被评估单位: 华御城(深圳)物业管理有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-15	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
	合 计	4,648,064.30	4,648,706.95	642.65	0.01

固定资产-电子设备评估明细表

评估基准日:2022年9月30日

被评估单位: 华御城(深圳)物业管理有限公司

序号	使用单位	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注	
										原值	净值	原值	成新率	净值			
1	武汉分公司	DZ-00002	红外面部测温仪	ZN809	广州市真地信息技术有限公司	台	1	2021/8/17	2021/8/17	10,619.47	6,784.60	9,522.12	78.00	7,427.25	9.47		
合 计										10,619.47	6,784.60	9,522.12		7,427.25	9.47		
减: 电子设备减值准备																	
合 计										10,619.47	6,784.60	9,522.12		7,427.25	9.47		

被评估单位填表人: 王韵智

评估人员: 贾文杰

填表日期: 2022年11月16日

其他应付款评估明细表

评估基准日:2022年9月30日

被评估单位: 华御城(深圳)物业管理有限公司

序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
10	[华御城(深圳)物业管理有限公司]华夏幸福基业股份有限公司	2022-09	往来款	813,709.00	813,709.00	
14	[华御城(深圳)物业管理有限公司]华夏幸福(深圳)运营管理有限公司	2022-09	往来款	1,793,156.83	1,793,156.83	
15	[华御城(深圳)物业管理有限公司]廊坊市广域佳科技有限公司	2021-12	往来款	632,578.84	632,578.84	
16	[华御城(深圳)物业管理有限公司]南京分公司]华夏幸福基业股份有限公司	2022-09	往来款	1,932,268.43	1,932,268.43	
19	[华御城(深圳)物业管理有限公司]南京分公司]廊坊市广域佳科技有限公司	2021-12	往来款	702,779.90	702,779.90	
24	[华御城(深圳)物业管理有限公司]北京分公司]华夏幸福(深圳)运营管理有限公司	2022-09	往来款	6,620,457.96	6,620,457.96	
26	[华御城(深圳)物业管理有限公司]北京分公司]廊坊市广域佳科技有限公司	2021-12	往来款	3,894,960.79	3,894,960.79	
29	[华御城(深圳)物业管理有限公司]武汉分公司]华夏幸福基业股份有限公司	2022-09	往来款	5,208,602.70	5,208,602.70	
31	[华御城(深圳)物业管理有限公司]武汉市御江丰(武汉)房地产开发有限公司	2022-03	往来款	817,344.50	817,344.50	
35	[华御城(深圳)物业管理有限公司]武汉分公司]廊坊市广域佳科技有限公司	2021-12	往来款	1,748,083.38	1,748,083.38	
	合 计			26,474,381.62	26,474,381.62	

被评估单位填表人: 王韵智

评估人员: 贾文杰

填表日期: 2022年11月16日

