

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]133 号

（共 1 册，第 1 册）

重庆坤元资产评估有限公司

二〇二六年八月二十八日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	5050210009202600146
合同编号:	重坤元评协[2026]084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]133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资产评估报告
评估结论:	1,454,000,000.00元
评估报告日:	2026年08月28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	
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

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

备案回执生成日期: 2026年08月28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	33
五、评估基准日	34
六、评估依据	34
七、评估方法	36
八、评估程序实施过程 and 情况	41
九、评估假设	44
十、评估结论	45
十一、特别事项说明	46
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	52
资产评估报告附件	54



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]133 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 12 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 12 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



权益评估值为 145,400.00 万元，较归属于母公司所有者权益账面价值（合并报表口径）122,872.45 万元，评估增值 22,527.55 万元，增值率为 18.33%。

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评估结论为 **145,400.00 万元（大写：人民币壹拾肆亿伍仟肆佰万元整）**。

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为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]8-613 号《审计报告》。经审计，截至 2025 年 12 月 31 日嘉信立恒设施管理（上海）有限公司（合并报表口径）总资产账面价值 188,748.39 万元，总负债账面价值 63,758.63 万元，所有者权益账面价值 124,989.76 万元，归母所有者权益账面价值 122,872.45 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. 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）（以下简称“上海信钺”）	10.0000%	3,069,737
上海生盈企业管理咨询合伙企业（有限合伙）（以下	0.6581%	202,020



股东名称	持股比例	特别分红金额（人民币元）
简称“上海生盈”）		
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

公司已于资产评估报告日前全额支付分红款，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. 2026 年 1 月 23 日，嘉信立恒召开股东会，同意上海信磐的出资方式由货币变更为股权出资。本次变更完成后，嘉信立恒的股权结构及各股东出资方式如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	TFSM	203.4884	203.4884	6.6289	货币



序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
		1,424.4186	1424.4186	46.4020	安锐盟 48.8372%股权、上海杜斯曼 100%股权及斯卡伊 48.8372%股权
2	北京信润恒	78.8837	78.8837	2.5697	货币
		293.2093	293.2093	9.5516	安锐盟 11.1628%股权及斯卡伊 11.1628%股权
3	上海信闽	455.2414	455.2414	14.8300	嘉兴朗杰 30%的股权以及安锐盟 40%的股权
4	上海信钺	306.9737	306.9737	10.0000	货币
5	上海信铄	128.1371	128.1371	4.1742	上海道威 40%的股权
6	上海信磐	123.5451	123.5451	4.0246	斯卡伊 12.4613%的股权
7	上海信钼	35.6379	35.6379	1.1610	货币
8	上海生盈	20.2020	20.2020	0.6581	货币
合计		3,069.7372	3,069.7372	100.00	

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 12 月 31 日起，至 2026 年 12 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]133 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 12 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（上市公司）

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）

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，由 TSFM 和北京信润恒分别以货币认缴。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”）、上海信铈企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“上海信铈”）、上海信磬企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“上海信磬”）、上海信钼企业管理合伙企业（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



序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资方式
3	上海信磐	123.5451	货币
4	上海信钿	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	上海信钿	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）	实缴出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	TSFM	203.4884	203.4884	53.0308	货币（12.5%）
		1424.4186	1424.4186		持有的其他企业股权（87.5%）
2	北京信润恒	78.8837	78.8837	12.1213	货币（21.2%）
		293.2093	293.2093		持有的其他企业股权（78.8%）
3	上海信闽	455.2414	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	128.1371	4.1742	持有的其他企业股权（100%）
6	上海信磐	123.5451	123.5451	4.0246	货币
7	上海信钿	35.6379	35.6379	1.1610	货币
8	上海生盈	20.2020	-	0.6581	货币
合计		3,069.7372	2,742.5615	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。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%
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	100%	
15	无锡市斯卡伊物业服务有限公司		100%
16	杭州斯卡伊物业服务有限公司		100%
17	常熟斯卡伊物业服务有限公司		100%
18	重庆市斯卡伊物业服务有限公司		100%



序号	子公司名称	持股比例	
		直接持股	间接持股
19	南通斯卡伊物业服务有限公司		100%
20	山东斯卡伊物业服务有限公司		100%
21	上海思卡伊物业管理有限公司		100%
22	北京斯卡伊物业服务有限公司		100%
23	天津斯卡伊物业服务有限公司		100%
24	成都市斯卡伊物业管理有限公司		100%
25	无锡市斯卡伊保安服务有限公司		100%
26	苏州斯卡伊保安服务有限公司		100%
27	杭州斯卡伊保安服务有限公司		100%
28	南京斯卡伊保安服务有限公司		100%
29	山东斯卡伊保安服务有限公司		100%
30	嘉兴市安远物业管理有限公司		100%
31	嘉兴市至远保安服务有限公司		100%
32	无锡新斯卡伊餐饮管理有限公司		100%
33	TL Facility Management Holding Limited	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	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%

联营企业明细表

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	2025/12/31
流动资产	106,746.43	121,915.77	137,988.20
非流动资产	50,218.19	51,703.58	50,760.19
其中：长期股权投资	734.26	683.30	600.56



项目名称	2023/12/31	2024/12/31	2025/12/31
投资性房地产	678.79	624.48	570.17
固定资产	3,464.81	3,504.83	3,822.87
在建工程	1,058.67	1,229.74	648.14
无形资产	374.93	510.92	449.42
使用权资产	1,016.65	1,716.86	1,298.37
商誉	42,412.47	42,412.47	42,412.47
长期待摊费用	145.54	612.29	502.57
递延所得税资产	332.09	408.69	455.63
资产总计	156,964.62	173,619.35	188,748.39
流动负债	66,110.36	69,951.94	62,626.33
非流动负债	788.96	1,605.70	1,132.30
负债总计	66,899.33	71,557.65	63,758.63
所有者权益	90,065.29	102,061.70	124,989.76
少数股东权益	12,135.44	13,337.59	2,117.31
归属于母公司所有者权益	77,929.86	88,724.12	122,872.45

经营成果表（合并报表口径）

单位：万元

项目名称	2023 年度	2024 年度	2025 年度
一、营业收入	284,084.13	297,501.57	311,233.03
减：营业成本	246,863.19	259,760.45	275,178.71
税金及附加	806.61	749.45	753.65
销售费用	2,632.07	3,155.36	2,514.43
管理费用	29,575.72	22,958.95	20,868.25
研发费用	330.86	494.24	284.71
财务费用	-72.74	-262.68	-90.61
信用减值损失	60.06	244.50	176.37
加：投资收益	209.80	268.82	273.55
资产处置收益	20.16	8.68	2.66
其他收益	1,841.84	1,357.72	1,205.14
二、营业利润	5,960.16	12,036.53	13,028.87
加：营业外收入	2.66	31.76	26.87
减：营业外支出	97.70	266.77	71.49
三、利润总额	5,865.13	11,801.51	12,984.25
减：所得税费用	2,806.48	3,246.10	3,200.93
四、净利润	3,058.65	8,555.41	9,783.32
归属于母公司所有者的净利润	842.65	7,353.26	8,886.52



上述 2023 年度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 号标准无意见《审计报告》；2024 年度、2025 年度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]8-613 号标准无意见《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，截至评估基准日合并报表层面主要资产为货币资金、应收票据、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 51,065.29 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 1.81 万元，银行存款账面价值 50,039.50 万元，其他货币资金账面价值 1,023.98 万元（系质量保证金、履约保证金等）。

（2）应收票据

应收票据账面价值 1,146.84 万元，系公司应收的银行承兑汇票。

（3）应收账款

应收账款账面价值 80,116.60 万元，其中账面余额 82,018.01 万元，计提坏账准备 1,901.41 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 1,528.76 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 3,455.26 万元，其中账面余额 3,764.57 万元，计提坏账准备 309.31 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 3,822.87 万元，其中账面原值 7,510.20 万元，累计折旧 3,687.33 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的全部资产及负债，其中合并报表口径总资产账面价值 188,748.39 万元，总负债账面价值 63,758.63 万元，所有者权益账面价值 124,989.76 万元，归属于母公司所有者权益账面价值 122,872.45 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（合并报表口径）

单位：万元

项目名称	账面价值
流动资产	137,988.20
非流动资产	50,760.19
其中：长期股权投资	600.56
投资性房地产	570.17
固定资产	3,822.87
在建工程	648.14
无形资产	449.42
使用权资产	1,298.37



项目名称	账面价值
商誉	42,412.47
长期待摊费用	502.57
递延所得税资产	455.63
资产总计	188,748.39
流动负债	62,626.33
非流动负债	1,132.30
负债总计	63,758.63
所有权权益	124,989.76
少数股东权益	2,117.31
归属于母公司所有者权益	122,872.45

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]8-613 号标准无保留意见《审计报告》，本次评估中账面价值为审计后账面值。

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



序号	记载权利人	名称	登记号	登记日期
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



序号	证载权利人	名称	登记号	登记日期
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



序号	记载权利人	名称	登记号	登记日期
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
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



序号	证载权利人	名称	登记号	登记日期
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
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	2013SR065774	2013-07-15



序号	证载权利人	名称	登记号	登记日期
		软件		
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	CN217612122U	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	CN215400791U	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	CN215383698U	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	CN214734268U	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	CN214676589U	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	CN220250812U	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	CN220187530U	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	CN219143309U	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	CN109140667B	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	CN106704667B	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	CN210247283U	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	CN209787579U	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	CN208012006U	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	CN205747235U	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	CN103047714B	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	CN103047897B	2012-12-25



序号	证载权利人	专利名称	专利类型	专利号	申请日期
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	发明专利	CN115743343B	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	发明专利	CN113531707B	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	发明专利	CN113531708B	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	发明专利	CN110939759B	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	发明专利	CN108755840B	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	CN218673326U	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	CN218653204U	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	发明专利	CN114017862B	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	发明专利	CN110471278B	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	CN307714459S	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	发明专利	CN110147080B	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	CN215003162U	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	CN215006418U	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	发明专利	CN109164728B	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	CN306223373S	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	CN211783000U	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	CN211649174U	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	发明专利	CN108980619B	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	CN211649168U	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	CN211344129U	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	CN210448143U	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	CN305699265S	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	CN210187875U	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	CN210004858U	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	发明专利	CN107642123B	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	CN209061720U	2018-08-15



序号	证载权利人	专利名称	专利类型	专利号	申请日期
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	CN208830405U	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	CN208782831U	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	CN207677278U	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	CN105115079B	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	CN206818055U	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	CN206310603U	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	CN206209306U	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	CN209459143U	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	CN101769586B	2010-02-04

注：上述发明专利权的期限为二十年，实用新型专利权的期限为十年，外观设计专利权的期限为十五年，均自申请日起计算。

（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



序号	证载权利人	商标	类别	申请号	核准注册日
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
18	嘉信立恒	LINKINGTRUST	9	58706620	2022-05-21
19	嘉信立恒	LINKINGTRUST	9	58720395	2022-10-14



序号	证载权利人	商标	类别	申请号	核准注册日
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	 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



序号	证载权利人	商标	类别	申请号	核准注册日
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
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



序号	证载权利人	商标	类别	申请号	核准注册日
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
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



序号	证载权利人	商标	类别	申请号	核准注册日
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	DUS SERVICE	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	DUS SERVICE	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	DUS SERVICE	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	DUS SERVICE	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	DUS SERVICE	43	46927675	2021-10-14
90	杜斯曼楼宇服务（上海）有限公司	DUS SERVICE	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



序号	证载权利人	商标	类别	申请号	核准注册日
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
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
136	嘉兴市至远保安服务有限公司		45	29750486	2019-01-21
137	嘉兴市至远保安服务有限公司		39	29767023	2019-01-21
138	嘉兴市至远保安服务有限公司		36	29765868	2019-01-28
139	嘉兴市至远保安服务有限公司		35	29753656	2019-01-21



序号	证载权利人	商标	类别	申请号	核准注册日
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、 无锡市斯卡伊物业服务服务有限公司	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。

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 12 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法》（2024 年 12 月 25 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过，自 2026 年 1 月 1 日起施行）；



10. 《中华人民共和国增值税法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 826 号，自 2026 年 1 月 1 日起施行）；

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、内外部经营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报表口径自由现金流，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 $1, 2, 3, \dots, n$ ；

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 $\times$ (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 2026 年 1 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；

K_e ：权益资本成本；

K_d ：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 K_e 按照国际惯常做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；

β ：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报表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，结合合并报表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报表口径进行评估，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 2026 年 8 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合法性。



（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. 假设被评估单位在现有房屋租赁合同到期后，能够继续以合理的市场条件租赁继续租赁对应房屋。
11. 假设被评估单位在预测期内能够持续使用基准日现有的存量借款进行日常生产经营。
12. 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 145,400.00 万元，较归属于母公司所有者权益账面价值（合并报表口径）122,872.45 万元，评估增值 22,527.55 万元，增值率为 18.33%。

（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 175,300.00 万元，较归属于母公司所有者权益账面价值（合并报表口径）122,872.45 万元，评估增值 52,427.55 万元，增值率为 42.67%。

（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 145,400.00 万元；市场法的评估结果为 175,300.00 万元，两种方法的评估结果差异 29,900.00 万元，差异率 20.56%。

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 **145,400.00 万元（大写：人民币壹拾肆亿伍仟肆佰万元整）**。

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为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]8-613 号《审计报告》。经审计，截至 2025 年 12 月 31 日嘉信立恒设施管理（上海）有限公司（合并报表口径）总资产账面价值 188,748.39 万元，总负债账面价值 63,758.63 万元，所有者权益账面价值 124,989.76 万元，归母所有者权益账面价值 122,872.45 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 and 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

截至评估基准日，公司及子公司的房屋租赁情况如下：

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/元	面积/m ²	用途
----	-----	-----	------	------	------	----------	-------------------	----



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/元	面积/ m ²	用途
1	无锡市斯卡伊物业服务服务有限公司	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	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	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	37,011.00	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	2024/9/1	2027/4/14	21,973.00	/	/
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	2025/7/1	2026/6/30	4,725.00(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	刘阳	常州市新北区通江中路 266 号浩源大厦 1004、1006 室	2025/2/1	2026/1/31	4,984.00	140.42	办公



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/元	面积/ m ²	用途
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	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	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	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	2024/12/27	2026/12/26	阶梯式租金	257.17 44	办 公
15	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
16	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	30,430.80	760.77	办 公
17	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	15,565.18	196.82	办 公
18	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	2025/9/25	2026/3/24	6,779.00	112.98	办 公
19	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 （或是开放工位） A08	2025/2/5	2026/2/4	3,200.00	/	办 公
20	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
21	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）9 层 9H 号	2025/6/25	2027/8/24	20,100.00	155.96	研 发 用 房



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/元	面积/ m ²	用途
22	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	大衙路 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
23	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
24	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	虹口区东江湾路 444 号虹口足球场三楼 325 包厢	2025/3/1	2026/2/28	37,500.00	94.25	包厢招待
25	DusserviceHong Kong Limited	LaiSunGarment (International) Limited	The whole floor of 6/F, PorYen Building, No. 478 Castle Peak Road, Cheung Sha Wan, Kowloon	2024/1/2	2027/1/1	85400 (HK \$)	一层	Industrial Use only

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. 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

公司已于资产评估报告日前全额支付分红款，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. 2026 年 1 月 23 日，嘉信立恒召开股东会，同意上海信磐的出资方式由货币变更为股权出资。本次变更完成后，嘉信立恒的股权结构及各股东出资方式如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	TSFM	203.4884	203.4884	6.6289	货币
		1,424.4186	1424.4186	46.4020	安锐盟 48.8372%股权、上海杜斯曼 100%股权及斯卡伊 48.8372%股权
2	北京信润恒	78.8837	78.8837	2.5697	货币
		293.2093	293.2093	9.5516	安锐盟 11.1628%股权及斯卡伊 11.1628%股权
3	上海信闾	455.2414	455.2414	14.8300	嘉兴朗杰 30%的股权以及安锐盟 40%的股权
4	上海信钺	306.9737	306.9737	10.0000	货币
5	上海信铄	128.1371	128.1371	4.1742	上海道威 40%的股权
6	上海信磐	123.5451	123.5451	4.0246	斯卡伊 12.4613%的股权
7	上海信钼	35.6379	35.6379	1.1610	货币
8	上海生盈	20.2020	20.2020	0.6581	货币
合计		3,069.7372	3,069.7372	100.00	

（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 12 月 31 日至 2026 年 12 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 8 月 28 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：



二〇二六年八月二十八日

