

本报告依据中国资产评估准则编制

**天津广宇发展股份有限公司拟进行重大
资产重组项目涉及的重庆鲁能物业服务
有限公司股东全部权益价值
资产评估报告**

中企华评报字(2021)第 6325-18 号

(共一册, 第一册)

北京

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二一年十一月十六日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码: 3711020110370601202100188

资产评估报告名称: 天津广宇发展股份有限公司拟进行重大资产重组
项目涉及的重庆鲁能物业服务有限公司股东全部
权益价值资产评估报告

资产评估报告文号: 中企华评报字(2021)第6325-18号

资产评估机构名称: 北京中企华资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员: 李明伟(资产评估师)、吕香翠(资产评估师)

说明: 本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码, 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。

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型	11
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程 and 情况	19
九、评估假设	21
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	24
十二、资产评估报告使用限制说明	25
十三、资产评估报告日	26
资产评估报告附件	27

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、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

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

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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已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。

六、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

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。

八、资产评估师对车辆、电子设备等实物资产的勘察按常规仅限于观察，了解使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于

接触到的部位，我们不具备专业鉴定能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

天津广宇发展股份有限公司、鲁能集团有限公司、都城伟业集团有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据法律、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，按照必要的评估程序，对重庆鲁能物业服务股份有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：天津广宇发展股份有限公司拟进行重大资产重组，为此需对评估基准日该经济行为所涉及的重庆鲁能物业服务股份有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：重庆鲁能物业服务股份有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：重庆鲁能物业服务股份有限公司的全部资产及负债。

评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产，总资产账面价值为 11,366.62 万元；负债为流动负债，总负债账面价值为 8,576.03 万元；净资产账面价值为 2,790.59 万元。

评估基准日：2021 年 8 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论，具体评估结论如下：

重庆鲁能物业服务股份有限公司评估基准日总资产账面价值为 11,366.62 万元，总负债账面价值为 8,576.03 万元，净资产账面价值为 2,790.59 万元，股东全部权益价值收益法评估值为 3,640.35 万元，增值额为 849.76 万元，增值率为 30.45%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限为自评估基准日起一年。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

天津广宇发展股份有限公司拟进行重大资产重组项目涉及的重庆鲁能物业服务股份有限公司股东全部权益价值

资产评估报告正文

天津广宇发展股份有限公司、鲁能集团有限公司、都城伟业集团有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对重庆鲁能物业服务股份有限公司的股东全部权益在评估基准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资产评估报告使用人

本次评估的委托人为天津广宇发展股份有限公司、鲁能集团有限公司、都城伟业集团有限公司，被评估单位为重庆鲁能物业服务股份有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

(一)委托人简介

1.委托人一

名称：天津广宇发展股份有限公司

住所：天津经济技术开发区新城西路 52 号 6 号楼 202-4 单元

法定代表人：王科

注册资本：186252.072 万人民币

类型：股份有限公司(上市)

股票代码：000537.SZ

经营范围：房地产开发及商品房销售；对住宿酒店及餐饮酒店投

资；房屋租赁；物业服务；房地产信息咨询服务；材料和机械电子设备、通信设备及器材、办公设备销售；仓储（危险品除外，限区外分支机构或经营场所备案地址经营）；商品信息咨询；房地产中介服务；建筑装修装饰工程施工。（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）

统一社会信用代码：9112000010310067X6

成立日期：1986年3月5日

营业期限：1986年3月5日至无固定期限

2. 委托人二

名称：鲁能集团有限公司

住所：济南市市中区经三路14号

法定代表人：刘宇

注册资本：2000000万人民币

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

经营范围：投资于房地产业、清洁能源、制造业、采矿业、住宿和餐饮业、综合技术服务业、旅游景区管理业、电力生产业、建筑业；批发和零售贸易（不含法律法规限制的范围）；企业管理服务；酒店管理；工程管理服务；新能源技术开发；物业管理；企业管理咨询。（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）。

统一社会信用代码：913700007456935935

成立日期：2002年12月12日

营业期限：2002年12月12日至无固定期限

3. 委托人三

名称：都城伟业集团有限公司

住所：北京市西城区西单北大街111号9层901室

法定代表人：刘宇

注册资本：2000000万人民币

类型：有限责任公司(法人独资)

经营范围：投资及投资管理；经济信息咨询；酒店管理；工程管

理服务；技术开发；技术咨询；技术转让；物业管理；房地产开发；专业承包；货物进出口；技术进出口；代理进出口；机械设备租赁；出租商业用房；承办展览展示活动；洗衣代收；打字、复印；旅游信息咨询；火车票票务代理、航空机票票务代理、电影票票务代理；销售服装、日用品、珠宝首饰、针纺织品、工艺品、文化用品、体育用品；文艺演出票务代理、体育赛事票务代理；机动车公共停车场服务；设计、制作、代理、发布广告；翻译服务；健康咨询（须经审批的诊疗活动除外）；会议服务；健身服务；组织文化艺术交流活动（不含演出）；餐饮服务（禁止在居民住宅楼、未配套设立专用烟道的商住综合楼、商住综合楼内与居住层相邻的商业楼层内，新建、改建、扩建产生油烟、异味、废气的餐饮服务；禁止新建与居住、医疗卫生、文化教育、科研、行政办公等为主要功能的场所边界水平距离小于 9 米的项目）；零售食品；零售烟草；美容服务（不符合卫生规范要求不得开展经营活动）；理发服务（不符合卫生规范要求不得开展经营活动）。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；餐饮服务、零售食品、零售烟草、美容服务、理发服务以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

统一社会信用代码：91110000699631905D

成立日期：2009 年 12 月 30 日

营业期限：2009 年 12 月 30 日至 2039 年 12 月 29 日

（二）被评估单位简介

1. 公司简况

名称：重庆鲁能物业服务有限公司

住所：重庆市渝北区龙塔街道渝鲁大道 777 号鲁能星城一街区 18 幢 1-1

法定代表人：潘玉峰

注册资本：500 万人民币

类型：有限责任公司(法人独资)

经营范围：许可项目：从事建筑相关业务（凭相关资质证书执业）；测绘服务（取得相关行政许可后，在许可范围内从事经营活动）；销售：食品（取得相关行政许可后，在许可范围内从事经营活动），体育场地设施经营（不含高危险性体育运动），食品互联网销售，餐饮服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理（凭资质证书执业）；商务信息咨询服务；酒店管理；停车场经营管理；家政服务；市场营销策划；销售及租赁绿化植物（不含林木种子）；房屋中介服务（不含评估）；楼宇机械设备维修、维护（不含特种设备）；会议服务；软件开发；餐饮管理；洗衣服务；健身服务；病人护理服务（不含医疗护理）；庆典礼仪服务；摄影摄像（不含航拍）；安防设备、机械设备销售及相关技术服务；门窗及家具、家用电器的安装、清洗、维修（不含燃气燃烧器具安装维修）；园林绿化工程施工；楼盘销售代理；代理机动车辆登记注册、过户、转籍、机动车年检手续；代理机动车驾驶证补证、换证、转籍；为非营运车辆提供代驾服务（不含客货运输）；承办经批准的文化艺术交流活动；打字、复印，设计、代理、发布国内外广告；房屋及场地租赁；销售：建筑材料、装饰材料（以上两项不含危险化学品）、办公用品、日用百货、五金交电、家电、酒店用品、纺织品、服装、文化用品（不含书刊、音像制品）、体育用品、珠宝首饰、照相器材、电子产品（不含电子出版物）、家具、工艺美术品（文物、象牙及其制品除外），养老服务，健康咨询服务（不含诊疗服务），教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动），会议及展览服务，咨询策划服务，房地产咨询，信息等。

统一社会信用代码：91500112345926271P

成立日期：2015年7月6日

营业期限：2015年7月6日至永久

2.公司股东及持股比例、股权变更情况

重庆鲁能物业服务有限公司成立于2015年7月6日，由天津广宇发展股份有限公司出资设立，注册资本500万元人民币。成立时股权结

天津广宇发展股份有限公司拟进行重大资产重组项目涉及的重庆鲁能物业服务股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

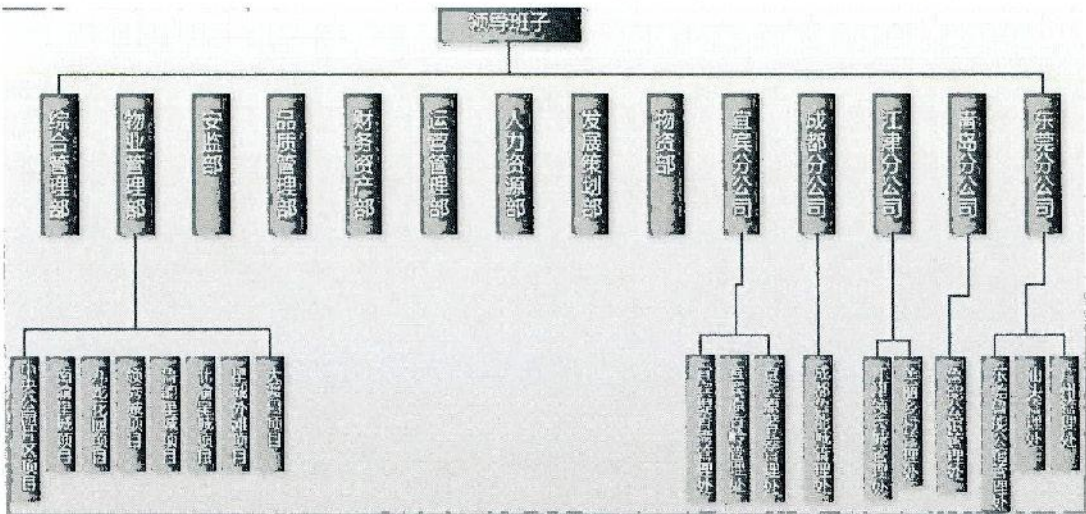
构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)	出资方式
1	天津广宇发展股份有限公司	500.00	100	货币

截至评估基准日, 上述股权结构未发生变化。

3.经营管理结构

截至评估基准日, 重庆鲁能物业服务股份有限公司的组织架构图如下:



4.评估基准日及以前年度的资产、财务和经营状况

被评估单位评估基准日及以前年度的财务状况如下表:

金额单位: 人民币万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年8月31日
资产总计	6,730.46	8,986.01	75,838.92	11,366.62
负债总计	5,746.36	5,452.39	70,985.25	8,576.03
所有者权益	984.11	3,533.62	4,853.66	2,790.59

被评估单位评估基准日及以前年度的经营状况如下表:

金额单位: 人民币万元

项目	2018年度	2019年度	2020年度	2021年1-8月
营业收入	10,309.12	17,514.21	20,058.04	15,369.43
利润总额	380.05	3,039.92	1,552.95	1,102.27
净利润	323.05	2,549.52	1,320.04	936.93

被评估单位评估基准日、2020年度、2019年度、2018年度的会计

报表均经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

5.委托人与被评估单位之间的关系

委托人之一天津广宇发展股份有限公司为被评估单位重庆鲁能物业服务股份有限公司的股东；委托人之二鲁能集团有限公司为委托人之一天津广宇发展股份有限公司的控股股东，同时与委托人之三都城伟业集团有限公司互为本次交易的交易对手方。

(三)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

天津广宇发展股份有限公司拟进行重大资产重组，为此需对评估基准日该经济行为所涉及的重庆鲁能物业服务股份有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

中国绿发投资集团有限公司就此事项，于 2021 年 9 月 3 日召开了第一届董事会第六次会议，在会上通过了《关于广宇发展资产置换事宜的议案》，并形成了《中国绿发投资集团有限公司第一届董事会第六次会议决议》。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

评估对象是重庆鲁能物业服务股份有限公司的股东全部权益价值。

(二)评估范围

评估范围是重庆鲁能物业服务股份有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产，总资产账面价值为 11,366.62 万元；负债为流动负债，总负债账面价值为 8,576.03 万元；净资产账面价值为 2,790.59 万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围

一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

(三)评估范围内主要资产的情况如下：

企业申报的纳入评估范围的主要资产为设备类资产。

1.设备类资产

(1)车辆

纳入本次评估范围内的车辆共 4 辆，分别为 1 台奔驰牌汽车、1 台福特多用途乘用车、1 台依维柯多用途乘用车、1 台别克 GL8 多用途乘用车，均已办理车辆行驶证，证载权利人均均为重庆鲁能物业服务有限责任公司。

(2)电子设备

电子设备主要包括各种规格的电脑、投影仪、打印机、复印机、空调等。

2.企业申报的无形资产情况

无。

(四)企业申报的表外资产情况

企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产。

(五)引用其他机构报告结论涉及的相关资产

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型

(一)价值类型及其定义

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

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

(二)价值类型选择的理由

本次评估为天津广宇发展股份有限公司拟进行重大资产重组事宜

提供价值参考依据。资产评估报告使用各方要求评估结果公允、公正，并且资产评估报告使用各方会在各自理性行事且未受任何强迫的情况下使用本报告评估结论。结合资产评估目的、评估时所依据的市场条件以及评估结论的适用范围，确定本次评估选用市场价值类型。

五、评估基准日

本报告的评估基准日为：2021年8月31日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1.《中国绿发投资集团有限公司第一届董事会第六次会议决议》(2021年9月3日发)。

(二)法律法规依据

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

2.《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正)；

3.《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)；

4.《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)；

5.《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号发布，财政部令第97号修改)；

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

7.《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2019年4月23日中华人民共和国国务院令 第714号修订);

8.《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

9.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 378号,国务院令 第588号、第709号修订);

10.《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令 第32号);

11.《国有资产评估管理办法》(国务院令 第91号);

12.《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36号);

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

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

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

16.《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号);

17.《企业会计准则——基本准则》(财政部令 第33号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令 第76号);

18.《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令 第691号);

19.《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号发布、第65号修订);

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

21.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36

号);

22.《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);

23.《关于进一步规范银行函证及回函工作的通知》(财会[2020]12号);

24.《上市公司重大资产管理办法》(证监会令第73号,证监会令第127号修改);

25.《上市公司重大资产重组管理办法》(证监会令第109号发布,证监会令第159号修改);

26.《物业管理条例》(国务院令第379号公布,国务院令第698号修订);

27.有关其他法律、法规、通知文件等。

(三)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—资产评估报告》(中评协[2018]35号);
- 4.《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号);
- 5.《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号);
- 6.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
- 7.《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号);
- 8.《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);
- 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—机器设备》(中评协[2017]39号);
- 11.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
- 12.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- 13.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- 14.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
- 15.《资产评估准则术语2020》(中评协[2020]31号)。

(四)权属依据

- 1.机动车行驶证;
- 2.其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.中国人民银行发布的相应期限的 LPR;
- 2.《机电产品报价手册》(2021 年);
- 3.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 4.企业有关部门提供的未来年度经营计划;
- 5.企业提供的主要产品目前及未来年度预测资料;
- 6.物业服务合同及采购合同;
- 7.重庆市人民政府办公厅关于印发重庆市物业服务收费管理办法的通知(渝府办发〔2015〕36 号);
- 8.《关于公布宜宾市翠屏区前期物业服务和保障性住房物业服务收费标准指导价的通知》(区发改发[2012]356 号);
- 9.《关于进一步贯彻实施<山东省物业服务收费管理办法>的通知》(即发改价字〔2019〕7 号);
- 10.《关于调整我市住宅物业服务收费政府指导价的通知》(东发改〔2019〕496 号);
- 11.《四川省发改委关于印发<四川省定价目录>的通知》(川发改价格[2018]199 号);
- 12.《关于规范我市住宅物业服务收费管理的通知》(穗发改规字〔2016〕4 号);
- 13.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

(六)其他参考依据

- 1.《资产评估专家指引第 6 号—上市公司重大资产重组评估报告披露》(中评协[2015]67 号);
- 2.《资产评估专家指引第 8 号—资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39 号);
- 3.《资产评估专家指引第 12 号—收益法评估企业价值中折现率的

测算》(中评协[2020]38号);

- 4.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 5.信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;
- 6.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

本次评估选用的评估方法为:资产基础法、收益法。

(一)评估方法选择理由

选用资产基础法的理由:截至评估基准日,评估范围内的资产、负债账面价值已经审计。被评估单位的每项资产和负债都可以被识别,可识别的各项资产和负债都可以采用适当的评估方法进行单独评估,具备采用资产基础法评估的条件。

选用收益法的理由:被评估单位具备持续经营的基础和条件,会计核算规范,管理清晰,业务来源稳定、明确,管理层对公司目前经营情况及未来年度公司发展情况有详细计划,未来的预期收益及经营风险能够较为合理的预测,具备采用收益法评估的条件。

不采用市场法的理由:采用市场法的前提条件是存在一个活跃的公开市场,且市场数据比较充分,在公开市场上有可比的交易案例。被评估单位属非上市公司,同一行业的上市公司业务结构、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估企业相差较大,且评估基准日附近中国同一行业的可比企业的买卖、并购案例较少,相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得,无法计算适当的价值比率,故本次评估不采用市场法。

(二)评估方法简介

1.收益法

收益法,是指将评估对象的预期收益资本化或者折现,以确定其价值的各种评估方法的总称。本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值。计算公式如下:

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

2.资产基础法

资产基础法，是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

纳入评估范围的主要资产为设备类资产，评估方法介绍如下：

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估；对于购置较早的在用车辆和部分在用电子设备，按照评估基准日的二手市场价格进行评估。

(1)成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

①重置成本的确定

纳入评估范围内的设备类资产均为各种规格的电脑、投影仪、打印机、复印机、空调等不需要安装的小型设备。

不需要安装的电子设备重置成本=设备购置价+运杂费-可抵扣的增值税

A.购置价

对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

B.运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。运杂费计算公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率

根据卖方报价条件，若报价中含运杂费，则不再计取，若报价中不含运杂费，则根据设备生产销售企业与各设备使用单位的运距、设备体积大小、设备的重量、价值(贵重、价低)以及所用交通工具等因素视具体情况综合确定。

C.可抵扣的增值税

根据“财税[2008]170号”文件、“财税[2016]36号”、“财税[2018]32号”、“财政部 税务总局 海关总署公告 2019年第39号”等文件规定，对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出可抵扣的增值税。其中，外购设备增值税率为13%，运杂费中的增值税率为9%。

可抵扣的增值税=设备购置价/1.13×13%+运杂费/1.09×9%

②综合成新率的确定

对于小型电子设备，主要依据其经济寿命年限来确定综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定综合成新率。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

③评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

3.市场法

对于购置较早的在用车辆和在用电子设备，按照评估基准日的二手市场价格进行评估。

车辆市场法是根据近期发生交易的类似车辆的交易价格，分析比较待评估对象与类似车辆影响价格因素的异同，从发生交易的类似车辆的价格，修正得出估价对象的价格。具体步骤如下：

(1)搜集交易实例

(2)选取可比实例

(3)建立价格可比基础

(4)进行交易情况修正

(5)进行交易时间修正

(6)进行个别因素修正

(7)求出比准价格

交易情况、交易日期和个别因素的修正，采用百分率法，是将可比实例与估价对象车辆在某一方面的差异折算为价格差异的百分率来

修正可比实例价格的方法。

选取的多个可比实例的价格经过上述各种修正之后，得到比准价格。

计算公式：待估车辆价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×评估基准日交易时间/参照物交易时间×待估车辆个别因素值/参照物车辆个别因素值。

(8)计算车辆评估值

根据计算出的比准价格，采用合适的数学方法求出车辆的评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2021 年 10 月 8 日至 2021 年 11 月 16 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一)接受委托

2021 年 10 月 8 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二)前期准备

接受委托后，项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作方案，组建评估团队。同时，根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格。

(三)现场调查

评估人员于 2021 年 10 月 9 日至 2021 年 10 月 22 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1.资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集

准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

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

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的车辆、电子设备等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2.尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的调查。调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景;

(7)其他相关信息资料。

(四)资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托方等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(五)评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总,撰写并形成初步资产评估报告。

(六)内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。完成内部审核后,在不影响对评估结论进行独立判断的前提下,与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后,出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一)假设所有评估标的已经处在交易过程中,评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价;

(二)假设在市场上交易的资产,或拟在市场上交易的资产,资产交易双方彼此地位平等,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,交易行为都是自愿的、理智的,都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断;

(三)假设被评估资产按照目前的用途和使用方式等持续使用;

(四)假设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；

(五)针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

(六)假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

(七)假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

(八)除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

(九)假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

(十)假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

(十一)假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

(十二)假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

(十三)根据《财政部 税务总局 国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(财政部公告 2020 年第 23 号)，对设在西部地区以《西部地区鼓励类产业目录》中鼓励类产业项目为主营业务，且其当年度主营业务收入占企业收入总额 60%以上的企业，规定自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，减按 15%的税率征收企业所得税。评估基准日时被评估单位符合该政策的条款。假设未来年度被评估单位仍能符合上述政策，享受 15%的所得税率优惠。即本次评估未来年度所得税预测均按 15%考虑。

本资产评估报告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，签名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。

十、评估结论

(一)收益法评估结果

重庆鲁能物业服务有限公司评估基准日总资产账面价值为 11,366.62 万元，总负债账面价值为 8,576.03 万元，净资产账面价值为 2,790.59 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 3,640.35 万元，增值额为 849.76 万元，增值率为 30.45%。

(二)资产基础法评估结果

重庆鲁能物业服务有限公司评估基准日总资产账面价值为 11,366.62 万元，评估价值为 11,372.91 万元，增值额为 6.29 万元，增值率为 0.06%；总负债账面价值为 8,576.03 万元，评估价值为 8,576.03 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 2,790.59 万元，净资产评估价值为 2,796.88 万元，增值额为 6.29 万元，增值率为 0.23%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
一、流动资产	1	11,053.26	11,053.26	0.00	0.00
二、非流动资产	2	313.36	319.65	6.29	2.01
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	5	313.36	319.65	6.29	2.01
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	0.00
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	8	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	0.00
其他非流动资产	10	0.00	0.00	0.00	0.00
资产总计	11	11,366.62	11,372.91	6.29	0.06
三、流动负债	12	8,576.03	8,576.03	0.00	0.00
四、非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	14	8,576.03	8,576.03	0.00	0.00
净资产	15	2,790.59	2,796.88	6.29	0.23

(三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 3,640.35 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 2,796.88 万元，两者相差 843.47 万元，差异率为 30.16%。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，是从资产的再取得途径考虑的；收益法指通过被评估企业预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路，是从企业的未来获利能力角度考虑的。

被评估单位主要业务为物业服务，属于轻资产型企业。作为鲁能集团内部的物业公司，拥有较为稳定的项目资源、深厚的管理团队及卓越的品牌，在行业内拥有良好的口碑，这些因素能够在一定程度上提升企业产品的竞争能力，促进企业的良好发展。收益法不仅考虑了各有形资源是否在企业中得到合理和充分的利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等，也综合考虑了企业人力资源、经营管理水平、经营资质、客户资源以及各要素协同等各方面因素，因此收益法评估结论能够更加真实、客观、全面地反应被评估单位的股东全部权益价值。

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：重庆鲁能物业服务股份有限公司的股东全部权益价值评估结果为 3,640.35 万元。

由于客观条件限制，本资产评估报告没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(二)本次评估利用了信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)于 2021 年 11 月 3 日出具的编号为 XYZH/2021BJAA171065 的审计报告。根据《资产评估执业准则—企业价值》第 12 条规定:资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断,但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(三)根据《资产评估法》和《资产评估对象法律权属指导意见》,委托人和相关当事人委托资产评估业务,应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见,对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

(四)2021 年 9 月 3 日,被评估单位投资成立了全资子公司重庆市江津区鲁能物业服务股份有限公司,注册资本为人民币 50.00 万元,注册地址为重庆市江津区圣泉街道秀康路 36 号 23 幢(鲁能领秀城一街区)商业 1 层 1-110 号。本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为:委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产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。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可,资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开,法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(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专业人员不承担责任。

(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和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五)资产评估报告是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则要求，根据委托履行必要的评估程序后，由资产评估机构对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具的专业报告。本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 11 月 16 日。

法定代表人：权忠光

资产评估师：李明伟



资产评估师：吕香翠



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二一年十一月十六日

