

## 4-2 本次重大资产重组涉及的拟购买资产的评估报告 及评估说明，或者估值报告

序号	文件名称	页码
4-2-1	新大正物业集团股份有限公司拟发行股份及支付现金购买嘉信立恒设施管理（上海）有限公司部分股权涉及的该公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告（重坤元评[2026]008号）	1
4-2-2	新大正物业集团股份有限公司拟发行股份及支付现金购买嘉信立恒设施管理（上海）有限公司部分股权涉及的该公司股东全部权益价值评估项目资产评估说明（重坤元评[2026]008号）	67

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

新大正物业集团股份有限公司拟发行股份及支付  
现金购买嘉信立恒设施管理（上海）有限公司部分  
股权涉及的该公司股东全部权益价值评估项目

## 资产评估报告

重坤元评[2026]008 号

（共 1 册，第 1 册）

重庆坤元资产评估有限公司

二〇二六年一月二十三日





# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	5050210009202600009
合同编号:	重坤元评协[2025]133号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	重坤元评[2026]008号
报告名称:	新大正物业集团股份有限公司拟发行股份及支付现金购买嘉信立恒设施管理(上海)有限公司部分股权涉及的该公司股东全部权益价值评估项目
评估结论:	1,240,000,000.00元
评估报告日:	2026年01月23日
评估机构名称:	重庆坤元资产评估有限公司
签名人员:	汤勇 (资产评估师) 正式会员 编号: 50180047 朱春林 (资产评估师) 正式会员 编号: 50180049
汤勇、朱春林已实名认可	
<div></div> <p>(可扫描二维码查询备案业务信息)</p>	

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

备案回执生成日期: 2026年01月23日

ICP备案号京ICP备2020034749号

## 目 录

声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告 .....	6
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况 .....	6
二、评估目的 .....	17
三、评估对象和评估范围 .....	17
四、价值类型 .....	35
五、评估基准日 .....	35
六、评估依据 .....	35
七、评估方法 .....	37
八、评估程序实施过程 and 情况 .....	43
九、评估假设 .....	45
十、评估结论 .....	46
十一、特别事项说明 .....	47
十二、资产评估报告的使用限制说明 .....	52
十三、资产评估报告日 .....	53
资产评估报告附件 .....	55



## 声 明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

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

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。



**新大正物业集团股份有限公司拟发行股份及支付现金购买  
嘉信立恒设施管理（上海）有限公司部分股权涉及的  
该公司股东全部权益价值评估项目**

**资产评估报告摘要**

重坤元评[2026]008 号

重庆坤元资产评估有限公司接受新大正物业集团股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对新大正物业集团股份有限公司拟发行股份及支付现金购买嘉信立恒设施管理（上海）有限公司部分股权事宜而涉及的该公司股东全部权益在 2025 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：根据新大正物业集团股份有限公司第三届董事会第十五次会议决议公告（2025-035），新大正物业集团股份有限公司拟发行股份及支付现金购买嘉信立恒设施管理（上海）有限公司部分股权，为此需要对嘉信立恒设施管理（上海）有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：嘉信立恒设施管理（上海）有限公司的股东全部权益价值。

三、评估范围：嘉信立恒设施管理（上海）有限公司于评估基准日的全部资产及负债，其账面值已经审计。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2025 年 8 月 31 日。

六、评估方法：收益法、市场法。

七、评估结论：

本次评估，评估专业人员采用收益法和市场法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取收益法评估结果作为评估结论。

经收益法评估，嘉信立恒设施管理（上海）有限公司于评估基准日股东全部



重庆坤元资产评估有限公司  
Canwin (Chongqing) Appraisal Co., Ltd



权益评估值为 124,000.00 万元，较归属于母公司所有者权益账面价值（合并报表口径）95,803.36 万元，评估增值 28,196.64 万元，增值率为 29.43%。

即嘉信立恒设施管理（上海）有限公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值的评估结论为 **124,000.00 万元（大写：人民币壹拾贰亿肆仟万元整）**。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下几项：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并就地持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）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，未考虑委估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，未对资产评估增减值作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

#### （三）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估中账面值引用了天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天健审[2026]8-5 号《审计报告》。经审计，嘉信立恒设施管理（上海）有限公司（合并口径）总资产账面价值 176,453.81 万元，总负债账面价值 66,690.54 万元，股东全部权益账面价值 109,763.26 万元，归母净资产账面价值 95,803.36 万元，引用过程中无调整事项。

#### （四）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项

1. 2025 年 11 月 4 日，嘉信立恒控股子公司江苏斯卡伊设施管理有限公司（以下简称“斯卡伊公司”）召开股东会并做出决议：同意宁波梅山保税港区沂杉投资管理合伙企业（有限合伙）将其持有的斯卡伊公司 22.4949% 股权以人民币 2759.5378 万元的对价转让给嘉信立恒；同意宁波梅山保税港区池杉投资管理合伙企业（有限合伙）将其持有的斯卡伊公司 13.9105% 股权以人民币 1706.4622 万元

的对价转让给嘉信立恒。本次评估以上述期后实际交易价格确定嘉信立恒合并层面斯卡伊公司 36.4054%少数股东权益价值。

## 2. 期后分红事项

（1）根据公司提供的股东会决议，公司全体股东于 2026 年 1 月 20 日作出一致决议：同意将人民币 3,271,757.00 元的特别分红金额向以下公司股东进行定向分配：

股东名称	持股比例	特别分红金额（人民币元）
上海信钺企业管理合伙企业（有限合伙）	10.0000%	3,069,737
上海生盈企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	0.6581%	202,020
合计		3,271,757.00

上海信钺同意和认可，公司在该股东会决议生效之日将应付的上海信钺特别分红直接计为上海信钺对其持有的公司注册资本人民币 3,069,737 元（对应持股比例 10.0000%）的实缴出资，自该股东会决议生效之日起视为公司已履行该等特别分红的支付和上海信钺已履行该等出资额的实缴义务；上海生盈同意和认可，公司在该股东会决议生效之日将应付的上海生盈特别分红直接计为上海生盈对其持有的公司注册资本人民币 202,020 元（对应持股比例 0.6581%）的实缴出资，自该股东会决议生效之日起视为公司已履行该等特别分红的支付和上海生盈已履行该等出资额的实缴义务。

（2）根据公司提供的股东会决议，公司全体股东于 2026 年 1 月 21 日作出一致决议：同意公司将人民币 180,000,000.01 元的特别分红金额向全体股东进行如下分配：

股东名称	持股比例	分配金额（人民币元）
TS Capital Facility Management Holding Company Limited（信宸资本设施管理控股有限公司）	53.0308%	95,455,487.20
上海信闾企业管理合伙企业（有限合伙）	14.8300%	26,693,963.25
北京信润恒股权投资合伙企业（有限合伙）	12.1213%	21,818,395.40
上海信钺企业管理合伙企业（有限合伙）	10.0000%	17,999,998.83
上海信铄企业管理合伙企业（有限合伙）	4.1742%	7,513,567.61
上海信磐企业管理合伙企业（有限合伙）	4.0246%	7,244,306.78
上海信钼企业管理合伙企业（有限合伙）	1.1609%	2,089,697.45
上海生盈企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	0.6581%	1,184,583.49
合计		180,000,000.01



本次评估未考虑上述期后分红事项对评估结论的影响，提醒报告使用人注意该事项可能对交易对价产生的影响。

3. 截至评估基准日，公司合并报表口径其他应付款有 16,175.27 万元系公司协议控制江苏斯卡伊设施管理有限公司（以下简称“斯卡伊”）63.5946%股权所产生的应付斯卡伊原股东 TSFM、北京信润恒以及宁波市江北区远杉企业管理咨询合伙企业（有限合伙）（以下简称“远杉合伙企业”）的购买价款，具体如下表：

协议购买方	原斯卡伊股东	购买标的	购买价款（万元）
嘉信立恒	TSFM	斯卡伊 48.8372%股权	12,421.73
嘉信立恒	北京信润恒	斯卡伊 11.1628%股权	2,839.25
嘉信立恒	远杉合伙企业	斯卡伊 3.5946%股权	914.29
合计		斯卡伊 63.5946%股权	16,175.27

2025 年 11 月 28 日，公司与远杉合伙企业签订《股权转让协议》，协议约定远杉合伙企业将其持有的斯卡伊 3.5946%股权以人民币 4,450,845.00 元转让给嘉信立恒；2025 年 12 月 31 日，公司与 TSFM 签订《股权转让协议》，协议约定 TSFM 将其持有的斯卡伊 48.8372%股权全部转让给嘉信立恒，并以该股权作价对嘉信立恒进行出资；2025 年 12 月 31 日，公司与北京信润恒签订《股权转让协议》，协议约定北京信润恒将其持有的斯卡伊 11.1628%股权全部转让给嘉信立恒，并以该股权作价对嘉信立恒进行出资。

本次在采用收益法和市场法评估时，将上述其他应付款 16,175.27 万元作为非经营性负债扣除，未考虑上述期后事项对评估结论的影响，提醒报告使用人注意该事项可能对交易对价产生的影响。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权收购交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权收购交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2025 年 8 月 31 日起，至 2026 年 8 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。



**新大正物业集团股份有限公司拟发行股份及支付现金购买  
嘉信立恒设施管理（上海）有限公司部分股权涉及的  
该公司股东全部权益价值评估项目**

**资产评估报告**

重坤元评[2026]008 号

新大正物业集团股份有限公司：

重庆坤元资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对新大正物业集团股份有限公司拟发行股份及支付现金购买嘉信立恒设施管理（上海）有限公司部分股权事宜而涉及的该公司股东全部权益在 2025 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

**一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况**

**（一）委托人概况**

**1. 基本信息**

企业名称：新大正物业集团股份有限公司（以下简称“新大正公司”）

统一社会信用代码：915001032030285054

注册地址：重庆市渝中区虎踞路 78 号 1-1#

法定代表人：李茂顺

注册资本：22,627.7783 万元（人民币）

企业类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

成立日期：1998 年 12 月 10 日

经营范围：许可项目：劳务派遣服务，餐饮服务，城市生活垃圾经营性服务，特种设备安装改造修理，职业中介活动，城市建筑垃圾处置（清运），公路管理与养护，通用航空服务，住宿服务，汽车租赁，印刷品装订服务，建设工程施工，



重庆坤元资产评估有限公司  
Canwin (Chongqing) Appraisal Co., Ltd



施工专业作业，建设工程设计；住宅室内装饰装修；高危险性体育运动（游泳）；食品销售；道路货物运输（不含危险货物）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

一般项目：物业管理服务壹级（凭资质许可证从事经营）；物业管理咨询；建筑物及设施设备运行维修管理；市政设施养护维修管理；城市园林绿化工程设计、施工（凭资质许可证从事经营）及养护；停车服务；会议及展览服务；室内外保洁服务；家政服务；餐饮管理；洗衣；化粪池清掏；有害生物防治；网站建设，礼仪服务，航空商务服务，日用百货销售，人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务），建筑物清洁服务，城乡市容管理，市政设施管理，工程管理服务，节能管理服务，安全系统监控服务，航空运营支持服务，航空运输货物打包服务，装卸搬运，专业保洁、清洗、消毒服务，护理机构服务（不含医疗服务），酒店管理，住房租赁，固体废物治理，污水处理及其再生利用，文化场馆管理服务，环保咨询服务，锅炉化学清洗，供暖服务，管道运输设备销售，体育赛事策划，水资源管理，水污染治理，软件开发，计算机系统服务，信息系统集成服务，信息系统运行维护服务，花卉绿植租借与代管理，单位后勤管理服务，病人陪护服务，体育用品及器材零售，信息技术咨询服务，医院管理，白蚁防治服务，机械设备租赁，运输设备租赁服务，环境卫生公共设施安装服务，停车场服务，消防技术服务，安全咨询服务，名胜风景区管理，养老服务，城市公园管理，洗染服务，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，交通设施维修，仪器仪表修理，普通机械设备安装服务，体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；环境应急治理服务；企业管理；土地调查评估服务；包装服务；社会经济咨询服务；合同能源管理；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发；翻译服务；办公服务；商务秘书服务；平面设计；塑料制品制造；塑料制品销售；食品互联网销售（仅销售预包装食品）。（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）

## 2. 证券信息

证券简称：新大正

证券代码：002968.SZ



重庆坤元资产评估有限公司  
Canwin (Chongqing) Appraisal Co., Ltd

上市日期：2019 年 12 月 3 日

证券类别：深交所 A 股

## （二）被评估单位概况

### 1. 基本信息

企业名称：嘉信立恒设施管理（上海）有限公司（简称“嘉信立恒”或“公司”）

统一社会信用代码：91310000MA1HFQHJ0M

注册地址：上海市崇明区城桥镇秀山路 8 号 3 幢四层 Q 区 467 室

法定代表人：吴咸华

注册资本：3,069.7372 万元（人民币）

企业类型：有限责任公司（外商投资、非独资）

成立时间：2020 年 6 月 16 日

营业期限：2020 年 6 月 16 日至无固定期限

经营范围：许可项目：各类工程建设活动（核电站建设经营、供排水管网除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；货物进出口；技术进出口；专业保洁、清洗、消毒服务；城市绿化管理；停车场服务；搬运装卸服务；专用设备、通讯设备、仪器仪表、机电设备、办公用品、计算机软件及辅助设备、电子产品的销售、安装；安全系统监控服务；合同能源管理；从事计算机软硬件、信息、网络系统集成、能源、环保、数控机床、智能设备科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；企业管理；企业管理咨询；商务信息咨询（不含投资类咨询）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；财务咨询。（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）。

### 2. 公司股权结构及变更情况

#### （1）嘉信立恒的设立

嘉信立恒由 CITIC Capital Facility（已更名为“TSFM”，以下简称“TSFM”）



和北京信润恒股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“北京信润恒”）于 2020 年 6 月共同出资设立，根据设立时的《公司章程》，嘉信立恒注册资本为 2,000.00 万元，TSFM 和北京信润恒分别以货币认缴 1,627.9070 万元和 372.0930 万元出资额。

2020 年 6 月 16 日，嘉信立恒取得上海市市场监督管理局核发的《营业执照》，嘉信立恒设立时的工商登记的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	TSFM	1,627.907	81.3954	货币
2	北京信润恒	372.093	18.6046	货币
合计		2,000.00	100.00	

### （2）2020 年 9 月，全体股东变更出资方式

2020 年 9 月 2 日，嘉信立恒召开股东会并作出决议，同意股东 TSFM 和北京信润恒变更出资方式。根据备案的《嘉信立恒设施管理（上海）有限公司章程修正案》，嘉信立恒变更出资方式后的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	TSFM	203.4884	81.3954	货币（12.5%）
		1,424.4186		持有的其他企业股权（87.5%）
2	北京信润恒	78.8837	18.6046	货币（21.2%）
		293.2093		持有的其他企业股权（78.8%）
合计		2,000.0000	100.00	

### （3）2023 年 8 月，第一次增资

2023 年 6 月 21 日，嘉信立恒召开股东会并作出决议，同意新增公司注册资本至 2,762.7635 万元，新增注册资本 762.7635 万元由新股东上海信闾企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“上海信闾”）、上海信铄企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“上海信铄”）、上海信磐企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“上海信磐”）、上海信钜企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“上海信钜”）和上海生盈企业管理咨询合伙企业（有限合伙）（以下简称“上海生盈”）以货币和非货币方式出资，各新股东具体出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资方式
----	------	-----------	------



序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资方式
1	上海信闾	455.2414	非货币出资：以其持有嘉兴市朗杰物业服务有限公司 30%的股权和持有上海安锐盟企业服务有限公司 40%的股权以增资形式入股
2	上海信铎	128.1371	非货币出资：以其持有上海道威保安服务有限公司 40%的股权以增资形式入股
3	上海信磐	123.5451	货币
4	上海信钊	35.6379	货币
5	上海生盈	20.2020	货币

2023 年 8 月 7 日，嘉信立恒完成本次变更登记手续。本次增资变更完成后，嘉信立恒的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	TSFM	203.4884	58.9231	货币（12.5%）
		1424.4186		持有的其他企业股权（87.5%）
2	北京信润恒	78.8837	13.4682	货币（21.2%）
		293.2093		持有的其他企业股权（78.8%）
3	上海信闾	455.2414	16.4778	持有的其他企业股权（100%）
4	上海信铎	128.1371	4.6380	持有的其他企业股权（100%）
5	上海信磐	123.5451	4.4718	货币
6	上海信钊	35.6379	1.2899	货币
7	上海生盈	20.2020	0.7312	货币
合计		2,762.7635	100.00	

（4）2024 年 1 月，第二次增资

2023 年 12 月 26 日，嘉信立恒召开股东会并作出决议，同意新增公司注册资本至 3,069.7372 万元，新增注册资本 306.9737 万元由新股东上海信钺企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“上海信钺”）以货币出资。2024 年 1 月 11 日，嘉信立恒完成本次变更登记手续。本次增资变更完成后，嘉信立恒的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	TSFM	203.4884	53.0308	货币（12.5%）
		1424.4186		持有的其他企业股权（87.5%）
2	北京信润恒	78.8837	12.1213	货币（21.2%）
		293.2093		持有的其他企业股权（78.8%）
3	上海信闾	455.2414	14.8300	持有的其他企业股权（100%）
4	上海信钺	306.9737	10.0000	货币
5	上海信铎	128.1371	4.1742	持有的其他企业股权（100%）



序号	股东名称	认缴出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
6	上海信睿	123.5451	4.0246	货币
7	上海信钜	35.6379	1.1610	货币
8	上海生盈	20.2020	0.6581	货币
合计		3,069.7372	100.00	

截至评估基准日，公司注册资本及股权结构未再发生变化。

### 3. 公司主营业务概况

嘉信立恒成立于 2020 年，旗下品牌包含安锐盟、斯卡伊、杜斯曼、道威、朗杰、天纳等，公司整合众品牌优势，旨在打造中国领先的综合设施管理服务商。嘉信立恒主要服务于工商业客户，核心业务聚焦综合设施管理（IFM）服务，并提供大型活动安保、绿色节能等特色增值服务，凭借技术整合与行业定制化服务构建核心竞争力。

嘉信立恒的综合设施管理（IFM）服务主要针对工商业业务的不同场景和需求，提供的服务除一般意义上的基础物业服务外，还包括围绕客户日常经营的切身需求所定制的个性化服务，由一般化延伸至个性化。此外，还可延伸至能源管理、设施管理、项目咨询等具有更高壁垒的服务内容，为客户提供全面的工作场景解决方案。

根据为不同客户提供的服务内容，嘉信立恒的综合设施管理服务又可以分为工作场景综合解决方案和工作场景专项解决方案。在此基础上，针对延伸的服务需求，将嘉信立恒的绿色节能、大型活动安保及其他增值服务统称为工作场景创新解决方案。

#### （1）工作场景综合解决方案

嘉信立恒围绕综合设施管理（IFM）体系为客户提供工作场景的综合解决方案，综合设施管理是将工作空间所需的物业资产、家具设备、工作流程和人员等要素整合在一起进行管理的综合性空间服务体系。嘉信立恒的设施管理服务主要针对工商业业务的不同场景和需求，提供的服务内容不再局限于一般的保洁、保安等基础物业服务，还包括围绕客户日常经营的切身需求所定制的个性化服务，针对不同行业客户提供涵盖安全与风险管理、环境清洁管理、设施设备运维、营养配餐管理、行政管理、绿化、虫控等综合性服务以及一站式综合设施管理解决方案，

为客户解决全域行政管理的需求。通过提供上述综合性服务，嘉信立恒致力于帮助企业提高生产效率，节省客户筛选和采购的精力，降低运营成本，同时改善企业的生产、工作环境，提升总体工作体验，提高员工满意度。

## （2）工作场景专项解决方案

嘉信立恒向客户提供专项、定制化的单项服务，例如安保、保洁等。嘉信立恒在工作场景专项解决方案下所提供的专项服务同一般的标准化服务不同，通过针对客户的切身需求定制化服务内容，达到帮助客户提升经营效率的目的。随着标的公司不断深化对蓝筹客户多元服务需求的挖掘，部分存量专项服务项目正逐步向综合解决方案迁移。

## （3）工作场景创新解决方案

嘉信立恒通过综合设施管理服务的开展，服务内容可延伸至能源管理、项目咨询等具有更高壁垒的服务内容，不同工作场景也包含部分创新的服务需求。嘉信立恒向客户提供包括大型活动安保、绿色节能等特色业务以及其他增值服务，围绕客户需求及自身发展打造第二增长曲线。

### ①大型活动安保

提供区域秩序维护、VIP 护卫、消防安全管理等定制化安全解决方案，重点服务演唱会、体育赛事、大型展览展会、奢侈品牌活动等场景，实现零事故运营目标。

### ②绿色节能

通过负荷侧节能减排、智慧能源管理平台等技术为客户提供能源管理服务，实现节能减排；同时提供基于零碳目标的 IFM 解决方案，助力客户实现“双碳”目标。

### ③其他增值服务

按照客户需求所提供的定制化物业服务、一次性临时业务以及其他特色业务（如停车管理、虫控、绿化、物流收发、餐饮等）。

## 4. 公司组织结构及子公司情况

### （1）组织结构





嘉信立恒设董事会和总裁办作为决策机构，对嘉信立恒及其控股子公司作为一个业务整体进行管理，下设职能板块和业务板块。

1) 职能板块：共设立五个职能中心。

人力资源中心：涵盖人力资源、人事行政、绩效考核等职能。

财务管理中心：涵盖财务核算、资金管理、盈利分析、投资并购等职能。

卓越运营中心：主要负责集团各种资质，质量体系和安全及巡检。

联合发展中心：主要负责法务，采购，品宣。

创新拓展中心：集团总部销售，负责统筹 大客户销售，虚线管理销售团队，销售绩效管理及销售体系建立。

2) 业务板块：根据业务的特点和属性，业务划分为以区域为主的 FM 业务线和以专业为主的特色业务线。

FM 业务线：按照业务管理半径，划分为华东区域、上海区域、华西区域、华北区域、浙江区域、华南区域、香港区域等七大区域业务单元，并以区域公司做实管理为基础向辖区内主要城市、项目进行管理覆盖。

特色业务线：按照业务服务特点，划分了能源事业部、医疗事业部、大型活动事业部等三个业务单元，该三个事业部在业务层面实施全国统一管控。

## (2) 子公司情况

截至评估基准日，嘉信立恒直接或间接控股 41 家子公司，投资联营公司 2 家，具体如下：

控股子公司明细表

序号	子公司名称	持股比例	
		直接持股	间接持股
1	上海安锐盟企业服务有限公司	100%	
2	上海安锐盟建筑工程有限公司		100%
3	安锐盟企业服务（深圳）有限公司		100%
4	上海迅智科技有限公司		100%
5	安锐盟企业服务（苏州）有限公司		100%
6	杜斯曼楼宇服务（上海）有限公司	100%	
7	广州杜斯曼楼宇服务有限公司		100%



序号	子公司名称	持股比例	
		直接持股	间接持股
8	江苏杜斯曼保安服务有限公司		100%
9	上海杜斯曼餐饮管理有限公司		100%
10	嘉兴市朗杰物业服务有限公司	30%	70%
11	<b>上海道威保安服务有限公司</b>	100%	
12	北京道威保安服务有限公司		100%
13	江苏道威保安服务有限公司		100%
14	<b>江苏斯卡伊设施管理有限公司</b>	63.5946%	
15	无锡市斯卡伊物业服务有限公司		63.5946%
16	杭州斯卡伊物业服务有限公司		63.5946%
17	常熟斯卡伊物业服务有限公司		63.5946%
18	重庆市斯卡伊物业服务有限公司		63.5946%
19	南通斯卡伊物业服务有限公司		63.5946%
20	山东斯卡伊物业服务有限公司		63.5946%
21	上海思卡伊物业管理有限公司		63.5946%
22	北京斯卡伊物业服务有限公司		63.5946%
23	天津斯卡伊物业服务有限公司		63.5946%
24	成都市斯卡伊物业管理有限公司		63.5946%
25	无锡市斯卡伊保安服务有限公司		63.5946%
26	苏州斯卡伊保安服务有限公司		63.5946%
27	杭州斯卡伊保安服务有限公司		63.5946%
28	南京斯卡伊保安服务有限公司		63.5946%
29	山东斯卡伊保安服务有限公司		63.5946%
30	嘉兴市安远物业管理有限公司		63.5946%
31	嘉兴市至远保安服务有限公司		63.5946%
32	无锡新斯卡伊餐饮管理有限公司		63.5946%
33	<b>TL Facility Management Holding Limited</b>	100%	
34	嘉捷香港有限公司		100%
35	嘉捷医疗服务（香港）有限公司		100%
36	嘉信立恒设施管理香港有限公司		100%
37	<b>嘉信天纳（苏州）科技有限公司（“嘉信天纳”）</b>	80.00%	-
38	江苏天纳节能科技有限公司	-	80.00%
39	无锡永信能源科技有限公司	-	80.00%
40	江苏天晟节能科技有限公司	-	56.80%
41	江苏天悦能低碳科技有限公司	-	52.80%

联营企业统计表





序号	股东名称	控制类型	持股比例
1	嘉信金地餐饮（上海）有限公司	联营企业	40.00%
2	杜斯曼（辽宁）保安服务有限公司	联营企业	50.00%

5. 财务状况表及经营成果

财务状况表（合并报表口径）

单位：万元

项目名称	2023/12/31	2024/12/31	2025/08/31
流动资产	106,746.43	121,915.77	125,004.59
非流动资产	50,218.19	51,703.58	51,449.21
其中：长期股权投资	734.26	683.30	707.60
投资性房地产	678.79	624.48	588.27
固定资产	3,464.81	3,504.83	3,619.44
在建工程	1,058.67	1,229.74	1,196.96
无形资产	374.93	510.92	451.80
使用权资产	1,016.65	1,716.86	1,474.87
商誉	42,412.47	42,412.47	42,412.47
长期待摊费用	145.54	612.29	539.15
递延所得税资产	332.09	408.69	458.66
资产总计	156,964.62	173,619.35	176,453.81
流动负债	66,110.36	69,951.94	65,368.25
非流动负债	788.96	1,605.70	1,322.29
负债总计	66,899.33	71,557.65	66,690.54
所有权权益	90,065.29	102,061.70	109,763.26
少数股东权益	12,135.44	13,337.59	13,959.90
归属于母公司所有者权益	77,929.86	88,724.12	95,803.36

经营成果表（合并报表口径）

单位：万元

项目名称	2023 年	2024 年	2025 年 1-8 月
一、营业收入	284,084.13	297,501.57	203,320.08
减：营业成本	246,863.19	259,760.45	179,714.84
税金及附加	806.61	749.45	451.07
销售费用	2,632.07	3,155.36	1,677.29
管理费用	29,575.72	22,958.95	13,677.59
研发费用	330.86	494.24	192.94
财务费用	-72.74	-262.68	-75.73

项目名称	2023 年	2024 年	2025 年 1-8 月
信用减值损失	1,841.84	1,357.72	1,145.30
加：投资收益	209.80	268.82	211.66
资产处置收益	-60.06	-244.50	-270.66
其他收益	20.16	8.68	2.66
<b>二、营业利润</b>	<b>5,960.16</b>	<b>12,036.53</b>	<b>8,771.05</b>
加：营业外收入	2.66	31.76	8.22
减：营业外支出	97.70	266.77	36.70
<b>三、利润总额</b>	<b>5,865.13</b>	<b>11,801.51</b>	<b>8,742.57</b>
减：所得税费用	2,806.48	3,246.10	1,916.88
<b>四、净利润</b>	<b>3,058.65</b>	<b>8,555.41</b>	<b>6,825.69</b>

上述 2023 年、2024 年、2025 年 1-8 月财务数据业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天健审[2026]8-5 号《审计报告》。

#### 6. 公司主要资产概况

嘉信立恒母公司为集团管理平台，主要资产分布在下属各子公司，合并报表层面主要资产为货币资金、交易性金融资产、应收账款、预付账款、其他应收款、固定资产以及商誉。

##### （1）货币资金

货币资金账面价值 33,597.73 万元，包括现金、银行存款和其他货币资金，其中现金账面价值 1.82 万元，银行存款账面价值 33,043.81 万元，其他货币资金账面价值 552.10 万元（系质量保证金、履约保证金等）。

##### （2）交易性金融资产

交易性金融资产账面价值 2,536.00 万元，系公司投资的人民币结构性存款。

##### （3）应收账款

应收账款账面价值 82,009.54 万元，其中账面余额 83,957.79 万元，计提坏账准备 1,948.25 万元，系公司经营业务产生的应收款项。

##### （4）预付账款

预付账款账面价值 1,689.60 万元，系公司经营过程中预付的各类款项。

##### （5）其他应收款

其他应收款账面价值 3,762.71 万元，其中账面余额 4,121.16 万元，计提坏账



准备 358.45 万元，系公司经营过程中产生的履约保证金、投标保证金等。

#### （6）固定资产

固定资产账面价值 3,619.44 万元，其中账面原值 7,693.24 万元，累计折旧 4,073.80 万元，系公司经营作业用的机器设备、办公设备和运输工具等。

#### （7）商誉

商誉账面价值 42,412.47 万元，系嘉信立恒及各关联主体并购各子公司形成。

### （三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

根据资产评估委托合同的约定，评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

### （四）委托人和被评估单位的关系

委托人系被评估单位的股权意向购买方。

## 二、评估目的

根据新大正物业集团股份有限公司第三届董事会第十五次会议决议公告（2025-035），新大正物业集团股份有限公司拟发行股份及支付现金购买嘉信立恒设施管理（上海）有限公司部分股权，为此需要对嘉信立恒设施管理（上海）有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

评估对象为嘉信立恒设施管理（上海）有限公司的股东全部权益价值。

### （二）评估范围

评估范围为嘉信立恒设施管理（上海）有限公司于评估基准日经审计后的全部资产及负债，其中合并口径总资产账面价值 176,453.81 万元，总负债账面价值 66,690.54 万元，所有者权益账面价值 109,763.26 万元，归属于母公司所有者权益账面价值 95,803.36 万元。各类资产及负债于评估基准日的账面价值见下表：

#### 资产评估申报汇总表（合并口径）

单位：万元



项目名称	账面价值
流动资产	125,004.59
非流动资产	51,449.21
其中：长期股权投资	707.60
投资性房地产	588.27
固定资产	3,619.44
在建工程	1,196.96
无形资产	451.80
使用权资产	1,474.87
商誉	42,412.47
长期待摊费用	539.15
递延所得税资产	458.66
<b>资产总计</b>	<b>176,453.81</b>
流动负债	65,368.25
非流动负债	1,322.29
<b>负债总计</b>	<b>66,690.54</b>
<b>所有者权益</b>	<b>109,763.26</b>
少数股东权益	13,959.90
<b>归属于母公司所有者权益</b>	<b>95,803.36</b>

注：纳入本次合并报表范围内子公司详见本报告“一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况”之“（二）被评估单位概况”之“4.公司组织结构及子公司情况”之“（2）子公司情况”。

1. 委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天健审[2026]8-5 号《审计报告》。

## 2. 企业申报的表外资产的情况

截至评估基准日，企业申报的合并范围内表外资产如下：

### （1）软件著作权

序号	证载权利人	名称	登记号	登记日期
1	杜斯曼楼宇服务（上海）有限公司	医院养老后勤服务系统	2021SR0740084	2021-05-21
2	上海安锐盟企业服务有限公司	安锐盟 IFMatrix 设施管理系统	2021SR1123790	2021-07-29
3	上海安锐盟企业服务有限公司	病历病情记录管理 APP 软件（IOS 版）	2017SR204028	2017-05-24
4	上海安锐盟企业服务有限公司	疾病管理 Android 应用系统软件	2017SR150605	2017-05-02
5	上海安锐盟企业服务有限公司	工单审核 Android 应用系统软件	2017SR142100	2017-04-26



序号	证载权利人	名称	登记号	登记日期
6	上海安锐盟企业服务有限公司	工单管理 Android 应用系统软件	2017SR133914	2017-04-24
7	上海安锐盟企业服务有限公司	工单审核 IOS 应用系统软件	2017SR133257	2017-04-22
8	上海安锐盟企业服务有限公司	工单报修 IOS 应用系统软件	2017SR127065	2017-04-20
9	上海安锐盟企业服务有限公司	数据统计 Android 应用系统软件	2017SR127115	2017-04-20
10	上海安锐盟企业服务有限公司	巡检服务 IOS 应用系统软件	2017SR129030	2017-04-20
11	上海安锐盟企业服务有限公司	考勤管理 IOS 应用系统软件	2017SR127062	2017-04-20
12	上海安锐盟企业服务有限公司	巡检服务 Android 应用系统软件	2017SR124818	2017-04-19
13	上海安锐盟企业服务有限公司	工单管理 IOS 应用系统软件	2017SR018574	2017-01-19
14	上海安锐盟企业服务有限公司	疾病管理 IOS 应用系统软件	2017SR018688	2017-01-19
15	上海安锐盟企业服务有限公司	数据统计 IOS 应用系统软件	2017SR018640	2017-01-19
16	上海安锐盟企业服务有限公司	考勤管理 Android 应用系统软件	2017SR011508	2017-01-12
17	上海安锐盟企业服务有限公司	病历记录 Android 应用系统软件	2017SR011317	2017-01-12
18	嘉兴市朗杰物业服务服务有限公司	朗杰物业服务品质管控系统	2021SR0131124	2021-01-25
19	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳中央空调冷冻水能效控制模块软件	2024SR1040871	2024-07-23
20	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳小型中央空调冷却水模块化能效控制软件	2024SR1040863	2024-07-23
21	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳小型中央空调冷却塔模块化能效控制软件	2024SR1040861	2024-07-23
22	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳中央空调模块化能效控制系统	2024SR1040868	2024-07-23
23	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳万用型阀门接口模块软件	2024SR1040872	2024-07-23
24	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳中央空调多媒体终端移动管理平台软件	2024SR1040858	2024-07-23
25	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳中央空调冷却水能效控制模块软件	2024SR1040870	2024-07-23
26	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳小型中央空调冷冻水模块化能效控制软件	2024SR1040864	2024-07-23
27	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	暖通 AI 能效驱动器软件	2024SR1040859	2024-07-23
28	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳蜂鸟多媒体终端管理平台软件	2024SR1040862	2024-07-23
29	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳 TEKENE-IAP-Tools 应用软件	2024SR1040866	2024-07-23
30	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳 RTU 服务器的驱动程序软件	2024SR1040867	2024-07-23
31	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳中央空调水力平衡能效控制模块软件	2024SR1040874	2024-07-23
32	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳中央空调主机能效控制模块软件	2024SR1040869	2024-07-23
33	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳小型中央空调热机模块化能效控制软件	2024SR1040865	2024-07-23
34	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳小型中央空调冷机模块化能效控制软件	2024SR1040860	2024-07-23
35	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳中央空调冷却塔能效控制模块软件	2024SR1040873	2024-07-23
36	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳中央空调热机能效控制模块软件	2024SR0918043	2024-07-23
37	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	冷却塔风机小马甲快装系列节能控制平台	2023SR1420099	2023-11-10
38	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳冷却塔高效节能监控 Wisdom 平台	2023SR1360813	2023-11-02
39	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	冷却塔模块化协同可视化平台	2023SR1233982	2023-10-13
40	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳冷却塔风机工业型大象系列节能控制软件	2023SR0665280	2023-06-15
41	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	全自动高效中央空调 WISDOM 运维管理平台	2023SR0554856	2023-05-22





序号	证载权利人	名称	登记号	登记日期
42	嘉兴市安远物业管理有限公司	安远 IFMatrix 设施管理系统	2021SR1051531	2021-07-16
43	江苏天晟节能科技有限公司	天晟大象系列冷却塔控制软件	2021SR1399730	2021-09-17
44	江苏天晟节能科技有限公司	双通道 RTU 服务器的驱动程序软件	2019SR0805381	2019-08-02
45	江苏天晟节能科技有限公司	智能型冷却塔能效控制的驱动程序软件	2019SR0805392	2019-08-02
46	江苏天晟节能科技有限公司	预警监控平台软件	2019SR0805402	2019-08-02
47	江苏天晟节能科技有限公司	天晟（FGGF）反重力工业冷却水能效控制 管理系统平台软件	2019SR0443710	2019-05-09
48	江苏天纳节能科技有限公司	天纳中央空调智能模块化节能控制系统	2025SR1689234	2025-09-03
49	江苏天纳节能科技有限公司	天纳绿色节能管理系统	2024SR1959959	2024-12-03
50	江苏天纳节能科技有限公司	天纳 IFMatrix 设施管理系统	2024SR1961158	2024-12-03
51	江苏天纳节能科技有限公司	冷却塔风机小马快装系列节能控制平台	2023SR1420099	2023-11-10
52	江苏天纳节能科技有限公司	天纳冷却塔高效节能监控 Wisdom 平台	2023SR1360813	2023-11-02
53	江苏天纳节能科技有限公司	冷却塔模块化协同可视化平台	2023SR1233982	2023-10-13
54	江苏天纳节能科技有限公司	天纳冷却塔风机工业型大象系列节能控制 软件	2023SR0665280	2023-06-15
55	江苏天纳节能科技有限公司	全自动高效中央空调 WISDOM 运维管理平 台	2023SR0554856	2023-05-22
56	江苏天纳节能科技有限公司	天纳暖通能效驱动器软件平台	2023SR0235924	2023-02-14
57	江苏天纳节能科技有限公司	天纳河马 2000 系列冷冻水控制系统软件	2021SR0758354	2021-05-25
58	江苏天纳节能科技有限公司	中央空调节能系统 Bootloader 驱动程序软 件	2020SR1176353	2020-09-28
59	江苏天纳节能科技有限公司	中央空调节能系统—通用测试软件	2020SR1176291	2020-09-28
60	江苏天纳节能科技有限公司	天纳暖通空调末端智能控制软件	2020SR0949465	2020-08-19
61	江苏天纳节能科技有限公司	中央空调节能系统 K-BOX 模块驱动程序软 件	2020SR0011742	2020-01-03
62	江苏天纳节能科技有限公司	中央空调能效检测分析软件	2018SR838830	2018-10-22
63	江苏天纳节能科技有限公司	天纳反重力工业冷却水 FGGF 能效控制柜 的驱动程序软件	2017SR065206	2017-03-02
64	江苏天纳节能科技有限公司	天纳中央空调 CTM 控制柜的驱动程序软件	2016SR353292	2016-12-05
65	江苏天纳节能科技有限公司	天纳中央空调变风量风机能效控制模块设 置软件	2015SR153485	2015-08-10
66	江苏天纳节能科技有限公司	天纳通用数据接口模块配置平台软件	2015SR150234	2015-08-04
67	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 固定资产管理软件	2024SR1874933	2024-11-22
68	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 员工自助考核系统	2024SR1874927	2024-11-22
69	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 实时库存管理系统	2024SR1694394	2024-11-05
70	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 三维测绘数据集成管理平台	2024SR1641725	2024-10-30
71	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 智能视频监控安防系统	2024SR1648879	2024-10-30
72	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 智能可视化识别分析系统	2024SR1648887	2024-10-30
73	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 智能多维表格构建数据管理系统	2024SR1649761	2024-10-30
74	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 个性化培训学习管理系统	2024SR1449438	2024-09-29
75	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 智慧食堂订餐结算系统	2024SR1411408	2024-09-24
76	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 智慧停车管理系统	2024SR1407914	2024-09-23
77	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 物联网设备远程监控调控平台	2024SR1403722	2024-09-20



序号	证载权利人	名称	登记号	登记日期
78	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 高效考勤数据分析管理平台	2024SR1249136	2024-08-27
79	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 企业邮件安全收发平台	2024SR1247529	2024-08-27
80	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 访客信息安全管理监控系统	2024SR1059611	2024-07-25
81	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 智慧门禁安全控制系统	2024SR1060837	2024-07-25
82	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 医疗系统	2024SR0722920	2024-05-28
83	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 消费自助结算系统	2024SR0715782	2024-05-27
84	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 智能化 DASHBOARD 平台	2024SR0715794	2024-05-27
85	上海迅智科技有限公司	迅智基于网络的测绘数据处理系统	2021SR1698524	2021-11-11
86	上海迅智科技有限公司	迅智网络 DNC 系统数据处理技术应用平台	2021SR1698525	2021-11-11
87	上海迅智科技有限公司	迅智网络数据包大数据分析程序设计软件	2021SR1696650	2021-11-11
88	上海迅智科技有限公司	迅智网络大数据基准测试程序软件	2021SR1696648	2021-11-11
89	上海迅智科技有限公司	迅智网络电子数据收集程序软件	2021SR1696649	2021-11-11
90	上海迅智科技有限公司	开放式海量数据处理服务系统	2021SR0020131	2021-01-06
91	上海迅智科技有限公司	前置网络数据处理服务器平台	2021SR0022484	2021-01-06
92	上海迅智科技有限公司	高端网络存储服务器设备维护系统	2021SR0022483	2021-01-06
93	上海迅智科技有限公司	云数据存储设备设计平台	2021SR0020126	2021-01-06
94	上海迅智科技有限公司	多数据端口网络处理器服务系统	2021SR0020132	2021-01-06
95	上海迅智科技有限公司	迅智数据处理应用软件测试系统	2020SR0907942	2020-08-11
96	上海迅智科技有限公司	迅智信息技术服务知识库建设与应用平台	2020SR0907948	2020-08-11
97	上海迅智科技有限公司	迅智信息技术咨询服务系统	2020SR0907954	2020-08-11
98	上海迅智科技有限公司	迅智大规模数据处理动态服务私有云系统	2020SR0901510	2020-08-10
99	上海迅智科技有限公司	迅智服务中心数据处理系统优化设计平台	2020SR0901513	2020-08-10
100	上海迅智科技有限公司	基于大数据人力资源管理系统	2019SR0337545	2019-04-16
101	上海迅智科技有限公司	工资结算汇总表数据分析软件	2019SR0337557	2019-04-16
102	上海迅智科技有限公司	定时自动运行考勤计算的考勤系统	2019SR0337573	2019-04-16
103	上海迅智科技有限公司	二维码移动考勤系统	2019SR0337567	2019-04-16
104	上海迅智科技有限公司	人力资源数据统计系统	2019SR0337537	2019-04-16
105	上海迅智科技有限公司	智能排班管理系统	2019SR0331455	2019-04-15
106	上海迅智科技有限公司	离职员工工资制作软件	2019SR0331273	2019-04-15
107	上海迅智科技有限公司	讯智薪资结算软件	2019SR0331463	2019-04-15
108	上海迅智科技有限公司	基于移动考勤终端的防作弊考勤系统	2019SR0331447	2019-04-15
109	上海迅智科技有限公司	病历病情记录管理 APP 软件（IOS 版）	2018SR692573	2018-08-29
110	上海迅智科技有限公司	巡检服务 IOS 应用系统软件	2018SR631255	2018-08-08
111	上海迅智科技有限公司	工单管理 Android 应用系统软件	2018SR631313	2018-08-08
112	上海迅智科技有限公司	疾病管理 IOS 应用系统软件	2018SR631243	2018-08-08
113	上海迅智科技有限公司	工单审核 IOS 应用系统软件	2018SR631260	2018-08-08
114	上海迅智科技有限公司	工单审核 Android 应用系统软件	2018SR631277	2018-08-08



序号	证载权利人	名称	登记号	登记日期
115	上海迅智科技有限公司	数据统计 IOS 应用系统软件	2018SR631326	2018-08-08
116	上海迅智科技有限公司	工单报修 IOS 应用系统软件	2018SR631318	2018-08-08
117	上海迅智科技有限公司	巡检服务 Android 应用系统软件	2018SR631249	2018-08-08
118	上海迅智科技有限公司	病历记录 Android 应用系统软件	2018SR631223	2018-08-08
119	上海迅智科技有限公司	考勤管理 IOS 应用系统软件	2018SR631321	2018-08-08
120	上海迅智科技有限公司	工单报修 Android 应用系统软件	2018SR631229	2018-08-08
121	上海迅智科技有限公司	工单管理 IOS 应用系统软件	2018SR631281	2018-08-08
122	上海迅智科技有限公司	数据统计 Android 应用系统软件	2018SR631268	2018-08-08
123	上海迅智科技有限公司	疾病管理 Android 应用系统软件	2018SR631235	2018-08-08
124	上海迅智科技有限公司	考勤管理 Android 应用系统软件	2018SR625130	2018-08-07
125	无锡市斯卡伊保安服务有限公司	斯卡伊 IFMatrix 设施管理系统	2021SR1107890	2021-07-27
126	无锡市斯卡伊物业服务有限公司	斯卡伊 IFMatrix 设施管理系统	2021SR1141798	2021-08-03
127	无锡市斯卡伊物业服务有限公司	斯卡伊企业智慧安全管理系统	2020SR1509775	2020-10-14
128	无锡永信能源科技有限公司	暖通 AI 能效驱动器软件	2020SR0009238	2020-01-03
129	无锡永信能源科技有限公司	天纳中央空调多媒体终端移动管理平台软件	2019SR0069969	2019-01-21
130	无锡永信能源科技有限公司	天纳小型中央空调冷机模块化能效控制软件	2018SR934546	2018-11-22
131	无锡永信能源科技有限公司	天纳小型中央空调冷却塔模块化能效控制软件	2018SR838854	2018-10-22
132	无锡永信能源科技有限公司	天纳蜂鸟多媒体终端管理平台软件	2018SR704992	2018-09-03
133	无锡永信能源科技有限公司	天纳小型中央空调冷却水模块化能效控制软件	2018SR704195	2018-09-03
134	无锡永信能源科技有限公司	天纳小型中央空调冷冻水模块化能效控制软件	2018SR682614	2018-08-27
135	无锡永信能源科技有限公司	天纳小型中央空调热机模块化能效控制软件	2018SR682816	2018-08-27
136	无锡永信能源科技有限公司	天纳 RTU 服务器的驱动程序软件	2017SR376091	2017-07-17
137	无锡永信能源科技有限公司	天纳 TEKENE-IAP-Tools 应用软件	2016SR163651	2016-07-01
138	无锡永信能源科技有限公司	天纳万用型阀门接口模块软件	2015SR051249	2015-03-24
139	无锡永信能源科技有限公司	天纳中央空调热机能效控制模块软件	2015SR050463	2015-03-23
140	无锡永信能源科技有限公司	天纳中央空调水力平衡能效控制模块软件	2015SR050305	2015-03-23
141	无锡永信能源科技有限公司	天纳中央空调主机能效控制模块软件	2013SR065429	2013-07-15
142	无锡永信能源科技有限公司	天纳中央空调冷冻水能效控制模块软件	2013SR065763	2013-07-15
143	无锡永信能源科技有限公司	天纳中央空调冷却塔能效控制模块软件	2013SR065774	2013-07-15
144	无锡永信能源科技有限公司	天纳中央空调冷却水能效控制模块软件	2013SR065462	2013-07-15
145	无锡永信能源科技有限公司	天纳中央空调模块化能效控制系统	2012SR092147	2012-09-26

## (2) 作品著作权

序号	证载权利人	名称	登记号	登记日期
1	上海安锐盟企业服务有限公司	安锐盟品牌标识	国作登字-2017-F-00357284	2017-02-14
2	上海安锐盟企业服务有限公司	安锐盟品牌标识 2	国作登字-2017-F-00357105	2017-02-10
3	嘉兴市朗杰物业服务有限公司	朗杰物业	国作登字-2021-F-00073555	2021-03-29





4	嘉信立恒	嘉信立恒	国作登字-2022-F-10035343	2022-02-17
5	上海迅智科技有限公司	迅智企业品牌标识	国作登字-2018-F-00558388	2018-08-21

### (3) 专利权













序号	证载权利人	专利名称	专利类型	专利号	申请日期
1	嘉兴市朗杰物业服务有限公司	一种肩背式消毒装置	实用新型	2021203737388	2021-02-10
2	嘉兴市朗杰物业服务有限公司	一种智能垃圾桶	实用新型	2021203731610	2021-02-10
3	嘉兴市朗杰物业服务有限公司	一种清洁车	实用新型	2021203729767	2021-02-10
4	嘉兴市朗杰物业服务有限公司	一种水电维修用移动架	实用新型	2021203705298	2021-02-10
5	嘉兴市朗杰物业服务有限公司	一种绿化割草机	实用新型	2021203729466	2021-02-10
6	嘉信天纳（苏州）科技有限公司、 江苏天纳节能科技有限公司	一种冷却塔塔盘均匀配水装置及冷却塔	实用新型	2023216889284	2023-06-30
7	嘉信天纳（苏州）科技有限公司、 江苏天纳节能科技有限公司	一种冷却塔出水平衡装置及其吸水弯头和 U 形出水接头	实用新型	2023210576568	2023-05-06
8	嘉信天纳（苏州）科技有限公司、 江苏天纳节能科技有限公司	一种中央空调系统的变频控制集成控制板卡	实用新型	2023200648004	2023-01-10
9	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	一种空调目标智能设置方法	发明授权	2018107770778	2018-07-16
10	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	一种管路阻力动态自动式调节装置	发明授权	2016106647546	2016-08-12
11	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	一种小型中央空调能效控制箱	实用新型	2018217973717	2018-11-02
12	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	一种冷热机小型中央空调能效控制箱	实用新型	2018215020726	2018-09-14
13	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	一种空调的露点温度调节装置	实用新型	2017217851132	2017-12-19
14	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	中央空调制冷与板换免费制冷时冷却塔群冷热水混用系统	实用新型	201620450356X	2016-05-18
15	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	中央空调末端与主机双向流量匹配系统及其匹配方法	发明授权	2013100047785	2013-01-07
16	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	冷却塔用水力稳压器	发明授权	2012105675381	2012-12-25
17	江苏天纳节能科技有限公司、南京航空航天大学	一种具有仿生脊柱的仿壁虎机器人	发明授权	2022114387194	2022-11-17
18	江苏天纳节能科技有限公司	一种解耦式高效中央空调冷冻水控制系统及方法	发明授权	2023210576568	2021-07-21
19	江苏天纳节能科技有限公司	一种解耦式高效中央空调冷却水控制系统及方法	发明授权	2023200648004	2021-07-21
20	江苏天纳节能科技有限公司、江苏天晟节能科技有限公司	一种用于单向阀的双翼结构及单向阀	发明授权	2018107770778	2019-12-17
21	江苏天纳节能科技有限公司、江苏天晟节能科技有限公司	一种工业流量均衡系统及其匹配方法	发明授权	2016106647546	2018-07-16
22	江苏天纳节能科技有限公司	一种插入型水力稳压装置及冷却塔系统	实用新型	2018217973717	2022-11-04
23	江苏天纳节能科技有限公司	一种冷却塔出水口过滤装置	实用新型	2018215020726	2022-11-04
24	江苏天纳节能科技有限公司	一种空调冷却水热回收系统的控制方法	发明授权	2017217851132	2021-10-29
25	江苏天纳节能科技有限公司、江苏天晟节能科技有限公司	一种工业循环水系统恒压变流量控制方法	发明授权	201620450356X	2019-07-23
26	江苏天纳节能科技有限公司	水力稳压器（T 型）	外观设计	2013100047785	2022-06-21
27	江苏天纳节能科技有限公司、江苏天晟节能科技有限公司	基于云端网络的工业循环水控制系统及其控制方法	发明授权	2012105675381	2019-05-14
28	江苏天纳节能科技有限公司	一种冷却塔进水盘液位检测装置	实用新型	2023210576568	2021-05-21
29	江苏天纳节能科技有限公司	一种冷却塔进水盘流量与温度一体化检测系统	实用新型	2023200648004	2021-05-21
30	江苏天纳节能科技有限公司	一种工业级控制柜及其系统安全控制方法	发明授权	2018107770778	2018-08-14
31	江苏天纳节能科技有限公司	能效控制箱（小马）	外观设计	2016106647546	2020-07-03



序号	证载权利人	专利名称	专利类型	专利号	申请日期
32	江苏天纳节能科技有限公司、江苏天晟节能科技有限公司	一种塔盘型水力稳压器	实用新型	2018217973717	2019-12-19
33	江苏天纳节能科技有限公司、江苏天晟节能科技有限公司	一种锁式回解止回阀	实用新型	2018215020726	2019-12-25
34	江苏天纳节能科技股份有限公司、江苏天晟节能科技有限公司、中石化节能技术服务有限公司	一种工业循环水安全运行检测系统及其检测方法	发明授权	2017217851132	2018-08-29
35	江苏天纳节能科技有限公司、江苏天晟节能科技有限公司	一种低阻力止回阀	实用新型	201620450356X	2019-12-25
36	江苏天纳节能科技股份有限公司、江苏天晟节能科技有限公司	一种用于单向阀的双翼结构及单向阀	实用新型	2013100047785	2019-12-17
37	江苏天纳节能科技股份有限公司、江苏天晟节能科技有限公司、中石化节能技术服务有限公司	一种工业用能量回馈循环水系统	实用新型	2012105675381	2019-04-17
38	江苏天纳节能科技有限公司	喷嘴（变流量可视喷嘴）	外观设计	2023210576568	2019-10-12
39	江苏天纳节能科技有限公司	一种风机盘管的自动清洗装置	实用新型	2023200648004	2019-04-01
40	江苏天纳节能科技有限公司、江苏天晟节能科技有限公司	一种可视流量的水力稳压器	实用新型	2018107770778	2019-05-08
41	江苏天纳节能科技有限公司	一种工业多泵串联循环水系统及其匹配方法	发明授权	2016106647546	2017-09-06
42	江苏天纳节能科技有限公司、江苏天晟节能科技有限公司	一种模块化超声波管道清洗装置	实用新型	2018217973717	2018-08-15
43	江苏天纳节能科技有限公司、江苏天晟节能科技有限公司	一种工业流量均衡系统	实用新型	2018215020726	2018-07-16
44	江苏天纳节能科技有限公司	一种基于 ZigBee 技术的新型工业物联网网关	实用新型	2017217851132	2018-09-13
45	江苏天纳节能科技有限公司	一种采用开关型模块单元结构的控制柜	实用新型	201620450356X	2017-12-19
46	江苏天纳节能科技有限公司	一种中央空调水蓄冷系统	发明授权	2013100047785	2015-08-21
47	江苏天纳节能科技有限公司	一种冷却塔用低阻力势能转换叶轮装置	实用新型	2012105675381	2017-05-03
48	江苏天纳节能科技有限公司	风机盘管的转轴自动更换过滤网装置	实用新型	2023210576568	2016-11-23
49	江苏天纳节能科技有限公司	一种自带冗余信号采集的多客户端独立总线设备服务器	实用新型	2023200648004	2016-09-26
50	无锡永信能源科技有限公司	一种能够增加翅片在空气中热交换的湿幕	实用新型	2018222485588	2018-12-29
51	无锡永信能源科技有限公司	中央空调系统冷（温）水循环能效控制方法	发明授权	2010101083963	2010-02-04

（4）商标




序号	证载权利人	商标	类别	申请号	核准注册日
1	嘉信立恒		43	77250874	2024-08-28
2	嘉信立恒		45	77260224	2024-08-28
3	嘉信立恒	Trustlink	36	77243439	2024-09-21
4	嘉信立恒	Trustlink	45	77253570	2024-09-21

序号	证载权利人	商标	类别	申请号	核准注册日
5	嘉信立恒		36	72968939	2024-01-21
6	嘉信立恒		36	72975558	2024-01-21
7	嘉信立恒	TRUSTLINK	9	63336736	2023-12-21
8	嘉信立恒	嘉信立恒 	9	63263339	2023-10-14
9	嘉信立恒	嘉信立恒 	39	63275687	2023-10-14
10	嘉信立恒	嘉信立恒 	44	60241646	2022-07-07
11	嘉信立恒	嘉信立恒 	43	60246284	2022-04-28
12	嘉信立恒	嘉信立恒 	36	60241565	2022-07-07
13	嘉信立恒	嘉信立恒 	37	60236898	2022-04-28
14	嘉信立恒	嘉信立恒 	9	60265081	2023-06-21
15	嘉信立恒	嘉信立恒 	39	60249113	2023-06-21
16	嘉信立恒	嘉信立恒 	45	60252387	2022-04-28
17	嘉信立恒	嘉信立恒 	35	60262458	2023-06-21



序号	证载权利人	商标	类别	申请号	核准注册日
18	嘉信立恒	LINKINGTRUST	9	58706620	2022-05-21
19	嘉信立恒	LINKINGTRUST	9	58720395	2022-10-14
20	嘉信立恒	LINKINGTRUST	45	58729804	2022-02-21
21	嘉信立恒	LINKINGTRUST	45	58721507	2022-02-14
22	嘉信立恒		42	54738238	2022-01-28
23	嘉信立恒	TRUSTLINK	39	54742463A	2022-03-07
24	嘉信立恒		37	54752071	2022-01-21
25	嘉信立恒	TRUSTLINK	36	54766047	2023-08-28
26	嘉信立恒	TRUSTLINK	45	54767233	2022-12-28
27	嘉信立恒	TRUSTLINK	44	54736614A	2022-03-07
28	嘉信立恒	TRUSTLINK	35	54740333A	2022-03-07
29	嘉信立恒	TRUSTLINK	9	54759581	2024-01-07
30	嘉信立恒	TRUSTLINK	37	54740362A	2022-03-07
31	嘉信立恒		35	54742424	2022-01-07
32	嘉信立恒		43	54760759	2022-01-21
33	嘉信立恒	TRUSTLINK	39	54742463	2023-11-28



序号	证载权利人	商标	类别	申请号	核准注册日
34	嘉信立恒	TRUSTLINK	43	54742484A	2022-03-07
35	嘉信立恒	 TRUSTLINK	39	54760739	2022-01-07
36	嘉信立恒	TRUSTLINK	37	54740362	2022-12-28
37	嘉信立恒	TRUSTLINK	42	54753303	2022-01-21
38	嘉信立恒	 TRUSTLINK	45	54735537	2021-12-28
39	嘉信立恒	TRUSTLINK	44	54736614	2022-12-28
40	嘉信立恒	嘉信立恒	43	54304927	2021-09-28
41	嘉信立恒	 嘉信立恒	39	54326423	2021-12-21
42	嘉信立恒	 嘉信立恒	42	54310459	2021-09-28
43	嘉信立恒	嘉信立恒	39	54300345	2021-09-28
44	嘉信立恒	嘉信立恒	44	54301146	2021-09-28
45	嘉信立恒	 嘉信立恒	37	54303472	2021-12-21
46	嘉信立恒	嘉信立恒	45	54314774	2021-09-28
47	嘉信立恒	 嘉信立恒	35	54303384	2021-09-28
48	嘉信立恒	嘉信立恒	42	54310472	2021-09-28
49	嘉信立恒	嘉信立恒	9	54296172	2021-09-28
50	嘉信立恒	 嘉信立恒	43	54304943	2021-12-21



序号	证载权利人	商标	类别	申请号	核准注册日
51	嘉信立恒	嘉信立恒	35	54310032	2021-09-21
52	嘉信立恒		9	54296184	2021-12-14
53	嘉信立恒		45	54299476	2021-09-28
54	嘉信立恒	嘉信立恒	37	54320590	2021-09-28
55	上海道威保安服务有限公司	道威	39	21522178	2017-11-28
56	上海道威保安服务有限公司	道威	16	21522049	2017-11-28
57	上海道威保安服务有限公司	道威	45	21522110	2017-11-28
58	杜斯曼楼宇服务（上海）有限公司	杜斯曼服务	43	46908209A	2021-02-14
59	杜斯曼楼宇服务（上海）有限公司		43	46926667	2021-06-28
60	杜斯曼楼宇服务（上海）有限公司	DUSSERVICE	36	46927675A	2021-03-21
61	杜斯曼楼宇服务（上海）有限公司	杜斯曼服务	44	46908209A	2021-02-14
62	杜斯曼楼宇服务（上海）有限公司	杜斯曼服务	37	46908209A	2021-02-14
63	杜斯曼楼宇服务（上海）有限公司	杜斯曼服务	35	46908209	2021-08-07
64	杜斯曼楼宇服务（上海）有限公司	DUSSERVICE	45	46927675A	2021-03-21
65	杜斯曼楼宇服务（上海）有限公司	DUSSERVICE	37	46927675A	2021-03-21
66	杜斯曼楼宇服务（上海）有限公司	杜斯曼服务	37	46908209	2021-08-07
67	杜斯曼楼宇服务（上海）有限公司		44	46930877	2021-06-28
68	杜斯曼楼宇服务（上海）有限公司	杜斯曼服务	36	46908209A	2021-02-14
69	杜斯曼楼宇服务（上海）有限公司	DUSSERVICE	39	46927675A	2021-03-21



序号	证载权利人	商标	类别	申请号	核准注册日
70	杜斯曼楼宇服务 (上海)有限公司	杜斯曼服务	42	46908209A	2021-02-14
71	杜斯曼楼宇服务 (上海)有限公司	杜斯曼服务	43	46908209	2021-08-07
72	杜斯曼楼宇服务 (上海)有限公司		43	46930877	2021-06-28
73	杜斯曼楼宇服务 (上海)有限公司		39	46926667	2021-06-28
74	杜斯曼楼宇服务 (上海)有限公司	杜斯曼服务	35	46908209A	2021-02-14
75	杜斯曼楼宇服务 (上海)有限公司		45	46930877	2021-06-28
76	杜斯曼楼宇服务 (上海)有限公司		36	46926667	2021-06-28
77	杜斯曼楼宇服务 (上海)有限公司		36	46930877	2021-06-28
78	杜斯曼楼宇服务 (上海)有限公司	DUSSERVICE	35	46927675A	2021-03-21
79	杜斯曼楼宇服务 (上海)有限公司		44	46926667	2021-06-28











序号	证载权利人	商标	类别	申请号	核准注册日
80	杜斯曼楼宇服务 （上海）有限公司		37	46926667	2021-06-28
81	杜斯曼楼宇服务 （上海）有限公司	DUSSERVICE	43	46927675A	2021-03-21
82	杜斯曼楼宇服务 （上海）有限公司	杜斯曼服务	45	46908209A	2021-02-14
83	杜斯曼楼宇服务 （上海）有限公司	DUSSERVICE	42	46927675A	2021-03-21
84	杜斯曼楼宇服务 （上海）有限公司		45	46926667	2021-06-28
85	杜斯曼楼宇服务 （上海）有限公司	杜斯曼服务	39	46908209A	2021-02-14
86	杜斯曼楼宇服务 （上海）有限公司	DUSSERVICE	44	46927675A	2021-03-21
87	杜斯曼楼宇服务 （上海）有限公司		39	46930877	2021-06-28
88	杜斯曼楼宇服务 （上海）有限公司		37	46930877	2021-06-28
89	杜斯曼楼宇服务 （上海）有限公司	DUSSERVICE	43	46927675	2021-10-14
90	杜斯曼楼宇服务 （上海）有限公司	DUSSERVICE	35	46927675	2021-10-14
91	上海安锐盟企业 服务有限公司	PROIFM	44	56313951	2021-12-14
92	上海安锐盟企业 服务有限公司	安锐盟	39	56306130	2021-12-21
93	上海安锐盟企业 服务有限公司	安锐盟	44	56289765	2021-12-14
94	上海安锐盟企业 服务有限公司	PROIFM	39	56313937	2021-12-14
95	上海安锐盟企业 服务有限公司	IFMATRIX	42	21703255	2017-12-14
96	上海安锐盟企业 服务有限公司	IFMATRIX	36	21703052	2017-12-14
97	上海安锐盟企业 服务有限公司	IFMATRIX	16	21703268	2017-12-14





序号	证载权利人	商标	类别	申请号	核准注册日
98	上海安锐盟企业服务有限公司	IFMATRIX	9	21703732	2017-12-14
99	上海安锐盟企业服务有限公司	IFMATRIX	35	21703458	2017-12-14
100	上海安锐盟企业服务有限公司	IFMATRIX	43	21702848	2017-12-14
101	上海安锐盟企业服务有限公司	PROIFM	42	21616975	2017-12-07
102	上海安锐盟企业服务有限公司	安锐盟	42	21618152	2017-12-07
103	上海安锐盟企业服务有限公司	艾富玛	9	21617918	2017-12-07
104	上海安锐盟企业服务有限公司	PROIFM	9	21616999	2017-12-07
105	上海安锐盟企业服务有限公司	安锐盟	9	21618291	2017-12-07
106	上海安锐盟企业服务有限公司	艾富玛	42	21617843	2017-12-07
107	上海安锐盟企业服务有限公司	艾富玛	35	21617600	2017-12-07
108	上海安锐盟企业服务有限公司	安锐盟	16	21617989	2017-12-07
109	上海安锐盟企业服务有限公司	PROIFM	16	21616658	2017-12-07
110	上海安锐盟企业服务有限公司	艾富玛	43	21617865	2017-12-07
111	上海安锐盟企业服务有限公司	艾富玛	16	21617213	2017-12-07
112	上海安锐盟企业服务有限公司	艾富玛	36	21617767	2017-12-07
113	上海安锐盟企业服务有限公司	安锐盟	43	21618211	2017-12-07
114	上海安锐盟企业服务有限公司	PROIFM	43	21617050	2017-12-07
115	上海安锐盟企业服务有限公司	安锐盟	36	21618068	2017-12-07
116	上海安锐盟企业服务有限公司	PROIFM	36	21616898	2017-12-07
117	上海安锐盟企业服务有限公司	安锐盟	40	13407810	2015-03-07
118	上海安锐盟企业服务有限公司	安锐盟	45	13407914	2015-02-07
119	上海安锐盟企业服务有限公司	安锐盟	41	13407874	2015-02-07
120	上海安锐盟企业服务有限公司	安锐盟	35	13407657	2015-01-21
121	上海安锐盟企业服务有限公司	安锐盟	37	13407739	2015-04-14
122	上海安锐盟企业服务有限公司	PROIFM	40	10698835	2013-05-28
123	上海安锐盟企业服务有限公司	PROIFM	41	10698861	2013-05-28
124	上海安锐盟企业服务有限公司	PROIFM	37	10698796	2013-05-28
125	上海安锐盟企业服务有限公司	PROIFM	45	10698892	2013-05-28
126	上海安锐盟企业服务有限公司	PROIFM	35	10698620	2013-07-07
127	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	TRCW	11	25750732	2018-07-28



序号	证载权利人	商标	类别	申请号	核准注册日
128	嘉兴市安远物业管理有限公司		39	29748637	2019-04-21
129	嘉兴市安远物业管理有限公司		36	29769839	2019-04-21
130	嘉兴市安远物业管理有限公司		37	29754925	2019-04-21
131	嘉兴市安远物业管理有限公司		45	29760268	2019-04-21
132	嘉兴市安远物业管理有限公司		44	29754933	2019-04-21
133	嘉兴市安远物业管理有限公司		36	29750537	2019-07-14



序号	证载权利人	商标	类别	申请号	核准注册日
134	嘉兴市安远物业管理有限公司	心安远	37	29760282	2019-07-14
135	嘉兴市安远物业管理有限公司	心安远	45	29754061	2019-07-14
136	嘉兴市至远保安服务有限公司	行至远	45	29750486	2019-01-21
137	嘉兴市至远保安服务有限公司	行至远	39	29767023	2019-01-21
138	嘉兴市至远保安服务有限公司	行至远	36	29765868	2019-01-28
139	嘉兴市至远保安服务有限公司	行至远	35	29753656	2019-01-21
140	江苏天纳节能科技有限公司	CTI-TRCW	11	70570294	2023-10-07



序号	证载权利人	商标	类别	申请号	核准注册日
141	江苏天纳节能科技有限公司		11	35104822	2019-10-07
142	江苏天纳节能科技有限公司		42	35104822	2019-10-07
143	江苏天纳节能科技有限公司	FGGF	9	26527657	2018-12-07
144	江苏天纳节能科技有限公司	FGGF	42	26527657	2018-12-07
145	江苏天纳节能科技有限公司	FGGF	11	19836485	2017-06-21
146	无锡市斯卡伊保安服务有限公司	斯卡伊	36	34952276	2019-08-28
147	无锡市斯卡伊保安服务有限公司、 无锡市斯卡伊物业服务服务有限公司		45	32877361	2021-10-21
148	无锡市斯卡伊保安服务有限公司、 无锡市斯卡伊物业服务服务有限公司		36	19604350	2017-05-28
149	无锡市斯卡伊保安服务有限公司、 无锡市斯卡伊物业服务服务有限公司	 斯卡伊设施管理	36	8654858	2011-10-28
150	无锡永信能源科技有限公司	TSPM	11	25761185	2018-07-28
151	无锡永信能源科技有限公司	TE<<ENE 天纳	9	17271204	2016-08-14
152	无锡永信能源科技有限公司	TE<<ENE 天纳	42	17271203	2016-08-14
153	无锡永信能源科技有限公司	天纳	42	17271202	2016-08-14
154	无锡永信能源科技有限公司	TE<<ENE	11	8778273	2011-11-07

### 3. 引用其他机构出具报告的情况

无。



重庆坤元资产评估有限公司  
Canwin (Chongqing) Appraisal Co., Ltd

## 四、价值类型

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

## 五、评估基准日

评估基准日是 2025 年 8 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

## 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权权属依据和评估取价依据为：

### （一）经济行为依据

1. 新大正物业集团股份有限公司第三届董事会第十五次会议决议公告（2025-035）。

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订通过）；
3. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订通过）；
4. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；
6. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
7. 《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会 2025 年



第 5 次委务会议审议通过）；

8. 《物业管理条例》（2003 年 5 月 28 日国务院第 9 次常务会议通过）；
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 538 号，2017 年 10 月 30 日修订）；
10. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部国家税务总局令第 50 号，2011 年 10 月 28 日修订）；
11. 其它相关的法律法规文件。

## （二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（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——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35 号）；
8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；
9. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38 号）；
10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38 号）；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39 号）；
12. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37 号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；
16. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53 号）。

## （三）资产权属依据

1. 营业执照、公司章程；





2. 不动产权证书；
3. 商标注册证、专利权证、著作权登记证书、机动车行驶证；
4. 有关资产购买协议、合同、发票等资料；
5. 其他权属文件。

#### （四）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
2. 评估基准日 LPR、国债利率、赋税基准及税率等；
3. 评估基准日汇率；
4. 被评估单位提供的审计报告、经营统计分析资料、有关协议、合同、发票等财务资料；
5. 被评估单位提供的未来年度经营计划、投资计划、盈利预测等资料；
6. 评估专业人员现场勘查、市场调查收集的相关资料；
7. 通过同花顺 iFinD 查询的数据，如可比上市公司股价、公告、财务数据等；
8. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料；
9. 与此次资产评估有关的其他资料。

### 七、评估方法

#### （一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

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。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。

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。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。



## （二）评估方法的选择

资产基础法在企业价值评估时容易忽略各项资产综合的获利能力，尤其不适用于一些拥有大量无形资产经济实体的企业价值评估。嘉信立恒成立于 2020 年，主要服务于工商业客户，核心业务聚焦驻场综合物业服务，并提供大型活动安保、绿色节能等特色增值服务，旗下品牌包含杜斯曼、安锐盟、道威、朗杰、天纳等，公司整合众品牌优势，凭借技术整合与行业定制化服务构建核心竞争力。采用资产基础法难以合理对公司经营积累的诸如客户资源、人力资源、管理优势等无形资产进行评估，资产基础法结果不完整，因此本次评估不适用资产基础法。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值。从收益法适用条件来看，由于公司具有独立的获利能力且公司管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据公司历史经营数据、内外部环境能够合理预计未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

市场法以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场等特点。从市场法适用条件来看，A 股上市公司中可以收集到与委估资产所处行业领域、行业地位、盈利水平、成长性类似的上市公司，故本次评估适用市场法。

因此，本次评估选用收益法和市场法进行评估。

## （三）具体评估方法介绍

### 一）收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业合并口径自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务和少数股东权益得出归属于母公司所有者权益价值。

#### 1. 计算模型



$$E = V - D - S \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C_1 + C_2 \quad \text{公式二}$$

上式中：

$E$ ：股东全部权益价值；

$V$ ：企业价值；

$D$ ：付息债务评估价值；

$S$ ：少数股东权益价值

$P$ ：经营性资产评估价值；

$C_1$ ：溢余资产评估价值；

$C_2$ ：非经营性资产评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值  $P$  按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[ R_t \times (1 + r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r - g)} \times (1 + r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中：

$R_t$ ：明确预测期的第  $t$  期的企业自由现金流

$t$ ：明确预测期期数 1, 2, 3, ...,  $n$ ；

$r$ ：折现率；

$R_{n+1}$ ：永续期企业自由现金流；

$g$ ：永续期的增长率，本次评估  $g = 0$ ；

$n$ ：明确预测期第末年。

## 2. 模型中关键参数的确定

### 1) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者



支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用×(1-税率 T)－资本性支出－营运资金变动

## 2) 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2025 年 9 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段 2031 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

## 3) 折现率的确定

折现率应该与预期收益的口径保持一致。由于本评估报告选用的是企业现金流折现模型，预期收益口径为企业现金流，故相应的折现率选取加权平均资本成本（WACC），计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{D+E}$$

式中：

WACC：加权平均资本成本；

E：权益的市场价值；

D：债务的市场价值；

Ke：权益资本成本；

Kd：债务资本成本；

T：被评估单位的所得税税率。

加权平均资本成本 WACC 计算公式中，权益资本成本 Ke 按照国际惯常作法采用资本资产定价模型（CAPM）估算，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$



式中：

$K_e$ ：权益资本成本；

$R_f$ ：无风险收益率；

$\beta$ ：权益系统风险系数；

$MRP$ ：市场风险溢价；

$R_c$ ：企业特定风险调整系数。

#### 4) 付息债务评估价值的确定

付息债务包括企业的长短期借款，按其市场价值确定。

#### 5) 溢余资产及非经营性资产（负债）评估价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金、交易性金融资产和长期股权投资等；非经营性资产（负债）是指与企业经营收益无直接关系的。对该类资产单独进行评估确定市场价值。

#### 6) 少数股东权益评估价值的确定

对于有期后交易价格的少数股权，以期后实际交易价格作为评估值；对于没有交易价格的，考虑到其占比较小，故本次采用评估基准日合并口径少数股东权益账面价值占股东全部权益账面价值比例，结合合并口径股东全部权益市场价值确定该类少数股东权益价值。

## 二) 市场法

### 1. 市场法定义

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。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。

### 2. 市场法适用前提条件



- (1) 必须有一个充分发展、活跃的资本市场;
- (2) 存在相同或类似的参照物;
- (3) 参照物与评估对象的价值影响因素明确,可以量化,相关资料可以搜集;
- (4) 参考企业和被评估单位在经营指标、资产性能等方面必须相同或接近。

### 3. 估算价值模型

#### (1) 可比公司的选取

本次评估选取同花顺 iFinD “申银万国行业分类-房地产-房地产服务-物业管理”行业中类似 A 股上市公司作为可比上市公司。

#### (2) 价值比率的确定

本次市场法选择的价值比率为 P/E 和 EV/S。

P/E (市盈率, 股权价值/税后利润) 为股权投资盈利价值比率, 该价值比率以盈利能力指标为核心, 反映企业价值和盈利能力的关联度。被评估单位盈利能力较强, 适用 P/E 价值比率。

EV/S (销售收入价值比率, (股权价值+债权价值)/销售收入) 为全投资收入价值比率, 该价值比率以销售收入为核心, 反映企业价值和收入规模的关联度。被评估单位经营规模稳步发展, 适用 EV/S 价值比率。

#### (3) 市场法公式

本次上市公司比较法采用合并口径进行评估, 具体评估模型如下:

归属于母公司股东全部权益价值评估结果 = (全投资价值比率 × 被评估单位相应参数 - 有息负债) × (1 - 缺少流动折扣率) × (1 + 控股溢价率) + 货币资金 + 非经营性净资产 - 少数股东权益价值

或:

归属于母公司股东全部权益价值评估结果 = (股权投资价值比率 × 被评估单位相应参数) × (1 - 缺少流动折扣率) × (1 + 控股溢价率) + 货币资金 + 非经营性净资产 - 少数股东权益价值





## 八、评估程序实施过程 and 情况

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，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人签订的资产评估委托合同约定的事项，重庆坤元资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

### 1. 接受委托及准备阶段

（1）重庆坤元资产评估有限公司于 2025 年 9 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，重庆坤元资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了充分讨论。

（2）根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

### （3）评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估专业人员，组成资产评估现场工作小组。

### （4）评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、评估对象产权证明文件等。

### 2. 现场清查阶段

#### （1）评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估专业人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，函证、审核银行对账单及银行存款余额



调节表等方式进行调查：

对债权和债务，评估专业人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证、函证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估专业人员，查阅了资产相关权证等资料，从而确定资产的真实性和完整性。

## （2）资产实际状态的调查

资产运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、作业用设备。主要通过在被评估单位资产管理人员的配合下现场实地观察资产的运行状态等方式进行。

## （3）实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿、采购合同等资料。

## （4）企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查各单位及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，为编制未来现金流预测作准备。

通过收集相关信息，对嘉信立恒本部及合并范围内子公司各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析和预测。

## 3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估专业人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

## 4. 评估汇总阶段

### （1）评估结果的确定

依据重庆坤元资产评估有限公司评估专业人员在评估现场勘查的情况以及所



进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的市场法和收益法结果。

### （2）评估结果的分析和评估报告的撰写

按照重庆坤元资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按重庆坤元资产评估有限公司规定程序进行复核后，由项目组完成并提交报告。

### （3）工作底稿的整理归档

## 九、评估假设

### （一）一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营管理者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

### （二）收益法评估假设

1. 国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

3. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。
4. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。
5. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。
6. 有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。
7. 预测期现金流入、流出于期中产生，收益的计算以会计年度为基准。
8. 假设未来经营中，自有及外包人员结构保持 2025 年底水平不变。
9. 预测期内现有经营性固定资产等长期资产在经济寿命到期后按基准日账面价值进行重置更新。
10. 无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

评估专业人员根据运用收益法和市场法对评估对象进行评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估结果会发生较大的变化。

## 十、评估结论

### （一）收益法评估结果

经收益法评估，嘉信立恒设施管理（上海）有限公司于评估基准日股东全部权益评估值为 124,000.00 万元，较归属于母公司所有者权益账面价值（合并报表口径）95,803.36 万元，评估增值 28,196.64 万元，增值率为 29.43%。

### （二）市场法评估结果

经市场法评估，嘉信立恒设施管理（上海）有限公司于评估基准日股东全部权益评估值为 148,700.00 万元，较归属于母公司股东权益账面价值（合并报表口径）95,803.36 万元，评估增值 52,896.64 万元，增值率为 55.21%。

### （三）评估结论的最终确定

嘉信立恒设施管理（上海）有限公司于评估基准日股东全部权益收益法的评估结果为 124,000.00 万元；市场法的评估结果为 148,700.00 万元，两种方法的评



估结果差异 24,700.00 万元，差异率 19.92%。

收益法是从未来收益的角度出发，以被评估单位未来可以产生的收益，经过风险折现后的现值作为被评估单位的评估价值。收益法的理论基础是效用价值论，通过预期收益反映资产经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。市场法是通过分析可比公司与被评估单位各自特点，分析确定被评估单位的评估价值。市场法的理论基础是同类、同经营规模并具有相同获利能力的企业其市场价值是相同的或相似的。收益法与市场法评估结果均涵盖了诸如客户资源、人力资源、管理优势等无形资产的价值，二者相辅相成，市场法的结果是收益法结果的市场表现，而收益法结果是市场法结果的基础。考虑到市场法中价值乘数受可比公司股价波动影响较大，经综合分析，我们认为收益法得出的评估结果能够更科学、更具体、更客观地反映被评估单位市场价值，故本次评估以收益法评估结果作为嘉信立恒设施管理（上海）有限公司股东全部权益的最终评估结论。

即嘉信立恒设施管理（上海）有限公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值的评估结论为 124,000.00 万元（大写：人民币壹拾贰亿肆仟万元整）。

## 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估专业人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）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，未考虑委估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，未对资产评估增减值作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）在资产评估结果有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）引用其他机构出具的报告结论的情况





无。

（五）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估中账面值引用了天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天健审[2026]8-5 号《审计报告》。经审计，嘉信立恒设施管理（上海）有限公司（合并口径）总资产账面价值 176,453.81 万元，总负债账面价值 66,690.54 万元，股东全部权益账面价值 109,763.26 万元，归母净资产账面价值 95,803.36 万元，引用过程中无调整事项。

（六）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

（七）资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响

1. 本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

2. 本次评估中，资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘查做出判断。

3. 受限于被评估单位对联营企业的持股比例较小，不具有控制权，本次无法对联营企业进行全面现场评估，考虑到被评估单位对联营企业的股权投资金额较小，本次以联营企业基准日资产负债表所有者权益账面值乘以持股比例折算确定对联营企业股权投资的评估值。

（八）评估资料不完整的情形

无。

（九）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

（十）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系





## 1. 质押事项

截至评估基准日，TSFM 所持嘉信立恒股权中，有 1,627.907 万元注册资本对应的股权（以下简称“被质押股权”）已被质押给永豐商業銀行股份有限公司香港分行。TSFM 承诺在上市公司审议本次交易正式方案的董事会召开前，与担保权人就解除被质押股权担保措施之安排达成一致，保证被质押股权交割过户不存在实质性障碍。

本次评估未考虑上述质押事项对评估结论的影响。

## 2. 租赁事项

截至评估基准日，公司及子公司租赁的土地、房屋租赁情况如下：

序号	承租人	出租人	租赁标的	租赁性质	起始日期	终止日期	按合同月租金（元）	面积/m <sup>2</sup>	用途
1	无锡市斯卡伊物业服务 有限公司	上海瑞虹新城有 限公司	虹口区飞虹路 118 号 1 号 楼 252503-2512 室	房屋	2024/8/ 1	2029/7/ 31	阶梯式租 金	1,940. 57	办公
2	上海道威保安服务有 限公司	上海长远文化 （集团）有限公 司	虹口区东江湾路 444 号虹 口足球场平台插层 13B、 12A	房屋	2023/6/ 1	2026/5/ 31	阶梯式租 金	160	办公
3	无锡市斯卡伊物业服务 有限公司	上海瑞虹新城有 限公司	虹口区飞虹路 118 号 1 号 楼 28 楼 2817 室	房屋	2024/1 0/1	2029/7/ 31	2,354.12	35.18	仓储
4	无锡市斯卡伊物业服务 有限公司	上海瑞虹新城有 限公司	虹口区飞虹路 118 号 1 号 楼 28 楼 2818 室	房屋	2024/1 0/1	2029/7/ 31	3,237.11	57.84	仓储
5	上海安锐盟 企业服务有 限公司	北京中安恒智科 技发展有限公司	北京市朝阳区管庄周家 井 1 号新华世通中心 B 座 6 层 608 室	房屋	2025/6/ 1	2027/5/ 31	37,011.00	312	办公
6	南京斯卡伊 保安服务有 限公司	南京兴耀致地商 业管理有限公司	南京市江宁区金兰路 1 号 绿地之窗商务广场 1 幢 1408 室	房屋	2024/9/ 1	2027/4/ 14	21,973.00	/	办公
7	杜斯曼楼宇 服务（上海） 有限公司	杨名发	合肥市滨湖新区紫云路 与包河大道交口西北角 高速时代城第三期办公 楼 C-办 811	房屋	2025/7/ 1	2026/6/ 30	4,725（含 税）	105	办公
8	嘉兴市安远 物业管理有 限公司	白清苏	嘉兴市万豪大厦 1701 室 &1702 室	房屋	2023/1/ 1	2025/1 2/31	阶梯式租 金	425.8 1	办公
9	嘉兴市至远 保安服务有 限公司	白清苏	嘉兴市万豪大厦 1703 室 &1704 室	房屋	2023/1/ 1	2025/1 2/31	阶梯式租 金	406.1 3	办公
10	上海安锐盟 企业服务有 限公司	福科斯（天津） 置地有限公司	空港经济区通和道 50 号 盛誉商务大厦 1007 号	房屋	2025/1/ 15	2026/1/ 14	7,847.69	122.8 6	办公
11	无锡市斯卡伊保安服务 有限公司	刘洋	常州市新北区通江中路 266 号浩源大厦 1004、 1006 室	房屋	2025/2/ 1	2026/1/ 31	4,984.00	140.4 2	办公
12	常熟斯卡伊 物业服务有 限公司	李海霞	常熟东南经济开发区东 南大道 97 号 1-1101、1102	房屋	2024/1 1/1	2026/1 0/31	6,000.00	122.2 8	办公
13	嘉兴市朗杰 物业服务有 限公司	浙江华舟建设有 限公司	平湖市经济技术开发区 兴平二路 1033 号华舟大 厦副楼三层整层	房屋	2023/8 1	2028/1 0/31	7,706.67	367	办公
14	广州杜斯曼 楼宇服务有 限公司	广州捷雅城房地 产开发有限公司	越秀区中山六路 232 号 1807-08 房	房屋	2024/1 2/27	2026/1 2/26	阶梯式租 金	257.1 744	办公



序号	承租人	出租人	租赁标的	租赁性质	起始日期	终止日期	按合同月租金（元）	面积/㎡	用途
15	无锡斯卡伊保安服务有限公司成都分公司	洪俊雄	成都市武侯区领事馆路 7 号 1 栋 2 单元 22 层 2202 号	房屋	2023/12/12	2025/12/11	21,432.00	267.9	办公
16	无锡市斯卡伊物业服务集团有限公司	天骄智慧服务集团股份有限公司无锡分公司	无锡市协信中心 6 号楼 B1 层	房屋	2024/7/1	2027/6/30	1,000.00	70	仓库
17	无锡市斯卡伊保安服务有限公司	沙飞	无锡市新吴区高浪东路 19 号逸林大厦 1206-1211	房屋	2024/1/1	2028/12/31	30,430.80	760.77	办公
18	杭州斯卡伊物业服务集团有限公司	杭州华威润枫物业发展有限公司	杭州市上城区鸿泰路 128 号环翼城 5 幢 5 层 704 室	房屋	2025/8/21	2028/5/19	15,565.18	196.82	办公
19	上海安锐盟企业服务有限公司	徐洪伟	武汉市江汉区常青路 52 号王家墩广场 A 栋 14 层 06 号	房屋	2025/9/25	2026/3/24	6,779.00	112.98	办公
20	上海安锐盟企业服务有限公司	辽宁蓝鲸创新科技有限公司	铁西区卫工北街红梅文创园 10 号楼 D 座 4 楼蓝鲸 S0H0 社区内的相关工位共计 6 个，相关房间（或是开放工位）A08	房屋	2025/2/5	2026/2/4	3,200.00	-	办公
21	上海安锐盟企业服务有限公司	耿启征	华润置地广场一区 6 号楼 1 单元 715 室	房屋	2025/3/5	2026/3/14	3,700.00	59.97	办公
22	上海安锐盟企业服务有限公司	深圳北邮网络科技有限公司	深圳市南山区粤海街道高新南环路 42 号北邮科技大厦（工业区）/栋 9 层 9H 号	房屋	2025/6/25	2027/8/24	20,100.00	155.96	研发用房
23	苏州斯卡伊保安服务有限公司	睿聚诚商业管理（苏州）有限公司	苏州市工业园区大衍路 8 号睿智汇大厦 2 幢 902-1 室	房屋	2024/5/1	2029/4/30	阶梯式租金	245.01	办公
24	上海安锐盟企业服务有限公司	西安汇鑫众创空间有限公司	西安市莲湖区高新四路 2 号汇会云创空间第 5 层 502	工位	2024/12/15	2025/12/14	4,000.00	/	孵化场地
25	无锡市斯卡伊保安服务有限公司重庆分公司	重庆科施顿企业管理咨询有限公司	重庆市渝北区新南路 166 号 2 栋 1 单元 3408	房屋	2025/9/1	2026/8/31	9,000.00		办公
26	山东斯卡伊物业服务集团有限公司	青岛凯信置业有限公司	敦化路 119 号凯景大厦 1301-02 户	房屋	2022/1/14	2025/1/28	13,147.33	180.1	办公
27	上海道威保安服务有限公司	上海虹口足球场管理有限公司	上海市虹口区东江湾路 444 号虹口足球场三楼 325 包厢	房屋	2025/3/1	2026/2/28	37,500.00	94.25	包厢招待
28	Dusservice Hong Kong Limited	Lai Sun Garment (International) Limited	The whole floor of 6/F, Por Yen Building, No. 478 Castle Peak Road, Cheung Sha Wan, Kowloon	房屋	2024/1/2	2027/1/1	85400 (HK\$)	一层	Industrial Use only
29	苏州斯卡伊保安服务有限公司	陈芳	昆山市前进路世茂新界小区 1 栋 1 单元 1116 室	房屋	2024/10/16	2025/10/15	1,700	50	办公

本次评估已考虑租赁事项对评估结论的影响。

（十一）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项

1. 2025 年 11 月 4 日，嘉信立恒控股子公司江苏斯卡伊设施管理有限公司（以下简称“斯卡伊公司”）召开股东会并做出决议：同意宁波梅山保税港区沂杉投资管理合伙企业（有限合伙）将其持有的斯卡伊公司 22.4949% 以人民币 2759.5378 万元的对价转让给嘉信立恒；同意宁波梅山保税港区池杉投资管理合伙企业（有



有限合伙）将其持有的斯卡伊公司 13.9105% 以人民币 1706.4622 万元的对价转让给嘉信立恒。本次评估以上述期后实际交易价格确定嘉信立恒合并层面斯卡伊公司 36.4054% 少数股东权益价值。

## 2. 期后分红事项

（1）根据公司提供的股东会决议，公司全体股东于 2026 年 1 月 20 日作出一致决议：同意将人民币 3,271,757.00 元的特别分红金额向以下公司股东进行定向分配：

股东名称	持股比例	特别分红金额（人民币元）
上海信钺企业管理合伙企业（有限合伙）	10.0000%	3,069,737
上海生盈企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	0.6581%	202,020
合计		3,271,757.00

上海信钺同意和认可，公司在该股东会决议生效之日将应付的上海信钺特别分红直接计为上海信钺对其持有的公司注册资本人民币 3,069,737 元（对应持股比例 10.0000%）的实缴出资，自该股东会决议生效之日起视为公司已履行该等特别分红的支付和上海信钺已履行该等出资额的实缴义务；上海生盈同意和认可，公司在该股东会决议生效之日将应付的上海生盈特别分红直接计为上海生盈对其持有的公司注册资本人民币 202,020 元（对应持股比例 0.6581%）的实缴出资，自该股东会决议生效之日起视为公司已履行该等特别分红的支付和上海生盈已履行该等出资额的实缴义务。

（2）根据公司提供的股东会决议，公司全体股东于 2026 年 1 月 21 日作出一致决议：同意公司将人民币 180,000,000.01 元的特别分红金额向全体股东进行如下分配：

股东名称	持股比例	分配金额（人民币元）
TS Capital Facility Management Holding Company Limited（信宸资本设施管理控股有限公司）	53.0308%	95,455,487.20
上海信阔企业管理合伙企业（有限合伙）	14.8300%	26,693,963.25
北京信润股权投资合伙企业（有限合伙）	12.1213%	21,818,395.40
上海信钺企业管理合伙企业（有限合伙）	10.0000%	17,999,998.83
上海信铄企业管理合伙企业（有限合伙）	4.1742%	7,513,567.61
上海信磐企业管理合伙企业（有限合伙）	4.0246%	7,244,306.78
上海信钼企业管理合伙企业（有限合伙）	1.1609%	2,089,697.45
上海生盈企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	0.6581%	1,184,583.49



合计		180,000,000.01
----	--	----------------

本次评估未考虑上述期后分红事项对评估结论的影响，提醒报告使用人注意该事项可能对交易对价产生的影响。

3. 截至评估基准日，公司合并报表口径其他应付款有 16,175.27 万元系公司协议控制江苏斯卡伊设施管理有限公司（以下简称“斯卡伊”）63.5946%股权所产生的应付斯卡伊原股东 TSFM、北京信润恒以及宁波市江北区远杉企业管理咨询合伙企业（有限合伙）（以下简称“远杉合伙企业”）的购买价款，具体如下表：

协议购买方	原斯卡伊股东	购买标的	购买价款（万元）
嘉信立恒	TSFM	斯卡伊 48.8372%股权	12,421.73
嘉信立恒	北京信润恒	斯卡伊 11.1628%股权	2,839.25
嘉信立恒	远杉合伙企业	斯卡伊 3.5946%股权	914.29
合计		斯卡伊 63.5946%股权	16,175.27

2025 年 11 月 28 日，公司与远杉合伙企业签订《股权转让协议》，协议约定远杉合伙企业将其持有的斯卡伊 3.5946%股权以人民币 4,450,845.00 元转让给嘉信立恒；2025 年 12 月 31 日，公司与 TSFM 签订《股权转让协议》，协议约定 TSFM 将其持有的斯卡伊 48.8372%股权全部转让给嘉信立恒，并以该股权作价对嘉信立恒进行出资；2025 年 12 月 31 日，公司与北京信润恒签订《股权转让协议》，协议约定北京信润恒将其持有的斯卡伊 11.1628%股权全部转让给嘉信立恒，并以该股权作价对嘉信立恒进行出资。

本次在采用收益法和市场法评估时，将上述其他应付款 16,175.27 万元作为非经营性负债扣除，未考虑上述期后事项对评估结论的影响，提醒报告使用人注意该事项可能对交易对价产生的影响。

（十二）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

十二、资产评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。

（六）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结果使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2025 年 8 月 31 日至 2026 年 8 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2026 年 1 月 23 日。



（本页无正文）

重庆坤元资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：



二〇二六年一月二十三日





## 委托人承诺函

重庆坤元资产评估有限公司：

因本公司拟发行股份及支付现金购买嘉信立恒设施管理（上海）有限公司部分股权，为此需要对嘉信立恒设施管理（上海）有限公司的股东全部权益价值进行评估，本公司特委托贵公司对嘉信立恒设施管理（上海）有限公司于评估基准日 2025 年 8 月 31 日的股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1.资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 2.委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
- 3.不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
- 4.接受评估行政主管部门的监督检查。

委托人：新大正物业集团股份有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签章）：



二〇二六年一月十九日

## 被评估单位承诺函

重庆坤元资产评估有限公司：

因新大正物业集团股份有限公司拟发行股份及支付现金购买嘉信立恒设施管理（上海）有限公司部分股权，为此需要对嘉信立恒设施管理（上海）有限公司的股东全部权益价值进行评估，新大正物业集团股份有限公司特委托贵公司对本公司于评估基准日 2025 年 8 月 31 日的股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1.资产评估涉及的经济行为符合国家规定；
- 2.所提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
- 3.评估范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏，纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4.不干预评估工作。

被评估单位：嘉信立恒设施管理（上海）有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签章）：



二〇二六年一月十九日



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91500103MAABX2YN5J

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称  
类型  
法定代表人  
经营范围

重庆坤元资产评估有限公司

有限责任公司

龙明

一般项目：资产评估（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）

注册资本

肆佰万元整

成立日期

2021年08月09日

营业期限

2021年08月09日至永久

住所

重庆市渝北区财富大道13号401



登记机关



副本号：1  
国家企业信用信息公示系统网址：

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

# 重庆市财政局公告

渝财公告〔2021〕53号

## 备案公告

重庆坤元资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为重庆坤元资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、法定代表人为龙明。

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



特此公告。



(此件主动公开)



重庆市财政局办公室

2021年10月14日印发





首页

机构概况

新闻发布

政务信息

办事服务

互动交流

统计信息

专题专栏

当前位置： 首页 > 办事服务 > 备案结果公示

### 从事证券服务业务资产评估机构名录（截至2025年6月6日）

日期：2025-06-06 来源：证监会

[打印] [大] [中] [小] [分享] [收藏]

从事证券服务业务资产评估机构名录（截至2025年6月6日）

#### 从事证券服务业务资产评估机构名录（截至2025年6月6日）

序号	资产评估机构名称	通讯地址	联系电话
53	重庆铂码房地产土地资产评估有限公司	重庆市江北区江北嘴中央商务区金融街金融中心A座22楼	023-61528528
54	重庆恒禾资产评估有限公司	重庆市渝北区大竹林街道金开大道296号附221号2-3	023-67551293
55	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	重庆市渝北区财富大道1号重庆财富金融中心38层	023-63878124
56	重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司	重庆市渝中区青年路38号30-8#	023-63106610
57	重庆金地房地产土地资产评估有限公司	重庆市江北区五里店桥北苑2号R7-3楼	023-86522239
58	重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司	重庆市北部新区水星A2区7楼	023-63876333
59	重庆坤元资产评估有限公司	重庆市渝北区财富大道13号401	023-88566782
60	重庆中鼎资产评估土地房地产估价有限责任公司	重庆市渝中区民生路329号渝海大厦13楼	023-63739309-883
61	重庆中瑞资产评估土地房地产估价有限公司	重庆市渝中区企业天地7号楼29层	023-63200510

<http://www.csrc.gov.cn/csrc/c100102/c7562725/content.shtml>







2024年12月26日 星期四

请输入关键字

资产管理司

搜索

返回主站

当前位置: 首页 > 在线服务 > 资产评估机构备案管理

资产评估机构从事证券服务业务备案名单 (截至2021年12月31日)

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	朴谷(北京)资产评估有限公司	91110105MA0208FF7X	2021/12/31
2	北京富川房地产土地资产评估有限公司	91110101795954421R	2021/12/31
3	北京信诚资产评估有限责任公司	91110102634383066P	2021/12/31
4	上海科东资产评估有限公司	91310116MA1JADC96A	2021/12/31
5	重庆坤元资产评估有限公司	91500103MAABX2YN5J	2021/12/31
6	江苏华盛资产评估有限公司	91320000782717160L	2021/12/31
7	无锡桥一资产评估事务所(有限合伙)	91320213MA1X120F25	2021/12/31
8	江苏经纬资产评估房地产土地估价有限公司	913212007584773208	2021/12/31
9	中同华(广州)资产评估有限公司	91440101MA9XX9DD42	2021/12/31

注:本表信息根据资产评估机构首次备案材料生成,行政机关仅对备案材料完备性进行形式审核,资产评估机构对相关信息真实、准确、完整负责;为资产评估机构从事证券服务业务备案,不代表对其执业能力的认可。

附件下载:

从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息(截至2021.12.31).xlsx

发布日期: 2022年01月06日



【放大】 【打印本页】 【关闭窗口】

[http://zcgls.mof.gov.cn/zaixianfuwu/zichanpinggugujigoushenpiguangli/202201/t20220106\\_3781258.htm](http://zcgls.mof.gov.cn/zaixianfuwu/zichanpinggugujigoushenpiguangli/202201/t20220106_3781258.htm)



# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：50180047

会员姓名：汤勇

证件号码：500231\*\*\*\*\*0

所在机构：重庆坤元资产评估有限公司广东分  
公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴：

正式执业会员  
资产评估师  
汤勇  
50180047

签名：

汤勇



(有效期至 2026-04-30 日止)

打印时间：2025 年 05 月 01 日





# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号: 50180049

会员姓名: 朱春林

证件号码: 511124\*\*\*\*\*0

所在机构: 重庆坤元资产评估有限公司



年检情况: 2025 年通过

职业资格: 资产评估师

扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴:



签名:

朱春林



(有效期至 2026-04-30 日止)

打印时间: 2025 年 04 月 09 日

新大正物业集团股份有限公司拟发行股份及支付现金  
购买嘉信立恒设施管理（上海）有限公司部分股权  
涉及的该公司股东全部权益价值评估项目

## 资产评估说明

重坤元评[2026]008 号  
(共 1 册, 第 1 册)

重庆坤元资产评估有限公司

二〇二六年一月二十三日



# 目 录

第一部分 关于《评估说明》使用范围的声明 .....	1
第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明 .....	2
第三部分 评估对象与评估范围说明 .....	3
第一节 评估对象 .....	3
第二节 评估范围 .....	30
第四部分 资产核实情况总体说明 .....	50
第一节 资产核实人员组织、实施时间和核实过程 .....	50
第二节 影响资产核实的事项及处理方法 .....	51
第三节 核实结论 .....	51
第五部分 收益法评估技术说明 .....	53
第一节 收益法的应用前提及选择理由和依据 .....	53
第二节 收益预测的假设条件 .....	55
第三节 宏观、区域经济因素及行业现状与发展前景分析 .....	56
第四节 企业的业务情况 .....	72
第五节 企业财务分析 .....	76
第六节 收益法评估模型 .....	80
第七节 收益期限及预测期的说明 .....	82
第八节 折现率的确定 .....	82
第九节 经营性业务价值的估算及分析过程 .....	86
第十节 其他资产和负债价值的估算及分析过程 .....	98
第十一节 收益法评估结果 .....	99
第六部分 市场法评估技术说明 .....	101
第一节 市场法的应用前提及选择理由 .....	101
第二节 市场法评估模型 .....	101
第三节 可比公司的选取及财务数据调整 .....	103
第四节 市场法评估计算过程及结果 .....	114
第七部分 评估结论及分析 .....	122

第一节 评估结论 .....	122
第二节 评估结论与账面价值比较变动情况及说明 .....	123
第三节 股东部分权益价值的溢（折）价和流动性折扣 .....	123





## 第一部分 关于《评估说明》使用范围的声明

本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 关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人和被评估单位编写并盖章，内容见附件一。

委 托 人：新大正物业集团股份有限公司（以下简称“新大正公司”）

被评估单位：嘉信立恒设施管理（上海）有限公司（以下简称“嘉信立恒”  
或“公司”）



## 第三部分 评估对象与评估范围说明

### 第一节 评估对象

评估对象为嘉信立恒设施管理（上海）有限公司的股东全部权益。

#### 一、基本信息

企业名称：嘉信立恒设施管理（上海）有限公司（简称“嘉信立恒”或“公司”）

统一社会信用代码：91310000MA1HFQHJ0M

注册地址：上海市崇明区城桥镇秀山路 8 号 3 幢四层 Q 区 467 室

法定代表人：吴咸华

注册资本：3,069.7372 万元（人民币）

实收资本：1,994.9802（人民币）

企业类型：有限责任公司（外商投资、非独资）

成立时间：2020 年 06 月 16 日

营业期限：2020 年 06 月 16 日 至 无固定期限

经营范围：许可项目：各类工程建设活动（核电站建设经营、供排水管网除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；货物进出口；技术进出口；专业保洁、清洗、消毒服务；城市绿化管理；停车场服务；搬运装卸服务；专用设备、通讯设备、仪器仪表、机电设备、办公用品、计算机软件及辅助设备、电子产品的销售、安装；安全系统监控服务；合同能源管理；从事计算机软硬件、信息、网络系统集成、能源、环保、数控机床、智能设备科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；企业管理；企业管理咨询；商务信息咨询（不含投资类咨询）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；财务咨询。（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）。



## 二、公司股权结构及变更情况

### 1、嘉信立恒的设立

嘉信立恒由 CITIC Capital Facility（已更名为“TSFM”，以下简称“TSFM”）和北京信润恒股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“北京信润恒”）于 2020 年 6 月共同出资设立，根据设立时的《公司章程》，嘉信立恒注册资本为 2,000.00 万元，TS 和北京信润恒分别以货币认缴 1,627.9070 万元和 372.0930 万元出资额。

2020 年 6 月 16 日，嘉信立恒取得上海市市场监督管理局核发的《营业执照》，嘉信立恒设立时的工商登记的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	TSFM	1,627.91	81.3954	货币
2	北京信润恒	372.093	18.6046	货币
合计		2,000.00	100	

### 2、2020 年 9 月，全体股东变更出资方式

2020 年 9 月 2 日，嘉信立恒召开股东会并作出决议，同意股东 TSFM 和北京信润恒变更出资方式。根据备案的《嘉信立恒设施管理（上海）有限公司章程修正案》，嘉信立恒各股东变更出资方式后的具体情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	TSFM	203.4884	81.3954	货币（12.5%）
		1424.4186		持有的其他企业股权（87.5%）
2	北京信润恒	78.8837	18.6046	货币（21.2%）
		293.2093		持有的其他企业股权（78.8%）
合计		2,000.0000	100.00	

### 3、2023 年 8 月，第一次增资

2023 年 6 月 21 日，嘉信立恒召开股东会并作出决议，同意新增公司注册资本至 2,762.7635 万元，新增注册资本 762.7635 万元由新股东上海信阅企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“上海信阅”）、上海信铄企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“上海信铄”）、上海信磐企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“上海信磐”）、上海信钊企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简



称“上海信钼”）和上海生盈企业管理咨询合伙企业（有限合伙）（以下简称“上海生盈”）以货币和非货币方式出资，各新股东具体出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资方式
1	上海信钼	455.2414	非货币出资：以其持有嘉兴市朗杰物业服务有限公司 30%的股权和持有上海安锐盟企业服务有限公司 40%的股权以增资形式入股
2	上海信铈	128.1371	非货币出资：以其持有上海道威保安服务有限公司 40%的股权以增资形式入股
3	上海信磐	123.5451	货币
4	上海信钼	35.6379	货币
5	上海生盈	20.2020	货币

2023 年 8 月 7 日，嘉信立恒完成本次变更登记手续。本次增资变更完成后，嘉信立恒的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	TSFM	203.4884	58.9231	货币（12.5%）
		1424.4186		持有的其他企业股权（87.5%）
2	北京信润恒	78.8837	13.4682	货币（21.2%）
		293.2093		持有的其他企业股权（78.8%）
3	上海信钼	455.2414	16.4778	持有的其他企业股权（100%）
4	上海信铈	128.1371	4.6380	持有的其他企业股权（100%）
5	上海信磐	123.5451	4.4718	货币
6	上海信钼	35.6379	1.2899	货币
7	上海生盈	20.2020	0.7312	货币
合计		2,762.7635	100.00	

#### 4、2024 年 1 月，第二次增资

2023 年 12 月 26 日，嘉信立恒召开股东会并作出决议，同意新增公司注册资本至 3,069.7372 万元，新增注册资本 306.9737 万元由新股东上海信钼企业管理咨询合伙企业（有限合伙）（以下简称“上海信钼”）以货币出资。

2024 年 1 月 11 日，嘉信立恒完成本次变更登记手续。本次增资变更完成后，嘉信立恒的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	TSFM	203.4884	53.0308	货币（12.5%）
		1424.4186		持有的其他企业股权（87.5%）
2	北京信润恒	78.8837	12.1213	货币（21.2%）
		293.2093		持有的其他企业股权（78.8%）



序号	股东名称	认缴出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
3	上海信阅	455.2414	14.8300	持有的其他企业股权（100%）
4	上海信钺	306.9737	10.0000	货币
5	上海信铄	128.1371	4.1742	持有的其他企业股权（100%）
6	上海信磐	123.5451	4.0246	货币
7	上海信钼	35.6379	1.1610	货币
8	上海生盈	20.2020	0.6581	货币
合计		3,069.7372	100.00	

截至评估基准日，公司股权结构未再发生变化。

### 三、公司组织结构及子公司情况

#### （1）组织结构

嘉信立恒设董事会和总裁办作为决策机构，对嘉信立恒及其控股子公司作为一个业务整体进行管理，下设职能板块和业务板块。

①职能板块：共设立五个职能中心。

人力资源中心：涵盖人力资源、人事行政、绩效考核等职能。

财务管理中心：涵盖财务核算、资金管理、盈利分析、投资并购等职能。

卓越运营中心：主要负责集团各种资质，质量体系和安全及巡检。

联合发展中心：主要负责法务，采购，品宣。

创新拓展中心：集团总部销售，负责统筹 大客户销售，虚线管理销售团队，销售绩效管理及销售体系建立。

②业务板块：根据业务的特点和属性，业务划分为以区域为主的 FM 业务线和以专业为主的特色业务线。

FM 业务线：按照业务管理半径，划分为华东区域、上海区域、华西区域、华北区域、浙江区域、华南区域、香港区域等七大区域业务单元，并以区域公司做实管理为基础向辖区内主要城市、项目进行管理覆盖。

特色业务线：按照业务服务特点，划分了能源事业部、医疗事业部、大型活动事业部等三个业务单元，该三个事业部在业务层面实施全国统一管控。

#### （2）子公司情况

截至评估基准日，嘉信立恒直接或间接控股 41 家子公司，投资联营公司 2 家，





具体如下：

控股子公司明细表

序号	子公司名称	持股比例	
		直接持股	间接持股
1	上海安锐盟企业服务有限公司	100%	
2	上海安锐盟建筑工程有限公司		100%
3	安锐盟企业服务（深圳）有限公司		100%
4	上海迅智科技有限公司		100%
5	安锐盟企业服务（苏州）有限公司		100%
6	杜斯曼楼宇服务（上海）有限公司	100%	
7	广州杜斯曼楼宇服务有限公司		100%
8	江苏杜斯曼保安服务有限公司		100%
9	上海杜斯曼餐饮管理有限公司		100%
10	嘉兴市朗杰物业服务有限公司	30%	70%
11	上海道威保安服务有限公司	100%	
12	北京道威保安服务有限公司		100%
13	江苏道威保安服务有限公司		100%
14	江苏斯卡伊设施管理有限公司	63.5946%	
15	无锡市斯卡伊物业服务有限公司		63.5946%
16	杭州斯卡伊物业服务有限公司		63.5946%
17	常熟斯卡伊物业服务有限公司		63.5946%
18	重庆市斯卡伊物业服务有限公司		63.5946%
19	南通斯卡伊物业服务有限公司		63.5946%
20	山东斯卡伊物业服务有限公司		63.5946%
21	上海思卡伊物业管理有限公司		63.5946%
22	北京斯卡伊物业服务有限公司		63.5946%
23	天津斯卡伊物业服务有限公司		63.5946%
24	成都市斯卡伊物业管理有限公司		63.5946%
25	无锡市斯卡伊保安服务有限公司		63.5946%
26	苏州斯卡伊保安服务有限公司		63.5946%
27	杭州斯卡伊保安服务有限公司		63.5946%
28	南京斯卡伊保安服务有限公司		63.5946%
29	山东斯卡伊保安服务有限公司		63.5946%
30	嘉兴市安远物业管理有限公司		63.5946%
31	嘉兴市至远保安服务有限公司		63.5946%
32	无锡新斯卡伊餐饮管理有限公司		63.5946%
33	TL Facility Management Holding Limited	100%	



序号	子公司名称	持股比例	
		直接持股	间接持股
34	嘉捷香港有限公司		100%
35	嘉捷医疗服务（香港）有限公司		100%
36	嘉信立恒设施管理香港有限公司		100%
37	嘉信天纳（苏州）科技有限公司（“嘉信天纳”）	80.00%	-
38	江苏天纳节能科技有限公司	-	80.00%
39	无锡永信能源科技有限公司	-	80.00%
40	江苏天晟节能科技有限公司	-	56.80%
41	江苏天悦能低碳科技有限公司	-	52.80%

联营企业统计表

序号	股东名称	控制类型	持股比例
1	嘉信金地餐饮（上海）有限公司	联营企业	40.00%
2	杜斯曼（辽宁）保安服务有限公司	联营企业	50.00%

## 四、会计政策和税项

### （一）主要会计政策

#### 1. 会计期间

会计期间为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### 2. 记账本位币

公司及中国大陆子公司采用人民币为记账本位币，公司在香港设立的子公司，选择其经营所处的主要经济环境中的货币为记账本位币。

#### 3. 外币折算

##### （1）外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

##### （2）外币财务报表的折算



资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，计入其他综合收益。

#### 4. 现金及现金等价物

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### 5. 金融工具

##### （1）金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：1）以摊余成本计量的金融资产；2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；2）金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；3）不属于上述 1）或 2）的财务担保合同，以及不属于上述 1）并以低于市场利率贷款的贷款承诺；4）以摊余成本计量的金融负债。

##### （2）金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

###### 1）金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

###### 2）金融资产的后续计量方法

###### ①以摊余成本计量的金融资产



采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

② 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

③ 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

④ 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

3) 金融负债的后续计量方法

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

② 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。



③不属于上述 1) 或 2) 的财务担保合同，以及不属于上述 1) 并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

④ 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

4) 金融资产和金融负债的终止确认

①当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

A.收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

B.金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

②当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：1) 未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；2) 保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：1) 所转移金融资产在终止确认日的账面价值；2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分



的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：1）终止确认部分的账面价值；2）终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。

#### （4）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

1）第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

2）第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

3）第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

#### （5）金融工具减值

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平





均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于租赁应收款、由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

#### （6）金融资产和金融负债的抵销



金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：1）公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；2）公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

## 6. 应收款项和合同资产预期信用损失的确认标准和计提方法

### （1）按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项和合同资产

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收商业承兑汇票		
应收账款—账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款—合并范围内关联方组合	合并范围内关联方	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款—履约保证金组合	履约保证金	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款—账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制其他应收款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
其他应收款——合并范围内关联方组合	合并范围内关联方	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

### （2）账龄组合的账龄与预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款 预期信用损失率（%）	其他应收款 预期信用损失率（%）
0-3 月（含，下同）	1.00	1.00
3-6 月	3.00	3.00
6-12 月	5.00	5.00
1-2 年	10.00	10.00
2-3 年	30.00	30.00



账 龄	应收账款 预期信用损失率（%）	其他应收款 预期信用损失率（%）
3-4 年	50.00	50.00
4-5 年	80.00	80.00
5 年以上	100.00	100.00

应收账款/其他应收款的账龄自款项实际发生的月份起算，应收商业承兑汇票的账龄按照相应的应收账款持续计算账龄。

### （3）按单项计提预期信用损失的应收款项和合同资产的认定标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项，公司按单项计提预期信用损失。

## 7. 存货

### （1）存货的分类

存货包括在提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

### （2）发出存货的计价方法

发出存货采用月末一次加权平均法。

### （3）存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

### （4）低值易耗品和包装物的摊销方法

#### 1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

#### 2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

### （5）存货跌价准备

存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去



至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

## 8. 长期股权投资

### （1）共同控制、重大影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，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，认定为共同控制。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，认定为重大影响。

### （2）投资成本的确定

1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得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其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

①在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本



之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

②在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但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。

③除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

### （3）后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

### （4）通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

#### 1) 是否属于“一揽子交易”的判断原则

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，公司结合分步交易的各个步骤的交易协议条款、分别取得的处置对价、出售股权的对象、处置方式、处置时点等信息来判断分步交易是否属于“一揽子交易”。各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明多次交易事项属于“一揽子交易”：

- ① 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ② 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- ③ 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- ④ 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。



## 2) 不属于“一揽子交易”的会计处理

### ①个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

### ②合并财务报表

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

## 3) 属于“一揽子交易”的会计处理

### ①个别财务报表

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

### ②合并财务报表

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

## 9.投资性房地产





(1) 投资性房地产包括已出租的建筑物。

(2) 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

## 10. 固定资产

### (1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

### (2) 各类固定资产的折旧方法。

类 别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	10-30	0-5	3.17-9.70
机器设备	年限平均法	3-10	0-5	9.50-33.33
运输工具	年限平均法	3-5	0-5	19.00-33.33
其他设备	年限平均法	3-10	0-5	9.50-33.33

## 11. 在建工程

(1) 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

(2) 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

类 别	在建工程结转为固定资产的标准和时点
房屋及建筑物	自建或者外包建设完成后达到可使用状态并经验收
机器设备	安装调试后达到设计要求或合同规定的标准
其他设备	安装调试后达到设计要求或合同规定的标准

## 12. 无形资产

(1) 无形资产包括软件、特许经营使用权等，按成本进行初始计量。

(2) 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体如下：



项 目	使用寿命及其确定依据	摊销方法
软件	预期可使用年限确定使用寿命为 3-5 年	直线法
特许经营使用权	特许经营期限	直线法

### 13. 长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。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。

### 14. 职工薪酬

（1）职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

（2）短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司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。

（3）离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

1) 在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

① 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

② 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

③ 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生

的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额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至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

#### （4）辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，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）公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；2）公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

#### （5）其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

### 15. 股份支付

#### （1）股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

#### （2）实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

##### 1）以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。



换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

## 2) 以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

## 3) 修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

# 16.收入

## (1) 收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。



满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：1）客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；2）客户能够控制公司履约过程中在建商品；3）公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：1）公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；2）公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；3）公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；4）公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；5）客户已接受该商品；6）其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

## （2）收入计量原则

1）公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

2）合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

3）合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

4）合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。



### （3）收入确认的具体方法

公司的主营业务包括工作场景综合服务、工作场景专项服务、创新服务。工作场景服务主要为客户提供设施设备管理服务，创新服务中包括绿色节能服务、大型活动安保等特色服务。收入确认方法具体如下：

#### 1) 服务收入

公司提供的管理服务，满足客户在公司履约的同时即取得消耗公司履约所带来的经济利益，属于在某一时段内履行履约义务，在履约义务履行的期间内按月确认收入。

#### 2) 销售商品

公司提供的商品销售，属于在某一时点履行履约义务，在满足商品已经交付给客户，公司已取得交付商品的现时收款权利，商品所有权上的风险和报酬已经转移给客户，客户已取得商品控制权时确认商品销售收入。

### 17.合同资产、合同负债

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

公司将拥有的、无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利（该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示。

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

### 18.政府补助

（1）政府补助在同时满足下列条件时予以确认：1）公司能够满足政府补助所附的条件；2）公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

#### （2）与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础





进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

### （3）与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

（4）与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

## 19.递延所得税资产、递延所得税负债

（1）根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

（2）确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

（3）资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，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，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。



（4）公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：1）企业合并；2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

（5）同时满足下列条件时，公司将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：1）拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；2）递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

## 20. 租赁

### （1）公司作为承租人

在租赁期开始日，公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

#### 1) 使用权资产

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：①租赁负债的初始计量金额；②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；③承租人发生的初始直接费用；④承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

公司按照直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。



## 2) 租赁负债

在租赁期开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

### (2) 公司作为出租人

在租赁开始日，公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

#### 1) 经营租赁

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

#### 2) 融资租赁

在租赁期开始日，公司按照租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。



### （3）售后租回

#### 1) 公司作为承租人

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。

#### 2) 公司作为出租人

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并根据《企业会计准则第 21 号——租赁》对资产出租进行会计处理。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。

### （二）主要税项

#### 一) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%、3%、1%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%、5%、1%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%



税 种	计税依据	税 率
企业所得税	应纳税所得额	15%、20%、25%、16.5%

不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

纳税主体名称	2025 年 1-8 月	2024 年度	2023 年度
北京道威大型活动安保有限公司	20%	20%	20%
上海杜斯曼餐饮管理有限公司	20%	20%	20%
上海安锐盟建筑工程有限公司	20%	20%	20%
上海迅智科技有限公司	20%	20%	20%
重庆市斯卡伊物业服务有限公司	20%	20%	20%
杭州斯卡伊物业服务有限公司	20%	20%	20%
南通斯卡伊物业服务有限公司	20%	20%	20%
常熟斯卡伊物业服务有限公司	20%	20%	20%
杭州斯卡伊大型活动安保有限公司	20%	20%	20%
无锡新斯卡伊餐饮管理有限公司	20%	20%	20%
江苏天晟节能科技有限公司	20%	20%	20%
无锡永信能源科技有限公司	20%	20%	20%
南京斯卡伊大型活动安保有限公司	20%	20%	25%
江苏杜斯曼大型活动安保有限公司	20%	20%	25%
江苏天纳节能科技有限公司	15%	15%	15%
TL Facility Management Holding Limited	16.5%	16.5%	16.5%
嘉捷香港有限公司	16.5%	16.5%	16.5%
嘉信立恒设施管理香港有限公司	16.5%	16.5%	16.5%
嘉捷醫療服務（香港）有限公司	16.5%	16.5%	16.5%
除上述以外的其他纳税主体	25%	25%	25%

二） 税收优惠

1. 根据《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2022 年第 13 号）以及《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 6 号）的相关规定，对小型微利企业年应纳税所得额，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税，子公司北京道威大型活动安保有限公司等 14 家子公司 2024 年度、2025 年 1-8 月企业所得税率为 20%、子公司北京道威大型活动安保有限公司等 12 家子公司 2023 年度企业所得税率为 20%。

2. 江苏天纳节能科技有限公司于 2022 年 10 月 12 日取得江苏省科学技术厅、江苏省财政厅、江苏省税务局颁发的《高新技术企业证书》（证书编号为

GR202232003035），有效期 3 年。报告期内，江苏天纳节能科技有限公司按高新技术企业 15%的优惠税率计缴企业所得税。

3. 上海迅智科技有限公司于 2022 年 12 月 14 日取得上海市科学技术委员会、上海市财政局、国家税务总局上海市税务局颁发的《高新技术企业证书》(证书编号为 GR202231003379)，有效期 3 年。报告期内，迅智科技同时满足高新技术企业税收优惠政策和小微企业税收优惠政策，公司选择适用小微企业税收优惠，所得税税率为 20%。

4. 根据财政部 税务总局《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 1 号），2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税；2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，增值税小规模纳税人适用 3%征收率的应税销售收入，减按 1%征收率征收增值税；适用 3%预征率的预缴增值税项目，减按 1%预征率预缴增值税；2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，允许生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10%抵减应纳税额

## 第二节 评估范围

评估范围为嘉信立恒设施管理（上海）有限公司于评估基准日经审计后的全部资产及负债，其中合并口径总资产账面价值 176,453.81 万元，总负债账面价值 66,690.54 万元，所有者权益账面价值 109,763.26 万元，归属于母公司所有者权益账面价值 95,803.36 万元。各类资产及负债于评估基准日的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表（合并口径）

单位：万元

项目名称	账面价值
流动资产	125,004.59
非流动资产	51,449.21
其中：长期股权投资	707.60
投资性房地产	588.27
固定资产	3,619.44
在建工程	1,196.96
无形资产	451.80
使用权资产	1,474.87





项目名称	账面价值
商誉	42,412.47
长期待摊费用	539.15
递延所得税资产	458.66
<b>资产总计</b>	<b>176,453.81</b>
流动负债	65,368.25
非流动负债	1,322.29
<b>负债总计</b>	<b>66,690.54</b>
<b>所有者权益</b>	<b>109,763.26</b>
少数股东权益	13,959.90
<b>归属于母公司所有者权益</b>	<b>95,803.36</b>

注：纳入本次合并报表范围内子公司详见评估报告“一、委托人、被评估单位和资产评估合同约定的其他评估报告使用人概况”之“（二）被评估单位概况”之“4.公司组织结构及子公司情况”之“（2）子公司情况”。

资产评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。委托人已承诺评估对象和评估范围与经济行为一致，不重不漏。

纳入评估范围未并表的长期股权投资简要概况列表如下：

序号	股东名称	控制类型	持股比例	账面价值（万元）
1	嘉信金地餐饮（上海）有限公司	联营企业	40.00%	0.00
2	杜斯曼（辽宁）大型活动安保有限公司	联营企业	50.00%	707.60

## 一、实物资产的分布状况及特点

嘉信立恒及其控股子公司主要从事综合设施管理服务行业，其实物资产的种类主要有：投资性房地产、房屋建筑物、机器设备、车辆、电子设备、在建工程、工程物资等。上述实物资产主要分布在嘉信立恒及其控股子公司办公地点和项目作业现场，实物资产量大、地点分散，单项价值较低。实物资产具体类型及特点如下：

### （一）投资性房地产-房屋建筑物

投资性房地产-房屋建筑物账面价值 588.27 万元，位于山东东营区黄河路 430-6 号 2 幢 1401-1407 号，建筑面积合计 1288.38 平方米，产权人为江苏天纳节能科技有限公司。房屋现处于出租状态，室内一般装修，使用正常。具体详见下表：

序号	具体位置	不动产权证编号	用途	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	东营区黄河路 430-6 号 2 幢 1405	鲁(2022)东营市不 动产权第 0009257 号	办公	框架	2015/6/25	m <sup>2</sup>	234.66
2	东营区黄河路 430-6 号 2 幢 1401	鲁(2022)东营市不 动产权第 0009254 号	办公	框架	2015/6/25	m <sup>2</sup>	204.7
3	东营区黄河路 430-6 号 2 幢 1406	鲁(2022)东营市不 动产权第 0009259 号	办公	框架	2015/6/25	m <sup>2</sup>	108.47
4	东营区黄河路 430-6 号 2 幢 1404	鲁(2022)东营市不 动产权第 0009251 号	办公	框架	2015/6/25	m <sup>2</sup>	198.14
5	东营区黄河路 430-6 号 2 幢 1402	鲁(2022)东营市不 动产权第 0009246 号	办公	框架	2015/6/25	m <sup>2</sup>	239.15
6	东营区黄河路 430-6 号 2 幢 1403	鲁(2022)东营市不 动产权第 0009255 号	办公	框架	2015/6/25	m <sup>2</sup>	109.34
7	东营区黄河路 430-6 号 2 幢 1407	鲁(2022)东营市不 动产权第 0009256 号	办公	框架	2015/6/25	m <sup>2</sup>	193.92
	合计						1288.38

## (二) 固定资产—房屋建（构）筑物及管道沟槽

固定资产—房屋建（构）筑物账面原值 1,657.80 万元，账面净值 1,008.55 万元，系位于江苏省无锡市新街街道兴业路 298 号主楼 1001 室、1101 室的两套房产，建筑面积合计 1649.38 平方米，产权人为无锡永信能源科技有限公司，截至评估基准日作为公司经营办公用房，室内一般装修，使用正常。具体详见下表：

序号	具体位置	房屋所有权证\土 地使用权证编号	用途	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	新街街道兴业 路 298 号主楼 1001 室	宜房权证宜城字 第 1000078170 号/ 宜国用(2012)第 45601531 号	教育、医 疗、科技、 卫生	砖混	2013-01-31	m <sup>2</sup>	824.69
2	新街街道兴业 路 298 号主楼 1001 室	宜房权证宜城字 第 1000078172 号/ 宜国用(2012)第 45601530 号	教育、医 疗、科技、 卫生	砖混	2013-01-31	m <sup>2</sup>	824.69
	合计						1649.38

## (三) 固定资产—设备类资产

设备资产账面原值 6,035.44 万元，账面净值 2,610.89 万元，其中机器设备 888 项，主要为用于物业服务的各式洗地机、扫地机、清洗机、清扫机、割草机、抛光机等，购置于 2013 年至 2025 年，分布于公司各项目现场；电子办公设备 385 项，为用于办公的电脑、打印机、办公家具、交换机、电视等，购置于 2009 年至 2025 年，分布于公司各办公场所；运输设备 156 项，包括各式轿车、货车、皮卡



车、面包车、各式电动作业车、巡逻车、三轮车等，购置于 2014 年至 2025 年，分布于公司各项目现场和办公场所。

企业设备由资产管理部门进行统一管理，定期进行维修，截至评估基准日基本正常使用。

#### （四）在建工程

在建工程账面价值 1,196.96 万元，系公司在建的节能改造项目，共 24 项。

## 二、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

### （一）企业申报的账面记录的无形资产

纳入评估范围的无形资产为嘉信立恒设施管理（上海）有限公司所拥有的其他无形资产，系公司投入的企业管理服务平台、后勤软件、商标注册费、软件开发费、服务费等，共 97 项，账面价值为 451.80 万元。

### （二）企业申报的账面未记录的无形资产

截至评估基准日，企业申报的账面未记录的无形资产如下：

#### （1）软件著作权

序号	证载权利人	名称	登记号	登记日期
1	杜斯曼楼宇服务（上海）有限公司	医院养老后勤服务系统	2021SR0740084	2021-05-21
2	上海安锐盟企业服务有限公司	安锐盟 IFMatrix 设施管理系统	2021SR1123790	2021-07-29
3	上海安锐盟企业服务有限公司	病历病情记录管理 APP 软件（IOS 版）	2017SR204028	2017-05-24
4	上海安锐盟企业服务有限公司	疾病管理 Android 应用系统软件	2017SR150605	2017-05-02
5	上海安锐盟企业服务有限公司	工单审核 Android 应用系统软件	2017SR142100	2017-04-26
6	上海安锐盟企业服务有限公司	工单管理 Android 应用系统软件	2017SR133914	2017-04-24
7	上海安锐盟企业服务有限公司	工单审核 IOS 应用系统软件	2017SR133257	2017-04-22
8	上海安锐盟企业服务有限公司	工单报修 IOS 应用系统软件	2017SR127065	2017-04-20
9	上海安锐盟企业服务有限公司	数据统计 Android 应用系统软件	2017SR127115	2017-04-20
10	上海安锐盟企业服务有限公司	巡检服务 IOS 应用系统软件	2017SR129030	2017-04-20
11	上海安锐盟企业服务有限公司	考勤管理 IOS 应用系统软件	2017SR127062	2017-04-20
12	上海安锐盟企业服务有限公司	巡检服务 Android 应用系统软件	2017SR124818	2017-04-19
13	上海安锐盟企业服务有限公司	工单管理 IOS 应用系统软件	2017SR018574	2017-01-19
14	上海安锐盟企业服务有限公司	疾病管理 IOS 应用系统软件	2017SR018688	2017-01-19
15	上海安锐盟企业服务有限公司	数据统计 IOS 应用系统软件	2017SR018640	2017-01-19
16	上海安锐盟企业服务有限公司	考勤管理 Android 应用系统软件	2017SR011508	2017-01-12
17	上海安锐盟企业服务有限公司	病历记录 Android 应用系统软件	2017SR011317	2017-01-12



序号	证载权利人	名称	登记号	登记日期
18	嘉兴市朗杰物业服务有限公司	朗杰物业服务品质管控系统	2021SR0131124	2021-01-25
19	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳中央空调冷冻水能效控制模块软件	2024SR1040871	2024-07-23
20	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳小型中央空调冷却水模块化能效控制软件	2024SR1040863	2024-07-23
21	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳小型中央空调冷却塔模块化能效控制软件	2024SR1040861	2024-07-23
22	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳中央空调模块化能效控制系统	2024SR1040868	2024-07-23
23	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳万用型阀门接口模块软件	2024SR1040872	2024-07-23
24	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳中央空调多媒体终端移动管理平台软件	2024SR1040858	2024-07-23
25	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳中央空调冷却水能效控制模块软件	2024SR1040870	2024-07-23
26	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳小型中央空调冷冻水模块化能效控制软件	2024SR1040864	2024-07-23
27	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	暖通 AI 能效驱动器软件	2024SR1040859	2024-07-23
28	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳蜂鸟多媒体终端管理平台软件	2024SR1040862	2024-07-23
29	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳 TEKENE-IAP-Tools 应用软件	2024SR1040866	2024-07-23
30	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳 RTU 服务器的驱动程序软件	2024SR1040867	2024-07-23
31	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳中央空调水力平衡能效控制模块软件	2024SR1040874	2024-07-23
32	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳中央空调主机能效控制模块软件	2024SR1040869	2024-07-23
33	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳小型中央空调热机模块化能效控制软件	2024SR1040865	2024-07-23
34	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳小型中央空调冷机模块化能效控制软件	2024SR1040860	2024-07-23
35	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳中央空调冷却塔能效控制模块软件	2024SR1040873	2024-07-23
36	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳中央空调热机能效控制模块软件	2024SR0918043	2024-07-23
37	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	冷却塔风机小马快装系列节能控制平台	2023SR1420099	2023-11-10
38	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳冷却塔高效节能监控 Wisdom 平台	2023SR1360813	2023-11-02
39	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	冷却塔模块化协同可视化平台	2023SR1233982	2023-10-13
40	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳冷却塔风机工业型大象系列节能控制软件	2023SR0665280	2023-06-15
41	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	全自动高效中央空调 WISDOM 运维管理平台	2023SR0554856	2023-05-22
42	嘉兴市安远物业管理有限公司	安远 IFMatrix 设施管理系统	2021SR1051531	2021-07-16
43	江苏天晟节能科技有限公司	天晟大象系列冷却塔控制软件	2021SR1399730	2021-09-17
44	江苏天晟节能科技有限公司	双通道 RTU 服务器的驱动程序软件	2019SR0805381	2019-08-02
45	江苏天晟节能科技有限公司	智能型冷却塔能效控制的驱动程序软件	2019SR0805392	2019-08-02
46	江苏天晟节能科技有限公司	预警监控平台软件	2019SR0805402	2019-08-02
47	江苏天晟节能科技有限公司	天晟（FGGF）反重力工业冷却水能效控制管理系统平台软件	2019SR0443710	2019-05-09
48	江苏天纳节能科技有限公司	天纳中央空调智能模块化节能控制系统	2025SR1689234	2025-09-03
49	江苏天纳节能科技有限公司	天纳绿色节能管理系统	2024SR1959959	2024-12-03
50	江苏天纳节能科技有限公司	天纳 IFMatrix 设施管理系统	2024SR1961158	2024-12-03
51	江苏天纳节能科技有限公司	冷却塔风机小马快装系列节能控制平台	2023SR1420099	2023-11-10
52	江苏天纳节能科技有限公司	天纳冷却塔高效节能监控 Wisdom 平台	2023SR1360813	2023-11-02
53	江苏天纳节能科技有限公司	冷却塔模块化协同可视化平台	2023SR1233982	2023-10-13



序号	证载权利人	名称	登记号	登记日期
54	江苏天纳节能科技有限公司	天纳冷却塔风机工业型大象系列节能控制软件	2023SR0665280	2023-06-15
55	江苏天纳节能科技有限公司	全自动高效中央空调 WISDOM 运维管理平台	2023SR0554856	2023-05-22
56	江苏天纳节能科技有限公司	天纳暖通能效驱动器软件平台	2023SR0235924	2023-02-14
57	江苏天纳节能科技有限公司	天纳河马 2000 系列冷冻水控制系统软件	2021SR0758354	2021-05-25
58	江苏天纳节能科技有限公司	中央空调节能系统 Bootloader 驱动程序软件	2020SR1176353	2020-09-28
59	江苏天纳节能科技有限公司	中央空调节能系统—通用测试软件	2020SR1176291	2020-09-28
60	江苏天纳节能科技有限公司	天纳暖通空调末端智能控制软件	2020SR0949465	2020-08-19
61	江苏天纳节能科技有限公司	中央空调节能系统 K-BOX 模块驱动程序软件	2020SR0011742	2020-01-03
62	江苏天纳节能科技有限公司	中央空调能效检测分析软件	2018SR838830	2018-10-22
63	江苏天纳节能科技有限公司	天纳反重力工业冷却水 FGGF 能效控制柜的驱动程序软件	2017SR065206	2017-03-02
64	江苏天纳节能科技有限公司	天纳中央空调 CTM 控制柜的驱动程序软件	2016SR353292	2016-12-05
65	江苏天纳节能科技有限公司	天纳中央空调变风量风机能效控制模块设置软件	2015SR153485	2015-08-10
66	江苏天纳节能科技有限公司	天纳通用数据接口模块配置平台软件	2015SR150234	2015-08-04
67	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 固定资产管理软件	2024SR1874933	2024-11-22
68	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 员工自助考核系统	2024SR1874927	2024-11-22
69	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 实时库存管理系统	2024SR1694394	2024-11-05
70	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 三维测绘数据集成管理平台	2024SR1641725	2024-10-30
71	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 智能视频监控安防系统	2024SR1648879	2024-10-30
72	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 智能可视化识别分析系统	2024SR1648887	2024-10-30
73	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 智能多维表格构建数据管理系统	2024SR1649761	2024-10-30
74	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 个性化培训学习管理系统	2024SR1449438	2024-09-29
75	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 智慧食堂订餐结算系统	2024SR1411408	2024-09-24
76	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 智慧停车管理系统	2024SR1407914	2024-09-23
77	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 物联设备远程监控调控平台	2024SR1403722	2024-09-20
78	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 高效考勤数据分析管理平台	2024SR1249136	2024-08-27
79	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 企业邮件安全收发平台	2024SR1247529	2024-08-27
80	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 访客信息安全管理监控系统	2024SR1059611	2024-07-25
81	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 智慧门禁安全控制系统	2024SR1060837	2024-07-25
82	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 医疗系统	2024SR0722920	2024-05-28
83	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 消费自助结算系统	2024SR0715782	2024-05-27
84	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 智能化 DASHBOARD 平台	2024SR0715794	2024-05-27
85	上海迅智科技有限公司	迅智基于网络的测绘数据处理系统	2021SR1698524	2021-11-11
86	上海迅智科技有限公司	迅智网络 DNC 系统数据处理技术应用平台	2021SR1698525	2021-11-11
87	上海迅智科技有限公司	迅智网络数据包大数据分析程序设计软件	2021SR1696650	2021-11-11
88	上海迅智科技有限公司	迅智网络大数据基准测试程序软件	2021SR1696648	2021-11-11
89	上海迅智科技有限公司	迅智网络电子数据收集程序软件	2021SR1696649	2021-11-11





序号	记载权利人	名称	登记号	登记日期
90	上海迅智科技有限公司	开放式海量数据处理服务系统	2021SR0020131	2021-01-06
91	上海迅智科技有限公司	前置网络数据处理服务器平台	2021SR0022484	2021-01-06
92	上海迅智科技有限公司	高端网络存储服务器设备维护系统	2021SR0022483	2021-01-06
93	上海迅智科技有限公司	云数据存储设备设计平台	2021SR0020126	2021-01-06
94	上海迅智科技有限公司	多数据端口网络处理器服务系统	2021SR0020132	2021-01-06
95	上海迅智科技有限公司	迅智数据处理应用软件测试系统	2020SR0907942	2020-08-11
96	上海迅智科技有限公司	迅智信息技术服务知识库建设与应用平台	2020SR0907948	2020-08-11
97	上海迅智科技有限公司	迅智信息技术咨询服务系统	2020SR0907954	2020-08-11
98	上海迅智科技有限公司	迅智大规模数据处理动态服务私有云系统	2020SR0901510	2020-08-10
99	上海迅智科技有限公司	迅智服务中心数据处理系统优化设计平台	2020SR0901513	2020-08-10
100	上海迅智科技有限公司	基于大数据人力资源管理系统	2019SR0337545	2019-04-16
101	上海迅智科技有限公司	工资结算汇总表数据分析软件	2019SR0337557	2019-04-16
102	上海迅智科技有限公司	定时自动运行考勤计算的考勤系统	2019SR0337573	2019-04-16
103	上海迅智科技有限公司	二维码移动考勤系统	2019SR0337567	2019-04-16
104	上海迅智科技有限公司	人力资源数据统计系统	2019SR0337537	2019-04-16
105	上海迅智科技有限公司	智能排班管理系统	2019SR0331455	2019-04-15
106	上海迅智科技有限公司	离职员工工资制作软件	2019SR0331273	2019-04-15
107	上海迅智科技有限公司	讯智薪资结算软件	2019SR0331463	2019-04-15
108	上海迅智科技有限公司	基于移动考勤终端的防作弊考勤系统	2019SR0331447	2019-04-15
109	上海迅智科技有限公司	病历病情记录管理 APP 软件（IOS 版）	2018SR692573	2018-08-29
110	上海迅智科技有限公司	巡检服务 IOS 应用系统软件	2018SR631255	2018-08-08
111	上海迅智科技有限公司	工单管理 Android 应用系统软件	2018SR631313	2018-08-08
112	上海迅智科技有限公司	疾病管理 IOS 应用系统软件	2018SR631243	2018-08-08
113	上海迅智科技有限公司	工单审核 IOS 应用系统软件	2018SR631260	2018-08-08
114	上海迅智科技有限公司	工单审核 Android 应用系统软件	2018SR631277	2018-08-08
115	上海迅智科技有限公司	数据统计 IOS 应用系统软件	2018SR631326	2018-08-08
116	上海迅智科技有限公司	工单报修 IOS 应用系统软件	2018SR631318	2018-08-08
117	上海迅智科技有限公司	巡检服务 Android 应用系统软件	2018SR631249	2018-08-08
118	上海迅智科技有限公司	病历记录 Android 应用系统软件	2018SR631223	2018-08-08
119	上海迅智科技有限公司	考勤管理 IOS 应用系统软件	2018SR631321	2018-08-08
120	上海迅智科技有限公司	工单报修 Android 应用系统软件	2018SR631229	2018-08-08
121	上海迅智科技有限公司	工单管理 IOS 应用系统软件	2018SR631281	2018-08-08
122	上海迅智科技有限公司	数据统计 Android 应用系统软件	2018SR631268	2018-08-08
123	上海迅智科技有限公司	疾病管理 Android 应用系统软件	2018SR631235	2018-08-08
124	上海迅智科技有限公司	考勤管理 Android 应用系统软件	2018SR625130	2018-08-07
125	无锡市斯卡伊保安服务有限公司	斯卡伊 IFMatrix 设施管理系统	2021SR1107890	2021-07-27
126	无锡市斯卡伊物业服务有限公司	斯卡伊 IFMatrix 设施管理系统	2021SR1141798	2021-08-03





序号	证载权利人	名称	登记号	登记日期
127	无锡市斯卡伊物业服务有限公司	斯卡伊企业智慧安全管理系统	2020SR1509775	2020-10-14
128	无锡永信能源科技有限公司	暖通 AI 能效驱动器软件	2020SR0009238	2020-01-03
129	无锡永信能源科技有限公司	天纳中央空调多媒体终端移动管理平台软件	2019SR0069969	2019-01-21
130	无锡永信能源科技有限公司	天纳小型中央空调冷机模块化能效控制软件	2018SR934546	2018-11-22
131	无锡永信能源科技有限公司	天纳小型中央空调冷却塔模块化能效控制软件	2018SR838854	2018-10-22
132	无锡永信能源科技有限公司	天纳蜂鸟多媒体终端管理平台软件	2018SR704992	2018-09-03
133	无锡永信能源科技有限公司	天纳小型中央空调冷却水模块化能效控制软件	2018SR704195	2018-09-03
134	无锡永信能源科技有限公司	天纳小型中央空调冷冻水模块化能效控制软件	2018SR682614	2018-08-27
135	无锡永信能源科技有限公司	天纳小型中央空调热机模块化能效控制软件	2018SR682816	2018-08-27
136	无锡永信能源科技有限公司	天纳 RTU 服务器的驱动程序软件	2017SR376091	2017-07-17
137	无锡永信能源科技有限公司	天纳 TEKENE-IAP-Tools 应用软件	2016SR163651	2016-07-01
138	无锡永信能源科技有限公司	天纳万用型阀门接口模块软件	2015SR051249	2015-03-24
139	无锡永信能源科技有限公司	天纳中央空调热机能效控制模块软件	2015SR050463	2015-03-23
140	无锡永信能源科技有限公司	天纳中央空调水力平衡能效控制模块软件	2015SR050305	2015-03-23
141	无锡永信能源科技有限公司	天纳中央空调主机能效控制模块软件	2013SR065429	2013-07-15
142	无锡永信能源科技有限公司	天纳中央空调冷冻水能效控制模块软件	2013SR065763	2013-07-15
143	无锡永信能源科技有限公司	天纳中央空调冷却塔能效控制模块软件	2013SR065774	2013-07-15
144	无锡永信能源科技有限公司	天纳中央空调冷却水能效控制模块软件	2013SR065462	2013-07-15
145	无锡永信能源科技有限公司	天纳中央空调模块化能效控制系统	2012SR092147	2012-09-26

## （2）作品著作权

序号	证载权利人	名称	登记号	登记日期
1	上海安锐盟企业服务有限公司	安锐盟品牌标识	国作登字-2017-F-00357284	2017-02-14
2	上海安锐盟企业服务有限公司	安锐盟品牌标识 2	国作登字-2017-F-00357105	2017-02-10
3	嘉兴市朗杰物业服务有限公司	朗杰物业	国作登字-2021-F-00073555	2021-03-29
4	嘉信立恒	嘉信立恒	国作登字-2022-F-10035343	2022-02-17
5	上海迅智科技有限公司	迅智企业品牌标识	国作登字-2018-F-00558388	2018-08-21

## （3）专利权

序号	证载权利人	专利名称	专利类型	专利号	申请日期
1	嘉兴市朗杰物业服务有限公司	一种肩背式消毒装置	实用新型	2021203737388	2021-02-10
2	嘉兴市朗杰物业服务有限公司	一种智能垃圾桶	实用新型	2021203731610	2021-02-10
3	嘉兴市朗杰物业服务有限公司	一种清洁车	实用新型	2021203729767	2021-02-10
4	嘉兴市朗杰物业服务有限公司	一种水电维修用移动架	实用新型	2021203705298	2021-02-10
5	嘉兴市朗杰物业服务有限公司	一种绿化割草机	实用新型	2021203729466	2021-02-10
6	嘉信天纳（苏州）科技有限公司、 江苏天纳节能科技有限公司	一种冷却塔塔盘均匀配水装置及冷却塔	实用新型	2023216889284	2023-06-30
7	嘉信天纳（苏州）科技有限公司、 江苏天纳节能科技有限公司	一种冷却塔出水平衡装置及其吸水弯头和 U 形出水接头	实用新型	2023210576568	2023-05-06



重庆坤元资产评估有限公司  
Canwin (Chongqing) Appraisal Co., Ltd

序号	证载权利人	专利名称	专利类型	专利号	申请日期
8	嘉信天纳（苏州）科技有限公司、 江苏天纳节能科技有限公司	一种中央空调系统的变频控制集成 控制板卡	实用新型	2023200648004	2023-01-10
9	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	一种空调目标智能设置方法	发明授权	2018107770778	2018-07-16
10	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	一种管路阻力动态自动式调节装置	发明授权	2016106647546	2016-08-12
11	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	一种小型中央空调能效控制箱	实用新型	2018217973717	2018-11-02
12	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	一种冷热机小型中央空调能效控制 箱	实用新型	2018215020726	2018-09-14
13	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	一种空调的露点温度调节装置	实用新型	2017217851132	2017-12-19
14	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	中央空调制冷与板换免费制冷时冷 却塔群冷热水混用系统	实用新型	201620450356X	2016-05-18
15	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	中央空调末端与主机双向流量匹配 系统及其匹配方法	发明授权	2013100047785	2013-01-07
16	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	冷却塔用水力稳压器	发明授权	2012105675381	2012-12-25
17	江苏天纳节能科技有限公司、南 京航空航天大学	一种具有仿生脊柱的仿壁虎机器人	发明授权	2022114387194	2022-11-17
18	江苏天纳节能科技有限公司	一种解耦式高效中央空调冷冻水控 制系统及方法	发明授权	2023210576568	2021-07-21
19	江苏天纳节能科技有限公司	一种解耦式高效中央空调冷却水控 制系统及方法	发明授权	2023200648004	2021-07-21
20	江苏天纳节能科技有限公司、江 苏天晟节能科技有限公司	一种用于单向阀的双翼结构及单向 阀	发明授权	2018107770778	2019-12-17
21	江苏天纳节能科技有限公司、江 苏天晟节能科技有限公司	一种工业流量均衡系统及其匹配方 法	发明授权	2016106647546	2018-07-16
22	江苏天纳节能科技有限公司	一种插入型水力稳压装置及冷却塔 系统	实用新型	2018217973717	2022-11-04
23	江苏天纳节能科技有限公司	一种冷却塔出水口过滤装置	实用新型	2018215020726	2022-11-04
24	江苏天纳节能科技有限公司	一种空调冷却水热回收系统的控制 方法	发明授权	2017217851132	2021-10-29
25	江苏天纳节能科技有限公司、江 苏天晟节能科技有限公司	一种工业循环水系统恒压变流量控 制方法	发明授权	201620450356X	2019-07-23
26	江苏天纳节能科技有限公司	水力稳压器（T 型）	外观设计	2013100047785	2022-06-21
27	江苏天纳节能科技有限公司、江 苏天晟节能科技有限公司	基于云端网络的工业循环水控制系 统及其控制方法	发明授权	2012105675381	2019-05-14
28	江苏天纳节能科技有限公司	一种冷却塔进水盘液位检测装置	实用新型	2023210576568	2021-05-21
29	江苏天纳节能科技有限公司	一种冷却塔进水盘流量与温度一体 化检测系统	实用新型	2023200648004	2021-05-21
30	江苏天纳节能科技有限公司	一种工业级控制柜及其系统安全控 制方法	发明授权	2018107770778	2018-08-14
31	江苏天纳节能科技有限公司	能效控制箱（小马）	外观设计	2016106647546	2020-07-03
32	江苏天纳节能科技有限公司、江 苏天晟节能科技有限公司	一种塔盘型水力稳压器	实用新型	2018217973717	2019-12-19
33	江苏天纳节能科技有限公司、江 苏天晟节能科技有限公司	一种锁式回解止回阀	实用新型	2018215020726	2019-12-25
34	江苏天纳节能科技股份有限公司、 江苏天晟节能科技有限公司、 中石化节能技术服务有限公司	一种工业循环水安全运行检测系统 及其检测方法	发明授权	2017217851132	2018-08-29
35	江苏天纳节能科技有限公司、江 苏天晟节能科技有限公司	一种低阻力止回阀	实用新型	201620450356X	2019-12-25
36	江苏天纳节能科技股份有限公司、 江苏天晟节能科技有限公司	一种用于单向阀的双翼结构及单向 阀	实用新型	2013100047785	2019-12-17
37	江苏天纳节能科技股份有限公司、 江苏天晟节能科技有限公司、 中石化节能技术服务有限公司	一种工业用能量回馈循环水系统	实用新型	2012105675381	2019-04-17
38	江苏天纳节能科技有限公司	喷嘴（变流量可视喷嘴）	外观设计	2023210576568	2019-10-12
39	江苏天纳节能科技有限公司	一种风机盘管的自动清洗装置	实用新型	2023200648004	2019-04-01
40	江苏天纳节能科技有限公司、江 苏天晟节能科技有限公司	一种可视流量的水力稳压器	实用新型	2018107770778	2019-05-08












序号	证载权利人	专利名称	专利类型	专利号	申请日期
41	江苏天纳节能科技有限公司	一种工业多泵串联循环水系统及其匹配方法	发明专利	2016106647546	2017-09-06
42	江苏天纳节能科技有限公司、江苏天晟节能科技有限公司	一种模块化超声波管道清洗装置	实用新型	2018217973717	2018-08-15
43	江苏天纳节能科技有限公司、江苏天晟节能科技有限公司	一种工业流量均衡系统	实用新型	2018215020726	2018-07-16
44	江苏天纳节能科技有限公司	一种基于 ZigBee 技术的新型工业物联网网关	实用新型	2017217851132	2018-09-13
45	江苏天纳节能科技有限公司	一种采用开关型模块单元结构的控制柜	实用新型	201620450356X	2017-12-19
46	江苏天纳节能科技有限公司	一种中央空调水蓄冷系统	发明专利	2013100047785	2015-08-21
47	江苏天纳节能科技有限公司	一种冷却塔用低阻力势能转换叶轮装置	实用新型	2012105675381	2017-05-03
48	江苏天纳节能科技有限公司	风机盘管的转轴自动更换过滤网装置	实用新型	2023210576568	2016-11-23
49	江苏天纳节能科技有限公司	一种自带冗余信号采集的多客户端独立总线设备服务器	实用新型	2023200648004	2016-09-26
50	无锡永信能源科技有限公司	一种能够增加翅片在空气中热交换的湿幕	实用新型	2018222485588	2018-12-29
51	无锡永信能源科技有限公司	中央空调系统冷（温）水循环能效控制方法	发明专利	2010101083963	2010-02-04

#### (4) 商标

序号	证载权利人	商标	类别	申请号	核准注册日
1	嘉信立恒		43	77250874	2024-08-28
2	嘉信立恒		45	77260224	2024-08-28
3	嘉信立恒		36	77243439	2024-09-21
4	嘉信立恒		45	77253570	2024-09-21
5	嘉信立恒		36	72968939	2024-01-21
6	嘉信立恒		36	72975558	2024-01-21
7	嘉信立恒	TRUSTLINK	9	63336736	2023-12-21
8	嘉信立恒		9	63263339	2023-10-14



序号	记载权利人	商标	类别	申请号	核准注册日
9	嘉信立恒		39	63275687	2023-10-14
10	嘉信立恒		44	60241646	2022-07-07
11	嘉信立恒		43	60246284	2022-04-28
12	嘉信立恒		36	60241565	2022-07-07
13	嘉信立恒		37	60236898	2022-04-28
14	嘉信立恒		9	60265081	2023-06-21
15	嘉信立恒		39	60249113	2023-06-21
16	嘉信立恒		45	60252387	2022-04-28
17	嘉信立恒		35	60262458	2023-06-21
18	嘉信立恒	LINKINGTRUST	9	58706620	2022-05-21
19	嘉信立恒	LINKINGTRUST	9	58720395	2022-10-14
20	嘉信立恒	LINKINGTRUST	45	58729804	2022-02-21
21	嘉信立恒	LINKINGTRUST	45	58721507	2022-02-14



序号	证载权利人	商标	类别	申请号	核准注册日
22	嘉信立恒	 TRUSTLINK	42	54738238	2022-01-28
23	嘉信立恒	TRUSTLINK	39	54742463A	2022-03-07
24	嘉信立恒	 TRUSTLINK	37	54752071	2022-01-21
25	嘉信立恒	TRUSTLINK	36	54766047	2023-08-28
26	嘉信立恒	TRUSTLINK	45	54767233	2022-12-28
27	嘉信立恒	TRUSTLINK	44	54736614A	2022-03-07
28	嘉信立恒	TRUSTLINK	35	54740333A	2022-03-07
29	嘉信立恒	TRUSTLINK	9	54759581	2024-01-07
30	嘉信立恒	TRUSTLINK	37	54740362A	2022-03-07
31	嘉信立恒	 TRUSTLINK	35	54742424	2022-01-07
32	嘉信立恒	 TRUSTLINK	43	54760759	2022-01-21
33	嘉信立恒	TRUSTLINK	39	54742463	2023-11-28
34	嘉信立恒	TRUSTLINK	43	54742484A	2022-03-07
35	嘉信立恒	 TRUSTLINK	39	54760739	2022-01-07
36	嘉信立恒	TRUSTLINK	37	54740362	2022-12-28
37	嘉信立恒	TRUSTLINK	42	54753303	2022-01-21
38	嘉信立恒	 TRUSTLINK	45	54735537	2021-12-28



序号	证载权利人	商标	类别	申请号	核准注册日
39	嘉信立恒	TRUSTLINK	44	54736614	2022-12-28
40	嘉信立恒	嘉信立恒	43	54304927	2021-09-28
41	嘉信立恒	 嘉信立恒	39	54326423	2021-12-21
42	嘉信立恒	 嘉信立恒	42	54310459	2021-09-28
43	嘉信立恒	嘉信立恒	39	54300345	2021-09-28
44	嘉信立恒	嘉信立恒	44	54301146	2021-09-28
45	嘉信立恒	 嘉信立恒	37	54303472	2021-12-21
46	嘉信立恒	嘉信立恒	45	54314774	2021-09-28
47	嘉信立恒	 嘉信立恒	35	54303384	2021-09-28
48	嘉信立恒	嘉信立恒	42	54310472	2021-09-28
49	嘉信立恒	嘉信立恒	9	54296172	2021-09-28
50	嘉信立恒	 嘉信立恒	43	54304943	2021-12-21
51	嘉信立恒	嘉信立恒	35	54310032	2021-09-21
52	嘉信立恒	 嘉信立恒	9	54296184	2021-12-14
53	嘉信立恒	 嘉信立恒	45	54299476	2021-09-28
54	嘉信立恒	嘉信立恒	37	54320590	2021-09-28





序号	证载权利人	商标	类别	申请号	核准注册日
55	上海道威保安服务有限公司	道威	39	21522178	2017-11-28
56	上海道威保安服务有限公司	道威	16	21522049	2017-11-28
57	上海道威保安服务有限公司	道威	45	21522110	2017-11-28
58	杜斯曼楼宇服务（上海）有限公司	杜斯曼服务	43	46908209A	2021-02-14
59	杜斯曼楼宇服务（上海）有限公司		43	46926667	2021-06-28
60	杜斯曼楼宇服务（上海）有限公司	DUSSERVICE	36	46927675A	2021-03-21
61	杜斯曼楼宇服务（上海）有限公司	杜斯曼服务	44	46908209A	2021-02-14
62	杜斯曼楼宇服务（上海）有限公司	杜斯曼服务	37	46908209A	2021-02-14
63	杜斯曼楼宇服务（上海）有限公司	杜斯曼服务	35	46908209	2021-08-07
64	杜斯曼楼宇服务（上海）有限公司	DUSSERVICE	45	46927675A	2021-03-21
65	杜斯曼楼宇服务（上海）有限公司	DUSSERVICE	37	46927675A	2021-03-21
66	杜斯曼楼宇服务（上海）有限公司	杜斯曼服务	37	46908209	2021-08-07
67	杜斯曼楼宇服务（上海）有限公司		44	46930877	2021-06-28
68	杜斯曼楼宇服务（上海）有限公司	杜斯曼服务	36	46908209A	2021-02-14
69	杜斯曼楼宇服务（上海）有限公司	DUSSERVICE	39	46927675A	2021-03-21
70	杜斯曼楼宇服务（上海）有限公司	杜斯曼服务	42	46908209A	2021-02-14
71	杜斯曼楼宇服务（上海）有限公司	杜斯曼服务	43	46908209	2021-08-07
72	杜斯曼楼宇服务（上海）有限公司		43	46930877	2021-06-28





序号	证载权利人	商标	类别	申请号	核准注册日
73	杜斯曼楼宇服务 （上海）有限公司		39	46926667	2021-06-28
74	杜斯曼楼宇服务 （上海）有限公司	杜斯曼服务	35	46908209A	2021-02-14
75	杜斯曼楼宇服务 （上海）有限公司		45	46930877	2021-06-28
76	杜斯曼楼宇服务 （上海）有限公司		36	46926667	2021-06-28
77	杜斯曼楼宇服务 （上海）有限公司		36	46930877	2021-06-28
78	杜斯曼楼宇服务 （上海）有限公司	DUSSERVICE	35	46927675A	2021-03-21
79	杜斯曼楼宇服务 （上海）有限公司		44	46926667	2021-06-28
80	杜斯曼楼宇服务 （上海）有限公司		37	46926667	2021-06-28
81	杜斯曼楼宇服务 （上海）有限公司	DUSSERVICE	43	46927675A	2021-03-21
82	杜斯曼楼宇服务 （上海）有限公司	杜斯曼服务	45	46908209A	2021-02-14



序号	证载权利人	商标	类别	申请号	核准注册日
83	杜斯曼楼宇服务（上海）有限公司	DUSSERVICE	42	46927675A	2021-03-21
84	杜斯曼楼宇服务（上海）有限公司		45	46926667	2021-06-28
85	杜斯曼楼宇服务（上海）有限公司	杜斯曼服务	39	46908209A	2021-02-14
86	杜斯曼楼宇服务（上海）有限公司	DUSSERVICE	44	46927675A	2021-03-21
87	杜斯曼楼宇服务（上海）有限公司		39	46930877	2021-06-28
88	杜斯曼楼宇服务（上海）有限公司		37	46930877	2021-06-28
89	杜斯曼楼宇服务（上海）有限公司	DUSSERVICE	43	46927675	2021-10-14
90	杜斯曼楼宇服务（上海）有限公司	DUSSERVICE	35	46927675	2021-10-14
91	上海安锐盟企业服务有限公司	PROIFM	44	56313951	2021-12-14
92	上海安锐盟企业服务有限公司	安锐盟	39	56306130	2021-12-21
93	上海安锐盟企业服务有限公司	安锐盟	44	56289765	2021-12-14
94	上海安锐盟企业服务有限公司	PROIFM	39	56313937	2021-12-14
95	上海安锐盟企业服务有限公司	IFMATRIX	42	21703255	2017-12-14
96	上海安锐盟企业服务有限公司	IFMATRIX	36	21703052	2017-12-14
97	上海安锐盟企业服务有限公司	IFMATRIX	16	21703268	2017-12-14
98	上海安锐盟企业服务有限公司	IFMATRIX	9	21703732	2017-12-14
99	上海安锐盟企业服务有限公司	IFMATRIX	35	21703458	2017-12-14
100	上海安锐盟企业服务有限公司	IFMATRIX	43	21702848	2017-12-14
101	上海安锐盟企业服务有限公司	PROIFM	42	21616975	2017-12-07
102	上海安锐盟企业服务有限公司	安锐盟	42	21618152	2017-12-07
103	上海安锐盟企业服务有限公司	艾富玛	9	21617918	2017-12-07
104	上海安锐盟企业服务有限公司	PROIFM	9	21616999	2017-12-07



序号	证载权利人	商标	类别	申请号	核准注册日
105	上海安锐盟企业服务有限公司	安锐盟	9	21618291	2017-12-07
106	上海安锐盟企业服务有限公司	艾富玛	42	21617843	2017-12-07
107	上海安锐盟企业服务有限公司	艾富玛	35	21617600	2017-12-07
108	上海安锐盟企业服务有限公司	安锐盟	16	21617989	2017-12-07
109	上海安锐盟企业服务有限公司	PROIFM	16	21616658	2017-12-07
110	上海安锐盟企业服务有限公司	艾富玛	43	21617865	2017-12-07
111	上海安锐盟企业服务有限公司	艾富玛	16	21617213	2017-12-07
112	上海安锐盟企业服务有限公司	艾富玛	36	21617767	2017-12-07
113	上海安锐盟企业服务有限公司	安锐盟	43	21618211	2017-12-07
114	上海安锐盟企业服务有限公司	PROIFM	43	21617050	2017-12-07
115	上海安锐盟企业服务有限公司	安锐盟	36	21618068	2017-12-07
116	上海安锐盟企业服务有限公司	PROIFM	36	21616898	2017-12-07
117	上海安锐盟企业服务有限公司	安锐盟	40	13407810	2015-03-07
118	上海安锐盟企业服务有限公司	安锐盟	45	13407914	2015-02-07
119	上海安锐盟企业服务有限公司	安锐盟	41	13407874	2015-02-07
120	上海安锐盟企业服务有限公司	安锐盟	35	13407657	2015-01-21
121	上海安锐盟企业服务有限公司	安锐盟	37	13407739	2015-04-14
122	上海安锐盟企业服务有限公司	PROIFM	40	10698835	2013-05-28
123	上海安锐盟企业服务有限公司	PROIFM	41	10698861	2013-05-28
124	上海安锐盟企业服务有限公司	PROIFM	37	10698796	2013-05-28
125	上海安锐盟企业服务有限公司	PROIFM	45	10698892	2013-05-28
126	上海安锐盟企业服务有限公司	PROIFM	35	10698620	2013-07-07
127	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	TRCW	11	25750732	2018-07-28
128	嘉兴市安远物业管理有限公司		39	29748637	2019-04-21
129	嘉兴市安远物业管理有限公司		36	29769839	2019-04-21



序号	证载权利人	商标	类别	申请号	核准注册日
130	嘉兴市安远物业管理有限公司		37	29754925	2019-04-21
131	嘉兴市安远物业管理有限公司		45	29760268	2019-04-21
132	嘉兴市安远物业管理有限公司		44	29754933	2019-04-21
133	嘉兴市安远物业管理有限公司		36	29750537	2019-07-14
134	嘉兴市安远物业管理有限公司		37	29760282	2019-07-14
135	嘉兴市安远物业管理有限公司		45	29754061	2019-07-14



序号	证载权利人	商标	类别	申请号	核准注册日
136	嘉兴市至远保安服务有限公司	行至远	45	29750486	2019-01-21
137	嘉兴市至远保安服务有限公司	行至远	39	29767023	2019-01-21
138	嘉兴市至远保安服务有限公司	行至远	36	29765868	2019-01-28
139	嘉兴市至远保安服务有限公司	行至远	35	29753656	2019-01-21
140	江苏天纳节能科技有限公司	CTI-TRCW	11	70570294	2023-10-07
141	江苏天纳节能科技有限公司		11	35104822	2019-10-07
142	江苏天纳节能科技有限公司		42	35104822	2019-10-07
143	江苏天纳节能科技有限公司	FGGF	9	26527657	2018-12-07
144	江苏天纳节能科技有限公司	FGGF	42	26527657	2018-12-07
145	江苏天纳节能科技有限公司	FGGF	11	19836485	2017-06-21
146	无锡市斯卡伊保安服务有限公司	斯卡伊	36	34952276	2019-08-28





序号	证载权利人	商标	类别	申请号	核准注册日
147	无锡市斯卡伊保安服务有限公司、 无锡市斯卡伊物业服务服务有限公司		45	32877361	2021-10-21
148	无锡市斯卡伊保安服务有限公司、 无锡市斯卡伊物业服务服务有限公司		36	19604350	2017-05-28
149	无锡市斯卡伊保安服务有限公司、 无锡市斯卡伊物业服务服务有限公司	 斯卡伊设施管理	36	8654858	2011-10-28
150	无锡永信能源科技有限公司	TSPM	11	25761185	2018-07-28
151	无锡永信能源科技有限公司	TE<<ENE 天纳	9	17271204	2016-08-14
152	无锡永信能源科技有限公司	TE<<ENE 天纳	42	17271203	2016-08-14
153	无锡永信能源科技有限公司	天纳	42	17271202	2016-08-14
154	无锡永信能源科技有限公司	TE<<ENE	11	8778273	2011-11-07

### 三、引用其他评估机构出具的报告情况

无。



## 第四部分 资产核实情况总体说明

### 第一节 资产核实人员组织、实施时间和核实过程

接受资产评估委托后，重庆坤元资产评估有限公司指定了评估项目总体负责人、现场负责人，组建了评估项目组。根据嘉信立恒设施管理（上海）有限公司提供的评估申报表，制定了详细的现场工作计划，评估项目组在企业相关人员的配合下，于 2025 年 9 月至 12 月，对纳入评估范围的资产、负债、经营状况进行了现场了解、调查和核实。

#### 一、指导被评估单位相关人员进行填表与准备相关资料

评估专业人员指导企业在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估申报表”及其填写要求对纳入评估范围的未来收益状况进行申报，同时要求企业相关人员按照评估专业人员下发的“评估资料清单”准备资产的产权证明文件和反映其经营状况的财务数据、经营指标、市场状况等相关文件资料。

#### 二、初步审查被评估单位填报的评估申报表

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和经营状况，然后审阅企业提供的“评估申报表”，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确、不完善等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“评估申报表”是否符合要求，对于存在的问题反馈给企业进行补充完善。

#### 三、现场实地调查和数据核实

在企业如实申报并进行全面自查的基础上，根据评估范围涉及资产的类型、数量和分布状况，评估专业人员在企业相关人员的配合下，按照资产评估准则的规定，对各项资产进行了现场清查核实，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的清查核实方法。非实物资产、负债主要通过查阅企业的原始会计凭证、核查企业债权债务的形成过程和函证，通过访谈和账龄分析核实债权收回的可能性、债务的真实性；实物资产清查内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要事项；未来经营情况，主要是分析历史数据和企业申报的收益预测数据的基础上对企业管理层、各业务部门进行访谈并搜集相关资料。



#### 四、补充、修改和完善评估申报表

评估专业人员根据现场实地勘察结果，并和企业相关人员充分沟通，进一步完善资产“资产评估申报表”、“收益预测表”，以做到：账、表、实相符及符合客观和企业实际情况。

#### 五、核实主要资质及产权证明文件

评估专业人员对纳入评估范围的房屋建筑物、机器设备、土地等资产的产权进行核实调查，以确认产权是否清晰。

### 第二节 影响资产核实的事项及处理方法

（一）本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

（二）本次评估中，资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

（三）受限于被评估单位对联营企业的持股比例较小，不具有控制权，本次无法对联营企业进行全面现场评估，考虑到被评估单位对联营企业的股权投资金额较小，本次以联营企业基准日资产负债表所有者权益账面值乘以持股比例折算确定对联营企业股权投资的评估值。

### 第三节 核实结论

评估专业人员依据客观、独立、公正、科学的原则，对评估范围内的资产及负债的实际状况进行了认真、详细的清查，我们认为上述清查在所有重要的方面反映了委托评估资产的真实状况，资产清查的结果有助于对资产的市场价值进行公允的评定估算。

#### 一、资产状况的清查结论

经清查，账、实、表相符，不存在错报、漏报的情况。



## 二、资产产权的清查结论

经清查，资产产权清晰，不存在瑕疵事项。

## 三、账务清查结论

本次经济行为所涉及的嘉信立恒设施管理（上海）有限公司的评估基准日的财务报表系经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本次评估未发现需要调整的事项。



## 第五部分 收益法评估技术说明

### 第一节 收益法的应用前提及选择理由和依据

#### 一、收益法的定义

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。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。

收益资本化法是将企业未来预期的具有代表性的相对稳定的收益，以资本化率转化为企业价值的一种计算方法。通常直接以单一年度的收益预测为基础进行价值估算，即通过将收益预测与一个合适的比率相除或将收益预测与一个合适的乘数相乘获得。

收益折现法通过估算被评估单位将来的预期经济收益，并以一定的折现率折现得出其价值。这种方法在企业价值评估中广泛应用，通常需要对预测期间（从评估基准日到企业达到相对稳定经营状况的这段期间）企业的发展计划、盈利能力、财务状况等进行详细的分析。

收益折现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的评估。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。

#### 二、收益法的应用前提

资产评估师应当结合企业的历史经营情况、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。一般来说，收益法评估需要具备如下三个前提条件：

- （一）被评估单位的未来收益可以合理预测，并可以用货币衡量；
- （二）被评估单位获得未来预期收益所承担的风险可以合理预测，并可以用货币衡量；
- （三）被评估单位的未来收益年限可以合理预测。



### 三、收益法的选择理由

评估专业人员在对被评估单位历史年度的会计报表、经营数据进行了详细分析的基础上，对管理层进行了访谈和市场调研，取得了收益法盈利预测数据和相关依据。经综合分析，选择收益法的主要理由和依据如下：

#### （一）总体情况判断

根据对及其合并范围内的子公司历史沿革、所处行业、资产规模、盈利情况、市场占有率等各方面综合分析以后，评估专业人员认为本次评估所涉及的资产具有以下特征：

1. 被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好；企业具备持续经营条件；
2. 被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产，表现为企业营业收入、相匹配的成本费用、其他收支能够以货币计量。
3. 被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

#### （二）评估目的判断

本次评估是为新大正物业集团股份有限公司拟购买嘉信立恒设施管理（上海）有限公司部分股权提供对嘉信立恒股东全部权益价值参考依据。要对市场公允价值予以客观、真实的反映，不仅仅是对各单项资产价值予以简单加总，而是要综合体现企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，即把企业作为一个有机整体，以整体的获利能力来体现股东权益价值。

#### （三）收益法参数的可选取判断

被评估单位未来收益能够合理预测，预期收益对应的风险能够合理量化。目前国内资本市场已经有了长足的发展，相关贝塔系数、无风险报酬率、市场风险报酬率等资料能够较为方便的取得，采用收益法评估的外部条件较成熟，同时采用收益法评估也符合国际惯例。

综合以上因素的分析，评估专业人员认为本次评估在理论上和操作上适合采用收益法，采用收益法评估能够更好地反映企业价值。





## 第二节 收益预测的假设条件

本评估报告收益法分析估算采用的假设条件如下：

### 一、一般假设：

1.交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2.公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3.持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4.企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营管理者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

### 二、收益法评估假设：

1.国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

3.除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

4.假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5.假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。

- 6.有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。
- 7.预测期现金流入、流出于期中产生，收益的计算以会计年度为基准。
- 8.假设未来经营中，自有及外包人员结构保持 2025 年底水平不变。
- 9.预测期内现有经营性固定资产等长期资产在经济寿命到期后按基准日账面价值进行重置更新。
- 10.无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

评估专业人员根据运用收益法对评估对象进行评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估结果会发生较大的变化。

本评估报告收益法评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

### 第三节 宏观、区域经济因素及行业现状与发展前景分析

#### 一、影响企业经营的宏观经济因素

根据国家统计局发布的《中华人民共和国 2024 年国民经济和社会发展统计公报》，2024 年全年国内生产总值 1349084 亿元，比上年增长 5.0%。其中，第一产业增加值 91414 亿元，比上年增长 3.5%；第二产业增加值 492087 亿元，增长 5.3%；第三产业增加值 765583 亿元，增长 5.0%。第一产业增加值占国内生产总值比重为 6.8%，第二产业增加值比重为 36.5%，第三产业增加值比重为 56.7%。最终消费支出拉动国内生产总值增长 2.2 个百分点，资本形成总额拉动国内生产总值增长 1.3 个百分点，货物和服务净出口拉动国内生产总值增长 1.5 个百分点。分季度看，一季度国内生产总值同比增长 5.3%，二季度增长 4.7%，三季度增长 4.6%，四季度增长 5.4%。全年人均国内生产总值 95749 元，比上年增长 5.1%。国民总收入 1339672 亿元，比上年增长 5.1%。全员劳动生产率为 173898 元/人，比上年提高 4.9%。

2025 年前三季度，初步核算，国内生产总值 1015036 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.2%。分产业看，第一产业增加值 58061 亿元，同比增长 3.8%；第二产业增加值 364020 亿元，增长 4.9%；第三产业增加值 592955 亿元，增长 5.4%。分



季度看，一季度国内生产总值同比增长 5.4%，二季度增长 5.2%，三季度增长 4.8%。从环比看，三季度国内生产总值增长 1.1%。

服务业平稳增长，现代服务业发展良好。前三季度，服务业增加值同比增长 5.4%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业，批发和零售业增加值分别增长 11.2%、9.2%、5.8%、5.6%。9 月份，全国服务业生产指数同比增长 5.6%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，金融业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业生产指数分别增长 12.8%、8.7%、7.8%、5.7%。1-8 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 7.7%。9 月份，服务业商务活动指数为 50.1%，服务业业务活动预期指数为 56.3%。其中，邮政、电信广播电视及卫星传输服务、货币金融服务等行业商务活动指数位于 60.0%以上高位景气区间。

工业生产较快增长，装备制造业和高技术制造业增势较好。前三季度，全国规模以上工业增加值同比增长 6.2%。分三大门类看，采矿业增加值同比增长 5.8%，制造业增长 6.8%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 2.0%。装备制造业增加值同比增长 9.7%，高技术制造业增加值增长 9.6%，增速分别快于全部规模以上工业 3.5 和 3.4 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长 4.6%；股份制企业增长 6.7%，外商及港澳台投资企业增长 4.1%；私营企业增长 6.1%。分产品看，3D 打印设备、工业机器人、新能源汽车产品产量同比分别增长 40.5%、29.8%、29.7%。9 月份，规模以上工业增加值同比增长 6.5%，环比增长 0.64%。9 月份，制造业采购经理指数为 49.8%，比上月上升 0.4 个百分点；企业生产经营活动预期指数为 54.1%，上升 0.4 个百分点。1-8 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 46930 亿元，同比增长 0.9%。

市场销售稳步增长，服务零售增长较快。前三季度，社会消费品零售总额 365877 亿元，同比增长 4.5%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 316838 亿元，同比增长 4.4%；乡村消费品零售额 49039 亿元，增长 4.6%。按消费类型分，商品零售额 324888 亿元，增长 4.6%；餐饮收入 40989 亿元，增长 3.3%。基本生活类和部分升级类商品销售增势较好，限额以上单位粮油食品类、体育娱乐用品类、金银珠宝类商品零售额分别增长 10.4%、19.6%、11.5%。消费品以旧换新政

策持续显效，限额以上单位家用电器和音像器材类、家具类、通讯器材类、文化办公用品类商品零售额分别增长 25.3%、21.3%、20.5%、19.9%。全国网上零售额 112830 亿元，同比增长 9.8%。其中，实物商品网上零售额 91528 亿元，增长 6.5%，占社会消费品零售总额的比重为 25.0%。9 月份，社会消费品零售总额同比增长 3.0%，环比下降 0.18%。前三季度，服务零售额同比增长 5.2%。其中，文体休闲服务类、通讯信息服务类、旅游咨询租赁服务类、交通出行服务类零售额较快增长。

固定资产投资稳中有降，制造业投资较快增长。前三季度，全国固定资产投资（不含农户）371535 亿元，同比下降 0.5%；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资增长 3.0%。分领域看，基础设施投资同比增长 1.1%，制造业投资增长 4.0%，房地产开发投资下降 13.9%。全国新建商品房销售面积 65835 万平方米，同比下降 5.5%；新建商品房销售额 63040 亿元，下降 7.9%。分产业看，第一产业投资同比增长 4.6%，第二产业投资增长 6.3%，第三产业投资下降 4.3%。民间投资同比下降 3.1%；扣除房地产开发投资，民间投资增长 2.1%。高技术产业中，信息服务业，航空、航天器及设备制造业，计算机及办公设备制造业投资同比分别增长 33.1%、20.6%、7.4%。9 月份，固定资产投资（不含农户）环比下降 0.07%。

就业形势总体稳定，城镇调查失业率下降。前三季度，全国居民人均可支配收入 32509 元，同比名义增长 5.1%，扣除价格因素实际增长 5.2%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 42991 元，同比名义增长 4.4%，实际增长 4.5%；农村居民人均可支配收入 17686 元，同比名义增长 5.7%，实际增长 6.0%。从收入来源看，全国居民人均工资性收入、经营净收入、财产净收入、转移净收入分别名义增长 5.4%、5.3%、1.7%、5.3%。全国居民人均可支配收入中位数 27149 元，同比名义增长 4.5%。

货物进出口持续增长，贸易结构继续优化。前三季度，货物进出口总额 336078 亿元，同比增长 4.0%。其中，出口 199450 亿元，增长 7.1%；进口 136629 亿元，下降 0.2%。民营企业进出口增长 7.8%，占进出口总额的比重为 57.0%，比上年同期提高 2.0 个百分点。对共建“一带一路”国家进出口增长 6.2%。机电产品出口增长 9.6%，占出口总额的比重为 60.5%。9 月份，进出口总额 40436 亿元，同比增



长 8.0%。其中，出口 23445 亿元，增长 8.4%；进口 16991 亿元，增长 7.5%。

## 二、行业现状与发展前景分析

嘉信立恒及其控股子公司主要从事综合设施管理服务（IFM），主要针对工商业业务的不同场景和需求，提供的服务内容不再局限于一般的保洁、保安、停车等基础物业服务，还包括围绕客户日常经营的切身需求所定制的个性化服务，由一般化延伸至个性化。此外，还可延伸至能源管理、设施管理、项目咨询、空间规划等具有更高壁垒的服务内容。根据《国民经济行业分类标准》（GB/T4754-2017），标的公司所处行业名称为“K70 房地产业”之“K7020 物业管理”。

### （一）行业主管部门及监管体制

物业管理行业的监管体制以政府职能部门为主，根据国务院公布的《物业管理条例》，中华人民共和国住房和城乡建设部和国家发改委负责全国物业管理活动的监督管理工作。除此之外，县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作，县级以上地方人民政府会同同级房地产行政主管部门共同监管物业服务收费项目。

物业管理行业的自律性组织包括中国物业管理协会（CPMI）及各地区物业管理协会等。

### （二）行业主要法律、法规及产业政策

随着物业管理行业的发展与成熟，我国加快了物业管理行业法律法规的建设进程，以《物权法》和《物业管理条例》为基础的物业管理行业法律法规体系日臻完善，进一步推动了物业管理行业的健康发展。其中，《物权法》是调整财产关系的民事基本法律，调整因物的归属和利用而产生的民事关系。《物业管理条例》是规范物业管理活动的行政法规，维护业主和物业服务企业的合法权益，改善人民群众的生活和工作环境。《物业服务收费管理办法》、《业主大会和业主委员会指导规则》等是规范物业管理行业正常运行的部门规章。此外，地方机关及职能部门也针对行业的情况颁布了相应的地方性法规、地方政府规章及其他规范性文件。物业管理行业中的企业需要遵守《中华人民共和国物权法》及以下相关政策和规定：





主要法规政策	颁发部门	实施时间	主要内容
《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》	最高人民法院	2003 年	对于人民法院予以支持和不予支持的相关情况及适用法律进行了说明
《前期物业管理招标投标管理暂行办法》	建设部	2003 年	规范前期物业管理招标投标活动，保护招标投标当事人的合法权益；规范业主大会的活动，保障民主决策，维护业主的合法权益
《物业服务收费管理办法》	国家发改委、建设部	2003 年	规范物业服务收费行为，保障业主和物业管理企业的合法权益
《普通住宅小区物业管理服务等级标准》	中国物业管理协会	2004 年	对物业管理服务的各个等级设定了项目内容与标准
《物业服务企业资质管理办法》	建设部	2004 年	加强对物业管理活动的监督管理，规范物业管理市场秩序，提高物业管理服务水平
《国家税务总局关于住房专项维修基金免征营业税问题的通知》	国家税务总局	2004 年	鉴于住房专项维修基金资金所有权及使用的特殊性，对房地产主管部门或其指定机构、公积金管理中心、开发企业以及物业管理单位代收的住房专项维修基金，不计征营业税
《物业服务收费明码标价规定》	国家发改委、建设部	2004 年	物业管理企业向业主提供服务，应当按照本规定实行明码标价，标明服务项目、收费标准等有关情况
《物业管理条例》、《国务院关于修改〈物业管理条例〉的决定》	国务院	2007 年	规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益，改善人民群众的生活和工作环境
《物业服务定价成本监审办法（试行）》	国家发改委、建设部	2007 年	政府价格主管部门制定或者调整实施政府指导价的物业服务收费标准，对相关物业服务企业实施定价成本监审
《建设部关于修改〈物业管理企业资质管理办法〉的决定》	建设部	2007 年	对原管理办法进行了修改
《住宅专项维修资金管理办法》	建设部、财政部	2008 年	加强对住宅专项维修资金的管理，保障住宅共享部位、共享设施设备的维修和正常使用，维护住宅专项维修资金所有者的合法权益
《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体适用法律若干问题的解释》	最高人民法院	2009 年	对于人民法院予以支持和不予支持的相关情况及适用法律进行了说明
《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体适用法律若干问题的解释》	最高人民法院	2009 年	对于人民法院予以支持和不予支持的相关情况及适用法律进行了说明
《业主大会和业主委员会指导规则》	住房和城乡建设部	2010 年	规范业主大会和业主委员会的活动，维护业主的合法权益



《物业承接查验办法》	住房和城乡建设部	2011 年	规范物业承接查验行为，加强前期物业管理活动的指导和监督
《国家发展改革委关于放开部分服务价格意见的通知》	国家发改委	2014 年	加强对有关服务市场价格行为的监管，坚决依法查处串通涨价、价格欺诈等不正当价格行为，维护正常市场价格秩序，保持价格水平基本稳定，保障市场主体合法权益
《国务院关于修改部分行政法规的决定》 中华人民共和国国务院第 666 号令	国务院	2016 年	删去《物业管理条例》中关于物业管理职业资质的第三十三条、第六十一条
《城乡社区服务体系规划建设规划（2016-2020 年）》	民政部	2016 年	为增强城乡社区服务功能，提高城乡居民生活水平，促进城乡发展一体化，维护城乡基层和谐稳定，制定本规划
国务院关于第三批取消中央指定地方实施行政许可事项的决定（国发〔2017〕7 号）	国务院	2017 年	取消物业服务企业二级及以下资质认定取消审批后，住房城乡建设部要研究制定物业服务标准规范，通过建立黑名单制度、信息公开、推动行业自律等方式，加强事中事后监管
国务院关于取消一批行政许可事项的决定（国发〔2017〕46 号）	国务院	2017 年	取消物业服务企业一级资质核定取消审批后，住房城乡建设部通过以下措施加强事中事后监管：1. 加快完善物业服务标准和规范。2. 充分发挥物业服务行业组织自律作用。3. 指导地方加强对物业服务企业的监管，畅通投诉举报渠道，推行“双随机、一公开”抽查，及时查处违法违规行为。4. 建立物业服务企业“黑名单”制度，推动对失信者实行联合惩戒。5. 推动与相关政府部门的信息共享，加强企业信息备案管理
《住房城乡建设科技创新“十三五”专项规划》	住房和城乡建设部	2017 年	为践行绿色发展理念，深入实施创新驱动发展战略，推进新型城镇化建设，落实住房城乡建设部“十三五”发展规划工作部署，明确“十三五”时期住房城乡建设科技创新发展思路、目标和重点任务，特制订本规划
《关于推进城市安全发展的意见》	中共中央办公厅、国务院办公厅	2018 年	强化城市运行安全保障，有效防范事故发生，对推进城市安全发展提出相关意见
国务院关于修改和废止部分行政法规的决定（国务院令 第 698 号）	国务院	2018 年	删去《物业管理条例》中关于资质的规定，增加行业诚信管理条款
《“十四五”城乡社区服务体系建设规划》	国务院	2022 年	首次将城乡社区服务体系建设规划列为“十四五”时期重点专项规划之一。到 2025 年末，党建引领社区服务体系建设更加完善，服务主体和服务业态更加丰富，线上线下服务机制更加融合，精准化、精细化、智能化水平



			持续提升，社区吸纳就业能力不断增强，基本公共服务均等化水平明显提升
《关于深化城市基层党建引领基层治理的若干措施（试行）》	中共中央组织部、中共中央政法委员会、民政部、住房和城乡建设部	2022 年	进一步提出推进物业服务和企业党建全覆盖、强化党组织对业主委员会的指导、建立社区物业党建联建和协调共治机制
《物业管理条例》（2023 年修订版）	国务院	2023 年修订	规范物业退出机制（提前 3 个月公示）；要求每半年公示共有收益收支；简化紧急维修资金使用流程；明确挪用维修资金等行为的法律责任。
《智慧物业管理服务标准》（2023 年立项）	住建部	2023 年立项	要求建立业主服务与设备运维数字化平台；明确报修响应≤30 分钟、工单处理率≥95%的标准。

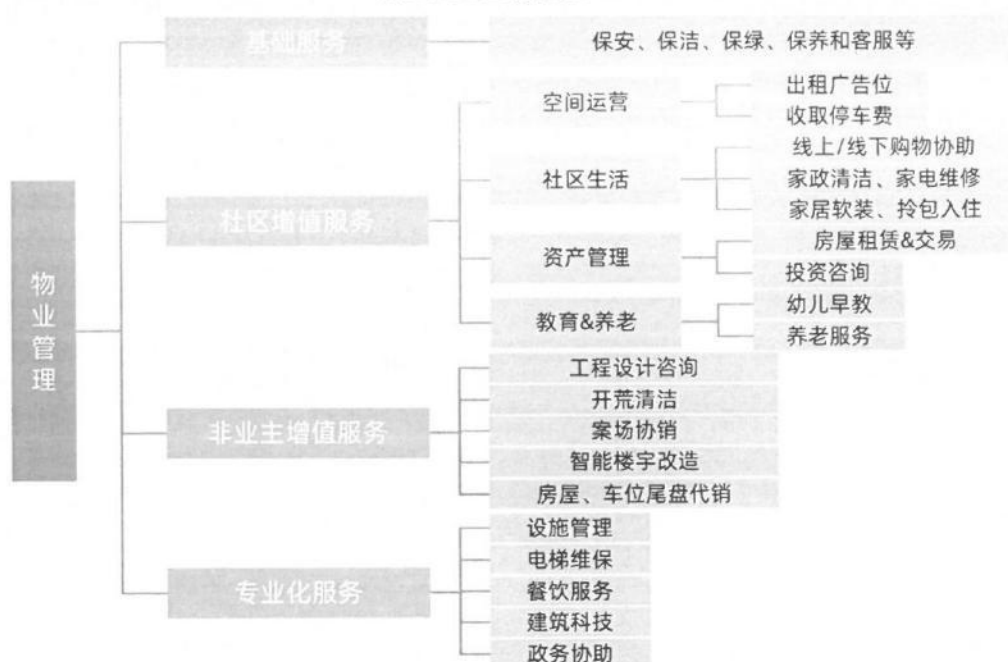
物业管理行业在我国《产业结构调整指导目录》中，归属于鼓励类第三十七项“其他服务业”。随着我国城镇化进程的加快和房地产行业的快速发展，物业管理在社会管理、经济发展、吸纳就业，以及满足人民日益增长的物质文化美好生活的需求方面的独特价值和作用日益显现。在近年来居民消费升级和大众创新创业的背景下，国家先后发布多个促进行业发展的重要政策文件。在这些产业政策的支持及合理引导下，随着法律法规的不断完善，物业管理行业将持续快速发展。

（三）物业行业发展概况

一）行业定义及业务范围

物业管理是指业主对区分所有建筑物共有部分以及建筑区划内共有建筑物、场所、设施的共同管理或者委托物业服务企业、其他管理人对业主共有的建筑物、设施、设备、场所、场地进行管理的活动。

物业管理业务概览



## 二）行业发展历程与阶段

### 1、物业管理行业起源

物业管理在我国只有不到 40 年的发展历程，但在国外已有 150 多年的发展历史。最早的物业管理起源于 19 世纪 60 年代的英国。一位名叫奥克维娅·希尔的女士为在其名下出租房屋制定了一套房屋管理办法，引导并要求租户严格遵守。奥克维娅·希尔实施规范物业管理后，住房秩序和居住环境有了明显的改善，社会其他人士也纷纷效仿，并取得了政府的关注。随后英国还成立了非盈利性行业组织——皇家特许屋宇经理学会（CHI），这就是物业管理起源。随后美国、日本等发达国家的物业管理行业也迅速发展起来。1908 年，由美国芝加哥大楼的所有者和管理者乔治·A·霍尔特组织的芝加哥建筑物管理人员组织（CBMO——Chicago Building Managers Organization）召开了第一次全国性会议，宣告了全世界第一个专门的物业管理行业组织的诞生。行业自治组织的成立，既标志着物业管理行业的成熟，又有力地推动了物业管理行业的有序发展。

我国现代意义上的物业管理行业则诞生于改革开放后。1981 年 3 月 10 日，深圳市第一家涉外商品房管理的专业公司——深圳物业管理公司正式成立，开始对深圳经济特区的涉外商品房实行统一的物业管理，这是我国国内物业管理迈出的



第一步，标志着这一新兴行业的诞生。同年 6 月 18 日，深圳市颁布了《深圳经济特区住宅物业管理条例》并于 11 月 1 日起施行。这是我国第一部地方性物业管理法规。其后，北京，上海等地区也相继制定出台了地方性物业管理法规，推动了城镇物业管理的进一步发展，使全国各地物业管理工作进一步走向规范化和法制化。2003 年 9 月 1 日，国务院颁布的《物业管理条例》开始实施，这标志着我国物业管理工作步入了新的发展阶段，进入了高效、法制、规范的高速发展新时期。

## 2、我国物业管理行业发展现状



我国物业管理行业起步较晚，从 1981 年第一家物业公司成立至今，还不到 50 年的历史。相较国际物业管理行业，国内物业企业运营模式的成熟度与产业规模都有很大的上升空间。我国物业企业数量众多，但大多规模较小，行业整体集中度处于较低的水平。绝大多数物业企业都从事保安、保洁等基础物业管理服务，较少有从事资产运营等高附加值类型服务的物业企业，从而处在产业链的中低端。近年来，伴随着国民经济的高速增长和互联网、智能等科技技术在服务业领域的众多创新和运用，物业管理行业也得到了长足的发展。我国物业管理企业市场化程度加快我国物业管理行业包括以下三类物业服务企业：

类型	属性	优势	劣势
开发商下属物业企业	多为隶属于地产开发商公司或集团旗下的物业子公司，其运营并非完全市场化	集团母公司资本实力强，开发商背景为其直接创造项目机会	受集团控制较多，战略不够灵活
独立第三方物业企业	无开发商背景，独立进行市场化运作	战略灵活，独立决策，市场化竞争实力强，项目业态分布广	资本实力较弱，项目营销压力较大

国内物业管理行业中开发商下属物业企业市场占有率较高。但随着房地产市场的分工精细化，第三方物业企业的发展成为现代物业管理发展的趋势。对不少





开发商而言，通过选择合适的第三方物业企业接管物业项目，能够减少管理负担，专注其主营业务。对部分房地产项目开发过程中遗留的问题，第三方物业企业能够在开发商和业主之间起到良好的协调作用。

相比开发商下属物业企业，第三方物业企业的营销投入与营销能力均较高，对于市场化项目的争夺具有一定的优势。随着近年来各级政府积极转变职能，推进公共服务社会化，市政机关、事业单位后勤社会化改革，使得政府行政类、公众类物业及学校类物业服务采购量快速提升，在此类物业项目的竞争中，独立第三方物业企业积累的营销能力和市场化经验将为其获得项目带来优势。

### 3、行业市场规模及增长情况

综合行业发展历程及现状判断，截至 2025 年，物业管理行业整体由规模快速扩张阶段逐步转向分化竞争与成熟发展并存的阶段。

#### （1）行业规模稳定持续增长

中国物业管理行业始于 1981 年，当时国内第一家物业管理公司于深圳经济特区成立。继《物业管理条例》于 2003 年正式颁布，《中华人民共和国物权法》于 2007 年正式颁布并于 2007 年、2016 年和 2018 年多次修订及《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》于 2021 年正式颁布后，物业管理行业的监管框架日趋完善和成熟。现今，中国物业管理行业服务于多类物业，包括住宅物业、商业物业、写字楼、公共物业、产业园、学校、医院及其他物业。在政策鼓励物业行业发展的背景下，物业管理公司积极响应国家政策，逐步向全社会服务过渡转型，行业发展迎来突破。依据中指研究院统计，物业管理百强企业在管面积均值由 2017 年的 3,163.83 万平方米增加至 2024 年的 6,946.30 万平方米，复合年增长率为 11.89%；百强企业营业收入均值由 2017 年的 7.42 亿元增加至 2024 年的 16.05 亿元，复合年增长率为 11.65%。根据中国物业管理协会的数据，截至 2022 年底，全国共有物业服务企业约 3.6 万家，从业人员约 1,200 万人，预计到 2025 年，物业服务市场规模将达到 2.5 万亿元。

#### （2）服务边界拓宽，从社区到城市多维延伸

非住宅业态诸如商业、办公、学校、医院、体育场馆、交通、政府公建、城市服务等领域，已从低渗透、低竞争的可选业态转变成为物业管理公司项目重点拓展方向。非住宅业态受物业管理公司重视主要基于两个原因。首先，非住宅业



态存量市场空间广阔，进军非住宅业态是物业管理公司扩充规模的有效手段。面对庞大的市场空间，非住宅业态的潜力还有待进一步释放。其次，与住宅物业服务费相比，非住宅业态的物业费较高，是物业管理公司提升营业收入的重要抓手。此外，伴随城镇化进程推进以及城市治理需求的持续增长，物业管理公司的服务空间由社区逐步走向城市，争相布局城市服务赛道，服务空间实现纵向扩大。城市服务是物业管理公司的重要战略部署，也是扩张规模、提升营业收入的重要抓手。

### （3）满足业主多元需求，布局“全生命周期+全生活场景”增值服务

除了管理空间和范围的延伸，物业管理服务已从最初的“四保”服务（保安、保洁、保绿和保修等基础物业服务），逐渐延伸至为业主和客户提供各类增值服务，围绕人的日常生活需求和全生命周期需求，探索出多样化的社区增值服务，凭借离业主近的天然优势，守住人的流量入口，挖掘巨大的多元生活服务潜能。

目前，物业管理公司围绕人的多样化需求从两个维度拓展社区生活类增值服务。一方面，物业管理公司以“未成年、中青、长者”整个生命周期为线索，针对幼儿、年轻人、老人等不同群体打造“全龄段”多元服务，布局托幼、亲子、社区零售、美居、养老等领域，满足不同年龄段人群的特定性需求；另一方面，物业管理公司以居家、旅游、餐饮、空间运营、智慧服务等多元生活场景为基础，持续衍生出各种相关的服务品类，为业主提供便捷、舒适、高效的一站式生活服务。

从物业管理百强企业的经营成果看，社区增值服务不仅想象空间广，更是企业扩营收、增效益的重要贡献者。依据《2025 中国物业服务百强企业研究报告》，从收入端看，2024 年物业管理百强企业增值服务收入均值为 2.22 亿元，其中，社区增值服务收入均值约 1.60 亿元，成为推动业绩增长的重要引擎。

### （4）市场拓展能力显著提升，竞标与战略并举

市场竞标是独立市场化能力的象征，也是积极、长远的发展模式和拓展手段。物业管理公司通过及时掌握市场公开信息，寻求竞标机会等方式，以优质的服务、良好的市场口碑及专业高效的管理模式，赢得招标方青睐，进一步提升外拓比例。大部分物业管理企业成立专门的市场拓展团队，关注市场招投标信息，提前沟通、介入，中标第三方项目尤其是非住宅业态项目，独立市场化能力和全国业务拓展





能力显著提升。

此外，物业管理公司加强与第三方开发商及物业管理公司的合作，整合合资公司或合作企业的开发资源，拓宽合作边界，进一步提升第三方项目拓展能力。在此背景下，物业管理公司第三方在管面积占比迅速提升，依据《2025 中国物业服务百强企业研究报告》，2024 年物业管理百强企业第三方管理面积占比达到 54.83%，已连续四年超过 50%。

#### （5）人才结构持续优化，服务质量不断提升

人才是企业发展的不竭动力，在物业管理公司加速扩张规模的背景下，人才储备越发重要。物业管理公司加大招收高学历人才力度，进一步调整、优化人才结构。依据《2025 中国物业服务百强企业研究报告》，2024 年物业管理百强企业从业人员本科及以上学历人员占比 12.44%，大专学历人员占比 23.58%。物业管理公司持续调整人才结构，员工平均学历程度不断增长，不断提高企业员工的工作能力及素质，为企业高质量发展提供人才支撑。在行业智慧化水平不断提升的发展趋势下，能够适应智能化、网络化等高质量物业管理服务的人才成为了物业管理公司的首选目标。

为提高服务质量及降低人工成本，大部分物业管理公司已设立内部标准化操作程序，且在日常营运中不断采用信息技术。此类物业管理公司持续将业务营运中的劳动密集型工作外包给分包商，同时更加重视招聘和培训专业化和熟练雇员，促进智慧管理及信息技术的实施，并积极推动创新以便维持其领先的市场地位。

#### （6）科技赋能建设智慧物业

基于降低服务成本、提升管理效率、创新服务模式、提高业主服务体验等方面考虑，物业管理公司对传统设备进行智能化升级，运用 5G、物联网、云计算、人工智能、机器人等新技术建设“智慧物业平台”，利用科技驱动智慧物业创新发展，以实现服务更精细化、场景更多元化、业主居住更便捷、服务成本更优等功能。通过整合线上及线下信息资源，物业管理公司致力于各项服务的数字化、自动化、现代化，并向业主、住户及租户提供一站式的服务平台。

### 三）行业竞争格局分析

#### 1. 行业集中度与竞争结构

经过数十年的发展，物业管理市场变得日益集中，中国物业管理行业参与者



正面临更加激烈的市场竞争。在此背景下，大型物业管理公司积极改善其战略布局以增加各自的市场份额，实现更好的经营业绩。依据《2024 中国物业服务百强企业研究报告》，2023 年前十大物业管理公司管理面积均值达 4.53 亿平方米，是物业管理百强企业均值的 6.67 倍，头部效应凸显，强者恒强态势显著。

## 2.行业商业模式与盈利模式

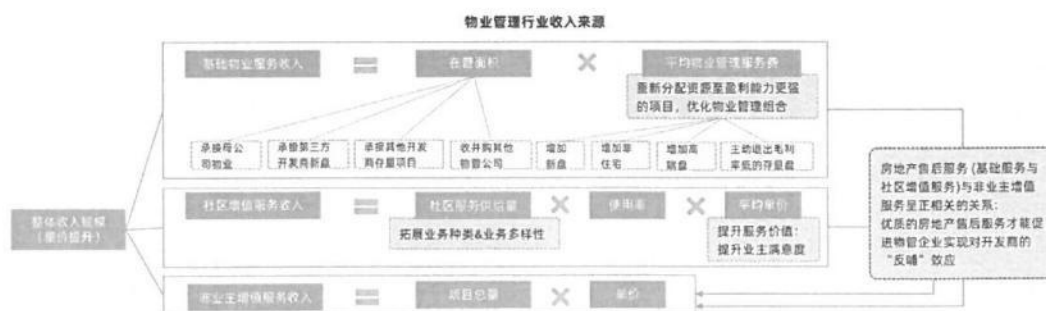
### （1）收入来源

从收入来源来看，物管企业在基础物业服务、业主增值服务和非业主增值服务三方面均能实现收入规模的稳定提升。

1) 基础物业服务的收入主要取决于在管面积与平均物业管理费。在管面积的增加主要通过承接母公司物业、承接第三方开发商新盘、承接其他开发商存量盘、收并购其他物管公司四种方式实现；平均物业管理服务费的提升主要靠企业重新分配资源至盈利能力更强的项目，优化物业管理组合实现，具体做法有增加新盘、增加非住宅项目、增加高端盘、主动退出毛利率较低的存量盘。

2) 业主增值服务收入主要取决于业主增值服务供给量、使用率和平均服务单价，物管企业通过拓展业务种类和多样性来提升业主增值服务的总量，通过提升服务价值和业主满意度来提升增值业务单价。

3) 非业主增值服务的收入在实际操作中与开发商母公司给予的项目数量最为相关，母公司给到的资源比较重要。



### （2）收入模式

基础物业服务主要向业主提供保安、开荒清洁、绿化、园艺、维修养护等传统物业管理服务并向业主收取物业服务费，计费方式含包干制、酬金制两种。中国物业管理行业主流收费方式为包干制，特别是对于住宅物业而言，由于该收费方式可通过省去业主和住户对大额支出的若干集体决策程序，从而提升效率，并

激励物业管理服务提供商优化其业务，以提高盈利能力。另一方面，非住宅物业逐渐开始采用酬金制，使业主更深入地参与其物业管理，得以更加密切的监督物业管理服务提供商的表现。

包干制和酬金制对比

	包干制	酬金制
定义	由业主向物业公司支付固定物业服务费用，物业管理企业自负盈亏	在预收的物业费中，按约定比例或数额，提取酬金支付给物业公司，其余全部用于物业服务合同约定的支出，业主自负盈亏
物业费构成	物业服务成本、法定税费和物业管理企业的利润	物业服务支出和物业管理的酬金
物业公司收益	物业管理企业的利润即为扣除服务成本和税费后的那一部分资金	物业管理企业的报酬即经营收入有两种形式：一种为定额，即按月或年在所收取的物业管理费总额中收取固定数额的资金作为物业管理企业的报酬；另一种为按比例，即每月或年按固定比例从收取的物业管理费总额中提取报酬
物业公司责任	提供符合合同约定的物业管理服务，无需担负向业主报告资金预算及使用支出情况的义务，当然不排除双方就物业管理企业的报告义务作相应的约定	物业管理企业有向业主大会或全体业主公布物业服务资金年度预决算、公布物业服务资金的收支情况、答复业主对物业服务资金年度预决算和收支的质询及配合审计等义务
优点	(1) 计费简单，节省业主的管理成本 (2) 提高物业公司利润，刺激物业公司进行管理创新	(1) 酬金制费用透明 (2) 有利于提高物业公司专业性
缺点	降低成本可能是减低服务质量，使服务质量达不到约定标准。要想获得高的业主满意度，则会增加成本，减少企业利润	(1) 对业主委员会的管理水平提出较高要求 (2) 由于利益驱动，物业公司可能提高酬金基数，而业主处在信息劣势，只能被动增加管理费用

### 3.行业主要风险

#### (1) 受上游行业的宏观政策有一定影响

房地产业是物业管理的上游行业，本行业的发展与上游行业联系紧密。房地产业对于推动居民消费升级、改善民生具有重要作用，政府历来十分重视房地产业的监管和调控，针对房地产市场周期波动而采取相应政策以稳定市场。因此，房地产相关行业受宏观政策影响较大。房地产业的政策制定主体复杂，政策手段丰富多样，而且由于我国房地产业发展迅速，法规及监管体系需要完善之处较多，因此政策推出的节奏也较为频繁。上游行业过于频繁的政策变动将会给物业管理行业带来一定的经营风险。

对于专注不同业态的物业企业而言，房地产业的宏观政策对擅长住宅项目的物业企业影响较大，而对擅长非住宅项目的物业企业影响有限。

#### (2) 管理粗放，服务专业化水平低

我国众多的物业管理服务企业，大多是开发商的子公司，或由房管站转制，独立的专业物业服务公司较少。不少开发商的下属物业公司经营理念滞后，管理方式有待改进，服务意识尚需提高，无法满足消费者对高质量生活的要求。部分

小区公共维修基金管理不透明，绿化养护不到位，导致杂草丛生；安保服务意识淡薄，生人随意出入，由此引起的业主与物业的纠纷经常见诸于报道。

### （3）企业服务成本上升

物业行业是典型的人力资源密集型服务行业，因此，人力成本在物业企业运行总成本中占比最高，调查显示在物业企业成本构成中人力资源成本占总成本的60%左右，随着经济的发展，人力成本还有持续上升的趋势。

国内不少物业企业对设备设施采用粗放型的管理模式，并没有建立完善的设备设施管理体系。由于对设备操作不当、未按期保养维修导致设备加速老化、安全隐患频发的情况出现。这也会增加运营成本，给企业运营造成负担。楼宇、基础设备等管理的精细化程度决定了物业企业对所辖地区能耗成本的控制情况。如中央空调能否分段控制、项目设备是否为变频设备、公区照明灯具是否为节能灯具等，管理规划的失当，长期来看会造成能耗成本的巨大损耗。

中小物业企业普遍存在贪图短期营收而并忽视管理中潜在的安全问题。管理投入少、设备更换不及时、巡查力度不够等原因，长期以往极易造成安全事故的发生。不仅给企业和业主带来巨大经济损失，还会伤及物业企业自身的品牌价值和市场地位。

### （4）人才需求难以满足

人力资源是物业服务提供商的核心资产，优秀的人才及团队往往是其核心竞争力和支撑品牌的重要因素。近年来，由于物业管理规模迅速扩大，加上行业从业人员的工资待遇低、工作强度高、工作压力大，许多从业人员选择了转行，致使专业人员供求关系失衡。同时，随着业主要求的提高，使得行业对懂经济、会经营、善管理、知晓法律，具有创新开拓精神的复合型人才需求激增，人才匮乏已经成为制约行业发展的突出问题。

## 四）行业发展趋势与前景判断

### 1.市场空间广阔奠定行业发展基础，多元细分业态具备挖掘潜力

房地产市场迈入下半场，行业重心由开发销售转向长效运营。作为贯穿全生命周期的服务者，物业服务企业将以专业运维赋能资产保值增值，以精细化管理重塑社区生态，物业价值愈发凸显。尽管规模增量市场逐步收缩，但存量市场依然





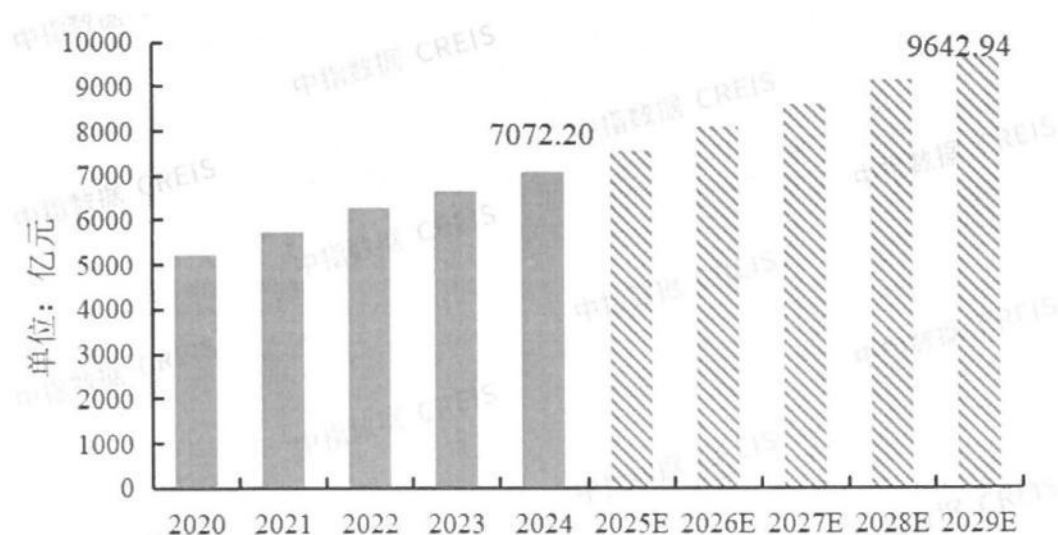
持续增长，前景广阔。截至 2024 年末，中国物业管理行业管理规模达 314.1 亿平方米，同比增长 4.01%，2020-2024 年复合增长率达 4.93%。

从存量市场来看，市场仍存结构性机会，尤其在非住宅领域。物业企业需根据自身战略方向，聚焦专业细分赛道，进一步挖掘市场空间。从招标市场来看，根据中指数据监测情况，2024 年，办公类物业是招标项目中数量最多的业态，占比达 47.86%；学校物业招标项目数占比第二，达 26.74%；医院物业、公众物业、产业园区物业及商业物业招标数量占比分别为 6.10%、4.26%、1.36%和 0.32%。物业服务企业可结合自身服务的专业能力选择适宜的领域进行项目拓展，抢占存量市场优质项目，同时深耕存量项目，提升服务密度，推动企业长远可持续发展。

## 2. IFM 需求巨大有待掘金，城市服务升级“城市治理”释放更大潜力

以“规模”为驱动力的粗放式增长渐入尾声，行业新的增长曲线尚未建立。IFM 突破传统物业边界，以全生命周期、多场景融合的设施运营体系为指引，通过整合空间管理、设备管理、能源优化、行政支持等多元服务，为客户解决各类运营难题，是企业值得深拓的高潜力服务之一。

2020-2029E我国IFM服务市场空间及预测



从需求端看，企业在生产经营中更加倾向于将非核心业务外包给专业公司，IFM 市场需求逐步释放，空间巨大。2024 年，以非住宅管理面积为基础保守计算，我国 IFM 市场空间达 7072.20 亿元，预计 2029 年将达到近万亿元。从供给端看，专业的 IFM 服务公司以及专业的服务人员数量较少，供给不足，这为物业服务企



业进军 IFM 领域提供了良好的市场机遇。物业企业需要构建专业的服务能力，掘金 IFM 市场万亿蓝海。

城市服务作为物业企业创新型服务的另一个热门赛道，已经成为不少物业公司营业收入中的重要组成部分。尽管面临着回款困难和毛利率下降的压力，但伴随我国城市化进程进入精细化治理新时代，传统的“围墙内服务”已无法满足城市全域治理的需求，物业企业在政策推动与市场机遇的双重驱动下正突破服务边界，以“城市服务商”的角色深度参与城市治理，挖掘城市服务的市场潜力。根据测算，物业企业开展城市服务的市场空间预计到 2029 年将达万亿元，市场空间广阔。

### 3.数字化转型推动精细化管理，拥抱 AI 技术加速服务升级

当前，物业管理行业的智慧化建设呈现显著的分化格局，只有部分头部企业会投入较大金额用于智慧化建设，绝大部分物业公司仍停留在电子台账和基础的硬件设备更新阶段，离智慧化和数字化建设仍存在较大差距。中小企业往往缺乏自研能力，数据孤岛、投入和收益难匹配等问题突出。即使头部企业不断加强智慧平台建设，但仍然存在数据利用率低、场景渗透度低、生态协同率低等问题，未来，智慧科技对于物业管理行业的赋能还有很大的潜力有待挖掘。随着“物业+科技”的深度融合，行业优质科技服务商持续输出标准化、可复制的智慧服务解决方案，驱动物业管理从“劳动密集型”向“数据智能型”跃迁，为构建“全域感知、主动响应”模式奠定基石。

## 第四节 企业的业务情况

### 一、主要产品（服务）介绍

嘉信立恒成立于 2020 年，旗下品牌包含安锐盟、斯卡伊、杜斯曼、道威、朗杰、天纳等，公司整合众品牌优势，旨在打造中国领先的综合设施管理服务商。嘉信立恒主要服务于工商业客户，核心业务聚焦综合设施管理（IFM）服务，并提供大型活动安保、绿色节能等特色增值服务，凭借技术整合与行业定制化服务构建核心竞争力。

嘉信立恒的综合设施管理（IFM）服务主要针对工商业业务的不同场景和需求，提供的服务除一般意义上的基础物业服务外，还包括围绕客户日常经营的切身需





求所定制的个性化服务，由一般化延伸至个性化。此外，还可延伸至能源管理、设施管理、项目咨询等具有更高壁垒的服务内容，为客户提供全面的工作场景解决方案。

根据为不同客户提供的服务内容，嘉信立恒的综合设施管理服务又可以分为工作场景综合解决方案和工作场景专项解决方案。在此基础上，针对延伸的服务需求，将嘉信立恒的绿色节能、大型活动安保及其他增值服务统称为工作场景创新解决方案。

### （1）工作场景综合解决方案

嘉信立恒围绕综合设施管理(IFM)体系为客户提供工作场景的综合解决方案，综合设施管理是将工作空间所需的物业资产、家具设备、工作流程和人员等要素整合在一起进行管理的综合性空间服务体系。嘉信立恒的设施管理服务主要针对工商业业务的不同场景和需求，提供的服务内容不再局限于一般的保洁、保安等基础物业服务，还包括围绕客户日常经营的切身需求所定制的个性化服务，针对不同行业客户提供涵盖安全与风险管理、环境清洁管理、设施设备运维、营养配餐管理、行政管理、绿化、虫控等综合性服务以及一站式综合设施管理解决方案，为客户解决全域行政管理的需求。通过提供上述综合性服务，嘉信立恒致力于帮助企业提高生产效率，节省客户筛选和采购的精力，降低运营成本，同时改善企业的生产、工作环境，提升总体工作体验，提高员工满意度。

### （2）工作场景专项解决方案

嘉信立恒向客户提供专项、定制化的单项服务，例如安保、保洁等。嘉信立恒在工作场景专项解决方案下所提供的专项服务同一般的标准化服务不同，通过针对客户的切身需求定制化服务内容，达到帮助客户提升经营效率的目的。随着标的公司不断深化对蓝筹客户多元服务需求的挖掘，部分存量专项服务项目正逐步向综合解决方案迁移。

### （3）工作场景创新解决方案

嘉信立恒通过综合设施管理服务的开展，服务内容可延伸至能源管理、项目咨询等具有更高壁垒的服务内容，不同工作场景也包含部分创新的服务需求。嘉信立恒向客户提供包括大型活动安保、绿色节能等特色业务以及其他增值服务，围绕客户需求及自身发展打造第二增长曲线。



### ①大型活动安保

提供区域秩序维护、VIP 护卫、消防安全管理等定制化安全解决方案，重点服务演唱会、体育赛事、大型展览展会、奢侈品牌活动等场景，实现零事故运营目标。

### ②绿色节能

通过负荷侧节能减排、智慧能源管理平台等技术为客户提供能源管理服务，实现节能减排；同时提供基于零碳目标的 IFM 解决方案，助力客户实现“双碳”目标。

### ③其他增值服务

按照客户需求所提供的定制化物业服务、一次性临时业务以及其他特色业务（如停车管理、虫控、绿化、物流收发、餐饮等）

## 二、经营模式

### （一）采购模式

嘉信立恒总部统一采购劳务外包，辅料、化学品、工服等由集团采购部通过 SCM 系统管理。流程：区域提采购申请（PR）→采购部统一下单（PO）、议价→收货核算。供应商管理：入库机制：大型供应商（如工服类）集团统一管理；偏远地区允许本地化供应商。准入流程：资质审核+分级审批，超 50 万采购需招标/三方比价。

### （二）运营模式

嘉信立恒总部制定运营标准与流程、搭建数据看板平台，负责全国项目的整体质量、安全与成本管控制度；区域由运营总统领区域营运管理中心，负责本区域内项目的日常支持、跨项目协调与专项资源调配；项目由项目经理及其团队直接负责项目现场的执行、人员调配及一次性/临时服务的组织。

### （三）销售模式

嘉信立恒总部负责整体销售策略的制定、关键资源的配置、虚线管控销售团队，通过多样化渠道获取客户资源信息，针对客户不同行业的特质（如半导体、医疗、生物制药、新能源汽车、商业连锁等行业）提供定制化专项服务方案。

## 三、主要业务状况



（一）主要业务收入统计

嘉信立恒及其控股子公司主要从事综合设施管理服务，主要服务于工商业客户，核心业务分为工作场景综合解决方案、工作场景专项解决方案和特色及其他增值服务三大类。根据业务场景、业务特征，评估师对核心业务进行进一步整合分类，其中综合解决方案、工作场景专项解决方案合并划分为综合设施管理服务，特色及其他增值服务拆分为绿色节能、大型活动安保和其他增值服务。即业务线划分为综合设施管理服务、绿色节能、大型活动安保、其他增值服务四大类。经统计，公司两年一期的业务收入情况如下表：

大陆区域业务统计表

金额单位：万元

服务类别	2023 年	2024 年	2025 年 1-8 月
综合设施管理服务	213,243.57	233,723.39	166,851.01
大型活动安保	4,150.84	6,956.03	2,177.86
绿色节能	2,419.28	2,006.91	1,256.34
其他增值服务	11,816.96	11,533.45	7,724.80
小计	231,630.64	254,219.77	178,010.02

香港区域业务统计表

金额单位：万元

服务类别	2023 年	2024 年	2025 年 1-8 月
综合设施管理服务	52,353.03	43,174.70	25,204.28
大型活动安保	\	\	\
绿色节能	\	\	\
其他增值服务	86.43	89.76	95.03
小计	52,439.46	43,264.46	25,299.31

（二）核心优势与面临挑战

一）核心优势

嘉信立恒作为综合设施管理服务商，通过技术整合与行业定制化服务构建核心竞争力，针对不同行业（如半导体、医疗、生物制药、新能源汽车、商业连锁等行业）提供综合设施管理专项解决方案，比如为半导体企业提供风险管控服务，为生物制药企业配合 GMP 等认证审核。

**品牌整合与专业化：**嘉信立恒通过整合杜斯曼、安锐盟、道威、朗杰、斯卡伊等子品牌资源形成供应链+服务网络优势，形成覆盖全国的服务网络，覆盖工商业、生物医药、数据中心等领域，在工业物业（如新能源汽车制造）领域占据优势。

**覆盖能力与经验：**业务覆盖全国超过 200 个城市，正在运营的项目超过 3000 个。在工厂、园区等细分领域积累丰富经验，典型案例包括特斯拉上海超级工厂、隆基绿能科技园等。

**数字化与平台化运营：**与飞书合作推出全员 APP，覆盖全部作业人员的工作流与培训，提升协同效率。搭建 IFMatrix 等 IOT 数字化运营平台，目前正在自研开发项目现场运营管理平台，拟实现全流程数字化管理。

**政策红利：**顺应“双碳”目标政策，利用绿色节能服务需求增长拓展市场，尤其在医疗、教育和高科技行业表现突出。

## 二）面临的挑战

相比外资品牌，嘉信立恒及其子品牌知名度略有不足，与本土地产背景物业管理企业相比而言，公司作为独立第三方物业服务企业，在业务拓展方面处于一定的劣势；公司服务价格相对较高，价格竞争力弱于激进的竞争对手。

**应对策略：**公司持续通过强化内部管理提效，同时加强科技投入（如 AI 巡检）优化成本；聚焦零碳标杆项目提升品牌溢价，顺应“双碳”目标政策，利用绿色能源服务需求增长拓展市场。

## 第五节 企业财务分析

### 一、历史年度财务状况和经营状况

#### （一）历史年度财务状况表

财务状况表（合并报表口径）

单位：万元

项目名称	2023/12/31	2024/12/31	2025/08/31
流动资产 <sup>2</sup>	106,746.43	121,915.77	125,004.59
非流动资产	50,218.19	51,703.58	51,449.21



项目名称	2023/12/31	2024/12/31	2025/08/31
其中：长期股权投资	734.26	683.30	707.60
投资性房地产	678.79	624.48	588.27
固定资产	3,464.81	3,504.83	3,619.44
在建工程	1,058.67	1,229.74	1,196.96
无形资产	374.93	510.92	451.80
使用权资产	1,016.65	1,716.86	1,474.87
商誉	42,412.47	42,412.47	42,412.47
长期待摊费用	145.54	612.29	539.15
递延所得税资产	332.09	408.69	458.66
<b>资产总计</b>	<b>156,964.62</b>	<b>173,619.35</b>	<b>176,453.81</b>
流动负债	66,110.36	69,951.94	65,368.25
非流动负债	788.96	1,605.70	1,322.29
<b>负债总计</b>	<b>66,899.33</b>	<b>71,557.65</b>	<b>66,690.54</b>
<b>所有权权益</b>	<b>90,065.29</b>	<b>102,061.70</b>	<b>109,763.26</b>
少数股东权益	12,135.44	13,337.59	13,959.90
<b>归属于母公司所有者权益</b>	<b>77,929.86</b>	<b>88,724.12</b>	<b>95,803.36</b>

经营成果表（合并报表口径）

单位：万元

项目名称	2023 年	2024 年	2025 年 1-8 月
<b>一、营业收入</b>	<b>284,084.13</b>	<b>297,501.57</b>	<b>203,320.08</b>
减：营业成本	246,863.19	259,760.45	179,714.84
税金及附加	806.61	749.45	451.07
销售费用	2,632.07	3,155.36	1,677.29
管理费用	29,575.72	22,958.95	13,677.59
研发费用	330.86	494.24	192.94
财务费用	-72.74	-262.68	-75.73
信用减值损失	1,841.84	1,357.72	1,145.30
加：投资收益	209.80	268.82	211.66
资产处置收益	-60.06	-244.50	-270.66
其他收益	20.16	8.68	2.66
<b>二、营业利润</b>	<b>5,960.16</b>	<b>12,036.53</b>	<b>8,771.05</b>
加：营业外收入	2.66	31.76	8.22
减：营业外支出	97.70	266.77	36.70
<b>三、利润总额</b>	<b>5,865.13</b>	<b>11,801.51</b>	<b>8,742.57</b>
减：所得税费用	2,806.48	3,246.10	1,916.88
<b>四、净利润</b>	<b>3,058.65</b>	<b>8,555.41</b>	<b>6,825.69</b>



重庆坤元资产评估有限公司  
Canwin (Chongqing) Appraisal Co., Ltd



上述 2023 年、2024 年、2025 年 1-8 月财务数据业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天健审[2026]8-5 号《审计报告》。

二、财务分析

（一）资产与负债结构分析

1.资产结构及重要项目分析

主要资产占比情况如下：

项目名称	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 8 月 31 日
货币资金	18.77%	21.57%	19.04%
应收票据及应收账款	46.19%	44.71%	47.09%
固定资产	2.21%	2.02%	2.05%
商誉	27.02%	24.43%	24.04%

从上表可以看出，嘉信立恒资产主要为货币资金、应收票据及应收账款、固定资产、商誉，评估基准日占比分别为 19.04%、47.09%、2.05%、24.04%，合计达到 92.22%。

2.负债结构及重要项目分析

主要负债占比情况如下：

项目名称	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 8 月 31 日
应付票据及应付账款	23.77%	26.88%	22.48%
应付职工薪酬	32.60%	31.30%	34.98%
应交税费	14.76%	14.32%	13.77%
其他应付款	26.32%	24.47%	25.76%

从上表可以看出，嘉信立恒负债主要为应付票据及应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款，评估基准日占比分别为 22.48%、34.98%、13.77%、25.76%，合计达到 96.99%。

（二）偿债能力分析

偿债能力是指企业用其资产偿还债务的能力。企业有无支付现金的能力和偿还债务能力，是企业能否健康生存和发展的关键。企业偿债能力是反映企业财务状况和经营能力的重要标志。指标主要包括利息保障倍数、流动比率、速动比率、资产负债率。公司主要偿债能力指标如下：





项目名称	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 8 月 31 日
流动比率	1.61	1.74	1.91
速动比率	1.58	1.71	1.88
资产负债率（%）	42.62%	41.22%	37.79%

从偿债来看，公司债务结构比较稳健，偿还债务的能力较强，这也为公司进一步扩张奠定了较好的基础。

### （三）管理能力分析

资产管理能力主要用来衡量企业资产使用效率。指标主要包括应收账款周转率、存货周转率、总资产周转率。公司主要资产管理能力指标如下：

项目名称	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 8 月 31 日
应收账款周转率（次）	3.92	3.83	3.67
存货周转率（次）	718.75	1,145.35	1,305.42
总资产周转率（次）	1.81	1.71	1.73

注：存货周转率=营业成本/存货期末账面价值。

应收账款周转率=营业收入/应收账款期末账面价值

总资产周转率=营业收入/总资产期末账面价值

从上表可以看出：应收账款周转率、存货周转率、各项资产周转率均保持在较合理水平，说明企业的资产管理能力较强，应收账款回收期、存货周转时间较短，营运资金使用效率较高。

### （四）盈利能力分析

项目名称	2023 年	2024 年	2025 年 1-8 月
毛利率	13.10%	12.69%	11.61%
销售费用率	0.93%	1.06%	0.82%
管理费用率	10.41%	7.72%	6.73%
财务费用率	-0.03%	-0.09%	-0.04%
净利率	1.08%	2.88%	3.36%

从上表可以看出：毛利率出现一定的下降，盈利指标整体相对比较稳定。

### （五）成长能力分析

企业成长能力是指反映企业未来发展趋势与发展速度的能力，包括企业规模的扩大，利润和所有者权益的增加。反映成长能力的指标主要有营业收入增长率、净利润增长率、净资产增长率等指标。

项目名称	2023 年	2024 年	2025 年 1-8 月
营业收入增长率	/	4.72%	2.51%
净利润增长率	/	179.71%	26.54%

项目名称	2023 年	2024 年	2025 年 1-8 月
净利润增长率（还原股份支付）	/	13.85%	7.98%
净资产增长率	/	11.83%	1.26%

从上表可以看出：营业收入处于增长趋势，还原股份支付的影响后，净利润净利润整理处于上升趋势。

## 第六节 收益法评估模型

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业合并口径自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务和少数股东权益得出归属于母公司所有者权益价值。

### 一、评估模型

本次评估选用的是现金流量折现法，将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用与之匹配的加权平均资本成本模型（WACC）计算折现率。

### 二、计算公式

$$E = V - D - S \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C_1 + C_2 \quad \text{公式二}$$

上式中：

$E$ ：股东全部权益价值；

$V$ ：企业价值；

$D$ ：付息债务评估价值；

$S$ ：少数股东权益价值

$P$ ：经营性资产评估价值；

$C_1$ ：溢余资产评估价值；

$C_2$ ：非经营性资产评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值  $P$  按如下公式求取：



$$P = \sum_{t=1}^n \left[ R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中：

$R_t$ ：明确预测期的第  $t$  期的企业自由现金流

$t$ ：明确预测期期数 1, 2, 3, ...,  $n$ ；

$r$ ：折现率；

$R_{n+1}$ ：永续期企业自由现金流；

$g$ ：永续期的增长率，本次评估  $g=0$ ；

$n$ ：明确预测期第末年。

### 三、收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

### 四、预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 × (1 - 税率  $T$ ) - 资本性支出 - 营运资金变动

### 五、折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

### 六、付息债务价值的确定

付息债务是包括企业的长短期借款，按其市场价值确定。



## 七、溢余资产及非经营性资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金、交易性金融资产、长期股权投资等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

## 八、少数股东权益评估价值的确定

对于有期后交易价格的少数股权，以期后实际交易价格作为评估值；对于没有交易价格的，考虑到其占比较小，故本次采用评估基准日合并口径少数股东权益账面价值占股东全部权益账面价值比例，结合合并口径股东全部权益市场价值确定该类少数股东权益价值。

## 第七节 收益期限及预测期的说明

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定，并可以通过延续方式永续使用。故本评估报告假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的收益期限为无限期限。由于企业近期的收益可以相对合理地预测，而远期收益预测的合理性相对较差，按照一般评估惯例，评估专业人员将企业的收益期限划分为明确预测期间和明确预测期后两个阶段。即：经营性业务价值=明确预测期价值+明确预测期后价值（终值）。

评估专业人员经过综合分析，确定评估基准日至 2030 年为明确预测期，2031 年及以后年度为永续期。

## 第八节 折现率的确定

### 一、折现率模型的选取

折现率应该与预期收益的口径保持一致。由于本评估报告选用的是企业现金流折现模型，预期收益口径为企业现金流，故相应的折现率选取加权平均资本成



本（WACC），计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{D+E}$$

式中：

WACC：加权平均资本成本；

E：权益的市场价值；

D：债务的市场价值；

Ke：权益资本成本；

Kd：债务资本成本；

T：被评估单位的所得税税率。

加权平均资本成本 WACC 计算公式中，权益资本成本 Ke 按照国际惯常作法采用资本资产定价模型（CAPM）估算，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

式中：

Ke：权益资本成本；

Rf：无风险收益率；

β：权益系统风险系数；

MRP：市场风险溢价；

Rc：企业特定风险调整系数。

## 二、折现率具体参数的确定

### （一）无风险收益率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的。评估专业人员查询了中国资产评估协会网站公布的由中央国债登记结算公司（CCDC）提供的截至评估基准日的中国国债收益率曲线（该收益率曲线是以在中国大陆发行的人民币国债市场利率为基础编制的），取得国债市场上剩余年限为 10 年和 30 年国债的到期年收益率，将其平均后作为无风险报酬率，即本评估报告以 1.99% 作为无风险收益率。





（二）贝塔系数 $\beta_L$ 的确定

1. 计算公式

被评估单位的权益系统风险系数计算公式如下：

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U$$

式中：

$\beta_L$ ：有财务杠杆的 Beta；

$\beta_U$ ：无财务杠杆的 Beta；

T：被评估单位的所得税税率；

D/E：被评估单位的目标资本结构。

2. 被评估单位无财务杠杆 $\beta_U$ 的确定

根据被评估单位的业务特点，评估专业人员通过同花顺金融终端查询了同行业沪深 A 股上市公司共 9 家，并综合考虑可比上市公司与被评估单位在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等多方面的可比性，最终确定南都物业、招商积余、中天服务、新大正、特发服务等作为可比上市公司。考虑到上述可比上市公司数量、可比性、上市年限等因素，选取以周为计算周期，即截至评估基准日前 24 个月的贝塔数据。

首先根据可比上市公司的 $\beta_L$ 值（起始交易日期：2023 年 9 月 1 日；截止交易日期：2025 年 8 月 31 日），然后根据可比上市公司的所得税率、资本结构换算成 $\beta_U$ 值。在计算资本结构时 D、E 按市场价值确定。将计算出来的 $\beta_U$ 取平均值 0.9804 作为被评估单位的 $\beta_U$ 值，具体数据见下表：

股票代码	公司简称	$\beta_L$ 值	$\beta_U$ 值
603506.SH	南都物业	0.9988	0.9686
001914.SZ	招商积余	1.0379	0.9973
002188.SZ	中天服务	1.0310	1.0306
002968.SZ	新大正	0.9417	0.9250
300917.SZ	特发服务	1.7823	1.7796
平均值		1.0024	0.9804

注：特发服务的 $\beta$ 值明显异常，剔除后取平均数。

3. 被评估单位资本结构 D/E 的确定





被评估单位与可比上市公司在融资能力、融资成本等方面不存在明显差异，本次采用可比上市公司资本结构的平均值 2.94%，作为被评估单位的目标资本结构。

#### 4. $\beta_L$ 计算结果

将上述确定的参数代入权益系统风险系数计算公式，计算得出被评估单位的权益系统风险系数。

$$\begin{aligned}\beta_L &= [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U \\ &= 1.0020\end{aligned}$$

#### （三）市场风险溢价的确定

1. 衡量股市 MRP 指数的选取：估算股票市场的投资回报率首先需要确定一个衡量股市波动变化的指数，中国目前沪、深两市有许多指数，评估专业人员选用沪深 300 指数为 A 股市场投资收益的指标。

2. 指数年期的选择：本次对具体指数的时间区间选择为 2015 年到 2024 年。

3. 指数成分股及其数据采集：由于沪深 300 指数的成分股是每年发生变化的，因此评估专业人员采用每年年末时沪深 300 指数的成分股。

4. 年收益率的计算方式：采用算术平均值和几何平均值两种方法。

5. 计算期每年年末的无风险收益率的估算：为估算每年的 MRP，需要估算计算期内每年年末的无风险收益率，评估专业人员采用国债的到期收益率作为无风险收益率。

估算结论：经上述计算分析调整，几何平均收益率能更好地反映股市收益率的长期趋势，故采用几何平均收益率估算的 MRP 的算术平均值作为目前国内股市的风险溢价，即市场风险溢价为 6.67%。

#### （四）企业特定风险调整系数的确定

企业特定风险调整系数即企业特有风险收益率，其主要包括规模超额收益率和其他特有风险收益率两部分，目前国际上比较多的是考虑规模因素的影响，资产规模小、投资风险就会相对增加；反之，资产规模大，投资风险就会相对减小。企业资产规模与投资风险这种关系已被投资者广泛接受，另外特有风险也与被评



估单位其他的一些特别因素有关，如销售渠道较为单一、依赖特定供应商或销售产品类别较少等。

被评估单位拥有多个子品牌，服务范围涵盖保洁、保安、设施设备管理、绿色节能等多条业务线，客户分散度较高，作业项目分布全国多个城市，也不存在依赖特定供应商的情况。综上考虑，企业特定风险调整系数确定  $R_c$  取 1.6%。

#### （五）债务资本成本的确定

经综合分析，以全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）为基础确定，即按评估基准日当月发布的 1 年期和 5 年期以上 LPR 平均值作为债务资本成本。经查询评估基准日 1 年期和 5 年期以上 LPR 分别为 3.0%、3.50%，平均值为 3.25%，与即债务资本成本取 3.25%。

#### （六）折现率计算结果

##### 1. 计算权益资本成本

将上述确定的参数代入权益资本成本计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本。

$$\begin{aligned} K_e &= R_f + \beta \times MRP + R_c \\ &= 10.27\% \end{aligned}$$

##### 2. 计算加权平均资本成本

评估基准日被评估单位债务资本成本为 3.50%，将上述确定的参数代入加权平均资本成本计算公式，计算得出被评估单位的加权平均资本成本。

$$\begin{aligned} WACC &= K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{D+E} \\ &= 10.05\% \end{aligned}$$

## 第九节 经营性业务价值的估算及分析过程

收益预测范围：预测口径为嘉信立恒合并报表口径，预测范围为嘉信立恒经营性业务。

收益预测基准：本次评估收益预测是嘉信立恒根据已经中国注册会计师审计的被评估单位 2023-2025 年 8 月的会计报表，以近两年一期经营业绩为基础，遵循



我国现行的有关法律、法规的规定，根据国家宏观政策，研究了所处行业市场的现状与前景，分析了被评估单位的优势与劣势，尤其是所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并依据被评估单位战略规划，经过综合分析研究由被评估单位编制并提供给评估机构。评估专业人员与委托人、被评估单位和其他相关当事人讨论了被评估单位未来各种可能性，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，分析了未来收益预测资料与评估目的、评估假设、价值类型的适用性和一致性，对收益预测进行了合理性调整。被评估单位未来收益预测说明如下：

### 一、营业收入预测

嘉信立恒及其控股子公司主要从事综合设施管理服务，主要服务于工商业客户，核心业务分为工作场景综合解决方案、工作场景专项解决方案和特色及其他增值服务三大类。根据业务场景、业务特征，评估师对核心业务进行进一步整合分类，其中综合解决方案、工作场景专项解决方案合并划分为综合设施管理服务，特色及其他增值服务拆分为绿色节能、大型活动安保和其他增值服务。即业务线划分为综合设施管理服务、绿色节能、大型活动安保、其他增值服务。经统计，公司两年一期的业务收入情况如下表：

两年一期主营业务历史收入明细

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-8 月
<b>大陆区域</b>			
综合设施管理服务	213,243.57	233,723.39	166,851.01
大型活动安保	4,150.84	6,956.03	2,177.86
绿色节能	2,419.28	2,006.91	1,256.34
其他增值服务	11,816.96	11,533.45	7,724.80
<b>小计</b>	<b>231,630.64</b>	<b>254,219.77</b>	<b>178,010.02</b>
<b>香港区域</b>			
综合设施管理服务	52,353.03	43,174.70	25,204.28
大型活动安保	\	\	\
绿色节能	\	\	\
其他增值服务	86.43	89.76	95.03
<b>小计</b>	<b>52,439.46</b>	<b>43,264.46</b>	<b>25,299.31</b>
<b>合计</b>	<b>284,070.10</b>	<b>297,484.23</b>	<b>203,309.33</b>

各项业务增长率分析如下表：



收入增长率统计表

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-8 月
大陆区域			
综合设施管理服务	\	9.60%	7.08%
大型活动安保	\	67.58%	-53.04%
绿色节能	\	-17.05%	-6.10%
其他增值服务	\	-2.40%	0.47%
大陆小计	\	9.75%	5.03%
香港区域			
综合设施管理服务	\	-17.53%	-12.43%
大型活动安保	\	\	\
绿色节能	\	\	\
其他增值服务	\	3.85%	58.81%
香港小计	\	-17.50%	-12.29%
主营业务收入合计	\	4.72%	2.51%

注：2025 年 1-8 月简单年化后计算增长率。

一）大陆区域主营业务收入：

大陆区域主营业务收入预测如下表：

业务分类	2025 年 9-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
综合设施管理服务	88,563.81	277,886.68	297,338.74	315,179.07	330,938.02	347,484.92
大型活动安保	3,078.86	5,454.53	5,454.53	5,454.53	5,454.53	5,454.53
绿色节能	1,197.23	2,801.12	3,081.24	3,389.36	3,558.83	3,736.77
其他增值服务	5,030.01	13,699.81	14,658.80	15,538.33	16,315.24	17,131.01
合计	97,869.91	299,842.14	320,533.30	339,561.28	356,266.62	373,807.22

（1）综合设施管理业务

综合设施管理业务系公司核心业务，涵盖保洁、保安、设施设备运维、安全与风险管理、环境清洁管理、营养配餐管理及行政服务等，目标是提升场所的舒适度与人性化体验，针对不同行业（如半导体、医疗、生物制药、新能源汽车、商业连锁等行业）提供综合及专项解决方案。

嘉信立恒作为综合设施管理（IFM）核心厂商之一，目前所服务的客户群体涵盖多个高增长与前沿产业的核心企业及行业领军者。这些企业广泛分布于新能源、互联网、高端制造等战略新兴产业领域，不仅在各自行业中处于领先地位，更具备持续的增长潜力和扩张动能。



得益于与这类优质客户的深度合作，公司不仅能稳固现有服务收入，更可借助客户业务扩张、地域拓展及规模升级的需求，同步延伸自身的综合设施管理服务范围。这种“伴随客户成长”的发展模式，将为公司带来了可持续的业务增量空间，有望推动其物业服务规模与收入实现长期、稳健的持续增长，从而在日益激烈的市场竞争中构筑起独特的客户生态护城河。

结合公司的业务特点、发展趋势，本次依据存量合同对 2025 年 9-12 月进行预测，2026 年收入结合存量合同规模、项目保有率和预计新增合同收入综合进行预测。2027 年及以后年度增长趋势参考行业增长率并结合公司战略规划综合确定。

#### （2）大型活动安保

大型活动安保主要在上海区域开展，重点服务演唱会、体育赛事、大型展览展会、奢侈品牌活动等场景，短期内具有一定的偶然性，故历史收入出现一定波动。本次根据 2023 年 1-8 月、2024 年 1-8 月收入占当年收入的平均比例，依据 2025 年 1-8 月收入对 2025 年全年收入进行预测，由于历史收入具有一定波动性，本次基于谨慎性原则，以 2023-2025 三年平均值预测 2026 年收入，2026-2030 年不考虑增长。

#### （3）绿色节能业务

公司绿色节能业务主要涵盖 EMC（合同能源管理），通过负荷侧节能减排、智慧能源管理平台等技术，向客户提供能源节约整体解决方案。结合业务的特性，2025 年 9-12 月以存量合同理论收入进行预测；2026 年以存量合同理论收入加上预测新增合同收入综合确定，其中 2026 年新增合同收入参考历史新增合同收入变动趋势确定，2027 年至 2030 年收入参考同行业增长趋势并结合公司战略规划综合确定。

#### （4）其他增值服务收入

其他增值服务收入主要为代采购业务、停车场管理等，其他增值服务与综合设施管理服务具有一定的关联性，本次依据综合设施管理服务历史占比进行预测。

### 二）香港区域主营业务收入

香港区域收入预测如下表：





业务分类	2025 年 9-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
其他增值服务	47.52	142.55	142.55	142.55	142.55	142.55
综合设施管理服务	11,823.46	40,490.83	44,135.01	47,224.46	49,585.68	51,073.25
合计	11,870.98	40,633.38	44,277.56	47,367.01	49,728.23	51,215.80

香港区域主要业务为综合设施管理服务，包含保安、保洁等，2023 年、2024 年、2025 年 1-8 月分别实现销售收入 52,439.46 万元、43,264.46 万元、25,299.31 万元，收入呈下降趋势，主要原因系嘉捷香港有限公司在 2022 年 5-7 月未在法定时间内使一名员工成为强制性公积金计划的注册成员，违反了香港法例第 485 章强制性公积金计划条例第 7（1）及 43B（1）条，在 2022 年 5-7 月未及时为该名员工缴纳强制性公积金款项，违反了香港法例第 485 章强制性公积金计划条例第 7AA 条。因违反以上条例，嘉捷香港被禁止参与投标雇佣非技术员工为主的政府服务合约 3 年，受到该禁制期要求，嘉捷香港有限公司综合设施管理服务中客户香港医院管理局、香港警务处、食物环境卫生署的投标受到一定影响，该禁制期将于 2026 年 3 月到期，且所涉业务领域已非公司当前战略重点。目前，公司已明确将发展重心转向附加值更高的商业客户服务，并持续优化业务结构。因此，当前阶段可视为公司营收周期的低位节点。

从行业整体趋势来看，根据香港地区物业行业统计数据显示，市场规模长期保持稳步扩张，尤其在商业物业、企业综合服务等领域需求持续增强。伴随处罚影响解除、业务重心完全转向更具发展前景的商业物业板块，预计公司将逐步摆脱历史约束，进入新的成长期。基于此，其业务走势有望由过去几年的下滑态势逐步转为持续增长，未来营收规模具备坚实的修复与扩张基础。

经综合考虑，2025 年 9-12 月收入根据存量合同进行预测，结合存量合同规模、项目保有率及预计新增合同收入综合确定 2026 年预测收入。2027 年及以后年度，结合行业增长趋势进行预测。

### 三）其他业务收入

其他业务收入规模较小，不确定性较强，未来不预测。

经实施以上分析，营业收入预测如下表所示：

单位：万元

项目	2025 年 9-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
----	---------------	--------	--------	--------	--------	--------





项目	2025 年 9-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
大陆区域						
综合设施管理	88,563.81	277,886.68	297,338.74	315,179.07	330,938.02	347,484.92
大型活动安保	3,078.86	5,454.53	5,454.53	5,454.53	5,454.53	5,454.53
绿色节能	1,197.23	2,801.12	3,081.24	3,389.36	3,558.83	3,736.77
其他业务	5,030.01	13,699.81	14,658.80	15,538.33	16,315.24	17,131.01
小计	97,869.91	299,842.14	320,533.30	339,561.28	356,266.62	373,807.22
香港区域						
综合设施管理	11,823.46	40,490.83	44,135.01	47,224.46	49,585.68	51,073.25
大型活动安保	-	-	-	-	-	-
绿色节能	-	-	-	-	-	-
其他业务	47.52	142.55	142.55	142.55	142.55	142.55
小计	11,870.98	40,633.38	44,277.56	47,367.01	49,728.23	51,215.80
合计	109,740.89	340,475.52	364,810.86	386,928.29	405,994.85	425,023.03

## 二、营业成本预测

主营业务成本包括人工成本、物料消耗、折旧摊销、外包费用、专项费用等。其他业务成本金额较小，本次不予预测。

人工成本根据 2024 全年平均工资结合增长率进行预测，工资增长率考虑公司历史增长幅度结合相关行业工资增长率综合确定；员工人数考虑业务规模的变动结合作业人员最新结构综合确定；社保、公积金按历史收入占比预测。

除人工成本以外，其他营业成本主要为变动成本和固定成本。对于变动成本，收入为驱动因素的，参考历史收入占比进行预测；以人工成本为驱动因素的，参考历史人工占比进行预测。折旧摊销根据资产规模单独预测，部分成本项核算方式已改变的，进行合并预测或不再预测，其余固定成本维持历史平均水平保持不变。

根据以上分析，营业成本预测结果如下表：

金额单位：万元

项目	2025 年 9-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
人工成本	42,496.51	137,733.22	148,278.85	157,652.49	165,628.94	173,131.65
商业保险费	169.80	594.22	646.31	690.56	724.69	747.01
物料消耗	2,752.14	6,860.36	7,359.16	7,830.34	8,219.05	8,627.19
外包费用	35,407.41	112,417.04	120,472.63	127,779.45	134,245.03	141,042.02



项目	2025 年 9-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
折旧摊销	438.66	1,150.74	1,164.17	1,207.76	1,229.16	1,252.61
专项服务费	13,445.93	39,812.42	42,368.72	44,730.39	46,782.08	48,936.36
其他	1,400.07	3,827.99	4,109.46	4,363.12	4,579.79	4,788.75
合计	96,110.52	302,396.02	324,399.29	344,254.09	361,408.73	378,525.57

### 三、税金及附加预测

税金及附加主要为增值附加税，还包括印花税、土地使用税、房产税，其中增值税附加为主要税种，根据预测年度应交增值税规模进行预测，其他税种参考历史发生额进行预测。

经实施以上分析，税金及附加预测如下表所示：

单位：万元

项目	2025 年 9-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
税金及附加	287.35	917.02	982.99	1,037.61	1,077.73	1,136.09

### 四、销售费用预测

销售费用主要为：人工成本、折旧费、招待费、差旅费、投标费等。

人工成本和“营业成本”中人工成本预测方式一致；对其他费用的预测参考公司的历史水平，区分变动费用及固定费用，对变动费用以收入为驱动因素，参考历史平均占比进行预测；固定成本参考历史平均发生额进行预测；未来不再发生的费用项，不再预测。

经实施以上分析，销售费用预测如下表所示：

单位：万元

项目	2025 年 9-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
职工薪酬	784.13	2,354.18	2,575.06	2,802.32	2,941.18	3,035.56
招待费	39.15	119.94	128.21	135.82	142.51	149.52
招投标费	26.71	59.97	64.11	67.91	71.25	74.76
差旅费	29.36	89.95	96.16	101.87	106.88	112.14
其他	114.62	145.66	156.33	166.38	174.57	182.59
合计	993.97	2,769.70	3,019.87	3,274.30	3,436.39	3,554.57

### 五、管理费用预测

管理费用主要包括人工成本、折旧摊销、使用权资产折旧、办公费、差旅费、



业务招待费等。

人工成本和“营业成本”中人工成本预测方式一致；折旧摊销、使用权资产折旧单独预测；其他费用区分固定成本和变动成本，变动成本参考历史平均发生额进行预测，固定成本维持历史成本保持不变。

经实施以上分析，管理费用预测如下表所示：

单位：万元

项目	2025 年 9-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
职工薪酬	4,745.22	14,055.38	14,308.50	14,566.32	14,828.90	15,096.29
折旧费	252.68	761.52	753.30	750.15	747.89	745.72
无形资产摊销	61.54	186.48	186.48	186.48	186.48	186.48
办公费	336.73	897.54	914.66	929.18	940.28	947.27
差旅费	147.55	330.88	330.88	330.88	330.88	330.88
业务招待费	302.24	453.91	484.95	513.49	538.55	564.86
中介机构服务费	82.87	370.66	385.97	398.94	408.86	415.11
租赁费	528.97	746.26	746.26	746.26	746.26	746.26
长期待摊费用	25.04	75.88	75.88	75.88	75.88	75.88
商业保险费	141.29	460.61	471.45	481.73	491.23	499.79
其他	502.03	1,020.10	1,040.46	1,058.75	1,074.27	1,087.57
合计	7,126.16	19,359.23	19,698.78	20,038.06	20,369.49	20,696.12

## 六、研发费用预测

主要包括人工成本、折旧摊销、租赁费、办公费、原材料等。

人工成本和“营业成本”中人工成本预测方式一致；折旧摊销单独预测；其他费用主要为固定成本，参考历史发生额预测。

经实施以上分析，研发费用预测如下表所示：

单位：万元

项目	2025 年 9-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
职工薪酬	79.14	361.68	489.81	547.25	555.85	564.57
材料费	20.76	61.46	61.46	61.46	61.46	61.46
其他	9.46	34.60	41.78	45.05	45.36	45.70
合计	109.36	457.74	593.05	653.76	662.67	671.73



## 七、财务费用预测

财务费用主要为银行手续费、利息支出、利息收入等。本次根据手续费历史占比、经营性货币资金规模、活期存款利率，对财务费用分别进行预测。

经实施以上分析，财务费用预测如下表所示：

单位：万元

项目	2025 年 9-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
利息收入	-8.36	-27.31	-29.22	-30.97	-32.47	-33.97
手续费	10.97	34.05	36.48	38.69	40.60	42.50
合计	2.62	6.74	7.26	7.72	8.13	8.54

## 八、其他收益的预测

其他收益主要为政府普惠、专项扶持金等，这部分收益非公司业务经营成果，依赖于国家扶持政策。

本次仅预测基本确定近期可以收到的相关补助，对于无法判断的其他补助项目，不予预测。

## 九、营业外收支预测

近年来公司有营业外收入及营业外支出，多为一次性的、偶然的、非经常性的非经营性收入或支出，未来营业外收支存在很大的不确定性，对于这部分未来营业外收支不予预测。

## 十、所得税预测

嘉信立恒及其境内子公司的法定税率为 25%，香港子公司的法定税率为 16.5%。其中子公司江苏天纳节能科技有限公司于 2022 年 10 月 12 日取得江苏省科学技术厅、江苏省财政厅、江苏省税务局颁发的《高新技术企业证书》（证书编号为 GR202232003035），该证书的有效期为 3 年，适用所得税率为 15%。由于本次未按纳税口径进行测算，故参考历史税负率确定预测所得税支出。经计算，2023 年、2024 年实际税负率分别为 21.05%、22.32%，本次以 22.32%确定预测所得税负率。

经实施以上分析，所得税费用预测如下表所示：

单位：万元



项目	2025 年 9-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
所得税	1,351.01	3,412.32	3,595.67	3,942.32	4,247.88	4,560.07

## 十一、折旧摊销预测

折旧及摊销项目涉及固定资产、使用权资产、长期待摊费用、在建工程 and 无形资产。

本次评估对上述长期资产的折旧及摊销的预测基于五个方面的考虑，一是产权持有人相关资产折旧和摊销的会计政策；二是相关长期资产价值的构成及规模；三是相关长期资产投入使用的时间以及经济寿命年限；四是相关长期资产的未来投资计划（未来年度的资本性支出形成的资产）；五是每年应负担的现有固定资产等的更新费用和未来投资形成的固定资产的更新费用的年金。预测中折旧额与其相应资产占用保持相应匹配；预计当年投入使用的资本性支出所形成的固定资产在下年起开始计提折旧。

对于长期待摊费用和在建工程中属于绿色节能项目的，本次不再单独预测折旧摊销，而在营业成本中根据收入规模直接预测付现支出。

经实施以上分析，折旧预测如下表所示：

单位：万元

项目	2025 年 9-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
折旧摊销	552.55	1,649.52	1,600.32	1,581.49	1,567.98	1,554.98

## 十二、资本性支出预测

基于本次的评估假设，资本性支出系为保障企业生产经营能力所需的固定资产、长期待摊费用、使用权资产、无形资产的更新支出。经分析资产组的构成类型、使用时间、使用状况以及各类资产更新的周期，按本次评估的折现率，经年金化处理，预计每年所需支出。其中对于长期待摊费用和在建工程中属于绿色节能项目的，本次不再单独预测资本性支出，而在营业成本中根据收入规模直接预测付现支出。

经实施以上分析，资本性支出预测如下表所示：

单位：万元

项目	2025 年 9-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
----	---------------	--------	--------	--------	--------	--------





项目	2025 年 9-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资本性支出	350.63	980.99	725.80	1,125.46	2,487.27	1,872.22

### 十三、营运资金预测

营运资金是保证公司正常运行所需的资金，是不含现金及等价物和非经营性资产的流动资产与不含带息负债和非经营性负债的流动负债的差值。

不含现金及等价物和非经营性资产的流动资产包括应收账款及应收票据、其他应收款、预付账款、存货科目；不含带息负债和非经营性负债的流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款科目。

预测营运资金前，评估专业人员首先核实和分析各科目中各种不正常因素，必要时进行剔除处理。在此基础上，对营运资金影响重大的科目，如应收账款、应收票据主要是根据公司预计的未来收入结合一般收款进度进行测算；如预付账款，主要是根据公司预计未来的成本结合一般付款进度进行测算；对于与公司业务收入相关的负债，如应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费，依据历史周转率进行测算；货币资金保有量主要是考虑保持公司经营周转期内应付的成本、管理费用及相关税费支出所需要保留的最低货币资金量来确定的。

营运资金等于营业流动资产减去无息流动负债，公司营业流动资产（不含非经营性资产及溢余资产）主要包括去除非经营性资产后的应收账款、预付账款、其他应收款、存货、货币资金（不含溢余资产）；无息流动负债主要包括去除非经营性资产后的应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等。

经实施以上分析，营运资金预测如下表所示：

单位：万元

项目	2025 年 9-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	永续期
营运资金	66,336.79	71,705.96	76,525.86	80,937.00	84,735.42	88,543.23	88,543.23
营运资金追加	-7,911.24	5,369.17	4,819.89	4,411.15	3,798.42	3,807.81	-

### 十四、永续期收益预测及主要参数的确定

永续期收益即终值，被评估单位终值按以下公式确定：

$$P_n = \frac{R_{n+1}}{(r - g)} \times (1 + r)^{-n}$$





式中：

$r$ ：折现率

$R_{n+1}$ ：永续期第一年企业自由现金流

$g$ ：永续期的增长率

$n$ ：明确预测期第末年

1.永续期折现率按目标资本结构等参数进行确定。

2.永续期增长率：永续期业务规模按企业明确预测期最后一年确定，不再考虑增长，故  $g$  为零。

3. $R_{n+1}$  按预测期末第  $n$  年自由现金流量调整确定。

主要调整包括：

(1) 折旧&摊销费。

(2) 资本性支出：永续年资本性支出是考虑为了保证企业能够持续经营，各类资产经济年限到期后需要更新支出，但由于该项支出是按经济年限间隔支出的，因此本次评估将该资本性支出折算成年金，具体测算思路分两步进行，第一步将各类资产每一周期更新支出折现到预测末现值；第二步，将该现值年金化。

## 十五、企业自由现金流量表的编制

经实施以上分析预测，企业自由现金流量汇总如下表所示：

企业自由现金流量预测表

单位：万元

项目	2025 年 9-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	永续期
营业收入	109,740.89	340,475.52	364,810.86	386,928.29	405,994.85	425,023.03	425,023.03
营业成本	96,110.52	302,396.02	324,399.29	344,254.09	361,408.73	378,525.57	378,561.81
营业税金及附加	287.35	917.02	982.99	1,037.61	1,077.73	1,136.09	1,138.61
销售费用	993.97	2,769.70	3,019.87	3,274.30	3,436.39	3,554.57	3,554.59
管理费用	7,126.16	19,359.23	19,698.78	20,038.06	20,369.49	20,696.12	20,703.54
研发费用	109.36	457.74	593.05	653.76	662.67	671.73	672.43
财务费用	2.62	6.74	7.26	7.72	8.13	8.54	8.54
其他收益	-	719.10	-	-	-	-	-
营业利润	5,110.93	15,288.18	16,109.63	17,662.75	19,031.71	20,430.41	20,383.52



项目	2025 年 9-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	永续期
利润总额	5,110.93	15,288.18	16,109.63	17,662.75	19,031.71	20,430.41	20,383.52
所得税费用	1,351.01	3,412.32	3,595.67	3,942.32	4,247.88	4,560.07	4,549.60
净利润	3,759.92	11,875.86	12,513.96	13,720.42	14,783.83	15,870.34	15,833.92
加：折旧&摊销	552.55	1,649.52	1,600.32	1,581.49	1,567.98	1,554.98	1,599.35
加：利息费用* (1-T)	-	-	-	-	-	-	-
减：营运资金	-7,911.24	5,369.17	4,819.89	4,411.15	3,798.42	3,807.81	-
减：资本性支出	350.63	980.99	725.80	1,125.46	2,487.27	1,872.22	1,775.99
企业自由现金流	11,873.07	7,175.21	8,568.59	9,765.31	10,066.13	11,745.29	15,657.28

## 十六、经营性资产评估结果

根据上述预测的现金流量以计算出的折现率进行折现，从而得出企业经营性资产价值为 145,295.78 万元。计算结果详见下表：

单位：万元

项目	2025 年 9-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	永续期
企业自由现金流	11,873.07	7,175.21	8,568.59	9,765.31	10,066.13	11,745.29	15,657.28
折现期	0.17	0.83	1.83	2.83	3.83	4.83	5.83
折现率	10.05%	10.05%	10.05%	10.05%	10.05%	10.05%	10.05%
折现系数	0.98	0.92	0.84	0.76	0.69	0.63	6.26
折现值	11,681.92	6,621.29	7,184.76	7,440.19	6,968.78	7,388.96	98,009.89
现值和	145,295.78						

## 第十节 其他资产和负债价值的估算及分析过程

### 1. 溢余资产

经分析，公司溢余资产主要为超额货币资金、交易性金融资产和长期股权投资，其账面价值及评估价值如下表：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值
超额货币资金	7,970.39	7,970.39
交易性金融资产	2,536.00	2,536.00
长期股权投资	707.60	707.60
合计	11,213.99	11,213.99

其中对于长期股权投资，受限于被评估单位对联营企业的持股比例较小，不具有控制权，本次无法对联营企业进行全面现场评估，考虑到被评估单位对联营



企业的股权投资金额较小，本次以联营企业基准日资产负债表所有者权益账面值乘以持股比例折算确定对联营企业股权投资的评估值。

即溢余资产评估价值  $C_1$  为 11,213.99 万元。

## 2. 非经营性资产、负债

经对公司合并资产负债表各科目明细进行分析，部分科目存在的非经营性资产、负债明细如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值
其他应收款	856.81	856.81
其他流动资产	114.22	114.22
投资性房地产	588.27	592.65
递延所得税资产	458.66	458.66
<b>非经营性资产小计</b>	<b>2,017.96</b>	<b>2,022.34</b>
应付账款	928.16	928.16
应付职工薪酬	768.69	768.69
应交税费	6,904.16	6,904.16
其他应付款	16,881.22	16,881.22
一年内到期的非流动负债	502.28	502.28
其他流动负债	4.60	4.60
租赁负债	1,051.85	1,051.85
长期应付职工薪酬	146.48	146.48
递延所得税负债	123.97	123.97
<b>非经营性负债小计</b>	<b>27,311.41</b>	<b>27,311.41</b>
<b>非经营性资产负债净额</b>	<b>-25,293.45</b>	<b>-25,289.07</b>

对于投资性房地产采用市场法进行评估，其余均按审计后的账面价值确定评估值。即非经营性资产负债净额  $C_2$  评估价值为 -25,289.07 万元。

## 第十一节 收益法评估结果

### 一、企业整体价值的计算

$$B = P + C_1 + C_2$$

$$= 131,220.71 \text{ (万元)}$$

### 二、付息债务价值的确定



嘉信立恒的付息债务为短期借款，账面价值 100.00 万元，评估价值 100.00 万元。

### 三、少数股东权益价值 E 的确定

截至评估基准日，嘉信立恒持有江苏斯卡伊设施管理有限公司（简称“斯卡伊”）63.5946%股权，持有嘉信天纳（苏州）科技有限公司（简称“嘉信天纳”）80%股权，故嘉信立恒合并口径层面存在斯卡伊和嘉信天纳的少数股东权益。

（1）对于斯卡伊 36.4054%少数股权，评估基准日后，2025 年 11 月 4 日，嘉信立恒控股子公司斯卡伊召开股东会并做出决议：同意宁波梅山保税港区沂杉投资管理合伙企业（有限合伙）将其持有的斯卡伊 22.4949%以人民币 2,759.5378 万元的对价转让给嘉信立恒；同意宁波梅山保税港区池杉投资管理合伙企业（有限合伙）将其持有的斯卡伊 13.9105%以人民币 1,706.4622 万元的对价转让给嘉信立恒，本次股权收购比例为 36.4054%，收购价款合计 4,466.00 万元。完成本次交易后，嘉信立恒 100%持有斯卡伊股权，故本次评估以期后交易价款 4,466.00 万元确定斯卡伊 36.4054%少数股东权益市场价值。

（2）对于嘉信天纳 20%少数股权，考虑到其占比较小，故本次采用评估基准日合并口径嘉信天纳 20%少数股东权益账面价值占股东全部权益账面价值比例，结合合并口径股东全部权益市场价值确定该类少数股东权益价值为 2,648.64 万元。

经实施以上分析，截至评估基准日，嘉信立恒少数股东权益市场价值为 7,114.64 万元。

### 四、股东全部权益价值的计算

根据以上评估工作，嘉信立恒的股东全部权益价值为：

$$\begin{aligned} E &= \text{企业整体价值} - \text{付息债务价值} - \text{少数股东权益价值} \\ &= 124,000.00 \text{（万元，取整）}。 \end{aligned}$$



## 第六部分 市场法评估技术说明

### 第一节 市场法的应用前提及选择理由

#### 一、市场法的定义

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。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。

#### 二、市场法的应用前提

- 1.必须有一个充分发展、活跃的资本市场；
- 2.存在相同或类似的参照物；
- 3.参照物与评估对象的价值影响因素明确，可以量化，相关资料可以搜集；
- 4.参考企业和被评估单位在经营指标、资产性能等方面必须相同或接近。

#### 三、市场法的选择理由

市场法以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场等特点。从市场法适用条件来看，A 股上市公司中可以收集到与委估资产所处行业领域、行业地位、盈利水平、成长性类似的上市公司，故本次评估适用市场法，具体为上市公司比较法。

### 第二节 市场法评估模型

本次评估采用上市公司比较法，上市公司比较法是指获取并分析可比公司的股票价格 P、经营和财务数据，计算适当的价值比率，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。



首先选择与被评估单位处于同一行业的企业作为对比公司。其次再选择对比公司的一个或几个收益性或资产类参数，如净利润、净资产、营业收入总资产等作为“分析参数”，常用的分析参数为净利润或息税折旧摊销前利润、净资产或总资产、营业收入。通过计算对比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系——称之为比率乘数，将上述比率乘数应用到被评估单位的相应的分析参数中并考虑流通性折扣、控股权溢价等因素从而得到被评估单位的每股市场价格。

## 一、常用的价值比率

市场法中常用的价值比率形式包括以下三种：

### （一）权益价格/收益（*Price to Earnings, P/E*）比率

*P/E* 比率也称作市盈率，是市场法中应用最多的比率。收益指标为上一年度收益时，称为现期的 *P/E* 乘数（*Current P/E*）；收益指标为最近四个季度的收益时，称为近期的 *P/E*（*Trailing P/E*）乘数；收益指标为预期的下一年度收益时，称为未来的 *P/E*（*Forward P/E*）。在实际应用中，收益指标一般采取营业收益（*Operating Income*）或利息、税收、折旧和摊销前的收益（*Earnings before Interest, Taxes, Depreciation And Amortization, EBITDA*）。

### （二）权益价格/净资产账面价值（*Price to Book Value, P/B*）比率

*P/B* 比率也称作市净率，比较适用于周期性较强的行业，拥有大量固定资产并且账面价值相对较为稳定的企业，银行、保险和其他流动资产比例高的企业。当采用企业资产的重置成本（*Replacement Cost of Assets*）代替企业资产的账面价值时的 *P/B* 比又称作托宾 *Q*（*Tobin's Q*）。

### （三）权益价格/销售收入（*Price to Sales, P/S*）比率

*P/S* 比率也称作市销率，一般适用于资本密集、准垄断的公司，另外还适用于微利或亏损的企业。不管是营业收益，还是资产账面价值，它们都是会计计量标准，必然要受会计准则的影响，而销售收入受会计因素影响较小。*P/S* 比率在不同的行业变化较大，主要受销售利润率的影响。由于销售收入对应的是全口径，故为保持分子分母同口径，收入价值比率也可采用 *EV/S* 替代，其中 *EV* 为企业价值。

## 二、价值比率的选择





本次市场法选择的价值比率为 P/E 和 EV/S。

P/E（市盈率，股权价值/税后利润）为股权投资盈利价值比率，该价值比率以盈利能力指标为核心，反映企业价值和盈利能力的关联度。被评估单位盈利能力较强，适用 P/E 价值比率。

EV/S（销售收入价值比率，（股权价值+债权价值）/销售收入）为全投资收入价值比率，该价值比率以销售收入为核心，反映企业价值和收入规模的关联度。被评估单位经营规模稳步发展，适用 EV/S 价值比率。

### 三、市场法评估模型

本次上市公司比较法采用合并口径进行评估，具体评估模型如下：

归属于母公司股东全部权益价值评估结果=（全投资价值比率×被评估单位相应参数－有息负债）×（1－缺少流动折扣率）×（1＋控股溢价率）＋货币资金＋非经营性净资产－少数股东权益价值

或：

归属于母公司股东全部权益价值评估结果=（股权投资价值比率×被评估单位相应参数）×（1－缺少流动折扣率）×（1＋控股溢价率）＋货币资金＋非经营性净资产－少数股东权益价值

## 第三节 可比公司的选取及财务数据调整

### 一、可比公司的选取

可比公司是指在企业的主营业务、盈利能力、发展能力、经营效率、财务结构等方面与被评估单位具有较强可比性的公司，通常在同一行业中进行选取。被评估单位是一家物业管理服务企业，核心业务聚焦驻场综合设施管理，同时覆盖单一设施管理业务，并提供大型活动安保、绿色节能等特色增值服务，经查询同花顺 iFinD，A 股“申银万国行业分类-房地产-房地产服务-物业管理”共有 7 家物业管理类上市公司，本次将其作为准可比公司，在此基础上按如下标准依次筛选：

1. 剔除亏损企业以及已被 ST 的公司；
2. 剔除净资产收益率较低，盈利能力较弱的公司；
3. 剔除创业板上市、波动率较高的公司（相较于其他主板上市的同行业公司）



按上述标准筛选后，最终确定以下 3 家上市公司作为本次的可比公司，如下：

证券代码	证券名称	上市日期	上市板块	净资产收益率 ROE	波动率（年化）
603506.SH	南都物业	2018-02-01	主板	10.75%	39.15%
001914.SZ	招商积余	1994-09-28	主板	8.27%	35.01%
002968.SZ	新大正	2019-12-03	主板	8.35%	37.35%

二、可比公司财务数据及调整

（一）可比公司 1：南都物业

1.公司简介

企业名称：南都物业服务集团股份有限公司（以下简称“南都物业”）

证券代码：603506.SH

上市日期：2018-02-01

注册资本：18,777.7779 万元

公司简介：南都物业是一家市场化运营的物业服务企业，以物业管理服务为基础，基于未来空间功能复合的发展趋势，建立覆盖全生命周期的服务质量管理体系，主张以科技手段和工具应用创新，实现服务管理的数字化、智慧化；坚持以人为本，为客户提供全业态、全场景、全生命周期服务，致力于向国内领先的城市运营综合服务商转型升级。

2. 财务数据

资产负债表

单位：万元

证券代码	603506.SH			
证券简称	南都物业			
报告参数	2025-06-30	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
财务报表新准则-一般企业-简表:资产负债表（单位:万元）				
资产：				
货币资金	42,460.32	58,776.35	46,732.75	46,615.50
交易性金融资产	60,806.11	41,788.32	71,006.34	57,751.67
应收票据	9.08	43.93	0.00	0.00

证券代码	603506.SH			
证券简称	南都物业			
报告参数	2025-06-30	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
财务报表新准则-一般企业-简表:资产负债表 (单位:万元)				
应收账款	66,040.62	51,163.03	50,043.43	53,363.93
其他应收款	13,458.64	12,081.40	12,270.95	9,660.65
预付款项	2,445.64	496.60	1,115.46	592.26
存货	1,613.34	1,822.28	1,747.29	1,395.52
其他流动资产	3,061.50	1,811.68	3,396.25	2,593.18
流动资产合计	189,895.25	167,983.60	186,312.45	171,972.72
债权投资	9,059.35	8,003.79	0.00	0.00
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	24,384.55	21,964.84	22,262.32	8,756.41
其他非流动金融资产	19,870.97	12,052.42	17,358.87	5,633.90
投资性房地产	3,859.53	3,832.27	3,081.59	2,474.84
固定资产	3,638.29	3,222.18	3,870.96	4,197.49
在建工程	635.77	483.70	0.00	0.00
使用权资产	3,156.30	3,865.97	6,997.93	7,299.45
无形资产	161.14	192.32	101.25	59.35
商誉	20,336.33	20,849.37	23,012.42	23,639.45
长期待摊费用	834.14	931.67	3,052.87	3,784.41
递延所得税资产	728.41	1,514.85	244.56	1,567.58
其他非流动资产				
非流动资产合计	86,664.78	76,913.36	79,982.77	57,412.88
资产总计	276,560.03	244,896.96	266,295.23	229,385.60
负债:				
短期借款	8,700.00	0.00	16,114.51	0.00
应付票据				
应付账款	36,763.95	38,484.59	36,500.63	37,795.08
预收款项	56.40	108.49	267.34	101.06
合同负债	33,707.17	31,430.12	27,768.11	23,814.81
应付职工薪酬	6,913.16	7,940.69	8,545.74	8,162.45
应交税费	4,353.91	4,600.22	4,352.33	3,676.68
应付股利	0.00	314.49	0.00	345.38
其他应付款	53,194.14	44,452.67	44,689.27	41,690.88
一年内到期的非流动负债	1,853.56	1,361.08	1,518.35	1,294.42



证券代码	603506.SH			
证券简称	南都物业			
报告参数	2025-06-30	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
财务报表新准则-一般企业-简表:资产负债表（单位:万元）				
其他流动负债	0.00	19.44	9.62	20.26
流动负债合计	145,542.30	128,711.78	139,765.90	116,901.01
长期借款				
应付债券				
租赁负债	2,789.24	3,283.51	6,157.26	6,828.00
长期应付款				
专项应付款				
预计负债	144.50	144.50	0.00	0.00
递延所得税负债	1,981.23	242.76	1,892.70	379.79
递延收益-非流动负债	0.00	0.00	76.75	129.32
非流动负债合计	4,914.98	3,670.77	8,126.71	7,337.11
负债合计	150,457.28	132,382.55	147,892.61	124,238.12
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	18,777.78	18,777.78	18,777.78	18,777.78
资本公积	25,885.90	25,885.90	25,890.55	25,903.31
减: 库存股	2,007.69	2,007.69	0.00	0.00
盈余公积	8,991.42	8,991.42	8,946.45	7,584.49
未分配利润	70,566.51	57,571.74	61,928.81	50,465.65
少数股东权益	3,888.83	3,295.25	2,859.03	2,416.24
归属于母公司所有者权益合计	122,213.93	109,219.15	115,543.58	102,731.23
所有者权益合计	126,102.76	112,514.41	118,402.61	105,147.47
负债和所有者权益总计	276,560.03	244,896.96	266,295.23	229,385.60

利润表

单位：万元

证券代码	603506.SH			
证券简称	南都物业			
报告参数	TTM（2024 年 7 月至 2025 年 6 月）	2024 年度	2023 年度	2022 年度
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
财务报表新准则-一般企业-简表:利润表（单位:万元）				
一、营业总收入	182,990.24	180,547.55	185,088.66	184,672.97

证券代码	603506.SH			
证券简称	南都物业			
报告参数	TTM（2024 年 7 月至 2025 年 6 月）	2024 年度	2023 年度	2022 年度
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
财务报表新准则-一般企业-简表:利润表（单位:万元）				
营业收入	182,990.24	180,547.55	185,088.66	184,672.97
二、营业总成本	167,976.20	167,641.51	172,555.91	165,784.64
营业成本	155,310.86	153,399.54	155,472.28	148,637.60
税金及附加	756.32	752.04	774.52	705.26
销售费用	2,096.03	2,389.68	3,159.35	3,173.93
管理费用	9,383.37	10,473.04	12,309.82	12,622.63
研发费用	342.23	297.04	347.11	309.61
财务费用	87.38	330.18	492.82	335.62
公允价值变动收益	8,844.13	-6,481.35	12,731.31	1,167.83
投资收益	47.88	2,362.88	1,275.64	1,641.81
资产处置收益	293.37	293.30	10.49	236.54
资产减值损失	2,676.10	2,163.06	627.03	0.00
信用减值损失	2,574.31	2,218.29	1,618.34	3,555.66
其他收益	667.36	399.54	1,289.18	1,348.22
三、营业利润	19,616.37	5,099.05	25,594.02	19,727.08
加：营业外收入	150.51	129.74	221.32	144.06
减：营业外支出	368.97	498.62	364.65	119.25
四、利润总额	19,397.91	4,730.17	25,450.69	19,751.89
减：所得税费用	5,143.70	1,395.50	5,846.38	4,252.89
五、净利润	14,254.21	3,334.67	19,604.30	15,498.99
减：少数股东损益	1,122.24	1,144.14	1,027.58	963.64
归属于母公司所有者的净利润	13,131.98	2,190.53	18,576.72	14,535.35

（二）可比公司 2：招商积余

1.公司简介

企业名称：招商局积余产业运营服务股份有限公司

证券代码：001914.SZ

上市日期：1994-09-28

注册资本：106,034.606 万元

公司简介：招商积余作为招商局集团旗下从事物业资产管理与运营服务的主平台企业，以建设成为“中国领先的物业资产管理运营商”为目标，坚定“轻型化、规模化、科技化、市场化”发展原则，积极稳妥地推动“12347”战略落地，发展物业管理及资产管理两项核心业务，构建“沃土云林”商业模式，为客户提供全业态、全价值链、全场景的综合解决方案，其主要业务包括：物业管理业务、资产管理业务、其他业务。

## 2. 财务数据

### 资产负债表

单位：万元

证券代码	001914.SZ			
证券简称	招商积余			
报告参数	2025-06-30	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
财务报表新准则-一般企业-简表:资产负债表（单位:万元）				
资产：				
货币资金	327,461.96	466,883.82	434,764.23	316,714.99
交易性金融资产				
应收票据	698.54	5,443.41	2,599.21	2,811.21
应收账款	375,335.32	219,265.62	229,265.80	233,130.24
其他应收款	97,713.59	89,619.67	73,061.83	92,394.38
预付款项	9,560.57	7,407.99	9,370.34	14,834.56
合同资产	11,204.21	6,949.35	0.00	0.00
存货	112,169.67	114,572.96	111,666.88	116,442.35
其他流动资产	11,519.45	10,888.37	10,669.62	8,463.51
流动资产合计	945,663.32	921,031.18	871,397.92	784,791.25
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	11,331.24	10,551.41	9,876.62	6,765.73
投资性房地产	547,794.92	547,794.92	548,752.90	560,957.05
固定资产	58,019.04	59,503.98	62,713.08	66,002.39
在建工程				
工程物资				
使用权资产	8,156.37	9,641.53	10,077.10	5,372.45
无形资产	2,284.23	2,433.98	2,735.36	3,044.86





证券代码	001914.SZ			
证券简称	招商积余			
报告参数	2025-06-30	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
财务报表新准则-一般企业-简表:资产负债表 (单位:万元)				
商誉	319,397.17	319,397.17	319,397.17	319,397.17
长期待摊费用	9,348.41	10,189.31	11,144.93	11,661.12
递延所得税资产	6,859.80	6,043.92	4,225.26	3,422.41
其他非流动资产	20,085.42	20,085.42	20,085.42	20,085.42
非流动资产合计	983,276.59	985,641.65	989,007.85	996,708.60
<b>资产总计</b>	<b>1,928,939.91</b>	<b>1,906,672.82</b>	<b>1,860,405.76</b>	<b>1,781,499.84</b>
<b>负债:</b>				
短期借款	4,902.52	14,904.18	0.00	0.00
应付票据	1,292.03	0.00	0.00	0.00
应付账款	281,801.74	297,406.75	215,509.66	170,372.61
预收款项	844.57	1,121.59	819.69	976.37
合同负债	97,078.21	104,910.50	89,175.28	77,976.64
应付职工薪酬	75,741.51	98,137.58	97,915.61	77,486.34
应交税费	15,963.92	19,999.66	14,898.97	16,434.78
应付股利	25,414.09	30.13	300.17	4,880.11
其他应付款	178,251.00	143,248.97	144,217.14	166,144.50
一年内到期的非流动负债	18,121.28	4,665.85	173,005.94	18,125.77
应付股利				
其他流动负债	11,584.51	10,307.23	11,801.01	9,074.97
流动负债合计	710,995.36	694,732.44	747,643.47	541,472.10
长期借款	48,660.68	66,310.00	34,110.00	74,250.00
应付债券	0.00	0.00	0.00	150,000.00
租赁负债	7,246.56	8,373.61	8,570.31	4,967.88
长期应付款	7,836.05	6,694.44	6,008.36	5,591.49
专项应付款				
预计负债	392.00	392.00	395.59	504.08
递延收益-非流动负债	72,867.99	72,292.35	71,707.00	72,793.36
递延所得税负债	110.26	143.88	212.11	280.34
其他非流动负债	882.17	701.90	721.50	525.50
非流动负债合计	137,995.71	154,908.17	121,724.87	308,912.65
<b>负债合计</b>	<b>848,991.07</b>	<b>849,640.62</b>	<b>869,368.34</b>	<b>850,384.75</b>
<b>所有者权益(或股东权益):</b>				
实收资本(或股本)	106,034.61	106,034.61	106,034.61	106,034.61



证券代码	001914.SZ			
证券简称	招商积余			
报告参数	2025-06-30	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
财务报表新准则-一般企业-简表:资产负债表（单位:万元）				
资本公积	307,748.87	307,748.87	306,890.34	306,797.66
减：库存股	1,585.69	989.34	0.00	0.00
其他综合收益	64.79	72.96	5.15	-5.29
盈余公积	54,433.61	54,433.61	52,354.48	50,657.33
未分配利润	596,586.04	574,596.18	510,651.32	451,499.64
少数股东权益	16,666.61	15,135.32	15,101.53	16,131.15
归属于母公司所有者权益合计	1,063,282.22	1,041,896.89	975,935.89	914,983.95
所有者权益合计	1,079,948.84	1,057,032.21	991,037.42	931,115.09
负债和所有者权益总计	1,928,939.91	1,906,672.82	1,860,405.76	1,781,499.84

### 利润表

单位：万元

证券代码	001914.SZ			
证券简称	招商积余			
报告参数	TTM（2024 年 7 月至 2025 年 6 月）	2024 年度	2023 年度	2022 年度
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
财务报表新准则-一般企业-简表:利润表（单位:万元）				
一、营业总收入	1,844,011.54	1,717,229.90	1,562,667.90	1,302,377.54
营业收入	1,844,011.54	1,717,229.90	1,562,667.90	1,302,377.54
二、营业总成本	1,727,666.59	1,605,362.33	1,477,384.81	1,225,098.29
营业成本	1,626,906.93	1,511,931.84	1,382,070.64	1,148,162.28
税金及附加	11,171.99	10,946.86	9,200.78	8,715.42
销售费用	12,077.14	11,528.11	9,418.43	7,116.74
管理费用	67,073.09	60,161.49	60,514.94	46,899.22
研发费用	8,043.10	7,815.02	9,889.99	4,825.91
财务费用	2,394.34	2,979.02	6,290.03	9,378.72
公允价值变动收益	1,082.13	55.49	596.99	-846.47
投资收益	344.02	482.50	497.48	4,490.61
资产处置收益	279.95	249.84	58.84	84.56
资产减值损失	228.66	141.82	0.00	6,902.62
信用减值损失	4,437.13	3,895.40	4,388.60	2,761.93
其他收益	4,310.65	4,950.71	9,477.97	11,133.72



证券代码	001914.SZ			
证券简称	招商积余			
报告参数	TTM（2024 年 7 月至 2025 年 6 月）	2024 年度	2023 年度	2022 年度
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
财务报表新准则-一般企业-简表:利润表（单位:万元）				
三、营业利润	117,695.92	113,568.88	91,525.77	82,477.12
加：营业外收入	429.29	1,015.94	1,460.07	1,197.76
减：营业外支出	988.78	712.12	144.95	1,516.65
四、利润总额	117,136.43	113,872.70	92,840.89	82,158.24
减：所得税费用	26,509.40	26,925.31	18,975.39	25,281.20
五、净利润	90,627.02	86,947.39	73,865.50	56,877.04
减：少数股东损益	2,701.67	2,897.51	292.52	-2,474.07
归属于母公司所有者的净利润	87,925.35	84,049.88	73,572.98	59,351.11

（三）可比公司 3：新大正

1.公司简介

企业名称：新大正物业集团股份有限公司

证券代码：002968.SZ

上市日期：2019-12-03

注册资本：22,627.7783 万元

公司简介：新大正作为独立第三方物业服务企业，主要为各类城市公共建筑提供物业服务，专注于智慧城市公共建筑与设施的运营和管理，通过不断深化研究客户需求、作业场景及服务标准，让客户专注于主业，给客户创造价值和优质服务体验。新大正根据“五五”战略规划，以基础物业为主、城市服务和创新服务协同发展的三大业务版图，以基础物业服务为支撑，快速发展城市服务、孵化发展创新服务，联动发展。

2. 财务数据

资产负债表

单位：万元

证券代码	002968.SZ			
证券简称	新大正			

报告参数	2025-06-30	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
财务报表新准则-一般企业-简表:资产负债表（单位:万元）				
资产：				
货币资金	36,440.31	59,988.09	61,581.84	60,004.57
交易性金融资产				
应收票据	14.52	17.44	0.00	0.00
应收账款	90,476.19	76,597.52	68,950.17	48,107.86
其他应收款	14,790.45	14,078.44	14,235.46	13,273.57
预付款项	1,357.65	698.89	1,194.24	1,426.85
存货	667.56	793.44	1,054.48	337.83
一年内到期的非流动资产	41.70	40.93	0.00	0.00
其他流动资产	1,757.12	1,507.00	1,385.58	473.02
流动资产合计	145,545.51	153,721.75	148,401.77	123,623.70
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款	76.85	97.90	0.00	0.00
长期股权投资	1,060.19	2,484.56	2,294.07	1,645.34
其他非流动金融资产	1,969.36	1,969.36	3,041.49	3,041.49
投资性房地产	9,280.64	9,332.50	9,421.26	8,702.29
固定资产	15,454.38	16,039.02	17,640.06	16,491.83
在建工程	202.18	60.74	5,099.42	2,173.32
工程物资				
使用权资产	2,682.51	2,772.19	2,646.37	2,853.15
无形资产	9,091.77	9,552.43	3,314.12	587.43
商誉	12,778.93	12,778.93	12,778.93	6,977.86
长期待摊费用	95.69	102.03	195.63	258.14
递延所得税资产	744.64	675.79	352.27	521.75
其他非流动资产	32.44	0.00	36.20	108.66
非流动资产合计	53,469.57	55,865.44	56,819.82	43,361.26
资产总计	199,015.08	209,587.20	205,221.59	166,984.97
负债：				
短期借款	77.70	77.70	458.30	156.54
应付票据				
应付账款	23,105.66	30,870.43	27,044.33	12,853.55
预收款项				
合同负债	2,453.81	3,181.69	3,910.09	3,523.20
应付职工薪酬	20,463.69	24,219.62	25,472.19	18,105.43



证券代码	002968.SZ			
证券简称	新大正			
报告参数	2025-06-30	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
财务报表新准则-一般企业-简表:资产负债表（单位:万元）				
应交税费	3,289.38	2,917.57	2,839.82	2,630.35
应付股利	56.88	2,248.28	0.00	0.00
其他应付款	12,987.28	12,173.55	16,184.59	11,031.77
一年内到期的非流动负债	1,899.80	2,067.36	1,643.78	2,051.43
应付股利				
其他流动负债	147.23	190.74	234.61	211.39
流动负债合计	64,481.43	77,946.94	77,787.70	50,563.67
长期借款	3,123.40	3,083.81	2,450.20	23.00
应付债券				
租赁负债	1,343.48	1,551.47	1,572.13	1,875.12
长期应付款	17.09	0.00	114.26	188.58
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债	541.82	546.31	534.45	487.06
递延收益-非流动负债	690.53	704.88	733.58	762.28
其他非流动负债				
非流动负债合计	5,716.33	5,886.46	5,404.62	3,336.03
负债合计	70,197.76	83,833.40	83,192.31	53,899.70
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	22,627.78	22,627.78	22,775.97	22,909.11
资本公积	36,803.90	36,803.90	38,941.52	41,428.28
减: 库存股	1,518.87	1,518.87	2,319.99	3,407.55
其他综合收益	2,457.38	2,474.28	2,480.78	2,491.18
盈余公积	10,103.00	10,103.00	9,102.23	7,761.13
未分配利润	53,140.13	50,181.76	48,391.56	40,489.06
少数股东权益	5,204.01	5,081.95	2,657.20	1,414.05
归属于母公司所有者权益合计	123,613.32	120,671.85	119,372.07	111,671.21
所有者权益合计	128,817.32	125,753.80	122,029.27	113,085.26
负债和所有者权益总计	199,015.08	209,587.20	205,221.59	166,984.97

利润表

单位：万元

证券代码	002968.SZ			
------	-----------	--	--	--

证券简称	新大正			
报告参数	TTM（2024 年 7 月至 2025 年 6 月）	2024 年度	2023 年度	2022 年度
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
财务报表新准则-一般企业-简表:利润表(单位:万元)				
一、营业总收入	316,490.74	338,720.16	312,691.02	259,810.60
营业收入	316,490.74	338,720.16	312,691.02	259,810.60
二、营业总成本	303,460.54	325,347.85	295,657.60	241,295.44
营业成本	278,368.97	299,134.03	272,608.73	217,783.54
税金及附加	1,738.49	1,912.43	1,840.94	1,550.96
销售费用	4,786.23	4,692.97	4,286.44	3,499.21
管理费用	18,551.88	19,640.71	17,287.49	19,060.10
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	14.97	-32.29	-366.00	-598.38
公允价值变动收益	-883.57	-867.49	627.67	295.77
投资收益	118.65	60.29	104.59	-75.63
资产处置收益	-4.13	51.71	71.58	0.00
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	895.21	839.78	856.50	-1,024.40
其他收益	2,793.68	3,271.48	2,611.25	2,418.49
三、营业利润	14,159.62	15,048.51	19,592.02	22,178.20
加：营业外收入	46.92	35.31	68.45	59.74
减：营业外支出	329.93	301.43	101.40	84.00
四、利润总额	13,876.60	14,782.39	19,559.07	22,153.94
减：所得税费用	2,010.72	2,054.80	2,665.09	3,569.21
五、净利润	11,865.88	12,727.60	16,893.98	18,584.73
减：少数股东损益	1,548.59	1,350.14	881.23	18.48
归属于母公司所有者的净利润	10,317.29	11,377.46	16,012.75	18,566.25

## 第四节 市场法评估计算过程及结果

### 一、可比公司价值比率的计算

#### （一）可比上市公司经营性股东全部权益价值 P、企业价值 EV 的计算

对于可比上市公司，其市值是企业当前经营状况、财务状况的综合表现，即股票价格包含了企业经营性资产所创造的价值以及非经营性资产所创造的价值，但是其不包括少数股东权益，因此 P 和 EV 计算时需要加回少数股东权益，同时因





各公司有非经营性资产及负债，可能对价值产生较大影响，为便于比较，需对非经营性资产、负债进行调整。

综上，可比上市公司的经营性股东全部权益价值 P、经营性企业价值 EV 按如下公式确定：

经营性股东全部权益价值  $P = (\text{归属于母公司股东权益价值} + \text{少数股东权益价值}) - \text{货币资金} - \text{非经营性净资产}$

经营性企业价值  $EV = \text{经营性股东全部权益价值 } P + \text{有息负债}$

(1) 对于归属于母公司股东权益价值，参照其股票市值计算，区分无限售流通股和限售流通股。

对于无限售流通股股价，参照《上市公司重大资产重组管理办法》第四十五条“上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一”。为减少短期市场因素影响，本次评估选取评估基准日前 60 个交易日股价均价来尽可能平滑股价波动。

对于限售流通股股价，根据股份解除限售时间，以流通 A 股股价为基础，采用期权定价模型（具体为派发股利的 B-S 模型）估算限售流通股股价。评估公式如下：

限售流通股股价 = 无限售流通股股价 - P

$$P = Xe^{-rT} N(-d2) - Se^{-\delta T} N(-d1)$$

其中：S 为流通股的现行价格；

X 为限售期结束后的执行价格；

T 为到期期限，对限售股而言即限售期；

r 为无风险利率；

$\delta$  为年股息率。

$$d1 = [\ln(S/X) + (r - \delta + \sigma^2/2) T] / (\sigma\sqrt{T})$$

$$d2 = d1 - \sigma\sqrt{T}$$

N(d1) 和 N(d2) 是标准正态分布的累积分布函数；



$\sigma$ 为股票的波动率。

具体计算时，各参数取值如下：

$S=X$ =无限售流通股股价

$T$ ：取评估基准日距离股票解除限售日的天数折为年数；

$r$ ：取距离评估基准日的国债到期收益率，采用内插法计算无风险利率；

$\delta$ ：选用各可比公司 2022、2023、2024 年平均股息率作为各可比公司的年股息率；

$\sigma$ ：通过计算各可比公司评估基准日前对应的剩余限售期内的每个交易日的收益率的标准差得到波动率。

计算结果如下：

类别	证券代码	证券简称	总股本（万股）	前 60 个交易日成交均价（元/股）	股票市值（万元）
可比公司 1	603506.SH	南都物业	18,777.78	13.28	249,368.92
可比公司 2	001914.SZ	招商积余	106,034.61	12.38	1,312,708.35
可比公司 3	002968.SZ	新大正	22,627.78	10.71	237,803.04

（2）对于少数股东权益价值，按可比公司 2025 年半年报中少数股东权益占比以及上表中对应股权市值计算确定。

（3）对于有息负债及非经营性净资产，按可比公司 2025 年半年报资产负债表科目分析确定。其中，有息债务主要包含短期借款、应付短期债券、长期借款、应付债券、融资租赁的长期应付款、一年内到期的非流动负债等；非经营性资产通常主要包括交易性金融资产、其他流动资产、其他非流动金融资产、投资性房地产、递延所得税资产及其他非流动资产等；非经营性负债通常主要包括交易性金融负债、其他流动负债、递延收益、其他非流动负债等。均按账面值计算确定。

经实施以上分析，可比上市公司的经营性股东全部权益价值  $P$ 、经营性企业价值  $EV$  计算结果见下表：

单位：万元

证券代码	证券简称	股票市值	少数股东权益价值	货币资金	非经营净资产	经营性股东全部权益价值 $P$	有息负债	经营性企业价值 $EV$
603506.SH	南都物业	249,368.92	7,934.88	42,460.32	119,644.69	95,198.79	13,342.80	108,541.59
001914.SZ	招商积余	1,312,708.35	20,576.29	327,461.96	-61,455.11	1,067,277.79	86,767.09	1,154,044.88



002968.SZ	新大正	237,803.04	10,011.29	36,440.31	13,484.78	197,889.24	6,461.47	204,350.71
-----------	-----	------------	-----------	-----------	-----------	------------	----------	------------

数据来源：同花顺 iFinD

（二）经营性净利润 E 及营业收入 S 的确定的确定

本次评估，可比上市公司的经营性净利润 E 系净利润剔除投资收益、资产处置收益、其他收益、营业外收入、营业外支出等非经常性损益后的净额。S 为可比上市公司 2024 年 7 月至 2025 年 6 月的营业收入。

各可比上市公司经营性净利润 E 及营业收入 S 数据如下表：

单位：万元

证券代码	证券简称	经营性净利润 E	营业收入 S
603506.SH	南都物业	4,619.95	182,990.24
001914.SZ	招商积余	85,169.75	1,844,011.53
002968.SZ	新大正	10,124.23	316,490.74

数据来源：同花顺 iFinD

（三）P/E 和 EV/S 价值比率计算结果

证券代码	证券简称	P/E	EV/S
603506.SH	南都物业	20.61	0.59
001914.SZ	招商积余	12.53	0.63
002968.SZ	新大正	19.55	0.65

二、价值比率的修正

本次评估根据行业特点，选择企业规模、盈利能力、偿债能力、发展能力及营运能力等方面修正因素。同时通过同花顺 iFinD 金融终端查询并计算得到可比公司各项指标数据。修正因素及财务比率如下：

可比公司及被评估单位修正指标数据表

项目	名称	企业规模修正			盈利能力修正		
		资产总额(万元)	归属母公司股东的权益(万元)	营业收入(万元)	净资产收益率 ROE (%)	总资产报酬率 ROA (%)	销售利润率 (%)
被评估单位	嘉信立恒	176,453.81	95,803.36	304,980.12	11.85	8.46	4.85
603506.SH	南都物业	276,560.03	122,213.93	182,990.24	11.35	7.50	10.72
001914.SZ	招商积余	1,928,939.91	1,063,282.22	1,844,011.53	8.35	6.32	6.38
002968.SZ	新大正	199,015.08	123,613.32	316,490.74	8.45	6.94	4.47

接上表：

项目	名称	偿债能力修正		发展能力修正		营运能力修正	
		速动比率 (%)	资产负债 率 (%)	营业收入 增长率 (%)	净资产增 长率 (%)	应收账款 周转率 (次)	总资产周 转率 (次)
被评估单位	嘉信立恒	190.92	37.79	2.51	7.98	3.80	1.74
603506.SH	南都物业	129.37	54.40	1.35	11.90	3.12	0.70
001914.SZ	招商积余	117.23	44.01	7.38	2.05	6.14	0.96
002968.SZ	新大正	224.68	35.27	-6.56	2.44	3.79	1.55

因对比数据纲量不统一，故需要对其数据进行无纲量化处理。在数理统计中对于不同数量级别与不同计量单位的变量，通常采用标准化的方法对原始数据变换。设第  $i$  指标的算术平均值和标准值分别为  $\bar{x}_i$  和  $\sigma_i$ ，第  $j$  单位  $i$  指标的实际值为  $x_{ij}$ ，则第  $j$  单位  $i$  指标的标准化系数（评价当量值）为：

$$z_{ij} = (x_{ij} - \bar{x}_i) / \sigma_i$$
$$\bar{x}_i = \frac{1}{n} \sum_{j=1}^n x_{ij}, \sigma_i = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{j=1}^n (x_{ij} - \bar{x}_i)^2}$$

经过标准化处理，所有指标的数量级别均统一为均值为零，标准差为 1 的无量纲值，因此不同指标之间具有可比性与可综合性。标准化处理结果如下表：

名称	企业规模修正			盈利能力修正			偿债能力修正		发展能力修正		营运能力修正	
	资产总额 (万元)	归属母公 司股东的 权益 (万元)	营业 收入 (万元)	净资产 收益率 ROE (%)	总资产 报酬率 ROA (%)	销售 利润率 (%)	速动 比率 (%)	资产 负债 率 (%)	营业 收入 增长 率 (%)	净资 产增 长率 (%)	应收账 款周 转率 (次)	总资产 周转率 (次)
嘉信立恒	-0.63	-0.62	-0.52	1.15	1.46	-0.71	0.58	-0.69	0.27	0.46	-0.36	1.19
南都物业	-0.50	-0.56	-0.70	0.84	0.24	1.66	-0.82	1.56	0.04	1.42	-0.95	-1.29
招商积余	1.73	1.73	1.73	-1.02	-1.25	-0.09	-1.10	0.15	1.24	-0.99	1.68	-0.67
新大正	-0.60	-0.55	-0.51	-0.96	-0.47	-0.86	1.34	-1.03	-1.55	-0.89	-0.37	0.743

经过上述各项因素对比并经标准化处理后的各项指标得分汇总表如下：

项目	名称	企业规模	盈利能力	偿债能力	发展能力	营运能力
被评估单位	嘉信立恒	99.41	100.63	99.95	100.37	100.42
603506.SH	南都物业	99.41	100.91	100.37	100.73	98.88
001914.SZ	招商积余	101.73	99.21	99.53	100.13	100.51
002968.SZ	新大正	99.45	99.24	100.16	98.78	100.19

将标的公司相应指标分别除以可比案例的指标，然后相乘到各可比公司的修正系数，计算结果如下：

项目	名称	企业规模	盈利能力	偿债能力	发展能力	营运能力	修正系数
可比公司 1	南都物业	1.0000	0.9972	0.9958	0.9964	1.0156	1.0049
可比公司 2	招商积余	0.9772	1.0143	1.0042	1.0024	0.9991	0.9968
可比公司 3	新大正	0.9996	1.0140	0.9979	1.0161	1.0023	1.0301

则可比公司修正后的价值比率如下：

项目	名称	修正前 P/E	修正前 EV/S	修正系数	修正后 P/E	修正后 EV/S
可比公司 1	南都物业	20.61	0.59	1.0049	20.71	0.59
可比公司 2	招商积余	12.53	0.63	0.9968	12.49	0.63
可比公司 3	新大正	19.55	0.65	1.0301	20.14	0.67
平均数		17.56	0.62		17.78	0.63

上述可比公司修正后的价值比率较接近，故本次按算术平均值确定修正后的价值比率 P/E 为 17.78、EV/S 为 0.63。

### 三、缺乏流动性折扣的确定

由于上市公司比较法采用上市公司的股票市场上正常交易价格计算股权市值，因此这个“市值”应该是代表流动性、少数股权的价值。而被估值公司股份尚未在资本市场上市流通，其股权在流动性上较上市公司弱，故应考虑流动性折扣。

根据近几年相关统计，缺少流通性折扣率情况如下：

#### 缺少流通性折扣率

序号	年份	非上市公司并购		上市公司		缺少流通折扣率
		样本点数量	市盈率平均值	样本点数量	市盈率平均值	
1	2024	519	22.08	2298	33.52	28.7%
2	2023	821	20.73	2453	30.46	30.0%
3	2022	471	21.72	3196	33.54	32.0%
4	2021	798	23.03	3042	36.43	32.7%
5	2020	679	23.59	2423	37.09	28.1%
6	2019	394	20.75	1990	35.97	36.0%
7	2018	628	22.42	2299	33.55	29.3%
8	2017	1179	16.14	1450	36.57	54.3%
9	2016	988	19.64	951	44.07	52.4%
10	2015	722	20.23	1078	50.35	56.8%

原始数据来源：Wind、iFind 及产权交易场所





本次按距评估基准日最近的 2024 年缺少流通性折扣率 28.70%确定。

四、控制权溢价的修正

控制权溢价表现为具有控制权的股东比缺少控制权的股东能获得额外的利益，上市公司流通股一般代表小股东权益，不具有对上市公司的控制权，而本次评估对象含控制权，因此需要考虑控股权溢价。根据近几年相关统计，非上市公司控制权溢价率如下图：

非上市公司控制权溢价率、缺少控制权折扣率

序号	年份	少数股权交易		控股权交易		控股权溢价率	缺少控制折扣率
		并购案例数量	市盈率 (P/E)	并购案例数量	市盈率 (P/E)		
1	2024	540	21.93	292	24.25	10.56%	9.55%
2	2023	821	20.19	482	22.20	9.98%	9.08%
3	2022	402	14.71	292	16.26	10.53%	9.53%
4	2021	738	20.65	870	22.53	9.09%	8.34%
5	2020	529	15.05	633	16.13	7.17%	6.69%
6	2019	320	14.13	531	14.70	4.04%	3.89%
7	2018	286	22.78	389	25.12	10.28%	9.32%
8	2017	527	15.47	547	18.04	16.63%	14.26%
9	2016	471	19.91	452	21.85	9.77%	8.90%
10	2015	290	18.18	309	20.26	11.46%	10.28%

并购交易案例数据来源：Wind，iFinD，产权交易所

本次按距评估基准日最近的 2024 年控制权溢价率 10.56%确定。

五、市场法评估结果的确定

按前述上市公司比较法具体评估模型，将各参数代入模型计算结果如下：

单位：万元

类别	评估结果	
	P/E	EV/S
价值比率指标		
标的公司价值比率对应参数	9,866.87	304,980.12
标的公司选取的价值比率	17.78	0.63
有息负债	1,654.13	1,654.13
缺少流动性折扣率	28.70%	28.70%
控制权溢价	10.56%	10.56%



货币资金	33,597.73	33,597.73
非经营性净资产	-22,045.47	-22,045.47
少数股东权益价值	7,114.64	7,114.64
归属于母公司所有者权益评估结果	142,700.00	154,600.00

其中，货币资金与可比公司确定的方法及口径保持一致；少数股东权益价值、非经营性净资产与收益法保持一致。

上述两种价值比率计算的结果有一定差异，采用 P/E 价值比率计算的结果比采用 EV/S 价值比率计算的结果低 7.70%。根据前述，两种价值比率是从不同的角度反映被评估单位的市场价值，单独采用某个价值比率的结果可能会使得评估结果相对过高或过低，故对所选指标各进行 50% 的赋权，取加权平均结果确认评估结果，则：

$$\begin{aligned} \text{市场法评估结果} &= 142,700.00 * 50\% + 154,600.00 * 50\% \\ &= 148,700.00 \text{（万元，取整）}。 \end{aligned}$$



## 第七部分 评估结论及分析

### 第一节 评估结论

重庆坤元资产评估有限公司受新大正物业集团股份有限公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对嘉信立恒设施管理（上海）有限公司的股东全部权益价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

#### 一、收益法评估结果

经收益法评估，嘉信立恒设施管理（上海）有限公司于评估基准日股东全部权益评估值为 124,000.00 万元，较归属于母公司股东权益账面价值（合并报表口径）95,803.36 万元，评估增值 28,196.64 万元，增值率为 29.43%。

#### 二、市场法评估结果

经市场法评估，嘉信立恒设施管理（上海）有限公司于评估基准日股东全部权益评估值为 148,700.00 万元，较归属于母公司股东权益账面价值（合并报表口径）95,803.36 万元，评估增值 52,896.64 万元，增值率为 55.21%。

#### 三、评估结论的最终确定

嘉信立恒设施管理（上海）有限公司于评估基准日股东全部权益收益法的评估结果为 124,000.00 万元；市场法的评估结果为 148,700.00 万元，两种方法的评估结果差异 24,700.00 万元，差异率 19.92%。

收益法是从未来收益的角度出发，以被评估单位未来可以产生的收益，经过风险折现后的现值作为被评估单位的评估价值。收益法的理论基础是效用价值论，通过预期收益反映资产经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。市场法是通过分析可比公司与被评估单位各自特点，分析确定被评估单位的评估价值。市场法的理论基础是同类、同经营规模并具有相同获利能力的企业其市场价值是相同的或相似的。收益法与市场法评估结果均涵盖了诸如客户资源、人力资源、管理优势等无形资产的价值，二者相辅相成，市场法的结果是收益法结果的市场表现，而收益



法结果是市场法结果的基础。考虑到市场法中价值乘数受可比公司股价波动影响较大，经综合分析，我们认为收益法得出的评估结果能够更科学、更具体、更客观地反映被评估单位市场价值，故本次评估以收益法评估结果作为嘉信立恒设施管理（上海）有限公司股东全部权益的最终评估结论。

即嘉信立恒设施管理（上海）有限公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值的评估结论为 124,000.00 万元（大写：人民币壹拾贰亿肆仟万元整）。

## 第二节 评估结论与账面价值比较变动情况及说明

账面价值仅反映了公司资产负债表记录的各项资产的历史成本，未包括公司多年经营积累的客户资源、人力资源、管理优势等无形资产的价值。基于公司良好的历史经营业绩及未来发展预期，预计随着产品结构持续优化升级、品牌影响力不断提升，公司盈利能力将不断增强。本次评估采用收益法评估结果作为评估结论，评估结论涵盖了资产负债表表内、表外各项资产的价值，并综合反映了公司预期的盈利能力，故出现较大评估增值。

## 第三节 股东部分权益价值的溢（折）价和流动性折扣

本评估报告评估结论取收益法结果，没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

（本页以下空白）



# 关于进行资产评估有关事项的说明

## 一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估委托人为新大正物业集团股份有限公司，被评估单位为嘉信立恒设施管理（上海）有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者除供委托人、委托人的股东使用外，为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

### （一）委托人概况

#### 1. 基本信息

企业名称：新大正物业集团股份有限公司（以下简称“新大正公司”）

统一社会信用代码：915001032030285054

注册地址：重庆市渝中区虎踞路 78 号 1-1#

法定代表人：李茂顺

注册资本：22,627.7783 万元（人民币）

企业类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

成立日期：1998 年 12 月 10 日

经营范围：许可项目：劳务派遣服务，餐饮服务，城市生活垃圾经营性服务，特种设备安装改造修理，职业中介活动，城市建筑垃圾处置（清运），公路管理与养护，通用航空服务，住宿服务，汽车租赁，印刷品装订服务，建设工程施工，施工专业作业，建设工程设计；住宅室内装饰装修；高危险性体育运动（游泳）；食品销售；道路货物运输（不含危险货物）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理服务壹级（凭资质许可证从事经营）；物业管理咨询；建筑物及设施设备运行维修管理；市政设施养护维修管理；城市园林绿化工程设计、施工（凭资质许可证从事经营）及养护；停车服务；会议及展览服务；室内外保洁服务；家政服务；餐饮管理；洗衣；化粪池清掏；有害生物防治；网站建设，礼仪服务，航空商务服务，日用百货销售，人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务），建筑物清洁服务，城乡市容管理，市政设施管理，工程管理服

~ 1 ~

务, 节能管理服务, 安全系统监控服务, 航空运营支持服务, 航空运输货物打包服务, 装卸搬运, 专业保洁、清洗、消毒服务, 护理机构服务 (不含医疗服务), 酒店管理, 住房租赁, 固体废物治理, 污水处理及其再生利用, 文化场馆管理服务, 环保咨询服务, 锅炉化学清洗, 供暖服务, 管道运输设备销售, 体育赛事策划, 水资源管理, 水污染治理, 软件开发, 计算机系统服务, 信息系统集成服务, 信息系统运行维护服务, 花卉绿植租借与代管理, 单位后勤管理服务, 病人陪护服务, 体育用品及器材零售, 信息技术咨询服务, 医院管理, 白蚁防治服务, 机械设备租赁, 运输设备租赁服务, 环境卫生公共设施安装服务, 停车场服务, 消防技术服务, 安全咨询服务, 名胜风景区管理, 养老服务, 城市公园管理, 洗染服务, 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广, 交通设施维修, 仪器仪表修理, 普通机械设备安装服务, 体育场地设施经营 (不含高危险性体育运动); 环境应急治理服务; 企业管理; 土地调查评估服务; 包装服务; 社会经济咨询服务; 合同能源管理; 碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发; 翻译服务; 办公服务; 商务秘书服务; 平面设计; 塑料制品制造; 塑料制品销售; 食品互联网销售 (仅销售预包装食品)。(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)

## 2. 证券信息

证券简称: 新大正

证券代码: 002968.SZ

上市日期: 2019 年 12 月 3 日

证券类别: 深交所 A 股

### (二) 被评估单位概况

#### 1. 基本信息

企业名称: 嘉信立恒设施管理(上海)有限公司(简称“嘉信立恒”或“公司”)

统一社会信用代码: 91310000MA1HFQHJ0M

注册地址: 上海市崇明区城桥镇秀山路 8 号 3 幢四层 Q 区 467 室

法定代表人: 吴咸华

注册资本: 3,069.7372 万元(人民币)

---

~ 2 ~

企业类型：有限责任公司（外商投资、非独资）

成立时间：2020 年 6 月 16 日

营业期限：2020 年 6 月 16 日至无固定期限

经营范围：许可项目：各类工程建设活动（核电站建设经营、供排水管网除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；货物进出口；技术进出口；专业保洁、清洗、消毒服务；城市绿化管理；停车场服务；搬运装卸服务；专用设备、通讯设备、仪器仪表、机电设备、办公用品、计算机软件及辅助设备、电子产品的销售、安装；安全系统监控服务；合同能源管理；从事计算机软硬件、信息、网络系统集成、能源、环保、数控机床、智能设备科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；企业管理；企业管理咨询；商务信息咨询（不含投资类咨询）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；财务咨询。（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）。

## 2. 公司股权结构及变更情况

### （1）嘉信立恒的设立

嘉信立恒由 CITIC Capital Facility（已更名为“TSFM”，以下简称“TSFM”）和北京信润恒股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“北京信润恒”）于 2020 年 6 月共同出资设立，根据设立时的《公司章程》，嘉信立恒注册资本为 2,000.00 万元，TS 和北京信润恒分别以货币认缴 1,627.9070 万元和 372.0930 万元出资额。

2020 年 6 月 16 日，嘉信立恒取得上海市市场监督管理局核发的《营业执照》，嘉信立恒设立时的工商登记的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	TSFM	1,627.91	81.3954	货币
2	北京信润恒	372.093	18.6046	货币
合计		2,000.00	100	

### （2）2020 年 9 月，全体股东变更出资方式

2020 年 9 月 2 日，嘉信立恒召开股东会并作出决议，同意股东 TSFM 和北京信润恒变更出资方式。根据备案的《嘉信立恒设施管理（上海）有限公司章程修正案》，嘉信立恒各股东变更出资方式后的具体情况如下：



序号	股东名称	认缴出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	TSFM	203.4884	81.3954	货币（12.5%）
		1424.4186		持有的其他企业股权（87.5%）
2	北京信润恒	78.8837	18.6046	货币（21.2%）
		293.2093		持有的其他企业股权（78.8%）
合计		2,000.0000	100.00	

### （3）2023 年 8 月，第一次增资

2023 年 6 月 21 日，嘉信立恒召开股东会并作出决议，同意新增公司注册资本至 2,762.7635 万元，新增注册资本 762.7635 万元由新股东上海信闽企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“上海信闽”）、上海信铄企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“上海信铄”）、上海信磐企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“上海信磐”）、上海信钜企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“上海信钜”）和上海生盈企业管理咨询合伙企业（有限合伙）（以下简称“上海生盈”）以货币和非货币方式出资，各新股东具体出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资方式
1	上海信闽	455.2414	非货币出资：以其持有嘉兴市朗杰物业服务有限公司 30%的股权和持有上海安锐盟企业服务有限公司 40%的股权以增资形式入股
2	上海信铄	128.1371	非货币出资：以其持有上海道威保安服务有限公司 40%的股权以增资形式入股
3	上海信磐	123.5451	货币
4	上海信钜	35.6379	货币
5	上海生盈	20.2020	货币

2023 年 8 月 7 日，嘉信立恒完成本次变更登记手续。本次增资变更完成后，嘉信立恒的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	TSFM	203.4884	58.9231	货币（12.5%）
		1424.4186		持有的其他企业股权（87.5%）
2	北京信润恒	78.8837	13.4682	货币（21.2%）
		293.2093		持有的其他企业股权（78.8%）
3	上海信闽	455.2414	16.4778	持有的其他企业股权（100%）
4	上海信铄	128.1371	4.6380	持有的其他企业股权（100%）
5	上海信磐	123.5451	4.4718	货币
6	上海信钜	35.6379	1.2899	货币

~ 4 ~

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
7	上海生盈	20.2020	0.7312	货币
合计		2,762.7635	100.00	

#### （4）2024 年 1 月，第二次增资

2023 年 12 月 26 日，嘉信立恒召开股东会并作出决议，同意新增公司注册资本至 3,069.7372 万元，新增注册资本 306.9737 万元由新股东上海信钺企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“上海信钺”）以货币出资。

2024 年 1 月 11 日，嘉信立恒完成本次变更登记手续。本次增资变更完成后，嘉信立恒的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	TSFM	203.4884	53.0308	货币（12.5%）
		1424.4186		持有的其他企业股权（87.5%）
2	北京信润恒	78.8837	12.1213	货币（21.2%）
		293.2093		持有的其他企业股权（78.8%）
3	上海信闽	455.2414	14.8300	持有的其他企业股权（100%）
4	上海信钺	306.9737	10.0000	货币
5	上海信铄	128.1371	4.1742	持有的其他企业股权（100%）
6	上海信磐	123.5451	4.0246	货币
7	上海信钼	35.6379	1.1610	货币
8	上海生盈	20.2020	0.6581	货币
合计		3,069.7372	100.00	

截至评估基准日，公司股权结构未再发生变化。

### 3.公司主营业务概况

#### （1）主营业务情况

嘉信立恒成立于 2020 年，旗下品牌包含杜斯曼、安锐盟、道威、朗杰、天纳等，公司整合众品牌优势，旨在打造中国领先的综合设施管理服务商。嘉信立恒主要服务于工商业客户，核心业务聚焦综合设施管理（IFM）服务，并提供大型活动安保、绿色节能等特色增值服务，凭借技术整合与行业定制化服务构建核心竞争力。

嘉信立恒的综合设施管理（IFM）服务主要针对工商业业务的不同场景和需求，提供的服务除一般意义上的基础物业服务外，还包括围绕客户日常经营的切身需求所定制的个性化服务，由一般化延伸至个性化。此外，还可延伸至能源管理、设施管理、项目咨询等具有更高壁垒的服务内容，为客户提供全面的工作场

景解决方案。

根据为不同客户提供的服务内容，嘉信立恒的综合设施管理服务又可以分为工作场景综合解决方案和工作场景专项解决方案。在此基础上，针对延伸的服务需求，将嘉信立恒的绿色节能、大型活动安保及其他增值服务统称为工作场景创新解决方案。

### 1) 工作场景综合解决方案

嘉信立恒围绕综合设施管理（IFM）体系为客户提供工作场景的综合解决方案，综合设施管理是将工作空间所需的物业资产、家具设备、工作流程和人员等要素整合在一起进行管理的综合性空间服务体系。嘉信立恒的设施管理服务主要针对工商业业务的不同场景和需求，提供的服务内容不再局限于一般的保洁、保安等基础物业服务，还包括围绕客户日常经营的切身需求所定制的个性化服务，针对不同行业客户提供涵盖安全与风险管理、环境清洁管理、设施设备运维、营养配餐管理、行政管理、绿化、虫控等综合性服务以及一站式综合设施管理解决方案，为客户解决全域行政管理的需求。通过提供上述综合性服务，嘉信立恒致力于帮助企业提高生产效率，节省客户筛选和采购的精力，降低运营成本，同时改善企业的生产、工作环境，提升总体工作体验，提高员工满意度。

### 2) 工作场景专项解决方案

嘉信立恒向客户提供专项、定制化的单项服务，例如安保、保洁等。嘉信立恒在工作场景专项解决方案下所提供的专项服务同一般的标准化服务不同，通过针对客户的切身需求定制化服务内容，达到帮助客户提升经营效率的目的。随着标的公司不断深化对蓝筹客户多元服务需求的挖掘，部分存量专项服务项目正逐步向综合解决方案迁移。

### 3) 工作场景创新解决方案

嘉信立恒通过综合设施管理服务的开展，服务内容可延伸至能源管理、项目咨询等具有更高壁垒的服务内容，不同工作场景也包含部分创新的服务需求。嘉信立恒向客户提供包括大型活动安保、绿色节能等特色业务以及其他增值服务，围绕客户需求及自身发展打造第二增长曲线。

#### ①大型活动安保

提供区域秩序维护、VIP 护卫、消防安全管理等定制化安全解决方案，重点服务演唱会、体育赛事、大型展览展会、奢侈品牌活动等场景，实现零事故运营

目标。

## ②绿色节能

通过负荷侧节能减排、智慧能源管理平台等技术为客户提供能源管理服务，实现节能减排；同时提供基于零碳目标的 IFM 解决方案，助力客户实现“双碳”目标。

## ③其他增值服务

按照客户需求所提供的定制化物业服务、一次性临时业务以及其他特色业务（如停车管理、虫控、绿化、物流收发、餐饮等）。

### （2）主营业务发展及下游行业

综合设施管理（IFM）概念起源于美国并在美国发展成熟，后传入欧洲，并不断发展丰富。亚太地区 IFM 领域的发展相较于欧美市场，仍处于快速发展的起步阶段。嘉信立恒在这一背景下成立于 2020 年，通过整合包含杜斯曼、安锐盟、斯卡伊、道威、朗杰、安远等优质综合设施管理企业，集合众品牌优势，全力打造中国领先的零碳 IFM 服务商。自嘉信立恒成立以来，国内广阔的非住宅管理面积为 IFM 业务提供了较大的发展空间，根据中指院发布的《2023 中国物业服务百强企业研究报告》显示，2022 年我国 IFM 服务市场需求规模约 6,260 亿元，预计到 2026 年将增长到约 10,699 亿元，年均复合增长率达 14.07%。

嘉信立恒的客户群体主要以工商业客户为主，为包括半导体行业、生物制药行业、医疗行业、汽车与新能源行业、互联网行业等诸多行业的客户，针对其不同需求提出定制化解决方案，应对包括：碳中和解决方案、环境管理、智能安防、科技运维、数字化管理等方面的挑战，通过科技赋能、持续创新，助力客户打造理想工作空间、提升资产价值，支持企业核心业务发展。

## 4.公司组织结构及子公司情况

### （1）组织结构

嘉信立恒设董事会和总裁办作为决策机构，对嘉信立恒及其控股子公司作为一个业务整体进行管理，下设职能板块和业务板块。

#### ①职能板块：共设立五个职能中心。

人力资源中心：涵盖人力资源、人事行政、绩效考核等职能。

财务管理中心：涵盖财务核算、资金管理、盈利分析、投资并购等职能。

卓越运营中心：主要负责集团各种资质，质量体系和安全及巡检。

~ 7 ~

联合发展中心：主要负责法务，采购，品宣。

创新拓展中心：集团总部销售，负责统筹 大客户销售，虚线管理销售团队，销售绩效管理及销售体系建立。

②业务板块：根据业务的特点和属性，业务划分为以区域为主的 FM 业务线和以专业为主的特色业务线。

FM 业务线：按照业务管理半径，划分为华东区域、上海区域、华西区域、华北区域、浙江区域、华南区域、香港区域等七大区域业务单元，并以区域公司做实管理为基础向辖区内主要城市、项目进行管理覆盖。

特色业务线：按照业务服务特点，划分了能源事业部、医疗事业部、大型活动事业部等三个业务单元，该三个事业部在业务层面实施全国统一管控。

## （2）子公司情况

截至评估基准日，嘉信立恒直接或间接控股 41 家子公司，投资联营公司 2 家，具体如下：

控股子公司明细表

序号	子公司名称	持股比例	
		直接持股	间接持股
1	上海安锐盟企业服务有限公司	100%	
2	上海安锐盟建筑工程有限公司		100%
3	安锐盟企业服务（深圳）有限公司		100%
4	上海迅智科技有限公司		100%
5	安锐盟企业服务（苏州）有限公司		100%
6	杜斯曼楼宇服务（上海）有限公司	100%	
7	广州杜斯曼楼宇服务有限公司		100%
8	江苏杜斯曼保安服务有限公司		100%
9	上海杜斯曼餐饮管理有限公司		100%
10	嘉兴市朗杰物业服务有限公司	30%	70%
11	上海道威保安服务有限公司	100%	
12	北京道威保安服务有限公司		100%
13	江苏道威保安服务有限公司		100%
14	江苏斯卡伊设施管理有限公司	63.5946%	
15	无锡市斯卡伊物业服务有限公司		63.5946%
16	杭州斯卡伊物业服务有限公司		63.5946%
17	常熟斯卡伊物业服务有限公司		63.5946%
18	重庆市斯卡伊物业服务有限公司		63.5946%

序号	子公司名称	持股比例	
		直接持股	间接持股
19	南通斯卡伊物业服务有限公司		63.5946%
20	山东斯卡伊物业服务有限公司		63.5946%
21	上海思卡伊物业管理有限公司		63.5946%
22	北京斯卡伊物业服务有限公司		63.5946%
23	天津斯卡伊物业服务有限公司		63.5946%
24	成都市斯卡伊物业管理有限公司		63.5946%
25	无锡市斯卡伊保安服务有限公司		63.5946%
26	苏州斯卡伊保安服务有限公司		63.5946%
27	杭州斯卡伊保安服务有限公司		63.5946%
28	南京斯卡伊保安服务有限公司		63.5946%
29	山东斯卡伊保安服务有限公司		63.5946%
30	嘉兴市安远物业管理有限公司		63.5946%
31	嘉兴市至远保安服务有限公司		63.5946%
32	无锡新斯卡伊餐饮管理有限公司		63.5946%
33	<b>TL Facility Management Holding Limited</b>	100%	
34	嘉捷香港有限公司		100%
35	嘉捷医疗服务（香港）有限公司		100%
36	嘉信立恒设施管理香港有限公司		100%
37	<b>嘉信天纳（苏州）科技有限公司（“嘉信天纳”）</b>	80.00%	-
38	江苏天纳节能科技有限公司	-	80.00%
39	无锡永信能源科技有限公司	-	80.00%
40	江苏天晟节能科技有限公司	-	56.80%
41	江苏天悦能低碳科技有限公司	-	52.80%

联营企业统计表

序号	股东名称	控制类型	持股比例
1	嘉信金地餐饮（上海）有限公司	联营企业	40.00%
2	杜斯曼（辽宁）保安服务有限公司	联营企业	50.00%

5.财务状况表及经营成果

财务状况表（合并报表口径）

单位：万元

项目名称	2023/12/31	2024/12/31	2025/08/31
流动资产	106,746.43	121,915.77	125,004.59
非流动资产	50,218.19	51,703.58	51,449.21
其中：长期股权投资	734.26	683.30	707.60
投资性房地产	678.79	624.48	588.27



项目名称	2023/12/31	2024/12/31	2025/08/31
固定资产	3,464.81	3,504.83	3,619.44
在建工程	1,058.67	1,229.74	1,196.96
无形资产	374.93	510.92	451.80
使用权资产	1,016.65	1,716.86	1,474.87
商誉	42,412.47	42,412.47	42,412.47
长期待摊费用	145.54	612.29	539.15
递延所得税资产	332.09	408.69	458.66
<b>资产总计</b>	<b>156,964.62</b>	<b>173,619.35</b>	<b>176,453.81</b>
流动负债	66,110.36	69,951.94	65,368.25
非流动负债	788.96	1,605.70	1,322.29
<b>负债总计</b>	<b>66,899.33</b>	<b>71,557.65</b>	<b>66,690.54</b>
<b>所有权权益</b>	<b>90,065.29</b>	<b>102,061.70</b>	<b>109,763.26</b>
少数股东权益	12,135.44	13,337.59	13,959.90
<b>归属于母公司所有者权益</b>	<b>77,929.86</b>	<b>88,724.12</b>	<b>95,803.36</b>

经营成果表（合并报表口径）

单位：万元

项目名称	2023 年	2024 年	2025 年 1-8 月
<b>一、营业收入</b>	<b>284,084.13</b>	<b>297,501.57</b>	<b>203,320.08</b>
减：营业成本	246,863.19	259,760.45	179,714.84
税金及附加	806.61	749.45	451.07
销售费用	2,632.07	3,155.36	1,677.29
管理费用	29,575.72	22,958.95	13,677.59
研发费用	330.86	494.24	192.94
财务费用	-72.74	-262.68	-75.73
信用减值损失	1,841.84	1,357.72	1,145.30
加：投资收益	209.80	268.82	211.66
资产处置收益	-60.06	-244.50	-270.66
其他收益	20.16	8.68	2.66
<b>二、营业利润</b>	<b>5,960.16</b>	<b>12,036.53</b>	<b>8,771.05</b>
加：营业外收入	2.66	31.76	8.22
减：营业外支出	97.70	266.77	36.70
<b>三、利润总额</b>	<b>5,865.13</b>	<b>11,801.51</b>	<b>8,742.57</b>
减：所得税费用	2,806.48	3,246.10	1,916.88
<b>四、净利润</b>	<b>3,058.65</b>	<b>8,555.41</b>	<b>6,825.69</b>

上述 2023 年、2024 年、2025 年 1-8 月财务数据业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

## 6.公司主要资产概况

嘉信立恒母公司为集团管理平台，主要资产分布在下属各子公司，合并报表层面主要资产为货币资金、交易性金融资产、应收账款、预付账款、其他应收款、固定资产以及商誉。

#### （1）货币资金

货币资金账面价值 33,597.73 万元，包括现金、银行存款和其他货币资金，其中现金账面价值 1.82 万元，银行存款账面价值 33,043.81 万元，其他货币资金账面价值 552.10 万元，系质量保证金、履约保证金等。

#### （2）交易性金融资产

交易性金融资产账面价值 2,536.00 万元，系公司投资的人民币结构性存款产品。

#### （3）应收账款

应收账款账面价值 82,009.54 万元，其中账面余额 83,957.79 万元，坏账准备 1,948.25 万元，系公司经营业务产生的应收款项。

#### （4）预付账款

预付账款账面价值 1,689.60 万元，系公司经营过程中预付的各类款项。

#### （5）其他应收款

其他应收款账面价值 3,762.71 万元，其中账面余额 4,121.16 万元，坏账准备 358.45 万元，系公司经营过程中产生的履约保证金、投标保证金等。

#### （6）固定资产

固定资产账面价值 3,619.44 万元，其中账面原值 7,693.24 万元，累计折旧 4,073.80 万元，系公司经营作业用的机器设备、办公设备和运输工具等。

#### （7）商誉

商誉账面价值 42,412.47 万元，系嘉信立恒及各关联主体并购各子公司产生。

#### （三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

#### （四）委托人与被评估单位之间的关系

委托人系被评估单位的意向投资者。

## 二、关于评估目的的说明

根据新大正物业集团股份有限公司第三届董事会第十五次会议决议公告(2025-035)，新大正物业集团股份有限公司拟发行股份及支付现金购买嘉信立恒设施管理(上海)有限公司部分股权，为此需要对嘉信立恒设施管理(上海)有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

## 三、关于评估范围的说明

### (一) 评估对象

评估对象为嘉信立恒设施管理(上海)有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

### (二) 评估范围

评估范围为嘉信立恒设施管理(上海)有限公司于评估基准日经审计后的全部资产及负债，其中合并口径总资产账面价值 176,453.81 万元，总负债账面价值 66,690.54 万元，所有者权益账面价值 109,763.26 万元，归属于母公司所有者权益账面价值 95,803.36 万元。各类资产及负债于评估基准日的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表(合并口径)

单位：万元

项目名称	账面价值
流动资产	125,004.59
非流动资产	51,449.21
其中：长期股权投资	707.60
投资性房地产	588.27
固定资产	3,619.44
在建工程	1,196.96
无形资产	451.80
使用权资产	1,474.87
商誉	42,412.47
长期待摊费用	539.15
递延所得税资产	458.66
资产总计	176,453.81
流动负债	65,368.25
非流动负债	1,322.29

项目名称	账面价值
负债总计	66,690.54
所有权权益	109,763.26
少数股东权益	13,959.90
归属于母公司所有者权益	95,803.36

注：纳入本次合并报表范围内子公司详见“一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况”之“（二）被评估单位概况”之“4.公司组织结构及子公司情况”之“（2）子公司情况”。

1.委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

## 2.企业申报的表外资产的情况

截至评估基准日，企业申报的合并范围内表外资产如下：

### （1）软件著作权

序号	证载权利人	名称	登记号	登记日期
1	杜斯曼楼宇服务（上海）有限公司	医院养老后勤服务系统	2021SR0740084	2021-05-21
2	上海安锐盟企业服务有限公司	安锐盟 IFMatrix 设施管理系统	2021SR1123790	2021-07-29
3	上海安锐盟企业服务有限公司	病历病情记录管理 APP 软件（IOS 版）	2017SR204028	2017-05-24
4	上海安锐盟企业服务有限公司	疾病管理 Android 应用系统软件	2017SR150605	2017-05-02
5	上海安锐盟企业服务有限公司	工单审核 Android 应用系统软件	2017SR142100	2017-04-26
6	上海安锐盟企业服务有限公司	工单管理 Android 应用系统软件	2017SR133914	2017-04-24
7	上海安锐盟企业服务有限公司	工单审核 IOS 应用系统软件	2017SR133257	2017-04-22
8	上海安锐盟企业服务有限公司	工单报修 IOS 应用系统软件	2017SR127065	2017-04-20
9	上海安锐盟企业服务有限公司	数据统计 Android 应用系统软件	2017SR127115	2017-04-20
10	上海安锐盟企业服务有限公司	巡检服务 IOS 应用系统软件	2017SR129030	2017-04-20
11	上海安锐盟企业服务有限公司	考勤管理 IOS 应用系统软件	2017SR127062	2017-04-20
12	上海安锐盟企业服务有限公司	巡检服务 Android 应用系统软件	2017SR124818	2017-04-19
13	上海安锐盟企业服务有限公司	工单管理 IOS 应用系统软件	2017SR018574	2017-01-19
14	上海安锐盟企业服务有限公司	疾病管理 IOS 应用系统软件	2017SR018688	2017-01-19
15	上海安锐盟企业服务有限公司	数据统计 IOS 应用系统软件	2017SR018640	2017-01-19
16	上海安锐盟企业服务有限公司	考勤管理 Android 应用系统软件	2017SR011508	2017-01-12
17	上海安锐盟企业服务有限公司	病历记录 Android 应用系统软件	2017SR011317	2017-01-12
18	嘉兴市朗杰物业服务有限公司	朗杰物业服务品质管控系统	2021SR0131124	2021-01-25
19	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳中央空调冷冻水能效控制模块软件	2024SR1040871	2024-07-23
20	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳小型中央空调冷却水模块化能效控制	2024SR1040863	2024-07-23

序号	证载权利人	名称	登记号	登记日期
		软件		
21	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳小型中央空调冷却塔模块化能效控制软件	2024SR1040861	2024-07-23
22	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳中央空调模块化能效控制系统	2024SR1040868	2024-07-23
23	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳万用型阀门接口模块软件	2024SR1040872	2024-07-23
24	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳中央空调多媒体终端移动管理平台软件	2024SR1040858	2024-07-23
25	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳中央空调冷却水能效控制模块软件	2024SR1040870	2024-07-23
26	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳小型中央空调冷冻水模块化能效控制软件	2024SR1040864	2024-07-23
27	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	暖通 AI 能效驱动器软件	2024SR1040859	2024-07-23
28	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳蜂鸟多媒体终端管理平台软件	2024SR1040862	2024-07-23
29	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳 TEKENE-IAP-Tools 应用软件	2024SR1040866	2024-07-23
30	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳 RTU 服务器的驱动程序软件	2024SR1040867	2024-07-23
31	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳中央空调水力平衡能效控制模块软件	2024SR1040874	2024-07-23
32	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳中央空调主机能效控制模块软件	2024SR1040869	2024-07-23
33	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳小型中央空调热机模块化能效控制软件	2024SR1040865	2024-07-23
34	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳小型中央空调冷机模块化能效控制软件	2024SR1040860	2024-07-23
35	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳中央空调冷却塔能效控制模块软件	2024SR1040873	2024-07-23
36	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳中央空调热机能效控制模块软件	2024SR0918043	2024-07-23
37	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	冷却塔风机小马快装系列节能控制平台	2023SR1420099	2023-11-10
38	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳冷却塔高效节能监控 Wisdom 平台	2023SR1360813	2023-11-02
39	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	冷却塔模块化协同可视化平台	2023SR1233982	2023-10-13
40	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	天纳冷却塔风机二业型大象系列节能控制软件	2023SR0665280	2023-06-15
41	嘉信天纳（苏州）科技有限公司	全自动高效中央空调 WISDOM 运维管理平台	2023SR0554856	2023-05-22
42	嘉兴市安远物业管理有限公司	安远 IFMatrix 设施管理系统	2021SR1051531	2021-07-16
43	江苏天晟节能科技有限公司	天晟大象系列冷却塔控制软件	2021SR1399730	2021-09-17
44	江苏天晟节能科技有限公司	双通道 RTU 服务器的驱动程序软件	2019SR0805381	2019-08-02
45	江苏天晟节能科技有限公司	智能型冷却塔能效控制的驱动程序软件	2019SR0805392	2019-08-02
46	江苏天晟节能科技有限公司	预警监控平台软件	2019SR0805402	2019-08-02
47	江苏天晟节能科技有限公司	天晟 (FGGF) 反重力工业冷却水能效控制管理系统平台软件	2019SR0443710	2019-05-09
48	江苏天纳节能科技有限公司	天纳中央空调智能模块化节能控制系统	2025SR1689234	2025-09-03
49	江苏天纳节能科技有限公司	天纳绿色节能管理系统	2024SR1959959	2024-12-03
50	江苏天纳节能科技有限公司	天纳 IFMatrix 设施管理系统	2024SR1961158	2024-12-03

序号	证载权利人	名称	登记号	登记日期
51	江苏天纳节能科技有限公司	冷却塔风机小马快装系列节能控制平台	2023SR1420099	2023-11-10
52	江苏天纳节能科技有限公司	天纳冷却塔高效节能监控 Wisdom 平台	2023SR1360813	2023-11-02
53	江苏天纳节能科技有限公司	冷却塔模块化协同可视化平台	2023SR1233982	2023-10-13
54	江苏天纳节能科技有限公司	天纳冷却塔风引二业型大象系列节能控制软件	2023SR0665280	2023-06-15
55	江苏天纳节能科技有限公司	全自动高效中央空调 WISDOM 运维管理平台	2023SR0554856	2023-05-22
56	江苏天纳节能科技有限公司	天纳暖通能效驱动器软件平台	2023SR0235924	2023-02-14
57	江苏天纳节能科技有限公司	天纳河马 2000 系列冷冻水控制系统软件	2021SR0758354	2021-05-25
58	江苏天纳节能科技有限公司	中央空调节能系统 Bootloader 驱动程序软件	2020SR1176353	2020-09-28
59	江苏天纳节能科技有限公司	中央空调节能系统—通后测试软件	2020SR1176291	2020-09-28
60	江苏天纳节能科技有限公司	天纳暖通空调末端智能控制软件	2020SR0949465	2020-08-19
61	江苏天纳节能科技有限公司	中央空调节能系统 K-BOX 模块驱动程序软件	2020SR0011742	2020-01-03
62	江苏天纳节能科技有限公司	中央空调能效检测分析软件	2018SR838830	2018-10-22
63	江苏天纳节能科技有限公司	天纳反重力二业冷却水 FGGF 能效控制柜的驱动程序软件	2017SR065206	2017-03-02
64	江苏天纳节能科技有限公司	天纳中央空调 CTM 控制柜的驱动程序软件	2016SR353292	2016-12-05
65	江苏天纳节能科技有限公司	天纳中央空调变风量风引能效控制模块设置软件	2015SR153485	2015-08-10
66	江苏天纳节能科技有限公司	天纳通用数据接口模块配置平台软件	2015SR150234	2015-08-04
67	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 固定资产管理软件	2024SR1874933	2024-11-22
68	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 员工自助考核系统	2024SR1874927	2024-11-22
69	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 实时库存管理软件	2024SR1694394	2024-11-05
70	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 三维测绘数据集成管理平台	2024SR1641725	2024-10-30
71	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 智能视频监控安防系统	2024SR1648879	2024-10-30
72	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 智能可视化识别分析系统	2024SR1648887	2024-10-30
73	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 智能多维表格构建数据管理系统	2024SR1649761	2024-10-30
74	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 个性化培训学习管理系统	2024SR1449438	2024-09-29
75	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 智慧食堂订餐结算系统	2024SR1411408	2024-09-24
76	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 智慧停车管理系统	2024SR1407914	2024-09-23
77	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 物联网设备远程监控调控平台	2024SR1403722	2024-09-20
78	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 高效考勤数据分析管理平台	2024SR1249136	2024-08-27
79	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 企业邮件安全收发平台	2024SR1247529	2024-08-27
80	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 访客信息安全管理监控系统	2024SR1059611	2024-07-25
81	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 智慧门禁安全控制系统	2024SR1060837	2024-07-25
82	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 医疗系统	2024SR0722920	2024-05-28



序号	证载权利人	名称	登记号	登记日期
83	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 消费自助结算系统	2024SR0715782	2024-05-27
84	上海迅智科技有限公司	IFMatrix 智能化 DASHBOARD 平台	2024SR0715794	2024-05-27
85	上海迅智科技有限公司	迅智基于网络的测绘数据处理系统	2021SR1698524	2021-11-11
86	上海迅智科技有限公司	迅智网络 DNC 系统数据处理技术应用平台	2021SR1698525	2021-11-11
87	上海迅智科技有限公司	迅智网络数据包大数据分析程序设计软件	2021SR1696650	2021-11-11
88	上海迅智科技有限公司	迅智网络大数据基准测试程序软件	2021SR1696648	2021-11-11
89	上海迅智科技有限公司	迅智网络电子数据收集程序软件	2021SR1696649	2021-11-11
90	上海迅智科技有限公司	开放式海量数据处理服务系统	2021SR0020131	2021-01-06
91	上海迅智科技有限公司	前置网络数据处理服务器平台	2021SR0022484	2021-01-06
92	上海迅智科技有限公司	高端网络存储服务器设备维护系统	2021SR0022483	2021-01-06
93	上海迅智科技有限公司	云数据存储设备设计平台	2021SR0020126	2021-01-06
94	上海迅智科技有限公司	多数据端口网络处理器服务系统	2021SR0020132	2021-01-06
95	上海迅智科技有限公司	迅智数据处理应用软件测试系统	2020SR0907942	2020-08-11
96	上海迅智科技有限公司	迅智信息技术服务知识库建设与应用平台	2020SR0907948	2020-08-11
97	上海迅智科技有限公司	迅智信息技术咨询服务系统	2020SR0907954	2020-08-11
98	上海迅智科技有限公司	迅智大规模数据处理动态服务私有云系统	2020SR0901510	2020-08-10
99	上海迅智科技有限公司	迅智服务中心数据处理系统优化设计平台	2020SR0901513	2020-08-10
100	上海迅智科技有限公司	基于大数据人力资源管理系统	2019SR0337545	2019-04-16
101	上海迅智科技有限公司	工资结算汇总表数据分析软件	2019SR0337557	2019-04-16
102	上海迅智科技有限公司	定时自动运行考勤计算的考勤系统	2019SR0337573	2019-04-16
103	上海迅智科技有限公司	二维码移动考勤系统	2019SR0337567	2019-04-16
104	上海迅智科技有限公司	人力资源数据统计系统	2019SR0337537	2019-04-16
105	上海迅智科技有限公司	智能排班管理系统	2019SR0331455	2019-04-15
106	上海迅智科技有限公司	离职员工工资制作软件	2019SR0331273	2019-04-15
107	上海迅智科技有限公司	讯智薪资结算软件	2019SR0331463	2019-04-15
108	上海迅智科技有限公司	基于移动考勤终端的防作弊考勤系统	2019SR0331447	2019-04-15
109	上海迅智科技有限公司	病历病情记录管理 APP 软件 (IOS 版)	2018SR692573	2018-08-29
110	上海迅智科技有限公司	巡检服务 IOS 应用系统软件	2018SR631255	2018-08-08
111	上海迅智科技有限公司	工单管理 Android 应用系统软件	2018SR631313	2018-08-08
112	上海迅智科技有限公司	疾病管理 IOS 应用系统软件	2018SR631243	2018-08-08
113	上海迅智科技有限公司	工单审核 IOS 应用系统软件	2018SR631260	2018-08-08
114	上海迅智科技有限公司	工单审核 Android 应用系统软件	2018SR631277	2018-08-08
115	上海迅智科技有限公司	数据统计 IOS 应用系统软件	2018SR631326	2018-08-08
116	上海迅智科技有限公司	工单报修 IOS 应用系统软件	2018SR631318	2018-08-08
117	上海迅智科技有限公司	巡检服务 Android 应用系统软件	2018SR631249	2018-08-08
118	上海迅智科技有限公司	病历记录 Android 应用系统软件	2018SR631223	2018-08-08

序号	证载权利人	名称	登记号	登记日期
119	上海迅智科技有限公司	考勤管理 iOS 应用系统软件	2018SR631321	2018-08-08
120	上海迅智科技有限公司	工单报修 Android 应用系统软件	2018SR631229	2018-08-08
121	上海迅智科技有限公司	工单管理 iOS 应用系统软件	2018SR631281	2018-08-08
122	上海迅智科技有限公司	数据统计 Android 应用系统软件	2018SR631268	2018-08-08
123	上海迅智科技有限公司	疾病管理 Android 应用系统软件	2018SR631235	2018-08-08
124	上海迅智科技有限公司	考勤管理 Android 应用系统软件	2018SR625130	2018-08-07
125	无锡市斯卡伊保安服务有限公司	斯卡伊 IFMatrix 设施管理系统	2021SR1107890	2021-07-27
126	无锡市斯卡伊物业服务有限公司	斯卡伊 IFMatrix 设施管理系统	2021SR1141798	2021-08-03
127	无锡市斯卡伊物业服务有限公司	斯卡伊企业智慧安全管理系统	2020SR1509775	2020-10-14
128	无锡永信能源科技有限公司	暖通 AI 能效驱动器软件	2020SR0009238	2020-01-03
129	无锡永信能源科技有限公司	天纳中央空调多媒体终端移动管理平台软件	2019SR0069969	2019-01-21
130	无锡永信能源科技有限公司	天纳小型中央空调制冷模块化能效控制软件	2018SR934546	2018-11-22
131	无锡永信能源科技有限公司	天纳小型中央空调冷却塔模块化能效控制软件	2018SR838854	2018-10-22
132	无锡永信能源科技有限公司	天纳蜂鸟多媒体终端管理平台软件	2018SR704992	2018-09-03
133	无锡永信能源科技有限公司	天纳小型中央空调冷却水模块化能效控制软件	2018SR704195	2018-09-03
134	无锡永信能源科技有限公司	天纳小型中央空调冷冻水模块化能效控制软件	2018SR682614	2018-08-27
135	无锡永信能源科技有限公司	天纳小型中央空调热机模块化能效控制软件	2018SR682816	2018-08-27
136	无锡永信能源科技有限公司	天纳 RTU 服务器的驱动程序软件	2017SR376091	2017-07-17
137	无锡永信能源科技有限公司	天纳 TEKENE-IAP-Tools 应用软件	2016SR163651	2016-07-01
138	无锡永信能源科技有限公司	天纳万用型阀门接口模块软件	2015SR051249	2015-03-24
139	无锡永信能源科技有限公司	天纳中央空调热机能效控制模块软件	2015SR050463	2015-03-23
140	无锡永信能源科技有限公司	天纳中央空调水力平衡能效控制模块软件	2015SR050305	2015-03-23
141	无锡永信能源科技有限公司	天纳中央空调主机能效控制模块软件	2013SR065429	2013-07-15
142	无锡永信能源科技有限公司	天纳中央空调冷冻水能效控制模块软件	2013SR065763	2013-07-15
143	无锡永信能源科技有限公司	天纳中央空调冷却塔能效控制模块软件	2013SR065774	2013-07-15
144	无锡永信能源科技有限公司	天纳中央空调冷却水能效控制模块软件	2013SR065462	2013-07-15
145	无锡永信能源科技有限公司	天纳中央空调模块化能效控制系统	2012SR092147	2012-09-26

## (2) 作品著作权

序号	证载权利人	名称	登记号	登记日期
1	上海安锐盟企业服务有限公司	安锐盟品牌标识	国作登字-2017-F-00357284	2017-02-14
2	上海安锐盟企业服务有限公司	安锐盟品牌标识 2	国作登字-2017-F-00357105	2017-02-10
3	嘉兴市朗杰物业服务有限公司	朗杰物业	国作登字-2021-F-00073555	2021-03-29

4	嘉信立恒	嘉信立恒	国作登字-2022-F-10035343	2022-02-17
5	上海迅智科技有限公司	迅智企业品牌标识	国作登字-2018-F-00558388	2018-08-21






### (3) 专利权










序号	证载权利人	专利名称	专利类型	专利号	申请日期
1	嘉兴市朗杰物业服务有限公司	一种肩背式消毒装置	实用新型	2021203737388	2021-02-10
2	嘉兴市朗杰物业服务有限公司	一种智能垃圾桶	实用新型	2021203731610	2021-02-10
3	嘉兴市朗杰物业服务有限公司	一种清洁车	实用新型	2021203729767	2021-02-10
4	嘉兴市朗杰物业服务有限公司	一种水电维修后移动架	实用新型	2021203705298	2021-02-10
5	嘉兴市朗杰物业服务有限公司	一种绿化割草机	实用新型	2021203729466	2021-02-10
6	嘉信天纳(苏州)科技有限公司、 江苏天纳节能科技有限公司	一种冷却塔塔壁均匀配水装置及 冷却塔	实用新型	2023216889284	2023-06-30
7	嘉信天纳(苏州)科技有限公司、 江苏天纳节能科技有限公司	一种冷却塔出水平衡装置及其吸 水弯头和 U 形出水接头	实用新型	2023210576568	2023-05-06
8	嘉信天纳(苏州)科技有限公司、 江苏天纳节能科技有限公司	一种中央空调系统的变频控制集 成控制板卡	实用新型	2023200648004	2023-01-10
9	嘉信天纳(苏州)科技有限公司	一种空调目标智能设置方法	发明授权	2018107770778	2018-07-16
10	嘉信天纳(苏州)科技有限公司	一种管路阻力动态自动式调节装 置	发明授权	2016106647546	2016-08-12
11	嘉信天纳(苏州)科技有限公司	一种小型中央空调能效控制箱	实用新型	2018217973717	2018-11-02
12	嘉信天纳(苏州)科技有限公司	一种冷热机小型中央空调能效控 制箱	实用新型	2018215020726	2018-09-14
13	嘉信天纳(苏州)科技有限公司	一种空调的露点温度调节装置	实用新型	2017217851132	2017-12-19
14	嘉信天纳(苏州)科技有限公司	中央空调制冷与板换免费制冷时 冷却塔群冷热水混用系统	实用新型	201620450356X	2016-05-18
15	嘉信天纳(苏州)科技有限公司	中央空调末端与主机双向流量匹 配系统及其匹配方法	发明授权	2013100047785	2013-01-07
16	嘉信天纳(苏州)科技有限公司	冷却塔用水力稳压套	发明授权	2012105675381	2012-12-25
17	江苏天纳节能科技有限公司、南 京航空航天大学	一种具有仿生脊柱的仿壁虎机器人	发明授权	2022114387194	2022-11-17
18	江苏天纳节能科技有限公司	一种解耦式高效中央空调冷冻水 控制系统及方法	发明授权	2023210576568	2021-07-21
19	江苏天纳节能科技有限公司	一种解耦式高效中央空调冷却水 控制系统及方法	发明授权	2023200648004	2021-07-21
20	江苏天纳节能科技有限公司、江 苏天晟节能科技有限公司	一种用于单向阀的双翼结构及单 向阀	发明授权	2018107770778	2019-12-17
21	江苏天纳节能科技有限公司、江 苏天晟节能科技有限公司	一种工业流量均衡系统及其匹配 方法	发明授权	2016106647546	2018-07-16
22	江苏天纳节能科技有限公司	一种插入型水力稳压装置及冷却 塔系统	实用新型	2018217973717	2022-11-04
23	江苏天纳节能科技有限公司	一种冷却塔出水口过滤装置	实用新型	2018215020726	2022-11-04

序号	证载权利人	专利名称	专利类型	专利号	申请日期
24	江苏天纳节能科技有限公司	一种空调冷却水热回收系统的控制方法	发明授权	2017217851132	2021-10-29
25	江苏天纳节能科技有限公司、江苏天晟节能科技有限公司	一种工业循环水系统恒压变流量控制方法	发明授权	201620450356X	2019-07-23
26	江苏天纳节能科技有限公司	水力稳压器（T型）	外观设计	2013100047785	2022-06-21
27	江苏天纳节能科技有限公司、江苏天晟节能科技有限公司	基于云端网络的工业循环水控制系统及其控制方法	发明授权	2012105675381	2019-05-14
28	江苏天纳节能科技有限公司	一种冷却塔进水盘液位检测装置	实用新型	2023210576568	2021-05-21
29	江苏天纳节能科技有限公司	一种冷却塔进水盘流量与温度一体化检测系统	实用新型	2023200648004	2021-05-21
30	江苏天纳节能科技有限公司	一种工业级控制柜及其系统安全控制方法	发明授权	2018107770778	2018-08-14
31	江苏天纳节能科技有限公司	能效控制箱（小马）	外观设计	2016106647546	2020-07-03
32	江苏天纳节能科技有限公司、江苏天晟节能科技有限公司	一种塔盘型水力稳压器	实用新型	2018217973717	2019-12-19
33	江苏天纳节能科技有限公司、江苏天晟节能科技有限公司	一种锁式回解止回阀	实用新型	2018215020726	2019-12-25
34	江苏天纳节能科技股份有限公司、江苏天晟节能科技有限公司、中石化节能技术服务有限公司	一种工业循环水安全运行检测系统及其检测方法	发明授权	2017217851132	2018-08-29
35	江苏天纳节能科技有限公司、江苏天晟节能科技有限公司	一种低阻力止回阀	实用新型	201620450356X	2019-12-25
36	江苏天纳节能科技股份有限公司、江苏天晟节能科技有限公司	一种层于单向阀的双翼结构及单向阀	实用新型	2013100047785	2019-12-17
37	江苏天纳节能科技股份有限公司、江苏天晟节能科技有限公司、中石化节能技术服务有限公司	一种工业后能量回馈循环水系统	实用新型	2012105675381	2019-04-17
38	江苏天纳节能科技有限公司	喷嘴（交流量可视喷嘴）	外观设计	2023210576568	2019-10-12
39	江苏天纳节能科技有限公司	一种风机盘管的自动清洗装置	实用新型	2023200648004	2019-04-01
40	江苏天纳节能科技有限公司、江苏天晟节能科技有限公司	一种可视流量的水力稳压泵	实用新型	2018107770778	2019-05-08
41	江苏天纳节能科技有限公司	一种工业多泵串联循环水系统及其匹配方法	发明授权	2016106647546	2017-09-06
42	江苏天纳节能科技有限公司、江苏天晟节能科技有限公司	一种模块化超声波管道清洗装置	实用新型	2018217973717	2018-08-15
43	江苏天纳节能科技有限公司、江苏天晟节能科技有限公司	一种工业流量均衡系统	实用新型	2018215020726	2018-07-16
44	江苏天纳节能科技有限公司	一种基于 ZigBee 技术的新型工业物联网网关	实用新型	2017217851132	2018-09-13

序号	证载权利人	专利名称	专利类型	专利号	申请日期
45	江苏天纳节能科技有限公司	一种采用开关型模块单元结构的控制柜	实用新型	201620450356X	2017-12-19
46	江苏天纳节能科技有限公司	一种中央空调水蓄冷系统	发明授权	2013100047785	2015-08-21
47	江苏天纳节能科技有限公司	一种冷却塔用低阻力势能转换叶轮装置	实用新型	2012105675381	2017-05-03
48	江苏天纳节能科技有限公司	风机盘管的转轴自动更换过滤网装置	实用新型	2023210576568	2016-11-23
49	江苏天纳节能科技有限公司	一种自带冗余信号采集的多客户端独立总线设备服务器	实用新型	2023200648004	2016-09-26
50	无锡永信能源科技有限公司	一种能够增加翅片在空气中热交换的湿幕	实用新型	2018222485588	2018-12-29
51	无锡永信能源科技有限公司	中央空调系统冷（温）水循环能效控制方法	发明授权	2010101083963	2010-02-04

#### (4) 商标




序号	证载权利人	商标	类别	申请号	核准注册日
1	嘉信立恒		43	77250874	2024-08-28
2	嘉信立恒		45	77260224	2024-08-28
3	嘉信立恒	Trustlink	36	77243439	2024-09-21
4	嘉信立恒	Trustlink	45	77253570	2024-09-21
5	嘉信立恒		36	72968939	2024-01-21
6	嘉信立恒		36	72975558	2024-01-21
7	嘉信立恒	TRUSTLINK	9	63336736	2023-12-21
8	嘉信立恒		9	63263339	2023-10-14

序号	证载权利人	商标	类别	申请号	核准注册日
9	嘉信立恒		39	63275687	2023-10-14
10	嘉信立恒		44	60241646	2022-07-07
11	嘉信立恒		43	60246284	2022-04-28
12	嘉信立恒		36	60241565	2022-07-07
13	嘉信立恒		37	60236898	2022-04-28
14	嘉信立恒		9	60265081	2023-06-21
15	嘉信立恒		39	60249113	2023-06-21
16	嘉信立恒		45	60252387	2022-04-28
17	嘉信立恒		35	60262458	2023-06-21
18	嘉信立恒	LINKINGTRUST	9	58706620	2022-05-21
19	嘉信立恒	LINKINGTRUST	9	58720395	2022-10-14
20	嘉信立恒	LINKINGTRUST	45	58729804	2022-02-21
21	嘉信立恒	LINKINGTRUST	45	58721507	2022-02-14




序号	证载权利人	商标	类别	申请号	核准注册日
22	嘉信立恒		42	54738238	2022-01-28
23	嘉信立恒	TRUSTLINK	39	54742463A	2022-03-07
24	嘉信立恒		37	54752071	2022-01-21
25	嘉信立恒	TRUSTLINK	36	54766047	2023-08-28
26	嘉信立恒	TRUSTLINK	45	54767233	2022-12-28
27	嘉信立恒	TRUSTLINK	44	54736614A	2022-03-07
28	嘉信立恒	TRUSTLINK	35	54740333A	2022-03-07
29	嘉信立恒	TRUSTLINK	9	54759581	2024-01-07
30	嘉信立恒	TRUSTLINK	37	54740362A	2022-03-07
31	嘉信立恒		35	54742424	2022-01-07
32	嘉信立恒		43	54760759	2022-01-21
33	嘉信立恒	TRUSTLINK	39	54742463	2023-11-28
34	嘉信立恒	TRUSTLINK	43	54742484A	2022-03-07
35	嘉信立恒		39	54760739	2022-01-07
36	嘉信立恒	TRUSTLINK	37	54740362	2022-12-28
37	嘉信立恒	TRUSTLINK	42	54753303	2022-01-21
38	嘉信立恒		45	54735537	2021-12-28
39	嘉信立恒	TRUSTLINK	44	54736614	2022-12-28

序号	证载权利人	商标	类别	申请号	核准注册日
40	嘉信立恒	嘉信立恒	43	54304927	2021-09-28
41	嘉信立恒		39	54326423	2021-12-21
42	嘉信立恒		42	54310459	2021-09-28
43	嘉信立恒	嘉信立恒	39	54300345	2021-09-28
44	嘉信立恒	嘉信立恒	44	54301146	2021-09-28
45	嘉信立恒		37	54303472	2021-12-21
46	嘉信立恒	嘉信立恒	45	54314774	2021-09-28
47	嘉信立恒		35	54303384	2021-09-28
48	嘉信立恒	嘉信立恒	42	54310472	2021-09-28
49	嘉信立恒	嘉信立恒	9	54296172	2021-09-28
50	嘉信立恒		43	54304943	2021-12-21
51	嘉信立恒	嘉信立恒	35	54310032	2021-09-21
52	嘉信立恒		9	54296184	2021-12-14
53	嘉信立恒		45	54299476	2021-09-28
54	嘉信立恒	嘉信立恒	37	54320590	2021-09-28
55	上海道威保安服务有限公司	道威	39	21522178	2017-11-28
56	上海道威保安服务有限公司	道威	16	21522049	2017-11-28
57	上海道威保安服务有限公司	道威	45	21522110	2017-11-28

序号	证载权利人	商标	类别	申请号	核准注册日
58	杜斯曼楼宇服务 (上海)有限公司	杜斯曼服务	43	46908209A	2021-02-14
59	杜斯曼楼宇服务 (上海)有限公司		43	46926667	2021-06-28
60	杜斯曼楼宇服务 (上海)有限公司	DUSSERVICE	36	46927675A	2021-03-21
61	杜斯曼楼宇服务 (上海)有限公司	杜斯曼服务	44	46908209A	2021-02-14
62	杜斯曼楼宇服务 (上海)有限公司	杜斯曼服务	37	46908209A	2021-02-14
63	杜斯曼楼宇服务 (上海)有限公司	杜斯曼服务	35	46908209	2021-08-07
64	杜斯曼楼宇服务 (上海)有限公司	DUSSERVICE	45	46927675A	2021-03-21
65	杜斯曼楼宇服务 (上海)有限公司	DUSSERVICE	37	46927675A	2021-03-21
66	杜斯曼楼宇服务 (上海)有限公司	杜斯曼服务	37	46908209	2021-08-07
67	杜斯曼楼宇服务 (上海)有限公司		44	46930877	2021-06-28
68	杜斯曼楼宇服务 (上海)有限公司	杜斯曼服务	36	46908209A	2021-02-14
69	杜斯曼楼宇服务 (上海)有限公司	DUSSERVICE	39	46927675A	2021-03-21
70	杜斯曼楼宇服务 (上海)有限公司	杜斯曼服务	42	46908209A	2021-02-14
71	杜斯曼楼宇服务 (上海)有限公司	杜斯曼服务	43	46908209	2021-08-07
72	杜斯曼楼宇服务 (上海)有限公司		43	46930877	2021-06-28

序号	证载权利人	商标	类别	申请号	核准注册日
73	杜斯曼楼宇服务 (上海)有限公司		39	46926667	2021-06-28
74	杜斯曼楼宇服务 (上海)有限公司	杜斯曼服务	35	46908209A	2021-02-14
75	杜斯曼楼宇服务 (上海)有限公司		45	46930877	2021-06-28
76	杜斯曼楼宇服务 (上海)有限公司		36	46926667	2021-06-28
77	杜斯曼楼宇服务 (上海)有限公司		36	46930877	2021-06-28
78	杜斯曼楼宇服务 (上海)有限公司	DUSSERVICE	35	46927675A	2021-03-21
79	杜斯曼楼宇服务 (上海)有限公司		44	46926667	2021-06-28
80	杜斯曼楼宇服务 (上海)有限公司		37	46926667	2021-06-28
81	杜斯曼楼宇服务 (上海)有限公司	DUSSERVICE	43	46927675A	2021-03-21
82	杜斯曼楼宇服务	杜斯曼服务	45	46908209A	2021-02-14

序号	证载权利人	商标	类别	申请号	核准注册日
	(上海)有限公司				
83	杜斯曼楼宇服务 (上海)有限公司	DUSSERVICE	42	46927675A	2021-03-21
84	杜斯曼楼宇服务 (上海)有限公司		45	46926667	2021-06-28
85	杜斯曼楼宇服务 (上海)有限公司	杜斯曼服务	39	46908209A	2021-02-14
86	杜斯曼楼宇服务 (上海)有限公司	DUSSERVICE	44	46927675A	2021-03-21
87	杜斯曼楼宇服务 (上海)有限公司		39	46930877	2021-06-28
88	杜斯曼楼宇服务 (上海)有限公司		37	46930877	2021-06-28
89	杜斯曼楼宇服务 (上海)有限公司	DUSSERVICE	43	46927675	2021-10-14
90	杜斯曼楼宇服务 (上海)有限公司	DUSSERVICE	35	46927675	2021-10-14
91	上海安锐盟企业 服务有限公司	PROIFM	44	56313951	2021-12-14
92	上海安锐盟企业 服务有限公司	安锐盟	39	56306130	2021-12-21
93	上海安锐盟企业 服务有限公司	安锐盟	44	56289765	2021-12-14
94	上海安锐盟企业 服务有限公司	PROIFM	39	56313937	2021-12-14
95	上海安锐盟企业 服务有限公司	IFMATRIX	42	21703255	2017-12-14
96	上海安锐盟企业 服务有限公司	IFMATRIX	36	21703052	2017-12-14
97	上海安锐盟企业 服务有限公司	IFMATRIX	16	21703268	2017-12-14
98	上海安锐盟企业 服务有限公司	IFMATRIX	9	21703732	2017-12-14
99	上海安锐盟企业 服务有限公司	IFMATRIX	35	21703458	2017-12-14
100	上海安锐盟企业 服务有限公司	IFMATRIX	43	21702848	2017-12-14
101	上海安锐盟企业 服务有限公司	PROIFM	42	21616975	2017-12-07

序号	证载权利人	商标	类别	申请号	核准注册日
102	上海安锐盟企业服务有限公司	安锐盟	42	21618152	2017-12-07
103	上海安锐盟企业服务有限公司	艾言玛	9	21617918	2017-12-07
104	上海安锐盟企业服务有限公司	PROIFM	9	21616999	2017-12-07
105	上海安锐盟企业服务有限公司	安锐盟	9	21618291	2017-12-07
106	上海安锐盟企业服务有限公司	艾言玛	42	21617843	2017-12-07
107	上海安锐盟企业服务有限公司	艾言玛	35	21617600	2017-12-07
108	上海安锐盟企业服务有限公司	安锐盟	16	21617989	2017-12-07
109	上海安锐盟企业服务有限公司	PROIFM	16	21616658	2017-12-07
110	上海安锐盟企业服务有限公司	艾言玛	43	21617865	2017-12-07
111	上海安锐盟企业服务有限公司	艾言玛	16	21617213	2017-12-07
112	上海安锐盟企业服务有限公司	艾言玛	36	21617767	2017-12-07
113	上海安锐盟企业服务有限公司	安锐盟	43	21618211	2017-12-07
114	上海安锐盟企业服务有限公司	PROIFM	43	21617050	2017-12-07
115	上海安锐盟企业服务有限公司	安锐盟	36	21618068	2017-12-07
116	上海安锐盟企业服务有限公司	PROIFM	36	21616898	2017-12-07
117	上海安锐盟企业服务有限公司	安锐盟	40	13407810	2015-03-07
118	上海安锐盟企业服务有限公司	安锐盟	45	13407914	2015-02-07
119	上海安锐盟企业服务有限公司	安锐盟	41	13407874	2015-02-07
120	上海安锐盟企业服务有限公司	安锐盟	35	13407657	2015-01-21
121	上海安锐盟企业服务有限公司	安锐盟	37	13407739	2015-04-14
122	上海安锐盟企业服务有限公司	PROIFM	40	10698835	2013-05-28
123	上海安锐盟企业服务有限公司	PROIFM	41	10698861	2013-05-28
124	上海安锐盟企业服务有限公司	PROIFM	37	10698796	2013-05-28
125	上海安锐盟企业服务有限公司	PROIFM	45	10698892	2013-05-28
126	上海安锐盟企业服务有限公司	PROIFM	35	10698620	2013-07-07
127	嘉信天纳(苏州)科技有限公司	TRCW	11	25750732	2018-07-28
128	嘉兴市安远物业管理有限公司		39	29748637	2019-04-21



序号	证载权利人	商标	类别	申请号	核准注册日
129	嘉兴市安远物业管理有限公司		36	29769839	2019-04-21
130	嘉兴市安远物业管理有限公司		37	29754925	2019-04-21
131	嘉兴市安远物业管理有限公司		45	29760268	2019-04-21
132	嘉兴市安远物业管理有限公司		44	29754933	2019-04-21
133	嘉兴市安远物业管理有限公司		36	29750537	2019-07-14
134	嘉兴市安远物业管理有限公司		37	29760282	2019-07-14

序号	记载权利人	商标	类别	申请号	核准注册日
135	嘉兴市安远物业管理有限公司	心安远	45	29754061	2019-07-14
136	嘉兴市至远保安服务有限公司	行至远	45	29750486	2019-01-21
137	嘉兴市至远保安服务有限公司	行至远	39	29767023	2019-01-21
138	嘉兴市至远保安服务有限公司	行至远	36	29765868	2019-01-28
139	嘉兴市至远保安服务有限公司	行至远	35	29753656	2019-01-21
140	江苏天纳节能科技有限公司	CTI-TRCW	11	70570294	2023-10-07
141	江苏天纳节能科技有限公司		11	35104822	2019-10-07

序号	证载权利人	商标	类别	申请号	核准注册日
142	江苏天纳节能科技有限公司		42	35104822	2019-10-07
143	江苏天纳节能科技有限公司	FGGF	9	26527657	2018-12-07
144	江苏天纳节能科技有限公司	FGGF	42	26527657	2018-12-07
145	江苏天纳节能科技有限公司	FGGF	11	19836485	2017-06-21
146	无锡市斯卡伊保安服务有限公司	斯卡伊	36	34952276	2019-08-28
147	无锡市斯卡伊保安服务有限公司、无锡市斯卡伊物业服务有限公司		45	32877361	2021-10-21
148	无锡市斯卡伊保安服务有限公司、无锡市斯卡伊物业服务有限公司		36	19604350	2017-05-28
149	无锡市斯卡伊保安服务有限公司、无锡市斯卡伊物业服务有限公司	 斯卡伊设施管理	36	8654858	2011-10-28
150	无锡永信能源科技有限公司	TSPM	11	25761185	2018-07-28
151	无锡永信能源科技有限公司	TE<<ENE 天纳	9	17271204	2016-08-14
152	无锡永信能源科技有限公司	TE<<ENE 天纳	42	17271203	2016-08-14
153	无锡永信能源科技有限公司	天纳	42	17271202	2016-08-14
154	无锡永信能源科技有限公司		11	8778273	2011-11-07

### 3. 引用其他机构出具报告的情况

无。

### 四、关于评估基准日的说明

评估基准日是 2025 年 8 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一

致。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

（一）质押事项

截至评估基准日，TSFM 所持嘉信立恒股权中，有 1,627.907 万元注册资本对应的股权（以下简称“被质押股权”）已被质押给永豐商業銀行股份有限公司香港分行。TSFM 承诺在上市公司审议本次交易正式方案的董事会召开前，与担保权人就解除被质押股权担保措施之安排达成一致，保证被质押股权交割过户不存在实质性障碍。

（二）租赁事项

截至评估基准日，公司及子公司租赁的土地、房屋租赁情况如下：

金额单位：元

序号	承租人	出租人	租赁标的	起始日期	终止日期	按合同 月租金	面积/m²	用途
1	无锡市斯卡伊物业服务 有限公司	上海瑞虹新城有限公司	虹口区飞虹路 118 号 1 号楼 25 楼 2503-2512 室	2024/8/1	2029/7/31	阶梯式 租金	1940.57	办公
2	上海道威保安服务有限 公司	上海长远文 化（集团）有 限公司	虹口区东江湾路 444 号虹口足球场 平台插层 13B、 12A	2023/6/1	2026/5/31	阶梯式 租金	160	办公
3	无锡市斯卡伊物业服务 有限公司	上海瑞虹新城有限公司	虹口区飞虹路 118 号 1 号楼 28 楼 2817 室	2024/10/1	2029/7/31	2,354.13	35.18	普通物品 存放
4	无锡市斯卡伊物业服务 有限公司	上海瑞虹新城有限公司	虹口区飞虹路 118 号 1 号楼 28 楼 2818 室	2024/10/1	2029/7/31	3,237.11	57.84	仓储
5	上海安锐盟企业服务有 限公司	北京中安恒 智科技发展 有限公司	北京市朝阳区管 庄周家井 1 号新华 世通中心 B 座 6 层 608 室	2025/6/1	2027/5/31	37,011.0 0	312	办公
6	南京斯卡伊保安服务有 限公司	南京兴耀致 地商业管理 有限公司	南京市江宁区金 兰路 1 号绿地之窗 商务广场 1 幢 1408 室	2024/9/1	2027/4/14	21,973.0 0	/	/

序号	承租人	出租人	租赁标的	起始日期	终止日期	按合同 月租金	面积/m²	用途
7	杜斯曼楼宇 服务（上海） 有限公司	杨名发	合肥市滨湖区 紫云路与包河大 道交口西北角高 速时代城第三期 办公楼 C-办 811	2025/7/1	2026/6/30	4725(含 税)	105	办公
8	嘉兴市安远 物业管理有 限公司	白清苏	嘉兴市万豪大厦 1701 室&1702 室	2023/1/1	2025/12/31	阶梯式 租金	425.81	办公
9	嘉兴市至远 保安服务有 限公司	白清苏	嘉兴市万豪大厦 1703 室&1704 室	2023/1/1	2025/12/31	阶梯式 租金	406.13	办公
10	上海安锐盟 企业服务有 限公司	福科斯（天 津）置地有限 公司	空港经济区通和 道 50 号盛誉商务 大厦 1007 号	2025/1/15	2026/1/14	7,847.69	122.86	办公
11	无锡市斯卡 伊保安服务 有限公司	刘洋	营州市新北区通 江中路 266 佳不窗 我发四号浩源大 厦 1004、1006 室	2025/12/1	2026/1/31	4,984.00	140.42	办公
12	常熟斯卡伊 物业服务有 限公司	李海霞	常熟东莱经济开 发区东莱大道 97 号 1-1101、1102	2024/11/1	2026/10/31	6,000.00	122.28	/
13	嘉兴市朗杰 物业服务有 限公司	述江华舟建 设有限公司	平湖市经济技术 开发区兴平二路 1033 号华舟大厦 副楼三层整层	2023/8/1	2028/10/31	7,706.67	367	办公楼出 租
14	广州杜斯曼 楼宇服务有 限公司	广州捷雅城 房地产开发 有限公司	越秀区中山六路 232 号 1807-08 房	2024/12/2 7	2026/12/26	阶梯式 租金	257.1744	办公
15	无锡斯卡伊 保安服务有 限公司成都 分公司	洪俊雄	成都市武侯区领 事馆路 7 号 1 栋 2 单元 22 层 2202 号	2023/12/1 2	2025/12/11	21,432.0 0	267.9	办公
16	无锡市斯卡 伊物业服务 有限公司	天骄智慧服 务集团股份 有限公司无 锡分公司	无锡市协信中心 6 号楼 B1 层	2024/7/1	2027/6/30	1,000.00	70	仓库
17	无锡市斯卡 伊保安服务 有限公司	沙飞	无锡市新吴区高 浪东路 19 号逸林 大厦 1206-1211	2024/1/1	2028/12/31	30,430.8 0	760.77	办公
18	杭州斯卡伊 物业服务有 限公司	杭州华威润 枫物业发展 有限公司	杭州市上城区鸿 泰路 128 号环翼城 5 幢 5 层 704 室	2025/8/21	2028/5/19	15,565.1 8	196.82	办公

~ 32 ~

序号	承租人	出租人	租赁标的	起始日期	终止日期	按合同 月租金	面积/m²	用途
19	上海安锐盟 企业服务有 限公司	徐洪伟	武汉市江汉区营 青路 52 号王家 墩广场 A 栋 14 层 06 号	2025/9/25	2026/3/24	6,779.00	112.98	办公
20	上海安锐盟 企业服务有 限公司	辽宁蓝鲸创 新科技有限 公司	铁西区卫工北街 红梅文创园 10 号 楼 D 座 4 楼蓝鲸 SOHO 社区内的相 关工位共计 6 个, 相关房间(或是开 放二位)A08	2025/2/5	2026/2/4	3,200.00	/	办公
21	上海安锐盟 企业服务有 限公司	耿启征	华润置地广场一 区 6 号楼 1 单元 715 室	2025/3/5	2026/3/14	3,700.00	59.97	办公
22	上海安锐盟 企业服务有 限公司	深圳北邮网 络科技有限 公司	深圳市 南山 区 粤海街道高新南 环路 42 号北邮 科技大厦(二业 区)栋 9 层 9H 号	2025/6/25	2027/8/24	20,100.0 0	155.96	研发用房
23	苏州斯卡伊 保安服务有 限公司	睿聚诚商业 管理(苏州) 有限公司	大衍路 8 号睿智汇 大厦 2 幢 902-1 室	2024/5/1	2029/4/30	阶梯式 租金	245.01	办公
24	上海安锐盟 企业服务有 限公司	西安汇鑫众 创空间有限 公司	西安市莲湖区高 新四路 2 号汇会云 创空间第 5 层 502	2024/12/1 5	2025/12/14	4,000.00	/	孵化场地
25	无锡市斯卡 伊保安服务 有限公司重 庆分公司	重庆科施顿 企业管理咨 询有限公司	重庆市渝北区新 南路 166 号 2 栋 1 单元 3408	2025/9/1	2026/8/31	9,000.00	/	办公
26	山东斯卡伊 物业服务有 限公司	青岛凯信置 业有限公司	敦化路 119 号凯景 大厦	2022/11/1 4	2025/11/28	13,147.3 3	180.1	办公
27	上海道威保 安服务有限 公司	上海虹口足 球场管理有 限公司	虹口区东东江湾 路 444 号虹口足 球场三楼 325 包 厢	2025/3/1	2026/2/28	37,500.0 0	94.25	包厢招待
28	Dusservice Hong Kong Limited	Lai Sun Garment (International ) Limited	The whole floor of 6/F, Por Yen Building, No. 478 Castle Peak Road, Cheung Sha Wan, Kowloon	2024/1/2	2027/1/1	85400 (HK S)	一层	Industrial Use only



（三）2025 年 11 月 4 日，嘉信立恒控股子公司江苏斯卡伊设施管理有限公司（以下简称“斯卡伊公司”）召开股东会并做出决议：同意宁波梅山保税港区沂杉投资管理合伙企业（有限合伙）将其持有的斯卡伊公司 22.4949%以人民币 2759.5378 万元的对价转让给嘉信立恒；同意宁波梅山保税港区池杉投资管理合伙企业（有限合伙）将其持有的斯卡伊公司 13.9105%以人民币 1706.4622 万元的对价转让给嘉信立恒。

（四）期后分红事项

1.根据公司提供的股东会决议，公司全体股东于 2026 年 1 月 20 日作出一致决议：同意将人民币 3,271,757.00 元的特别分红金额向以下公司股东进行定向分配：

股东名称	持股比例	特别分红金额（人民币元）
上海信钺企业管理合伙企业（有限合伙）	10.0000%	3,069,737
上海生盈企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	0.6581%	202,020
合计		3,271,757.00

上海信钺同意和认可，公司在该股东会决议生效之日将应付的上海信钺特别分红直接计为上海信钺对其持有的公司注册资本人民币 3,069,737 元（对应持股比例 10.0000%）的实缴出资，自该股东会决议生效之日起视为公司已履行该等特别分红的支付和上海信钺已履行该等出资额的实缴义务；上海生盈同意和认可，公司在该股东会决议生效之日将应付的上海生盈特别分红直接计为上海生盈对其持有的公司注册资本人民币 202,020 元（对应持股比例 0.6581%）的实缴出资，自该股东会决议生效之日起视为公司已履行该等特别分红的支付和上海生盈已履行该等出资额的实缴义务。

2.根据公司提供的股东会决议，公司全体股东于 2026 年 1 月 21 日作出一致决议：同意公司将人民币 180,000,000.01 元的特别分红金额向全体股东进行如下分配：

股东名称	持股比例	分配金额（人民币元）
TS Capital Facility Management Holding Company Limited（信宸资本设施管理控股有限公司）	53.0308%	95,455,487.20
上海信闽企业管理合伙企业（有限合伙）	14.8300%	26,693,963.25
北京信润恒股权投资合伙企业（有限合伙）	12.1213%	21,818,395.40
上海信钺企业管理合伙企业（有限合伙）	10.0000%	17,999,998.83
上海信铄企业管理合伙企业（有限合伙）	4.1742%	7,513,567.61

上海信磐企业管理合伙企业（有限合伙）	4.0246%	7,244,306.78
上海信钜企业管理合伙企业（有限合伙）	1.1609%	2,089,697.45
上海生盈企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	0.6581%	1,184,583.49
合计		180,000,000.01

（五）截至评估基准日，公司合并报表口径其他应付款有 16,175.27 万元系公司协议控制江苏斯卡伊设施管理有限公司（以下简称“斯卡伊”）63.5946%股权所产生的应付斯卡伊原股东 TSFM、北京信润恒以及宁波市江北区远杉企业管理咨询合伙企业（有限合伙）（以下简称“远杉合伙企业”）的购买价款，具体如下表：

协议购买方	原斯卡伊股东	购买标的	购买价款（万元）
嘉信立恒	TSFM	斯卡伊 48.8372%股权	12,421.73
嘉信立恒	北京信润恒	斯卡伊 11.1628%股权	2,839.25
嘉信立恒	远杉合伙企业	斯卡伊 3.5946%股权	914.29
合计		斯卡伊 63.5946%股权	16,175.27

2025 年 11 月 8 日，公司与远杉合伙企业签订《股权转让协议》，协议约定远杉合伙企业将其持有的斯卡伊 3.5946%股权以人民币 4,450,845.00 元转让给嘉信立恒；2025 年 12 月 31 日，公司与 TSFM 签订《股权转让协议》，协议约定 TSFM 将其持有的斯卡伊 48.8372%股权全部转让给嘉信立恒，并以该股权作价对嘉信立恒进行出资；2025 年 12 月 31 日，公司与北京信润恒签订《股权转让协议》，协议约定北京信润恒将其持有的斯卡伊 11.1628%股权全部转让给嘉信立恒，并以该股权作价对嘉信立恒进行出资。

## 六、资料清单

- 1、资产评估申报明细表；
- 2、盈利预测表；
- 3、重大合同、协议等；
- 4、其他与评估资产相关的资料。

此页无正文

委托人：新大正物业集团股份有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签章）：

2026 年 1 月 23 日

此页无正文

被评估单位：嘉信立恒设施管理(上海)有限公司

法定代表人或授权代表(签章):



2026 年 1 月 23 日