

本报告依据中国资产评估准则编制

武汉当代明诚文化体育集团股份有限公司拟股权收购涉及的  
湖北清能碧桂园物业服务有限责任公司的股东全部权益价值

# 资产评估报告

同致信德评报字（2024）第020047号



TONGZHIXINDE (BEIJING) ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

同致信德（北京）资产评估有限公司

二〇二四年九月十八日

# 目 录

声 明 .....	2
资产评估报告摘要 .....	4
资产评估报告正文 .....	7
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的概况 .....	8
二、评估目的 .....	15
三、评估对象和评估范围 .....	15
四、价值类型 .....	16
五、评估基准日 .....	17
六、评估依据 .....	17
七、评估方法 .....	20
八、评估程序实施过程和情况 .....	26
九、评估假设 .....	28
十、评估结论 .....	29
十一、特别事项说明 .....	31
十二、评估报告使用限制说明 .....	33
十三、资产评估报告日 .....	33
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	33
资产评估报告附件 .....	35

# 声 明

## 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。

## 资产评估报告摘要

武汉当代明诚文化体育集团股份有限公司拟股权收购涉及的  
湖北清能碧桂园物业服务有限责任公司股东全部权益价值

# 资产评估报告

## 摘要

### 重要提示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解及使用评估结论，应当阅读评估报告正文。

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称：本公司）接受湖北联投城市运营有限公司和武汉当代明诚文化体育集团股份有限公司的委托，对武汉当代明诚文化体育集团股份有限公司拟股权收购涉及的湖北清能碧桂园物业服务有限责任公司的股东全部权益价值完成了必要的评估程序，按资产评估委托合同的约定，出具资产评估报告。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托人和其他评估报告使用人：委托人为湖北联投城市运营有限公司和武汉当代明诚文化体育集团股份有限公司。资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、被评估单位：湖北清能碧桂园物业服务有限责任公司。

三、评估目的：为武汉当代明诚文化体育集团股份有限公司拟股权收购涉及的湖北清能碧桂园物业服务有限责任公司股东全部权益提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象为湖北清能碧桂园物业服务有限责任公司股东全部权益价值。评估范围为截止 2024 年 7 月 31 日湖北清能碧桂园物业服务有限责任公司的全部资产及负债。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日及评估结论使用有效期：评估基准日为 2024 年 7 月 31 日。评估结论的有效使用期为一年，即自 2024 年 7 月 31 日至 2025 年 7 月 30 日。

七、评估方法：资产基础法、收益法。

八、评估结论：本次评估结论采用收益法的评估结果。

采用收益法评估，湖北清能碧桂园物业服务有限公司股东全部权益价值在 2024 年 7 月 31 日的评估结果为 9,022.26 万元（大写：人民币玖仟零贰拾贰万贰仟陆佰元整），股东全部权益账面值 4,333.33 万元，评估增值 4,688.93 万元，增值率为 108.21%。

特别事项说明：

（一）本次评估利用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的众环审字(2024)0104212 号审计报告，以审定后账面值作为申报账面值。

（二）租赁事项：

①湖北清能碧桂园物业服务有限公司与武汉清能菩提金置业有限公司签订《房屋租赁合同》，承租该公司位于清江锦城项目营销中心三楼 01 号办公区域用于办公，面积共计约 391.5 平方米，租赁期自 2022 年 5 月 1 日起至 2025 年 4 月 30 日止；根据武汉清能菩提金置业有限公司与湖北清能碧桂园物业服务有限公司拟签订的解除合同协议书：“经甲、乙双方协商一致，同意双方 2022 年 5 月 1 日签订的《房屋租赁合同》于 2024 年 7 月 1 日解除；双方同意在解除租赁合同后，湖北清能碧桂园物业服务有限公司需支付武汉清能菩提金置业有限公司 5 月、6 月、7 月房租和水电费，合计 51,735 元。”截至报告出具日该协议暂未正式签订，本次收益法评估暂按照协议约定金额考虑了潜在的解除租赁合同对评估结果的影响，成本法评估因该事项涉及的金额在评估时点未能完全确定，故暂未考虑预计负债。

②湖北清能碧桂园物业服务有限公司与湖北清能投资发展集团有限公司于 2024 年 1 月 15 日签订《房屋租赁合同》，承租该公司位于洪山区白沙四路 62 号清江锦城项目 K2 地块的房屋，房屋面积 1436.31 平方米，租赁期自 2024 年 3 月 1 日起至 2029 年 2 月 28 日止。

# 资产评估报告正文



武汉当代明诚文化体育集团股份有限公司拟股权收购涉及的  
湖北清能碧桂园物业服务有限公司的股东全部权益价值

# 资产评估报告

湖北联投城市运营有限公司、武汉当代明诚文化体育集团股份有限公司：

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对武汉当代明诚文化体育集团股份有限公司拟股权收购涉及的湖北清能碧桂园物业服务有限公司的股东全部权益在 2024 年 7 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的概况

### （一）委托人概况

委托人 1：湖北联投城市运营有限公司（以下简称“联投城运”）

法定住所：武汉东湖新技术开发区花城大道 9 号武汉软件新城 1.1 期 A2 栋 502 室

统一社会信用代码：91420100MA49QGK80G

法定代表人：覃志鹏

注册资本：70,123.50 万人民币

公司类型：有限责任公司(国有控股)

经营范围：许可项目：城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）；餐厨垃圾处理；食品销售；危险废物经营；道路货物运输（不含危险货物）；建设工程施工；建筑劳务分包；施工专业作业；道路旅客运输经营；道路旅客运输站经营。（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：名胜风景区管理；游览景区管理；城市公园管理；森林公园管理；生态保护区管理服务；市政设施管理；商业综合体管理服务；城乡市容管理；公共事业管理服务；工程管理服务；环境保护监测；水污染防治服务；环境应急治理服务；非居住房地产租赁；城市绿化管理；停车场服务；物业管理；生态恢复及生态保护服务；土壤污染治理与修复服务；建筑物清洁服务；园林绿化工程施工；集贸市场管理服务；环境卫生管理（不含环境质量监测，污染源检查，城市生活垃圾、建筑垃圾、餐厨垃圾的处置服务）；

环境卫生公共设施安装服务;林业有害生物防治服务;白蚁防治服务;固体废物治理;水污染治理。(除许可业务外,可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)

**委托人 2: 武汉当代明诚文化体育集团股份有限公司(以下简称“当代文体”)**

法定住所: 武汉市东湖新技术开发区光谷大道 116 号当代国际花园总部基地 15 号楼 15 层

统一社会信用代码: 914201003001005805

法定代表人: 王雷

注册资本: 204,082.5931 万人民币

公司类型: 股份有限公司

经营范围: 影视、文化、体育、传媒、动漫、游戏项目的投资、开发、咨询;对其他企业和项目的投资。(依法须经批准的项目、经相关部门批准后方可经营)

## (二) 被评估单位概况

### 1、基本情况

企业名称: 湖北清能碧桂园物业服务有限公司(以下简称“清碧公司”)

法定住所: 湖北省武汉市洪山区张家湾街道白沙四路 59 号清能清江锦城项目 K2 地块 1 号楼商 14、商 15-1F

统一社会信用代码: 914201065818491753

法定代表人: 李杨

注册资本: 1000 万人民币

公司类型: 其他有限责任公司

经营范围: 一般项目: 物业管理, 小微型客车租赁经营服务, 代驾服务, 花卉绿植租借与代管理, 家政服务, 日用百货销售, 销售代理, 住宅水电安装维护服务, 居民日常生活服务, 园林绿化工程施工, 住房租赁, 非居住房地产租赁, 棋牌室服务, 健康咨询服务(不含诊疗服务), 建筑物清洁服务, 会议及展览服务, 城乡市容管理, 工程管理服务, 单位后勤管理服务, 医院管理, 城市公园管理, 城市绿化管理, 节能管理服务, 病人陪护服务, 洗染服务, 消防技术服务, 酒店管理, 电气设备修理, 餐饮管理, 体育场地设施经营(不含高危险性体育运动), 业务培训(不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训), 咨询策划服务, 养老服务, 商务代理代办服务, 白蚁防治服务, 商业综合体管理服务, 不动产登记代理服务, 环境卫生管理(不含环境质量监测, 污染源检查, 城市生活垃圾、建筑垃圾、餐厨垃圾的处置服务), 园区管理服务, 充电控制设备租赁, 集中式快速充电站, 充电桩销售, 中小学生校外托管服务, 外卖递送服务, 直饮水设备销售, 停车场服务, 食品销

售（仅销售预包装食品），人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务），劳务服务（不含劳务派遣）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）  
 许可项目：住宿服务，餐饮服务，住宅室内装饰装修，高危险性体育运动（游泳），酒类经营，食品销售，城市建筑垃圾处置（清运），城市生活垃圾经营性服务，第二类增值电信业务，特种设备安装改造修理，保险代理业务，职业中介活动，劳务派遣服务。（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）

## 2、历史沿革

2011年10月11日，湖北清江饭店有限公司作为发起人股东，出资设立湖北睦安佳源物业服务服务有限公司，投资额为50万元人民币，缴存在湖北睦安佳源物业服务服务有限公司（筹）名下于中国银行股份有限公司武汉中华路支行开立的人民币临时存款账户569058054906账号内。上述出资由武汉众帮会计师事务所有限责任公司出具的众帮验字（2011）1014号《验资报告》予以确认已全部缴纳。

### 2.1 名称变更

名称变更一览表：

序号	变更日期	变更前内容	变更后内容
1	2012-12-11	湖北睦安佳源物业服务服务有限公司	湖北清能佳苑物业服务服务有限公司
2	2015-05-28	湖北清能佳苑物业服务服务有限公司	湖北清能物业服务服务有限公司
3	2016-09-14	湖北清能物业服务服务有限公司	湖北清能碧桂园物业服务服务有限公司

### 2.2 注册资本变更

注册资本变更一览表：

序号	变更日期	变更前内容	变更后内容
1	2013-03-01	50万元	300万元
2	2015-05-28	300万元	500万元
3	2016-09-14	500万元	1,000万元

【第一次变更】：2013年02月27日，湖北清能佳苑物业服务服务有限公司（被评估单位）作出股东变更决议，将注册资本由50万元变更为300万元，出资时间为2013年03月01日。武汉众帮会计师事务所有限责任公司出具众帮验字（2013）1003号《验资报告》，确认新增注册资本已全部缴纳。本次注册资本变更于2013年03月01日完成工商变更登记。

【第二次变更】：2015年05月27日，湖北清能佳苑物业服务服务有限公司（被评估单位）作出股东变更决议，将注册资本由300万元变更为500万元，章程规定出资时间为

2015年05月27日。本次注册资本变更于2015年05月28日完成工商变更登记。

【第三次变更】：2016年09月14日，湖北清能物业服务服务有限公司（被评估单位）作出股东变更决议，将注册资本由500万元变更为1,000万元。根据章程显示，湖北清能置业有限公司认缴出资500万元，其中300万元已实缴；广东碧桂园物业服务股份有限公司认缴出资500万元，应当于2016年10月26日前缴足。本次注册资本变更于2016年09月14日完成工商变更登记。根据被评估单位2016年10月14日修订的章程内容，显示湖北清能置业有限公司已于2013年03月01日实缴300万元，2015年05月26日实缴200万元，广东碧桂园物业服务股份有限公司于2016年09月14日实缴250万元，于2016年09月23日实缴250万元。本次评估被评估单位未提供相应验资报告、出资证明书或出资凭证，但是根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）于2024年03月25日出具的众环审字（2024）0101717号《审计报告》，载明截至2023年12月31日目标公司实收资本为人民币1,000万元。

### 2.3 股东变更

股东变更一览表：

序号	变更日期	变更前内容	变更后内容
1	2015-05-07	湖北清江饭店有限公司	湖北能源集团清能置业有限公司
2	2016-09-14	湖北清能置业有限公司	湖北清能置业有限公司 广东碧桂园物业服务股份有限公司
3	2022-01-26	湖北清能置业有限公司 碧桂园生活服务集团股份有限公司	湖北清能置业有限公司 碧桂园生活服务集团股份有限公司 湖北清能智慧物业服务服务有限公司
4	2022-04-22	湖北清能置业有限公司 碧桂园生活服务集团股份有限公司 湖北清能智慧物业服务服务有限公司	湖北清能智慧物业服务服务有限公司 碧桂园生活服务集团股份有限公司
5	2024-08-27	湖北清能智慧物业服务服务有限公司 碧桂园生活服务集团股份有限公司	湖北联投城市运营有限公司 碧桂园生活服务集团股份有限公司

【第一次变更】：2015年05月04日，湖北清能佳苑物业服务服务有限公司（被评估单位）作出股东变更决定，股东湖北清江饭店有限公司将其出资300万元转让给湖北能源集团清能置业有限公司。2015年05月06日，湖北清江饭店有限公司与湖北能源集团清能置业有限公司签订《股权转让协议》，约定湖北能源集团清能置业有限公司接受湖北清江饭店有限公司在被评估单位的100%股权300万元出资。本次股权转让于2015年05月07日完成工商变更登记，变更后股权结构如下：

单位：万元

序号	股东	持股比例	认缴出资额
1	湖北能源集团清能置业有限公司	100%	300
合计:		100%	300

注：2015年05月28日，被评估单位注册资本变更为500万元人民币；2016年02月04日，湖北能源集团清能置业有限公司更名为湖北清能置业有限公司；2016年09月14日，被评估单位注册资本变更为1,000万元人民币。

【第二次变更】：2016年07月25日，湖北清能置业有限公司与广东碧桂园物业服务股份有限公司签订《产权交易合同》，约定湖北清能置业有限公司将其持有湖北清能物业服务股份有限公司（被评估单位）50%股权转让给广东碧桂园物业服务股份有限公司。2016年09月14日，湖北清能物业服务股份有限公司作出股东变更决议，原股东湖北清能置业有限公司将持有的50%股权转让给广东碧桂园物业服务股份有限公司，并于当日完成变更登记，变更后股权结构如下：

单位：万元

序号	股东	持股比例	认缴出资额
1	湖北清能置业有限公司	50%	500
2	广东碧桂园物业服务股份有限公司	50%	500
合计:		100%	1,000

注：2019年05月13日，广东碧桂园物业服务股份有限公司更名为碧桂园智慧物业服务集团股份有限公司；2020年04月03日，碧桂园智慧物业服务集团股份有限公司更名为碧桂园生活服务集团股份有限公司。

【第三次变更】：2021年12月，被评估单位召开2021年第一次临时股东会，决议同意湖北清能置业有限公司和碧桂园公司分别转让1%股权给湖北清能智慧物业服务股份有限公司。2022年，湖北清能置业有限公司和碧桂园公司分别与湖北清能智慧物业服务股份有限公司签订《股权转让协议》，约定各自将其持有的被评估单位1%的股权转让给湖北清能智慧物业服务股份有限公司，转让价款均为333,137元。本次股权转让于2022年01月26日完成工商变更登记，变更后股权结构如下：

单位：万元

序号	股东	持股比例	认缴出资额
1	湖北清能置业有限公司	49%	490
2	碧桂园生活服务集团股份有限公司	49%	490
3	湖北清能智慧物业服务股份有限公司	2%	20
合计:		100%	1,000

【第四次变更】：2022年03月11日，湖北清能置业有限公司向碧桂园公司发送《关

于股权划转的函》（鄂清置函〔2022〕10号），决定将其持有的被评估单位49%股权以协议方式划转给湖北清能智慧物业服务有限公司。2022年03月17日，碧桂园公司向湖北清能置业有限公司发送《关于股权划转的复函》，表示同意并配合办理工商变更登记。2022年04月，被评估单位召开2022年第一次临时股东会，决议通过湖北清能置业有限公司将所持有的被评估单位49%股权全部划转给湖北清能智慧物业服务有限公司。本次股权转让于2022年04月22日完成工商变更登记，变更后股权结构如下：

单位：万元

序号	股东	持股比例	认缴出资额
1	湖北清能智慧物业服务有限公司	51%	510
2	碧桂园生活服务集团股份有限公司	49%	490
合计：		100%	1,000

【第五次变更】：2024年05月16日，联投城运召开2024年第三次股东会，同意由联投城运吸收合并湖北清能智慧物业服务有限公司，联投城运存续、湖北清能智慧物业服务有限公司解散注销；同意合并后湖北清能智慧物业服务有限公司持有的被评估单位股权由联投城运持有。同日，湖北清能智慧物业服务有限公司召开股东会，同意吸收合并方案以及合并后由联投城运持有被评估单位股权。2024年05月30日，双方签署《吸收合并协议》。本次股权变更发生在报告基准日后，于2024年08月27日完成工商变更登记。

截止评估基准日，清碧公司投资人及其投资结构如下：

单位：万元

序号	股东	持股比例	认缴出资额
1	湖北清能智慧物业服务有限公司	51%	510
2	碧桂园生活服务集团股份有限公司	49%	490
合计：		100%	1,000

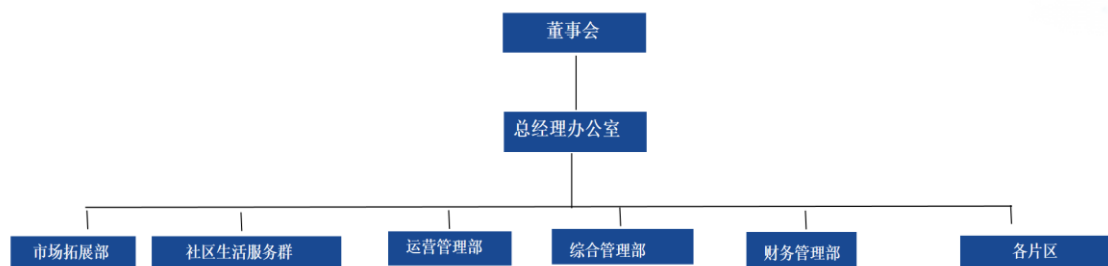
截至报告出具日，清碧公司投资人及其投资结构如下：

单位：万元

序号	股东	持股比例	认缴出资额
1	湖北联投城市运营有限公司	51%	510
2	碧桂园生活服务集团股份有限公司	49%	490
合计：		100%	1,000

### 3、组织结构

清碧公司组织结构图如下：



#### 4、近三年一期资产、财务、经营状况

截止评估基准日 2024 年 7 月 31 日，清碧公司账面资产总额 13,337.35 万元，负债总额 9,004.01 万元，所有者权益 4,333.33 万元。2024 年 1—7 月实现主营业务收入 7,362.14 万元，利润总额 1,080.46 万元，净利润 819.40 万元。清碧公司近三年一期资产、财务、经营状况如下表：

单位：万元

项目	2024 年 7 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
资产总额	13,337.35	12,331.92	8,313.35	8,264.40
负债总额	9,004.01	7,317.99	6,145.01	5,156.15
净资产	4,333.33	5,013.94	2,168.34	3,108.25
项目	2024 年 1-7 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
营业总收入	7,362.14	12,516.30	9,889.42	8,636.98
利润总额	1,080.46	3,194.38	1,142.51	1,308.02
净利润	819.40	2,533.85	860.09	979.58

（注：上述财务报表已经审计，其中：2024 年 1-7 月、2023 年度的财务数据经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了众环审字（2024）0104212 号审计报告；2021 年度-2022 年度财务数据摘自众环审字（2023）0101400 号审计报告。）

#### 5、清碧公司主要税种及税率

税种	计税依据	税率(%)
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	6.00
城市维护建设税	实缴流转税税额及当期增值税免抵额	7.00
教育费附加	实缴流转税税额及当期增值税免抵额	3.00
地方教育附加	实缴流转税税额及当期增值税免抵额	2.00
企业所得税	应纳税所得额	25.00

##### （三）委托人与被评估单位关系

被评估单位清碧公司与委托人系关联方关系。

##### （四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为国家法律、法规规定为实现本次评估目的的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

## 二、评估目的

根据 2024 年 8 月 19 日湖北联投城市运营有限公司总经理办公会会议纪要：“会议同意城市运营部分资产注入明诚文体项目立项，并开展审计、评估工作。”2024 年 8 月 19 日，中共湖北联投城市运营有限公司委员会审议通过《关于城市运营部分资产注入明诚文体的议案》；2024 年 8 月 19 日，中共武汉当代明诚文化体育集团股份有限公司委员会审议通过《关于收购城市运营部分资产的议案》；2024 年 8 月 19 日，武汉当代明诚文化体育集团股份有限公司总经理办公会审议通过《关于收购城市运营部分资产的议案》；该项目立项申请已经湖北联投集团有限公司审批通过，本次评估目的是为上述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

本次评估对象为清碧公司的股东全部权益价值。

### （二）评估范围

#### 1、评估范围

评估范围是截止 2024 年 7 月 31 日清碧公司申报评估的全部资产和负债。账面资产类型及金额如下表：

单位：元

序号	科目名称	账面价值
<b>1</b>	<b>一、流动资产合计</b>	<b>127,198,992.45</b>
2	货币资金	37,536,368.97
3	应收账款	81,995,513.72
4	预付款项	3,533,105.18
5	其他应收款	4,065,579.44
6	其他流动资产	68,425.14
<b>7</b>	<b>二、非流动资产合计</b>	<b>6,174,466.28</b>
8	固定资产	632,210.90
9	使用权资产	3,318,455.59
10	长期待摊费用	920,511.50
11	递延所得税资产	1,303,288.29
<b>12</b>	<b>三、资产总计</b>	<b>133,373,458.73</b>
<b>13</b>	<b>四、流动负债合计</b>	<b>86,442,597.62</b>
14	应付账款	15,386,780.17
15	合同负债	21,306,175.48
16	应付职工薪酬	6,810,076.52
17	应交税费	6,046,879.97
18	其他应付款	34,856,009.27



19	一年内到期的非流动负债	758,305.69
20	其他流动负债	1,278,370.52
<b>21</b>	<b>五、非流动负债合计</b>	<b>3,597,530.25</b>
22	租赁负债	2,767,916.35
23	递延所得税负债	829,613.90
<b>24</b>	<b>六、负债总计</b>	<b>90,040,127.87</b>
<b>25</b>	<b>七、所有者权益（或股东权益）</b>	<b>43,333,330.86</b>

（注：2024年7月31日的账面价值经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具众环审字(2024)0104212号审计报告。）

纳入评估范围的资产及负债同评估申报表、资产评估委托合同及经济行为文件所确定的范围一致。

## 2、主要资产的法律权属状况、经济状况和物理状况

### （1）固定资产

固定资产主要为电子设备以及车辆，账面原值为4,571,942.28元、账面净值为632,210.90元。

电子设备经过盘点，账实相符，主要分布在办公室和各个项目地。电子设备购置时间主要在2012年至2024之间，主要包括打印机、台式电脑等办公设备，设备使用状况一般，能正常运行。

车辆主要为大众牌汽车、别克牌汽车，车辆购买于2014年至2024年之间，主要分布在清碧公司的停车场，车辆维护和运行情况良好。

本次申报评估的车辆明细表中大众牌汽车和别克牌汽车均办理了机动车行驶证。

### （2）使用权资产

使用权资产账面值为3,318,455.59元，系清碧公司承租的位于洪山区白沙四路62号清江锦城项目K2地块的房屋，房屋面积1436.31平方米，租赁期自2024年3月1日起至2029年2月28日止。

## 3、企业申报的表外资产的类型、数量

清碧公司未申报、并承诺不存在按照会计准则核算应入账而未入账的表外资产。评估人员对此进行了必要的核实，亦未发现清碧公司评估基准日存在表外资产。

## 4、引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额。

本次评估未引用其他机构出具的报告的结论。

## 四、价值类型

（一）本次评估所选取的价值类型为：市场价值。

（二）价值类型定义：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。

（三）价值类型选取的理由：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次评估所选取的价值类型为市场价值。

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2024 年 7 月 31 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

（一）本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映评估对象的市场价值，有利于本项目经济行为的顺利实现，委托人在征求评估机构专业意见的基础上，确定本项目资产评估基准日为 2024 年 7 月 31 日。

（二）本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

- 1、湖北联投城市运营有限公司总经理办公会会议纪要（2024）16-1 号；
- 2、中共湖北联投城市运营有限公司委员会会议纪要（2024）16-1 号；
- 3、中共武汉当代明诚文化体育集团股份有限公司委员会会议纪要（2024）16 号；
- 4、武汉当代明诚文化体育集团股份有限公司总经理办公会会议纪要（2024）12 号；
- 5、联投集团投资项目立项审批表。

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（主席令 2016 年第 46 号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（十四届全国人大常委会第七次会议修订通过，2024 年 7 月 1 日起施行）；
3. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日修订）；
4. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过）；
5. 《中华人民共和国企业国有资产法》（主席令 2008 年第 5 号）；
6. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第二次修正）；
7. 《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》（国务院令 第 691 号）；
8. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院令 第 714 号）；

9. 《中华人民共和国车船税法》（主席令第6号，2019年4月23日第一次修正）；
10. 商务部、发改委、公安部、环境保护部令《机动车强制报废标准规定》（2012年第12号）；
11. 财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
12. 《财政部 税务总局 海关总署公告》（2019年第39号）；
13. 《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日中华人民共和国国务院令第91号公布 根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；
14. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发〔1992〕36号）；
15. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2019年3月2日国务院令第709号）；
16. 《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发〔2001〕102号）；
17. 《国有资产评估项目备案管理办法》（财企〔2001〕802号）；
18. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令2017年第86号，2019年财政部令第97号修订）；
19. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令2001年第14号）；
20. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委令2016年第32号）；
21. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令2005年第12号）；
22. 《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）；
23. 《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）；
24. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）；
25. 《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》（国资发产权〔2014〕95号）；
26. 《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39号）；
27. 《中华人民共和国城市维护建设税法》（中华人民共和国主席令第五十一号）；
28. 《中华人民共和国印花税法》（中华人民共和国主席令第八十九号）；
29. 中国证监会《监管规则适用指引——评估类第1号》；
30. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令2014年第76号）；
31. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

### （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——资产评估程序》（中评协〔2018〕36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——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
10. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35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）。

#### （四）权属依据

1. 机动车行驶证；
2. 设备订货合同及发票；
3. 验资报告、公司章程等。

#### （五）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
2. 互联网信息查询的国债利率和到期收益率；
3. 评估基准日中国人民银行公布的存贷款利率；
4. 市场调查及询价资料；
5. 互联网信息资料；
6. 现场勘察、访谈记录；
7. 《全国资产评估价格信息》；
8. 未来年度经营合同等其他资料；
9. 清碧公司未来年度投资、筹资计划；
10. 清碧公司的业务、资产、财务、人员及经营状况资料；
11. 清碧公司未来经营、投资和发展规划和收益预测资料；
12. 影响清碧公司经营的宏观、区域经济因素资料；

13. 清碧公司所在行业现状与发展前景资料；
14. 同花顺 iFinD 数据资讯等网络查询资料；
15. 清碧公司提供的《资产基础法资产评估申报明细表》、《收益法资产评估申报明细表》及其他资料；
16. 其他取费文件。

#### （六）其他参考依据

1. 资产评估委托合同；
2. 其他参考资料。

### 七、评估方法

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法（资产基础法）三种基本方法及衍生方法。执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法及衍生方法，本次评估采用资产基础法和收益法。

#### （一）市场法

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。资产评估师选择和使用市场法时应当关注是否具备以下四个前提条件：第一，有一个充分发展、活跃的资本市场。第二，在上述资本市场中存在着足够数量的与评估对象相同或相似的参考企业、或者在资本市场上存在着足够的交易案例。第三，能够收集并获得参考企业或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料。第四，可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

#### 1、上市公司比较法

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，在与清碧公司比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

清碧公司属于物业管理行业，由于在国内流通市场的类似上市公司中找一些在现金流、增长潜力和风险等方面与被评估单位相类似的公司很困难，因此，本次评估不具备采用上市公司比较法进行资产评估的条件。

#### 2、交易案例比较法

交易案例比较法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，在与清碧公司比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。由于难以收集近期市场交易对比价格及交易案例的财务信息等交易资料，因此，本次评估不具备采用交易案例比较法进行资产评估的条件。

## （二）收益法

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。收益法适用于具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化的企业。运用收益法进行评估需具备以下三个前提条件：第一、投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。第二、能够对企业未来收益进行合理预测。第三、能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

资产评估专业人员应当结合清碧公司的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

### 1、股利折现法

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。由于清碧公司未提供历史年度分红以及未来年度利润分配意愿、方案等资料，因此，本次评估不适宜采用股利折现法。

### 2、现金流量折现法

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据清碧公司所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。由于现金流量更能真实准确地反映企业运营的收益，因此在国际上较为通行采用现金流量作为收益口径来估算企业的价值。由于采用企业自由现金流模型无需考虑和付息债务相关的现金流，尤其在被评估企业财务杠杆未来无法预测的情况下，采用企业自由现金流计算企业价值比较简单，因此，对于现金流量通常采用自由现金流量的概念。

由于清碧公司具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化，因此，本次评估采用企业自由现金流模型评估其股东全部权益价值。

#### （1）企业自由现金流模型计算公式

$$E = B - D$$

式中：

$E$ ：评估对象的股东全部权益价值；

$B$ ：评估对象的企业价值；

$D$ ：评估对象的付息债务价值；

其中： $B = P + \sum C_i$

$P$ ：经营性资产折现价值；

$\sum C_i$ ：评估对象基准日存在的非经营性资产及负债、溢余资产的价值。

其中：经营性资产折现价值的计算公式：

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

式中： $P$ ：经营性资产折现价值；

$R_i$ ：为评估基准日后第  $i$  年预期的企业自由现金流量；

$r$ ：折现率；

$n$ ：评估对象的未来经营预测期为 5 年，其后的预测数据与第 5 年数据相同；

$i$ ：预测期第  $i$  年。

## (2) 参数的选择

### ① 企业自由现金流量

企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量，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 × (1 - 企业所得税税率) - 资本性支出 - 净营运资金增加额

税后净利润 = 营业收入 - 营业成本 - 税金及附加 - 管理费用 - 企业所得税

### ② 折现率

本次评估采用企业自由现金流量作为收益预测指标，根据配比原则，本次评估采用加权平均资本成本（WACC）作为折现率  $r$ 。计算公式如下：

$$r = r_d(1-t) \times w_d + r_e \times w_e$$

式中：

$w_d$ ——评估对象的债务资本占全部投资资本比率；

$w_e$ ——评估对象的权益资本占全部投资资本比率；

$r_d$ ——付息债务利率；

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

$t$ ——所得税税率。

其中：

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

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

E：权益的市场价值；

D：为债务的市场价值；

D/E：采用同行业可比上市公司带息债务与股权的平均比率。

资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本  $r_e$  公式如下：

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

式中： $r_f$ ：无风险报酬率；

$r_m - r_f$ ：股权市场超额风险收益率；

$\varepsilon$ ：评估对象的特有风险调整系数；

$\beta_e$ ：评估对象的权益资本的预期市场风险系数。

### ③收益期限

本次评估假设清碧公司在未来能够以物业管理服务业务为主要经营业务持续经营。

鉴于清碧公司资产状况和经营状况，本次评估认为企业可以基准日的资产规模保持原有主营业务持续经营，经营规模、收益水平和管理水平并逐渐达到一个相对平稳的阶段。因此，本次评估将收益期限分为两个阶段：

A、第一个阶段为基准日到 2029 年度。根据清碧公司的预测，从评估基准日到 2029 年度，企业的经营收入继续上升，达到目前资产规模下公平合理的收益水平。

B、第二个阶段为 2030 年到永续期，保持第一阶段平稳收益水平及经营水平，企业自由现金流量保持在第一阶段水平。

### ④年中折现的考虑

考虑到现金流量在未来收益年度内全年都在发生，因此现金流量折现时间均按年中折现考虑。

### ⑤溢余资产价值

溢余资产是指与企业经营无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，本次按成本法进行评估。



## ⑥非经营性资产、非经营性负债的价值

非经营性资产、非经营性负债是指与企业主营业务无直接关系的资产和负债。

### （三）资产基础法

资产基础法是指以被评估企业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。资产基础法应用的前提条件：第一、被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二、能够确定被评估对象具有预期获利潜力；第三、具备可利用的历史资料。本次评估具备采用资产基础法的前提条件，故采用资产基础法评估。

评估思路及公式如下：

（1）评估思路：在评估各单项资产和负债后合理确定股东全部权益价值。

（2）计算公式：股东全部权益价值=各单项资产评估值之和-负债评估值

（3）各项资产的具体评估方法

#### ①流动资产

A、货币资金：对银行存款，评估人员查阅账册、银行对账单、银行存款余额调节表，并对开户银行进行函证，以核实后的金额确定评估值。

B、债权类资产（应收账款、预付账款、其他应收款）的评估，借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据款项可能收回的数额确定评估值。

对于各种预付款，则根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

评估中确定为无法收回的应收款项，有确凿证据，评估为零值；未取得有效证据的，对预计的坏账损失采用账龄分析及个别认定的方法，在扣除预计可能发生坏账的基础上，按预计可能收回的金额，得出评估值。

#### C、其他流动资产

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

#### ②设备类资产

电子及办公设备的评估采用重置成本法。重置成本法公式如下：

评估值=重置成本×成新率

设备类资产评估时首先根据清碧公司提供的电子及办公设备和车辆等评估申报明细表所列示的内容，通过对有关合同、法律权属证明及会计凭证、设备台账的审查来核

实其产权。

#### A、重置成本的确定：

重置成本是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

设备的重置成本：以国内市场同类型设备的现行市价为基础，减去可抵扣的增值税确定；对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

对于役龄且能正常使用设备采用重置成本法评估。

根据财政部国家税务总局财税[2008]170号文件，本次评估所取设备购置价为不含增值税的价格。

#### B、成新率的确定

成新率是反映评估对象的现行价值与其全新状态重置成本的比率。

a、电子及办公设备：根据设备的已使用年限和经济寿命年限确定成新率。其公式为：

$$\text{成新率}(N) = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

b、对接近经济寿命年限或超期服役的设备

$$N=15\%$$

式中：经济使用寿命年限按行业的有关规定和设备制造厂的技术要求确定。设备的已使用年限不能完全以日历时间计算，应根据设备的利用率，使用负荷综合确定。尚可使用年限根据设备的维护保养、大修理、技术改造、使用环境条件或行业技术专家鉴定确定。

将重置成本与成新率相乘，得出设备的评估值。

车辆采用市场法评估：

由于委估车辆不属于营运车辆，无法直接产生收益，不宜选用收益法进行评估；因委估车辆购置年限较早，且相同车型更新换代较快，原车型新车大多已停止生产销售，不宜选用成本法；国内二手车市场较为活跃，能够查询相同或相似车辆交易记录，可以选择市场法进行评估。综合以上条件分析，并结合评估对象的特点及评估目的，本次采用市场法评估。

市场法之因素调整法：

由于所选参照物品牌车系相同、外观无显著差异、主要系统状况基本相同，但附件配置和实体状态方面差异较大，购买日期和行驶里程区别明显，不能认定参照物和评估对象基本相同，无法使用直接匹配法，但可认定参照物和评估对象相似，故选用市场法

中的因素调整法。

因素调整法是通过比较分析相似的市场参照物与评估对象的可比因素差异，并对这些因素逐项做出调整，由此确定评估对象的价值。

计算公式：

评估对象的评估值=（参照物 A 调整后的结果+参照物 B 调整后的结果+参照物 C 调整后的结果）÷3

参照物 A、B、C 调整后的结果=市场报价×II 差异因素调整

### ③使用权资产的评估

评估人员核对了租赁合同，查阅了相关凭证及入账依据，认为账面价值合理。经调查，评估基准日的租金价格与使用权资产的租赁合同的价格和市场利率变化不大，因此以核实后的账面值确定评估值。

### ④长期待摊费用

评估人员查阅了相关凭证、文件，核查了相关装修合同后，本次评估以核实后的账面价值确定评估值。

⑤递延所得税资产的评估：对递延所得税资产的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以评估目的实现后资产所有者还存在的，且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

### ⑥负债的评估

负债评估值根据评估目的实现后的清碧公司实际需要承担的负债项目及金额确认。对于流动负债中并非实际负担的项目，按零值计算，对于长期负债中无需实际负担的项目，考虑需要承担的相关税费进行评估。

## （四）评估结论的确定方法

经对以上三种评估方法的分析，本公司及签字资产评估师认为本次评估适用资产基础法以及收益法评估。经对两种评估方法的评估结果进行分析，本公司及签字资产评估师认为收益法的评估结果相对更加合理，因此，本次评估结论采用了收益法的评估结果。

## 八、评估程序实施过程和情况

本公司接受评估委托后，根据中华人民共和国有关资产评估的原则和规定，按照本公司与委托人订立的资产评估委托合同约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资

产进行了评估。先后经过接受委托、资产核实、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。

具体步骤如下：

#### （一）接受委托阶段

了解评估对象目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估委托合同。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

#### （二）资产核实阶段

（1）由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导清碧公司填报有关资产评估申报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求清碧公司首先进行全面清查，并由评估人员核实；

（2）与清碧公司管理层、财务部门、资产管理部门进行访谈、了解有关被评估单位管理、财务状况和资产管理使用情况；分析未来各项收入、成本费用构成及预测期间各年的变化原因；

（3）资料收集，包括清碧公司近年来的基本情况资料、财务资料、宏观及行业资料、权属证明文件、重要合同、协议及未来生产经营计划、成本费用测算资料、交易案例或上市公司的财务资料、交易背景及其他资料；

（4）分析宏观经济政策对行业的影响、行业发展前景及市场竞争情况；

（5）根据清碧公司的财务计划和战略规划及潜在市场优势，核实清碧公司未来期间的预期收益、收益期限，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整。

#### （三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关法规和准则，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项评估对象历史和现状，并进一步审阅清碧公司填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对实物资产进行质量、数量核对，察看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对各项资产及负债予以评定估算。

#### （四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

#### （五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，并经本公司内部三级审核，并与委托人沟通，最后提交正式评估报告书。

## 九、评估假设

### （一）评估前提

本次评估是以企业持续经营为评估假设前提。以评估对象在公开市场上进行交易、正处于使用状态且将继续使用下去为评估假设前提。

### （二）基本假设

- 1、以委托人及清碧公司提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
- 2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
- 3、以评估基准日后被评估单位采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策在重要方面保持一致。
- 4、以评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。
- 5、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。
- 6、除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他未被发现的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大期后事项，且清碧公司对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

### （三）具体假设

#### 资产基础法具体假设：

评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日 2024 年 7 月 31 日的市场价值反映为假设条件。

#### 收益法具体假设：

- （1）未来经营年度内，企业为持续经营需对现有生产或经营设施、设备等生产能力进行维护和更新，固定资产折旧假定全部用于原有固定资产的维护和更新，以保持被评估单位的经营能力维持不变；
- （2）假设清碧公司未来收益期保持与历史年度相近的应收账款和应付账款周转情况，不发生与历史年度出现重大差异的拖欠货款的情况；
- （3）收益的计算以会计年度为准，假设清碧公司未来收益期经营现金流入、现金流出为均匀发生，不会出现年度某一时点集中确认收入的情形；
- （4）不考虑通货膨胀对清碧公司经营的影响，不考虑未来投资计划对现金流的影响；
- （5）仅对清碧公司未来 5 年的经营收入、各项成本、费用等进行预测，自第 5 年

后各年的上述指标均假定保持在未来第 5 年（即 2029 年度）的水平上；

（6）按照持续经营原则，在经营者恰当的管理下，其经营可能会永远存在下去，故按评估惯例假定其经营期限为无限期。

（7）本次评估假设经营场地租用到期后可以在同等条件下续租。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

## 十、评估结论

### （一）资产基础法评估结果

#### 1、评估结果

经评估，被评估单位于评估基准日 2024 年 7 月 31 日的资产账面值为 13,337.35 万元，评估值为 13,428.61 万元，增值 91.26 万元，增值率为 0.68%；负债账面值为 9,004.01 万元，评估值为 9,004.01 万元，无增减值；股东全部权益账面值为 4,333.33 万元，评估值为 4,424.60 万元，增值 91.26 万元，增值率为 2.11%。具体结果见下表：

## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2024 年 7 月 31 日

被评估单位：湖北清能碧桂园物业服务有限公司

单位：万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	流动资产	12,719.90	12,719.90	-	0.00
2	非流动资产	617.45	708.72	91.27	14.78
3	固定资产	63.22	154.49	91.27	144.37
4	使用权资产	331.85	331.85	-	
5	长期待摊费用	92.05	92.05	-	0.00
6	递延所得税资产	130.33	130.33	-	0.00
7	<b>资产总计</b>	<b>13,337.35</b>	<b>13,428.61</b>	<b>91.26</b>	<b>0.68</b>
8	流动负债	8,644.26	8,644.26	-	0.00
9	非流动负债	359.75	359.75	-	0.00
10	<b>负债合计</b>	<b>9,004.01</b>	<b>9,004.01</b>	<b>-</b>	<b>0.00</b>
11	<b>所有者权益（或股东权益）</b>	<b>4,333.33</b>	<b>4,424.60</b>	<b>91.26</b>	<b>2.11</b>

#### 2、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本次评估总资产评估增值 91.26 万元，增值率为 0.68%。主要系设备类资产评估增值，增值原因为会计折旧年限与评估经济使用年限存在差异导致。

### （二）收益法评估结果

采用收益法评估，清碧公司股东全部权益价值在 2024 年 7 月 31 日的评估结果为 9,022.26 万元，账面净资产 4,333.33 万元，评估增值 4,688.93 万元，增值率为 108.21%。

### （三）评估结论

#### 1、两种评估结果差异分析

收益法的评估值为 9,022.26 万元，资产基础法的评估值为 4,424.60 万元，两种方法的评估结果差异 4,597.66 万元，差异率 103.91%。差异原因为：

（1）资产基础法是在合理评估企业各项资产和负债价值的基础上确定评估对象价值的思路，收益法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估资产，因此两者出现差异是正常的。

（2）资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。两种方法的评估对企业价值的显化范畴不同，平台、服务、团队、资质、客户等无形资源难以在资产基础法中逐一计量和量化反映，而收益法则能够客观、全面的反映被评估单位的价值。因此造成两种方法结果存在较大的差异。

#### 2、最终评估结论的选取

评估专业人员经对上述两种评估方法形成的各种测算结果进行分析，在综合考虑不同评估方法测算结果的合理性的基础上，认为收益法的评估结果更加合理，原因及理由如下：

（1）依据企业会计准则，对不可确指的无形资产无法在企业的资产负债表中一一列示，企业的整体资产或产权交易中往往不仅包括有形资产，还包括如品牌、技术以及企业在市场竞争中形成的各项资源优势等不可确指的无形资产；

（2）清碧公司经过多年的运营经验沉淀，形成了自身的运营管理模式，可以进行标准化的运营管理输出，并取得良好的市场反馈。清碧公司拥有良好的品牌形象与专业的市场口碑，具备保持持续增长的能力和条件。诸多不可确指资产形成的价值在成本法中无法体现，但在收益法中进行了估量。

基于以上因素，账面净资产通常与资产的重置价值以及账面结存的资产与负债价值有关，难以准确反映企业各项资产和负债作为一个企业整体未来的综合获利能力及风险。而收益法则通过预测企业的未来收益，利用适当的折现率将其转换为价值，能够更好地体现企业的成长性和盈利能力，因此评估人员认为采用收益法结果更加合理。

#### （3）评估结论的选取

综上所述，我们认为：收益法的评估结果更能反映被评估单位评估基准日的市场价值，因此，结合本次评估目的，本次评估结论选取收益法评估结果，即：清碧公司股东全部权益价值在 2024 年 7 月 31 日的评估结果为 **9,022.26 万元（大写：人民币玖仟零贰拾贰万贰仟陆佰元整）**，股东全部权益账面值 4,333.33 万元，评估增值 4,688.93 万元，增值率为 108.21%。

评估结论根据以上评估工作得出。

## 十一、特别事项说明

（一）重要的利用专家工作及相关报告情况：本次评估利用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的众环审字(2024)0104212 号审计报告，以审定后账面值作为申报账面值。

（二）租赁事项：①清碧公司与武汉清能菩提金置业有限公司签订《房屋租赁合同》，承租该公司位于清江锦城项目营销中心三楼 01 号办公区域用于办公，面积共计约 391.5 平方米，租赁期自 2022 年 5 月 1 日起至 2025 年 4 月 30 日止；根据武汉清能菩提金置业有限公司与清碧公司拟签订的解除合同协议书：“经甲、乙双方协商一致，同意双方 2022 年 5 月 1 日签订的《房屋租赁合同》于 2024 年 7 月 1 日解除；双方同意在解除租赁合同后，清碧公司需支付武汉清能菩提金置业有限公司 5 月、6 月、7 月房租和水电费，合计 51,735 元。”截至报告出具日该协议暂未正式签订，本次收益法评估暂按照协议约定金额考虑了潜在的解除租赁合同对评估结果的影响，成本法评估因该事项涉及的金额在评估时点未能完全确定，故暂未考虑预计负债。

②清碧公司与湖北清能投资发展集团有限公司于 2024 年 1 月 15 日签订《房屋租赁合同》，承租该公司位于洪山区白沙四路 62 号清江锦城项目 K2 地块的房屋，房屋面积 1436.31 平方米，租赁期自 2024 年 3 月 1 日起至 2029 年 2 月 28 日止。

（三）对清碧公司存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，清碧公司未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

（四）在评估过程中，委托人和清碧公司提供的产权依据、财务会计数据等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础，委托人和清碧公司应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。若委托人和清碧公司有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在评估对象产权调查和评定估算中产生误导，委托人和清碧公司应承



担由此而产生的一切法律后果。

（五）委托人和清碧公司对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（六）引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任：无。

（七）本报告对被评资产和相关债务所进行评估系为客观反映被评资产的价值而作，本公司无意要求清碧公司必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由清碧公司的上级财税主管部门决定，并应符合企业会计准则的规定。

（八）在评估固定资产时，我们未考虑该等资产所欠负的抵押、担保以及如果该等资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税准备。本次评估也未考虑固定资产和其他资产评估增减值产生的递延所得税费用对评估结果的影响。

（九）在评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，委托人可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

（十）除非特别说明，本报告中的评估值以清碧公司对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于清碧公司尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

（十一）权属等主要资料不完整或存在瑕疵的情形：无。

（十二）被评估单位借款、担保情况：截至评估基准日，未发现被评估单位存在对外签订的借款或担保合同。

（十二）评估程序受到限制的情况：无。

（十三）委托人和清碧公司未提供关键资料的情况：无。

（十四）评估基准日存在的法律、经济、税收等未决事项：无。

（十五）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事项：无。

（十六）本评估报告列示的数据如若存在尾差系四舍五入导致的差异。

评估报告使用人在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

**★报告使用人在评估报告使用过程中应关注以上特别事项对评估结论的影响。**

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告仅供委托人及资产评估委托合同中载明的其他报告使用人为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、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）本报告需经资产评估机构及承办评估业务的两名资产评估师签字、盖章后生效。依据国有资产管理的有关规定，在有权备案管理单位完成资产评估报告备案后，方可产生法定的效力、正式使用。

（六）本评估报告的评估结论有效使用期为一年，即自 2024 年 7 月 31 日至 2025 年 7 月 30 日。

## 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2024 年 9 月 18 日。

## 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

(此页无正文)



资产评估师：



资产评估师：



二〇二四年九月十八日

## 资产评估报告附件

1. 与评估目的相对应的经济行为文件复印件
2. 被评估单位审计报告复印件
3. 委托人和被评估单位法人营业执照复印件
4. 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件
5. 委托人和其他相关当事人的承诺函
6. 签名资产评估师的承诺函
7. 资产评估机构资格备案公告复印件
8. 资产评估机构法人营业执照副本复印件
9. 承办评估业务的资产评估师资格证明复印件
10. 资产评估委托合同