

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

湖南湘江新区发展集团有限公司拟以股权出资
与华扬联众数字技术股份有限公司设立新公司所涉及的
湖南湘江城市运营管理有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

京坤评报字[2025]0542号

共1册，第1册



北京坤元至诚资产评估有限公司

Beijing KYSIN Assets Appraisal Co., Ltd

二〇二五年六月九日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1143020011202500575
合同编号:	KY-PG-2025-407
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	京坤评报字[2025]0542号
报告名称:	湖南湘江新区发展集团有限公司拟以股权出资与华扬联众数字技术股份有限公司设立新公司所涉及的湖南湘江城市运营管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	196,800,000.00元
评估报告日:	2025年06月09日
评估机构名称:	北京坤元至诚资产评估有限公司
签名人员:	姚俊松 (资产评估师) 正式会员 编号: 43100018 周中可 (资产评估师) 见习会员 编号: 43240010
姚俊松、周中可已实名认可	
	
(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: 2025年06月09日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	3
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资产评估报告使用人概况	6
二、评估目的	26
三、评估对象和评估范围	26
四、价值类型	27
五、评估基准日	28
六、评估依据	28
七、评估方法	31
八、评估程序实施过程和情况	40
九、评估假设	45
十、评估结论	46
十一、特别事项说明	48
十二、资产评估报告使用限制说明	50
十三、资产评估报告日	50
资产评估报告附件	52

声 明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国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的。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围依法使用资产评估报告；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，本资产评估机构及签字资产评估师不承担责任。

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

四、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。

五、资产评估报告使用人应当关注本资产评估报告中载明的评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、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。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产、负债清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估师履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、本资产评估机构及执行本项目的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。

九、资产评估师已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及的资产和负债进行了必要的常规核查，该常规核查仅限制肉眼可观察部分，对于机器设备、不动产等实体性资产内部及被遮盖、隐蔽部分的状况，除委托人及相关当事人另有说明，或常规核查能直观判断存在质量问题外，均假设其状态良好、能正常使用，无严重质量问题；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料履行了一般查验程

序，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但本资产评估报告并非对评估对象的法律权属提供保证。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

**湖南湘江新区发展集团有限公司拟以股权出资
与华扬联众数字技术股份有限公司设立新公司所涉及的
湖南湘江城市运营管理有限公司
股东全部权益价值**

资产评估报告摘要

京坤评报字[2025]0542号

北京坤元至诚资产评估有限公司（以下简称“本公司”或“本资产评估机构”）接受湖南湘江新区发展集团有限公司（以下简称“湘江集团”）和华扬联众数字技术股份有限公司（以下简称“华扬联众”）的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对湖南湘江新区发展集团有限公司拟以股权出资与华扬联众数字技术股份有限公司设立新公司所涉及的湖南湘江城市运营管理有限公司（以下简称“被评估单位”或“湘江运营公司”）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：

一、评估目的

根据湘江集团党委会会议纪要（2025年第18次），湖南湘江新区发展集团有限公司拟以股权出资与华扬联众数字技术股份有限公司设立新公司，为此需要对该经济行为所涉及的湖南湘江城市运营管理有限公司的股东全部权益在评估基准日2025年5月31日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象为湖南湘江城市运营管理有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审定的合并财务报表归属于母公司的所有者（股东）权益账面值为15,509.01万元，母公司财务报表所有者（股东）权益账面值为15,142.07万元。

评估范围为湖南湘江城市运营管理有限公司在评估基准日的全部资产及负债。经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审定的合并资产总额账面值为38,207.21万元、合并负债总额账面值为22,698.20万元。母公司资产总额账面值为38,537.52万元、母公司负债总额账面值为23,395.45万元。

三、价值类型

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

四、评估基准日

本次评估以2025年5月31日为基准日。

五、评估方法

本次采用资产基础法和收益法进行评估，以收益法的评估结果作为最终评估结论。

六、评估结论及其使用有效期

湖南湘江城市运营管理有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值的评估结论为19,680.00万元（大写人民币壹亿玖仟陆佰捌拾万元整）。

按现行规定，该评估结论的使用有效期为一年，自本报告评估基准日2025年5月31日算起至2026年5月30日。同时，报告使用人应当关注本资产评估报告中载明的评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本项目没有引用其他机构出具报告结论的情况。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本项目未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

（三）委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

本项目不存在未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形。

（四）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

截止评估报告出具日，被评估单位为原告的法律纠纷事项如下：

序号	原告	被告	案由	诉讼金额 (元)	进展
1	湖南湘江城市运营管理有限公司	中铁隧道股份有限公司	合同纠纷	68,617.24	郑州仲裁委仲裁排庭中

本次评估未考虑上述法律纠纷对评估值的影响。

（五）重要的利用专家工作及相关报告情况

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)对湖南湘江城市运营管理有限公司2024年12月31日、2025年5月31日的财务状况以及2024年度、2025年1-5月的经营成果和现金流量等相关信息进行了审计工作，并出具了众环审字(2025) 1100157号标准无保留意见审计报告。本次评估是在审计的基础上进行的，并利用了上述《审计报告》相关信息及数据。

（六）重大期后事项

无。

（七）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（八）抵押、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，湘江运营公司作为承租方的租赁情况如下：

序号	租赁物名称	地址	租赁面积*（平方米）	业主	租赁合同约定期限
1	27 层整层房屋及公用区域分摊	长沙市岳麓区环湖路1177 号方茂苑（二期）12、13、15（湘江集团大厦）	2,892.13	湖南梅溪湖国际广场置业有限公司	2025/1/1-2025/12/31

（九）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

（十）其他需要特别说明的事项

1.2025年5月湖南湘江城市运营管理有限公司进行了一系列资产剥离、业务转移等业务整合工作，主要包括将湘江运营公司的充电桩业务剥离至湖南湘江能源科技有限公司；转移应急办、共享中心、工程施工业务，即已完成未结账或正在开展的该类业务仍在湘江运营公司结项、结款，后续该类新增业务由湘江集团内其他公司主体承接。根据基准日被评估单位业务整合工作情况，此次评估收益法测算时将上述该部分回款视为非经营性资产，且未来收入预测时未考虑该类业务的后续承接。

2.截止评估基准日，湖南湘江城市运营管理有限公司注册资本为50000万人民币，实缴资本为17,000万人民币，注册资本尚未全部实缴到位。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

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正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

**湖南湘江新区发展集团有限公司拟以股权出资
与华扬联众数字技术股份有限公司设立新公司所涉及的
湖南湘江城市运营管理有限公司**

资产评估报告

京坤评报字[2025]0542号

湖南湘江新区发展集团有限公司、华扬联众数字技术股份有限公司：

北京坤元至诚资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对湖南湘江新区发展集团有限公司拟以股权出资与华扬联众数字技术股份有限公司设立新公司所涉及的湖南湘江城市运营管理有限公司（以下简称“被评估单位”或“湘江运营公司”）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概况

（一）委托人概况

1.本次评估的委托人1系湖南湘江新区发展集团有限公司，其基本信息如下：

统一社会信用代码：91430100MA4L3UJ37Q

名称：湖南湘江新区发展集团有限公司

类型：有限责任公司(国有控股)

住所：湖南省长沙市岳麓区天顶街道环湖路1177号方茂苑第13栋34-36层

注册资本：3600000万人民币

成立日期：2016年4月19日

经营期限：2016年4月19日至无固定期限

经营范围：城市公共基础设施项目投资建设运营和管理；生态保护与环境治理；土地管理服务；工程管理服务；广告服务；物业管理；产业投资；文化旅游资源投资与管理；医疗健康产业投资与管理；产业平台投资与管理；城镇资源投资与管理；智能制造产业投资与管理；科技研发产业投资与管理；酒店管理；商业管理；企业总部管理；金融服务（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发行票据、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；创业投资；股权投资；资产管理；资本投资服务。（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）

2.本次评估的委托人2系华扬联众数字技术股份有限公司，基本情况如下：

统一社会信用代码：91110101101343096U

名称：华扬联众数字技术股份有限公司（股票代码：603825）

类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

住所：湖南省长沙市岳麓区天顶街道环湖路1177号方茂苑（二期）13栋房
产915室

注册资本：25,333.6552万人民币

成立日期：1994年6月28日

经营期限：2008年11月3日至无固定期限

经营范围：技术开发、技术转让、技术服务；计算机技术培训；网络技术服务；
经济贸易咨询；设计、制作、代理、发布广告；组织文化艺术交流活动（不含演出）；
企业形象策划；公共关系服务；会议服务；承办展览展示活动；食品经营（仅销售
预包装食品）；电脑动画设计；出版物印刷。（市场主体依法自主选择经营项目，
开展经营活动；出版物印刷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。）

（二）被评估单位概况

本次评估的被评估单位为湖南湘江城市运营管理有限公司，其基本信息如下：

1.被评估单位工商登记主要信息

统一社会信用代码：91430104557632005W

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：易兵

注册资本：50000万人民币

成立日期：2010年7月2日

经营期限：2010年7月2日至2060年7月1日

住所：湖南省长沙市岳麓区天顶街道环湖路1177号方茂苑（二期）第13栋
2712房

经营范围：一般项目：市政设施管理；城乡市容管理；城市公园管理；名胜风
景区管理；森林公园管理；软件开发；储能技术服务；信息系统集成服务；环境卫
生公共设施安装服务；城市绿化管理；园林绿化工程施工；土石方工程施工；固体
废物治理；停车场服务；建筑物清洁服务；数字文化创意内容应用服务；病媒生物
防制服务；农村生活垃圾经营性服务；专业保洁、清洗、消毒服务；专业设计服务；

白蚁防治服务；林业有害生物防治服务；组织体育表演活动；小微型客车租赁经营服务；会议及展览服务；礼仪服务；广告制作；广告设计、代理；广告发布；图文设计制作；花卉绿植租借与代管理；集中式快速充电站；电动汽车充电基础设施运营；充电桩销售；日用品销售；日用百货销售；建筑材料销售；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；水污染治理；防洪除涝设施管理；共享自行车服务；污水处理及其再生利用（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：互联网信息服务；建设工程施工；电气安装服务；施工专业作业；公路管理与养护；城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）；住宅室内装饰装修；餐厨垃圾处理；道路货物运输（不含危险货物）；游艺娱乐活动；食品销售；城市公共交通；发电业务、输电业务、供（配）电业务（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

湖南湘江城市运营管理有限公司前身为长沙梅溪湖物业管理有限公司(2010-07至 2014-06)、长沙梅溪湖新城运营管理有限公司(2014-06至2017-02)，由长沙梅溪湖实业有限公司（后更名为“梅溪湖投资（长沙）有限公司”）于2010年7月投资设立，设立时注册资本为50万元。之后经过历次增资扩股及股权变更，截止评估基准日，公司注册资本为50000万人民币，股东为湖南湘江新区发展集团有限公司，持股比例为100%。

3. 公司股东及持股比例

被评估单位于评估基准日的股东名称、持股数量和持股比例等相关信息如下表所示：

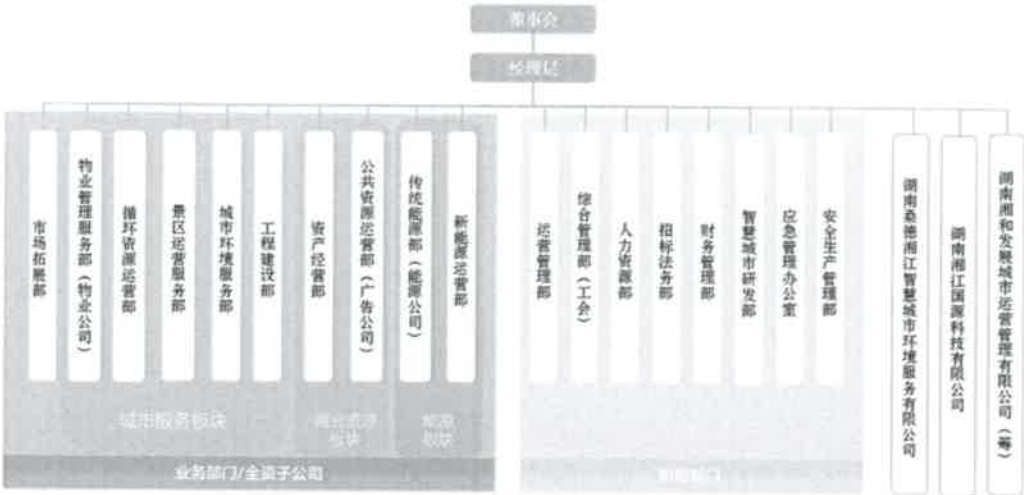
金额单位：人民币万元

序号	股东姓名/名称	认缴出资额	认缴出资比例 (%)	实缴出资额	实缴出资比例(%)
1	湖南湘江新区发展集团有限公司	50,000	100.00	17,000	100.00
	合计	50,000	100.00	17,000	100.00

4. 经营管理结构和产权架构情况

（1）经营管理结构

湖南湘江城市运营管理有限公司组织架构图



(2) 所属子公司情况

截至评估基准日，被评估单位下属有1全资子公司，具体情况如下图（表）所示：

序号	被投资企业名称	状态	成立日期	持股比例	认缴出资额（万元）	所属地区	所属行业
1	湖南湘江新城物业管理有限公司	存续	2018-06-06	100%	2000	湖南省 长沙市	房地产业

注：①2025年5月28日，湖南湘江城市运营管理有限公司与梅溪湖投资(长沙)有限公司签订《关于湖南湘江能源科技有限公司股权无偿划转协议书》，湖南湘江城市运营管理有限公司将其持有的湖南湘江能源科技有限公司100%股权无偿划转给梅溪湖投资(长沙)有限公司。截至评估报告出具日，上述股权转让已完成工商变更。

②2025年5月28日，湖南湘江城市运营管理有限公司与湖南华年文化旅游投资有限公司签订《关于湖南湘江致远广告传媒有限公司股权无偿划转协议书》，湖南湘江城市运营管理有限公司将其持有的湖南湘江致远广告传媒有限公司100%股权无偿划转给湖南华年文化旅游投资有限公司。截至评估报告出具日，上述股权转让已完成工商变更。

③2025年5月29日，湖南湘江城市运营管理有限公司与湖南湘新水务环保投资建设有限公司签订《关于湖南桑德湘江智慧城市环境服务有限公司股权无偿划转协议书》，湖南湘江城市运营管理有限公司将其持有的湖南桑德湘江智慧城市环境服务

有限公司49%股权无偿划转给湖南湘新水务环保投资建设有限公司。截至评估报告出具日，上述股权转让已完成工商变更。

④2025年5月29日，湖南湘江城市运营管理有限公司与湖南湘新水务环保投资建设有限公司签订《关于湖南湘江国源科技有限公司股权无偿划转协议书》，湖南湘江城市运营管理有限公司将其持有的湖南湘江国源科技有限公司49%股权无偿划转给湖南湘新水务环保投资建设有限公司。截至评估报告出具日，上述股权转让尚未完成工商变更。

故本次评估范围不包含上述已划转出去的长期投资单位。

5.被评估单位近几年的资产、财务和经营情况

(1) 被评估单位近3年1期的资产、财务和经营情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2025 年 5 月 31 日	
报表口径	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
总资产	63,721.69	59,677.97	72,291.61	64,041.73	76,472.81	72,402.09	38,207.21	38,537.52
总负债	40,821.02	38,152.15	44,017.13	38,282.57	43,196.58	40,783.76	22,698.20	23,395.45
所有者权益	22,900.67	21,525.83	28,274.48	25,759.17	33,276.23	31,618.33	15,509.01	15,142.07
项目	2022 年度		2023 年度		2024 年度		2025 年 1-5 月	
报表口径	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
营业收入	75,800.58	27,839.32	87,497.74	32,921.64	91,549.79	32,396.53	28,160.06	10,678.06
净利润	3,185.07	2,753.96	4,519.83	3,379.37	5,001.75	5,859.16	1,798.66	2,722.36
审计报告类型	无保留意见		无保留意见		无保留意见		无保留意见	

上表中2022年度财务数据取自天健会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所出具的《湖南湘江城市运营管理有限公司2022年度审计报告》（天健湘审[2023] 580号）；2023年度财务数据取自中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所出具的《湖南湘江城市运营管理有限公司2023年度审计报告》（众环湘审字(2024)00035号）；2024年财务数据取自上会会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所出具的《湖南湘江城市运营管理有限公司2024年度审计报告》（上会湘报字(2025) 第0120号）；2025年财务数据取自中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《湖南湘江城市运营管理有限公司审计报告》（众环审字(2025) 1100157号）。

2025年5月湖南湘江城市运营管理有限公司进行了一系列资产剥离、业务转移等业务整合工作，主要包括将湘江运营公司的充电桩业务剥离至湖南湘江能源科技有限公司；转移应急办、共享中心、工程施工业务，即已完成未结账或正在开展的该类业务仍在湘江运营公司结项、结款，后续该类新增业务由湘江集团内其他公司主体承接；通过无偿划转的方式将湖南湘江能源科技有限公司及湖南湘江致远广告传媒有限公司两家全资子公司和湖南桑德湘江智慧城市环境服务有限公司及湖南湘江国源科技有限公司两家参股公司剥离至湘江集团内其他公司。

通过以上业务整合，湘江运营公司成为一家主要开展城市运营维护、物业服务的公司主体，为便于报告使用人对这两项业务历史年度的经营情况进行了解，被评估单位以此口径对2022年度-2025年1-5月的利润表进行了模拟，具体如下：

项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-5 月
报表口径	合并	合并	合并	合并
营业收入	15,428.75	18,685.51	26,917.89	10,421.01
净利润	858.82	1,566.10	3,290.07	1,441.32

(2) 被评估单位的主要会计、税收政策及优惠

- ①会计期间：会计年度为自公历1月1日起至12月31日止；
- ②记账本位币：采用人民币为记账本位币；
- ③金融资产减值

A.金融工具减值计量和会计处理

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B.按组合评估预期信用风险并采用三阶段模型计量预期信用损失的金融工具

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——应收政府款项组合	应收政府款项	
其他应收款——项目合作款及其他组合	项目合作款及其他款项	
其他应收款——应收关联往来组合	关联往来[注]	
其他应收款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
		通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

[注]系湘江集团合并财务报表范围内

C.采用简化计量方法，按组合计量预期信用损失的应收款项及合同资产具体组合及计量预期信用损失的方法

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款——项目合作款及其他组合	项目合作款及其他款项	
应收账款——政府款项组合	应收政府款项	
应收账款——关联往来组合	关联往来[注]	
应收账款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

[注]系湘江集团合并财务报表范围内

应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账龄	其他应收款预期信用损失率（%）	应收账款预期信用损失率（%）
1年以内（含，下同）		1
1-2年	5	5
2-3年	10	10
3-4年	20	20
4-5年	30	30
5年以上	100	100

④ 存货

A.存货的分类

存货主要包括原材料、库存商品、合同履约成本。

B.存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按个别认定法计价。

C. 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

D. 存货的盘存制度为永续盘存制。

E. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

⑤ 固定资产

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限	预计净残值率(%)	年折旧率(%)	折旧方法
房屋及建筑物	40	5.00	2.38	年限平均法
电子设备	5	5.00	19.00	年限平均法
运输工具	8	5.00	11.88	年限平均法
办公设备	5	5.00	19.00	年限平均法
其他设备	5-10	5.00	9.50-19.00	年限平均法

⑥ 税项

A. 主要税种及税率

税 种	具体税率情况
增值税	应税收入按13%、9%、6%、5%、3%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。

税 种	具体税率情况
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴
企业所得税	按应纳税所得额的25%、15%计缴。

续前表

纳税主体名称	所得税税率
湖南湘江城市运营管理有限公司	15%
湖南湘江新城物业管理有限公司	25%

B.重要税收优惠及批文

a.企业所得税

公司于2024年12月16日复审取得编号为GR202443003708的高新技术企业证书,有效期为三年，根据《国家税务总局关于实施高新技术企业所得税优惠有关问题的通知》(国税函(2009)203号)，公司在2024-2026年度享受减按15%的税率征收企业所得税。

b.研发费用加计扣除

财政部税务总局关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告(财政部 税务总局公告2023年第7号)，第一条规定：企业开展研发活动中实际发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，自2023年1月1日起，再按照实际发生额的100%在税前加计扣除；形成无形资产的，自2023年1月1日起，按照无形资产成本的200%在税前摊销。

6. 被评估单位的重要资产情况

(1) 存货

存货核算内容为合同履约成本，主要为未结算工程费等。

(2) 长期股权投资

截止评估基准日，被评估单位长期股权投资为湖南湘江新城物业管理有限公司。

具体如下：

单位金额：万元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例%	投资成本	账面价值
1	湖南湘江新城物业管理有限公司	2018/06/06	100	1,000.00	1,000.00
合 计		***	***	1,000.00	1,000.00

湖南湘江新城物业管理有限公司的基本情况如下：

①概况

企业名称：湖南湘江新城物业管理有限公司（以下简称“新城物业”）

统一社会信用代码：91430104MA4PM2LE02

类 型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：谌少庆

注册资本：2000万人民币

成立日期：2018年6月6日

经营期限：2018年6月6日至2068年6月5日

住 所：湖南省长沙市岳麓区天顶街道环湖路1177号方茂苑（二期）第13栋2715室

经营范围：物业管理；市政设施管理；环境卫生管理；公园管理；游览景区管理；物业清洁、维护；交通设备、设施的清洗及维护；城市道路养护；城市桥梁养护；农业园艺服务；花草树木修整服务；家政服务；专业停车场服务；停车场运营管理；绿化管理、养护、病虫害防治服务；保障房及配套设施项目的建设与管理。（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）

②股东构成

截止评估基准日，湖南湘江新城物业管理有限公司主要股东及持股比例见下表：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	湖南湘江城市运营管理有限公司	1,000.00	100.00
合 计		1,000.00	100.00

（3）设备类资产

湖南湘江城市运营管理有限公司此次申报评估的机器设备、车辆及电子设备共计965台/个/张/套。设备均安装或放置在湖南湘江城市运营管理有限公司办公厂区以及各个项目工地。

机器设备主要有：发电机、草坪机、绿篱机、割灌机、电动三轮车、护栏清洗机、森林消防泵、本田手推草机、MS230油锯、锂电高枝锯、水下吸污机、本田FQ650汽油机、平板夯、清洗机等设备，机器设备设购买时间为2014年至2023年。

运输设备主要为清洗车、洒水车、自装卸垃圾车、货车、皮卡车和商务车，共计105项，购置于2013年至2024年。

电子设备主要为行政办公用具、割灌机、三轮车、电动车、智能驾驶清扫机、电动巡逻车等，其中办公用具主要为电脑、打印机、空调、办公家具等。

设备均能正常使用。被评估企业所有设备均为国内购置。目前对设备的使用、维护、保养状况一般，使用正常。被评估单位的设备管理制度比较完善，其机器设备的使用、维护、保养状况良好。

(4) 企业申报的账面未记录的无形资产

本次申报评估的账面未记录的无形资产主要包括22项专利权及和26项软件著作权。

①专利权

截至评估基准日，湘江运营公司登记拥有的专利权共有如下：

序号	名 称	专利类型	专利权人	授权日期	专利号
1	一种基于物联网的工程监理数据管理系统	发明	湖南湘江城市运营管理有限公司	20230929	ZL202310924442.4
2	一种远程控制的内涝清污用移动式机械臂	发明	湖南湘江城市运营管理有限公司	2024/8/6	ZL202410116538.2
3	一种除草机器人的控制系统	发明	湖南湘江城市运营管理有限公司	2024/10/1	ZL202410136560.3
4	一种芦苇切割机	发明	湖南湘江城市运营管理有限公司	2024/10/22	ZL202211578459.0
5	一种基于物联网的预警用井盖	实用新型	湖南湘江城市运营管理有限公司	20210518	ZL202020615090.6
6	一种桥梁道路排水沟排水处理结构	实用新型	湖南湘江城市运营管理有限公司	20210511	ZL202020650278.4
7	一种智慧城市箱式建筑垃圾处理装置	实用新型	湖南湘江城市运营管理有限公司	20210521	ZL202020664180.4
8	一种市政园林病害用的修剪设备	实用新型	湖南湘江城市运营管理有限公司	20210528	ZL202020717004.2
9	一种用于监测市政管道沉降的结构	实用新型	湖南湘江城市运营管理有限公司	20210528	ZL202021279861.5
10	一种环保工程用垃圾处理设备	实用新型	湖南湘江城市运营管理有限公司	20210528	ZL202020762269.4
11	一种河道治理用漂浮物拦截装置	实用新型	湖南湘江城市运营管理有限公司	20210528	ZL202020752453.0
12	一种绿化带粉尘去污清洗装置	实用新型	湖南湘江城市运营管理有限公司	20221111	ZL202221824366.7
13	一种喷杆方向可调清洗装置	实用新型	湖南湘江城市运营管理有限公司	20221227	ZL202222041861.7
14	一种用于公园景区绿化的智能浇灌装置	实用新型	湖南湘江城市运营管理有限公司	20221108	ZL202222041835.4
15	一种智能割草机护臂旋转定位机构	实用新型	湖南湘江城市运营管理有限公司	20230106	ZL202222607926X
16	一种可调节的垃圾厢房	实用新型	湖南湘江城市运营管理有限公司	20231201	ZL202321069300.6
17	除草机	外观专利	湖南湘江城市运营管理有限公司	20230512	ZL2022308265538
18	垃圾分类回收设备智能除臭装置	实用新型	湖南湘江城市运营管理有限公司	2024/1/19	ZL202322108198.2
19	一种道路护栏清洗装置	实用新型	湖南湘江城市运营管理有限公司	2024/6/14	ZL202323146479.3
20	一种洒水车用水耗量适用监测装置	实用新型	湖南湘江城市运营管理有限公司	2025/2/21	ZL202421057765.4
21	一种消纳场智能洗车平台	实用新型	湖南湘江城市运营管理有限公司	2025/4/25	ZL202421942971.3

序号	名 称	专利类型	专利权人	授权日期	专利号
22	一种可移动式模块化监测传感系统装置	实用新型	湖南湘江城市运营管理有限公司	2025/5/6	ZL202421853425.2

②软件著作权

截至评估基准日，湘江运营公司登记拥有的软件著作权共有26项，具体情况如下：

序号	名 称	专利类型	著作权人	证书取得日	登记号
1	智慧环卫一体化管理平台	软著	湖南湘江城市运营管理有限公司	2021/1/14	2021SR0079034
2	公园景区智慧管理系统	软著	湖南湘江城市运营管理有限公司	2021/1/14	2021SR0079033
3	市政维护智慧管理系统	软著	湖南湘江城市运营管理有限公司	2021/1/14	2021SR0079043
4	桥梁、隧道智慧管理系统	软著	湖南湘江城市运营管理有限公司	2021/1/14	2021 SR0079044
5	能源智慧管理系统	软著	湖南湘江城市运营管理有限公司	2021/1/14	2021 SR0079001
6	智慧安保服务系统	软著	湖南湘江城市运营管理有限公司	2021/1/14	2021SR0079008
7	智慧物业服务平台	软著	湖南湘江城市运营管理有限公司	2021/1/14	2021SR0079016
8	楼宇智慧化控制管理软件	软著	湖南湘江城市运营管理有限公司	2021/1/14	2021SR0075386
9	环卫作业车综合管理平台	软著	湖南湘江城市运营管理有限公司	2021/1/14	2021SR0075378
10	垃圾收运、分类智慧处置系统	软著	湖南湘江城市运营管理有限公司	2021/1/14	2021SR0075377
11	无人驾驶环卫车辆控制系统	软著	湖南湘江城市运营管理有限公司	2022/8/4	2022SR1014469
12	智慧城市数字化监控中心安防 联动报警系统	软著	湖南湘江城市运营管理有限公司	2022/8/3	2022SR1001939
13	智慧环卫车辆管理系统	软著	湖南湘江城市运营管理有限公司	2022/8/3	2022SR0992562
14	智慧交通运营维护管理平台	软著	湖南湘江城市运营管理有限公司	2022/8/4	2022SR1010541
15	智慧景区安全巡检管理软件	软著	湖南湘江城市运营管理有限公司	2022/8/3	2022SR0988973
16	智慧景区一体化管理系统	软著	湖南湘江城市运营管理有限公司	2022/8/4	2022SR1005687
17	智慧城市数字化综合服务平台	软著	湖南湘江城市运营管理有限公司	2022/8/29	2022SR1313906
18	高低值可回收垃圾转运存储管 理系统	软著	湖南湘江城市运营管理有限公司	2023/7/6	2023SR0813615
19	公司统一信息化管理运营平台	软著	湖南湘江城市运营管理有限公司	2023/7/6	2023SR0813625
20	线上智能培训学习平台	软著	湖南湘江城市运营管理有限公司	2023/7/6	2023SR0813626
21	智慧物业智能 APP 管理系统	软著	湖南湘江城市运营管理有限公司	2023/7/6	2023SR0813613
22	智慧乡村智能管理平台	软著	湖南湘江城市运营管理有限公司	2023/7/6	2023SR0813614

23	苗木智能浇灌管理系统	软著	湖南湘江城市运营管理有限公司	2024/1/10	2024SR0069822
24	物联网智能监测传感网络管理软件	软著	湖南湘江城市运营管理有限公司	2024/5/30	2024SR0742736
25	水耗智能监测管理系统	软著	湖南湘江城市运营管理有限公司	2024/7/10	2024SR0968425
26	车载绿化带精细化养护数据采集与分析系统	软著	湖南湘江城市运营管理有限公司	2024/9/3	2024SR1296471

7.被评估单位的业务分析情况

(1) 主营业务概述

湖南湘江城市运营管理有限公司系湖南湘江新区发展集团有限公司全资子公司，注册资本5亿元，是国家高新技术企业，也是中国物业服务协会会员单位、湖南省物业服务行业协会副会长单位、湖南省广告协会副会长单位、湖南省城乡建设行业协会理事单位、湖南省环境卫生清洁行业协会理事单位、长沙市物业服务协会理事单位等，已全面通过ISO9001国际质量管理体系、ISO14001环境管理体系及OHSAS18001职业健康安全管理体系认证。

2025年5月湖南湘江城市运营管理有限公司进行了一系列资产剥离、业务转移等工作，主要包括将湘江运营公司的充电桩业务剥离至湖南湘江能源科技有限公司；转移应急办、共享中心、工程施工业务，即已完成未结账或正在开展的该类业务仍在湘江运营公司结项、结款，后续该类新增业务由湘江集团内其他公司主体承接；通过无偿划转的方式将湖南湘江能源科技有限公司及湖南湘江致远广告传媒有限公司两家全资子公司和湖南桑德湘江智慧城市环境服务有限公司及湖南湘江国源科技有限公司两家参股公司剥离至湘江集团内其他公司。

目前公司主业为城市服务，主要包括两大业务板块：一是城市维护板块，服务业态包括市政设施维护、道路清扫保洁、园林绿化维护、公园景区维护、公路维护等；二是物业服务板块，服务业态包括住宅、案场服务、写字楼、产业园区、政务办公楼、大型公共停车场等。目前在管项目35个，管理区域面积与物业总面积超1800万平方米。基于城市服务产业链延伸，公司正着力推进循环资源类业务发展。

根据《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2017）标准，公司城市维护业务属于N78公共设施管理业-7820 环境卫生管理，物业服务业务属于K70房地产业-7020 物业服务。

(2) 主要从业资质

①湘江运营公司取得的业务批准或许可

根据湘江运营公司提供的资料，截至2025年5月31日，湘江运营公司获得的主要资质证书或批准/许可如下：

序号	公司名称	资质名称	编号	发证机关	有效期
1	湘江运营公司	道路运输许可证	湘交运管许可 430104204189 号	湖南湘江新区 管委会开发建设局	2024/04/25-2028/04/25
2	湘江运营公司	安全生产许可证	(湘)JZ 安许证字 [2020] 003571	湖南省住房和 城乡建设厅	2023/11/30-2026/11/29
3	湘江运营公司	长沙市城市管理局行政许可证(从事城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务审批)	2024-0017	长沙市城市管理局	2024/04/17-2025/04/16

②湘江运营公司取得的资质认证

根据湘江运营公司提供的资料，截至2025年5月31日，湘江运营公司获得的主要资质认证如下：

序号	公司名称	资质名称	等级	证书编号	评价机构
1	湘江运营公司	高空外墙清洗服务企业资质证书	一级	JZHY/001613-2024	九洲豪宇(北京)认证服务有限公司
2	湘江运营公司	环卫清洁服务企业资质证书	甲级	JZHY/001614-2024	九洲豪宇(北京)认证服务有限公司
3	湘江运营公司	垃圾分类运营服务企业资质证书	甲级	JZHY/001615-2024	九洲豪宇(北京)认证服务有限公司
4	湘江运营公司	清洁行业服务企业等级资质证书	一级	JZHY/001616-2024	九洲豪宇(北京)认证服务有限公司
5	湘江运营公司	市政环境清洁维护服务企业资质证书	一级	JZHY/001617-2024	九洲豪宇(北京)认证服务有限公司
6	湘江运营公司	有害生物防治服务企业资质证书	甲级	JZHY/001618-2024	九洲豪宇(北京)认证服务有限公司

7	湘江运营公 司	水域(河道)清洁维 护服务企业资质证 书	甲级	JZHY/001619-2024	九洲豪宇(北京)认证 服务有限公司
8	湘江运营公 司	园林绿化服务企业 资质证书	甲级	JZHY/001620-2024	九洲豪宇(北京)认证 服务有限公司

8.被评估单位所在行业现状与发展前景

公司所处行业为城市服务（物业服务）。2024年，国内城市服务市场规模达1.55万亿元，其中公共物业服务（1,344亿元）、城市环卫服务（2,978亿元）、园林绿化（1,758亿元）及其他服务（9,375亿元）为主要构成。预计2025年将突破1.64万亿元。

物业服务行业规模同步扩张，2023年百强物企营收均值达15.5亿元（2017-2023年复合增长率13.06%），预计2025年物业服务总规模达2.5万亿元。

截至目前，国内环卫上市企业数量约为10家，主要覆盖环卫服务、装备制造、垃圾处理及智慧化解决方案等全产业链领域。物业服务行业约有67家上市企业，其中港股61家、A股6家。近年来行业增长主要得益于国内城镇化率提升（2023年达66.2%）、政策支持（“十四五”规划推动城市治理现代化）、居民生活服务需求多元化等。

行业发展趋势主要包括：

(1)服务边界拓宽及渗透：大量物业企业从传统住宅物业向非住宅业态（商业、医院、学校）及市政服务延伸，如市容巡查、绿化管养、环卫保洁等。TOP100物企中超90%进军城市服务领域，通过收并购（如环卫企业）和政企合作开拓市场。部分环卫企业亦通过收并购等方式开始涉足物业服务行业。

(2)科技赋能智慧化：物联网、AI、5G等技术驱动“智慧平台”建设，实现服务数字化与自动化，降低人工成本。例如，碧桂园服务通过智慧系统覆盖超150个城市，2022年城市服务收入占比达13.1%。

(3)增值服务崛起：物业服务内容逐步从基础“四保”服务（保洁、保安、保修、保绿）扩展至托幼、养老、社区电商等高毛利增值服务，2023年社区增值服务收入均值达1.66亿元。

(4)人才结构升级：百强物企中本科及以上学历员工占比12.16%，大专学历占比23.15%，专业化与智能化管理能力成为重点竞争格局。

(5)市场集中度提升：近年来，行业呈现“强者恒强”格局。如：2023年前十大物企管理面积均值达4.53亿平方米，为百强企业均值的6.67倍，头部效应显著（如碧桂园服务、保利物业、万物云等）。

(6)市场挑战与风险增大：一是财政预算收紧。部分城市的政府支出收缩，2021-2023年城乡社区事务支出占比由10.4%降至7.9%，政府购买服务类项目采购预算逐年下调。如：深圳某街道2023年环卫预算下降20%。二是企业应收账款压力。由于政府财政预算收紧，环卫、物业类企业均面临应收账款压力，如：2024年上半年6家上市环卫企业应收账款达199.9亿元，占营收比重116%（盈峰环境应收账款占比101%）。三是市场竞争日趋激烈。目前国内城市服务行业处于红海竞争局面，随着各项成本上涨压力，竞争日趋激烈，部分企业（如侨银股份）转向中东等新兴市场，以缓解国内竞争压力。

9.市场地位与竞争优势

(1)行业地位

公司是湖南湘江新区国资下属专业化城市服务企业，曾荣获全国物业服务500强、中国清洁服务行业百强企业；结合2024年度公开数据，公司在湖南省物业服务企业综合实力50强排名第六。

(2)竞争对手分析

在城市服务行业中，国资背景物企拥有稳定且优质的项目资源，规模优势及高信用背景优势更加显著，近年来受资本市场青睐程度逐渐提升。目前，与公司同行业国有上市公司主要有：北京市政府下属京城佳业（证券代码02210.HK，2021年11月10日港股主板上市）、苏州市高新区管委会下属苏新服务（证券代码02152.HK，2022年8月24日港股主板上市）、深圳市国资委下属特发服务（证券代码：300917，2020年12月21日深交所创业板上市）；长沙市国资委下属泓盈城市服务（证券代码02529.HK,2024年5月17日港股主板上市）、西安经开区管委会下属经发物业（证券代码01354.HK,2024年7月3日港股主板上市）等。

其中，泓盈服务为长沙市国资委下属上市公司，与公司主营业务内容重合度较高，是主要竞争对手之一，该公司情况如下：

泓盈服务成立于2015年9月7日（其前身为长沙先导物业服务有限公司、长沙城市物业发展有限公司），目前总股本12,000万元。泓盈服务于2022年12月22日由有限责任公司整体变更为股份有限公司，2023年6月25日向港交所递交上市申请，2024年5月17日在港交所主板挂牌上市。

泓盈服务主要提供的服务可分为三类：（1）物业服务（包括对公共物业、商业物业和住宅物业的各种物业以及增值服务）；（2）城市服务（包括园林绿化及工程、照明系统运营、停车场运营及市政环卫服务）；（3）商业运营服务（包括管理各类商业项目，如商业办公楼、商业区及产业园区的招商运营）。泓盈服务最近三年营业收入分别为4.32亿元、5.29亿元、6.52亿元，净利润分别为4084万元、5360万元、7018万元。泓盈服务递交上市申请前一年（2023年）来源于城发集团及关联方的收入占比约为64.4%。

10.被评估单位自身优势、劣势、机会、风险分析

（1）发展优势

①集团资源和品牌优势。公司隶属于长沙市大型国有企业—湖南湘江新区发展集团有限公司，作为其下属的专业化城市服务公司，可通过承接集团内部物业服务相关业务，实现业务协同；同时借助集团地区优势，获取政府相关业务。并通过积累的行业经验，增强自身竞争力，积极拓展业务，提升品牌影响力。

②业务基础能力较好。2022至2024年期间，公司分别新增市场化业务合同额1.14亿元、1.9亿元、1.86亿元。

③机械化作业水平较高。近年来，公司不断升级城市维护作业机械设备，具备各类环卫维护作业车辆，其中智能驾驶环卫车约10台。同时公司积极投身科技创新研发，推动数字化、智能化转型，持续推动智慧管理平台的建设与应用。通过构建自动化服务流程与智能运行体系等，逐步形成标准化、可复制的管理体系，为城市服务质量升级与可持续发展提供支撑。

（2）发展劣势

①市场竞争优势不足。目前公司的业务覆盖区域主要集中在湘江新区，区域集中度较高，缺乏在全国范围内有效参与市场竞争的核心优势（如跨区域标准化运营体系、成熟的异地项目拓展模式、全国性的品牌号召力、差异化的服务产品等）。导致公司在全国性市场的品牌知名度、影响力及项目获取能力均显薄弱。

②劳动密集的传统服务行业。业务具有典型的劳动密集型和服务导向型特征。公司基层员工数量庞大，但整体学历水平偏低，高层次、复合型管理人才及专业技术人才（如智能化系统运维、数据分析、项目管理、高端客户服务等）相对稀缺。一方面，基层员工的专业技能、服务意识、沟通能力及标准化作业水平提升面临挑战。另一方面，在行业加速向智能化、数字化、绿色化转型的背景下，部分员工对

新技术的理解、接受和应用能力不足，影响智慧化工具（如物联网设备、管理平台、数据分析等）的效能发挥，阻碍运营效率提升和业务模式创新。

③综合成本费用率较高。作为劳动密集型行业，与其他行业相比，人工成本一直是公司最大的费用开支，企业规模扩张及业务布局的拓展，对人员需求量也随之增加，加之用工成本、合规性成本不断上涨，相比之下，一部分项目的毛利率较低，市场竞争能力减弱。

(3)面临的机遇

①行业政策的推动。我国经济处于转型升级阶段，正在着力构建以第三产业即服务业为主导的经济结构，政府工作报告中明确提出大力发展物业服务等服务业。政府购买服务相关政策有利于扩展城市服务行业的市场需求，属地政府将物业服务列入城市管理和基层治理创新的重要内容。总体来说，行业政策对促进城市服务的发展具有重要意义。

②新型城镇化红利持续。随着国家推进新型城镇化，物业服务行业将继续保持发展。长沙市作为中部城市的典型代表，随着城镇化的加快推进及城市公共服务需求的不断增加，还有较大的市场发展潜力及存量市场。随着长株潭城区周边城镇化建设以及配套市政、公共资源开发与运营等，将进一步增加长沙城市服务的市场空间。

③智能技术的运用。目前，随着互联网技术、云计算、大数据、人工智能等技术的应用和发展，广泛而深刻地影响着城市服务行业的发展，改变了传统运营模式。这些前沿技术将支持城市服务企业解决来自经营、运营、设备管理和组织管理等各方面的问题，推动城市服务走上一条专业化、智能化发展的道路。

④资本市场的关注。过去一段时期，物业服务行业具备的高成长空间吸引了资本市场的关注。自2014年彩生活成功挂牌上市起，目前已约有67家从事物业服务企业登陆资本市场，未来一段时期内，预计资本市场对现金流较好、具备科技能力与城市服务综合能力的企业仍有青睐。公司作为该行业的企业，能够获得资本市场的关注，从而为公司带来新的发展契机。

(4)公司所面临的挑战

①成本与品质的矛盾。近年来，业主方对管理服务标准的要求不断提升，服务需求会根据业态不同提出更高的要求。如，在公园景区方面，公众不再仅仅追求园林环境的维护，而是追求更优美的园林环境和更舒适的休闲设施；在公共场馆方面，公众更加追求智能化、智慧化的服务和更便捷、友好的服务体验。这些都给公司提

出了更加具体、标准更高的要求，对服务人员的素质也提出了更高的要求。但相应的项目服务费用却没有增加，反而有所降低，成本与品质的矛盾较为突出。

②市场竞争激烈。近年来，各地方政府自行成立或合资成立城市服务企业，归集当地的城市服务项目资源，进入此类区域困难；行业头部企业成为市场上强大竞争者，具备专业技能（智能装备类企业，如：酷哇机器人）的其它新进入者对于公司而言也是重大竞争挑战。总的来讲，公司面临的市场竞争压力进一步增大，行业头部企业竞争强势，不断挤占区域市场；泓盈服务等地方国企崛起，公司业务空间受到挤压。

③多元业务格局有待深化。近年来，社区增值服务、非业主增值服务、IFM等多元业务为行业带来了发展机遇与挑战，为城市服务企业开启了新的赛道。为深度挖掘社区业务中所蕴藏的潜力，公司积极探索新的业务模式，努力使社区增值服务成为新增长点。但整体来说，此类业务处于起步阶段，公司自身项目的规模较小，业务拓宽空间有限。

④市场化业务的持续性存在挑战。公司城市维护类业务以政府购买服务项目为主，合同期限一般为三年，目前公司此类项目的合同都将在未来1-2年内陆续到期。项目合同到期后，公司需通过公开竞标方可继续获取业务，在当前激烈的市场竞争环境下，存在业务流失的风险；同时，受财政紧张的影响，此类项目采购预算存在降低风险。另一方面，住宅类物业项目受房地产行业低迷及政府指导价限价备案等影响，物业费提标困难，空置率较高，物业费收缴率存在下降情况；写字楼、产业园区等公共类物业项目受经济环境影响，出租率下滑，业主方为控制成本、提高出租率，提出降低物业费标准，项目利润空间将进一步压缩。

11.委托人与被评估单位之间的关系

委托人1湖南湘江新区发展集团有限公司为被评估单位的母公司；委托人1湖南湘江新区发展集团有限公司为委托人2华扬联众数字技术股份有限公司的实控人。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

根据与委托人签署的资产评估委托合同约定，本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的使用人依法使用，未经本公司和委托人书面认可，其他任何机构或个人不能由于得到本资产评估报告而成为本报告的使用人。

二、评估目的

根据湘江集团党委会会议纪要（2025年第18次），湖南湘江新区发展集团有限公司拟以股权出资与华扬联众数字技术股份有限公司设立新公司，为此需要对该经济行为所涉及的湖南湘江城市运营管理有限公司的股东全部权益在评估基准日2025年5月31日的市场价值进行评估，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）评估对象和评估范围

评估对象为湖南湘江城市运营管理有限公司在评估基准日2025年5月31日的股东全部权益价值。

评估范围为湖南湘江城市运营管理有限公司申报的在评估基准日的全部资产及负债。具体情况如下：

湖南湘江城市运营管理有限公司申报评估的合并会计报表反映的资产总额账面值为38,207.21万元，负债总额账面值为22,698.20万元，所有者权益账面值为15,509.01万元（其中归属于母公司股东权益账面价值账面值为15,509.01万元）。

湖南湘江城市运营管理有限公司申报评估的母公司会计报表的总资产账面值为38,537.52万元、总负债账面值为23,395.45万元、股东权益账面值为15,142.07万元。详见《资产清查评估明细表》。

评估基准日的合并资产负债表内容如下：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值	主要核算内容
一、流动资产	36,608.00	
货币资金	8,210.19	现金及银行存款
应收账款	18,823.82	运营维护费及物业管理费
预付款项	1,855.38	购油款、押金等
其他应收款	1,317.82	保证金、押金等
存货	1,952.30	未结算工程
合同资产	4,448.49	工程款
二、非流动资产合计	1,599.21	
固定资产	1,456.98	机器设备、车辆、电子设备
长期待摊费用	25.62	咨询服务、管理费等

科目名称	账面价值	主要核算内容
递延所得税资产	116.61	计提坏账及递延收益形成的递延所得税资产
三、资产总计	38,207.21	
四、流动负债合计	22,231.01	
应付账款	14,949.11	物资款
合同负债	4,411.28	物业管理费
应付职工薪酬	1,045.48	应付的工资及奖金等
应交税费	718.14	所得税、印花税、附加税等
其他应付款	1,019.34	往来款、保证金、押金
其他流动负债	87.65	增值税销项税额
五、非流动负债合计	467.20	
递延收益	467.20	政府补助
六、负债总计	22,698.20	
七、净资产（所有者权益）	15,509.01	

上表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(2025) 1100157号审计报告。

对企业价值影响较大的重要资产的具体情况，详见前述“（二）被评估单位概况——6. 被评估单位的重要资产”部分。

评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

本次申报评估的表外资产主要为专利权和软件著作权等账外无形资产，上述资产的具体情况，详见前述“（二）被评估单位概况——6. 被评估单位的重要资产”之“（4）企业申报的账面未记录的无形资产”部分。

（三）引用其他机构出具的报告结论情况

本项目由本机构独立完成，没有引用其他机构出具报告结论的情况。

四、价值类型

（一）价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

在资产评估师根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义

本资产评估报告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

本次评估的评估基准日是2025年5月31日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

（一）评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

（二）评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为计划实施日期接近的会计报告日，使资产评估师能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体情况，并尽可能避免因利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用率等方面的变化对评估结论的影响，以利于资产评估师进行系统的现场调查、收集评估资料、评定估算等评估程序的履行。

（三）评估基准日尽可能与资产评估师实际实施现场调查的日期接近，使资产评估师能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和企业整体于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

六、评估依据

（一）经济行为文件

湘江集团党委会会议纪要（2025年第18次）；

（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，自2016年12月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，自2021年1月1日起施行）；

3. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议于2023年12月29日修订通过，自2024年7月1日起施行）；

- 4.《中华人民共和国企业所得税法》（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第二次修订）；
- 5.《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）；
- 6.《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号发布，国务院令第709号修订）；
- 7.《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
- 8.《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）；
- 9.《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）；
- 10.《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）；
- 11.《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院令第512号，自2008年1月1日起施行）；
- 12.《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号，自2017年11月19日起公布施行）；
- 13.《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，经财政部、国家税务总局令第65号修订）；
- 14.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；
- 15.《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，自2019年4月1日起施行）；
- 16.《关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告2019年第14号，自2019年4月1日起施行）；
- 17.《税务总局关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》（财政部、税务总局公告2023年第7号）；
- 18.《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年财政部令第86号公布 2019年1月2日财政部97号令修正）；
- 19.其他与资产评估相关的法律、法规。

（三）评估准则依据

- 1.《资产评估基本准则》（财政部财资〔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——资产评估方法》（中评协[2019]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——无形资产》（中评协[2017]37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——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
- 13.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 14.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 15.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 16.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
17. 其他。

（四）资产权属依据

1. 被评估单位的出资合同、公司章程、验资报告、出资证明、营业执照等（复印件）；
2. 被评估单位的业务经营许可证等（复印件）；
3. 机动车行驶证等（复印件）；
4. 被评估单位重要资产的购置发票、合同和相关资料等（复印件）；
5. 其他相关权属依据。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位评估基准日的会计报表及审计报告；
2. 委托人和被评估单位提供的历史与现行资产价格资料；
3. 国家统计局、湖南省（市）统计局发布的统计资料；
4. 资产评估师通过市场调查及向生产厂商所收集的有关询价资料和参数资料；
5. 被评估单位所在行业的相关资料；
6. 机械工业出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；

7.评估基准日的国债利率及到期收益率、赋税基准及税率和中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）等；

8.《中国汽车网》；

9.《汽车报废标准》及相关补充规定；

10.机械工业信息研究院编制的2024年《中国机电产品报价手册》；

11.资产评估师通过市场调查所收集的有关询价资料和参数资料；

12.其他相关资料。

（六）其他参考依据

1.宏观经济分析资料；

2.被评估单位近年来年生产、经营情况统计、财务资料以及评估基准日至报告出具日委托人及相关当事人提供的有关资料、文件；

3.iFinD金融数据终端的相关资料；

4.其他相关参考资料。

七、评估方法

（一）评估基本方法简介

企业价值评估基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法三种。

1.收益法

企业价值评估中的收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法；股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法，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两种。

2.市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。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。

3.资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，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。

（二）评估方法的选择

资产评估师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、企业性质、资产规模以及所获取评估资料的充分性等相关因素，审慎分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

1.评估方法的适用性分析

（1）收益法

①收益法应用的前提条件：

I.评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；

II.预期收益所对应的风险能够度量；

III.收益期限能够确定或者合理预期。

②收益法的适用性分析

I.被评估单位的历史经营情况

被评估单位已成立多年，从其近几年的营运情况来看，企业运营正常。故被评估单位的历史经营情况特别是最近两年的经营业绩可以作为预测其未来年度收益的参考数据。

从整体上看，被评估单位与评估对象相关的资产绝大部分系经营性资产，其产权基本明晰，资产状态较好。其营运过程中能产生足够的现金流量保障各项资产的不断更新、补偿，并保持其整体获利能力，使被评估单位能够持续经营。

II.被评估单位的未来收益可预测情况

被评估单位近几年经审计的会计报表数据表明：最近几年的营业收入、营业利润、净利润、净现金流量等财务指标较为平稳，其来源真实合理，评估对象的未来收益从其近几年的实际运行情况来看可以合理预测。即：被评估单位的营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量方式流出，其他经济利益的流入也能够以货币计量，因此，评估对象的整体获利能力所带来的预期收益能够用货币计量并可以合理预测。

III.评估资料的收集和获取情况

委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估师收集的与本次评估相关的资料能基本满足收益法评估对评估资料充分性的要求。

IV.与被评估单位获取未来收益相关的风险预测情况

被评估单位的风险主要有行业风险、经营风险、财务风险、政策风险及其他风险。资产评估师经分析后认为上述风险能够进行定性判断或能粗略量化，进而为折现率的估算提供基础。

综合以上分析结论后资产评估师认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用收益法。

（2）市场法

①市场法应用的前提条件：

- I. 评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- II. 公开市场上有足够数量的可比参照物，可比参照物数量至少有三个；
- III. 有关交易的必要信息可以获得。

②市场法的适用性分析

- I. 从股权交易市场的容量和活跃程度以及参考企业的数量方面判断

中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市，在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多，能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和WIND资讯网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知：在中国大陆资本市场上，与被评估单位业务范围及资产规模类似的交易案例较少，不能满足市场法评估的可比案例的“数量”要求。

- II. 从可比参照物的可比性方面判断

在与被评估单位处于同一行业的上市公司中，根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知：与被评估单位基本可比的上市公司较少，不能满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

综合以上分析结论后资产评估师认为：本次评估在理论上和实务上不适宜采用市场法。

（3）资产基础法

①资产基础法应用的前提条件：

- I. 评估对象涉及的相关资产能正常使用或者在用；
- II. 评估对象涉及的相关资产能够通过重置途径获得；

III. 评估对象涉及的相关资产的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

② 资产基础法的适用性分析

I. 从被评估资产数量的可确定性方面判断

被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

II. 从被评估资产重置价格的可获取性方面判断

委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从其机器设备的生产厂家、存货的供应商、其他供货商的相关网站等多渠道获取。

III. 从被评估资产的成新率可估算性方面判断

评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析结论后资产评估师认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用资产基础法。

2. 本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件，结合前述评估方法的适用性分析等综合判断，本次评估采用资产基础法和收益法进行评估。

（三）本次评估技术思路及重要评估参数的确定

1. 资产基础法评估中各主要资产（负债）的具体评估方法

（1）流动资产

① 货币资金

按审计确定并经核实的账面价值作为评估值。

② 应收、预付及其他应收款项

通过核实原始凭证、发函询证或实施替代程序，了解应收款项的发生时间，核实账面余额，并进行账龄分析和可收回性判断，以预计可收回的金额作为评估值，对有确凿证据表明无法收回的评估为零；坏账准备评估为零。

③ 存货

委托评估的存货主要为合同履约成本。

对于合同履约成本：合同履约成本主要为履行合同所产生的直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本，资产评估师通过被评估单位调查了解了账面构成、确定采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础(即在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度)进行摊销，核对相关成本构成的会计记录的准确性及真实性，考虑被评估单位在当期发生的所有成本所带来的收益的能力后估算其评估值。

合同履约成本评估值=成本*（1+成本利润率）/100%。

④合同资产

合同资产为应收工程款（已履约未结算），资产评估师向企业了解其形成过程，与明细账、总账、报表数进行核对，账表单相符，以评估基准日时存在的资产或权利价值确定为评估值。

（2）长期股权投资

委托评估的长期股权投资为湘江运营公司的全资子公司。本次评估视被评估企业是否具有控制权、评估程序是否受到限制，以及所获得的评估资料情况，根据与本次评估目的、价值类型相匹配的原则，综合判断分析后，选择恰当的评估方法。

对于全资子公司，对被投资单位能够实施控制或重大影响，且评估程序未受到限制，按照《资产评估执业准则-企业价值》的要求，对被投资单位股东全部权益价值进行评估，然后对所采用的评估方法测算所得评估结果，所使用的信息资料及参数估算所依据的资料数量和质量进行对比分析的基础上，确定被投资单位股东全部权益价值评估结论。然后再根据母公司对该被投资单位的持股比例确定长期股权投资的评估值。估算公式如下：

长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益价值评估值×持股比例

（3）固定资产

设备类固定资产

（1）评估方法选取依据（理由）

①被评估单位所在地的被评估设备二手交易市场不甚发达，难以找到足够数量的可比交易案例，故不宜选取市场法进行评估；

②被评估单位不是按生产线或单台机器设备核算其收益及成本费用的，因而未能提供生产线或单台机器设备的历史收益及成本费用资料，无法预测其未来年期的收益及成本费用数据，故不宜选取收益法进行评估。

根据本次评估的目的、被评估单位提供的资料和委托评估设备的具体情况，对在用的设备类固定资产可以合理估算评估原值和成新率，故选取成本法进行评估，其基本估算公式为：

评估净值=评估原值×成新率

其中：评估原值根据评估基准日市场价格与实有数量估算

成新率根据委托评估的机器设备的已使用年限、经济使用年限和现状估算

(2) 评估原值的估算：

评估原值=不含税购置价+不含税运杂费+不含税基础费+不含税安装调试费+不含税其他费用+资金成本

A、机器设备评估原值

①机器设备购置价的确定

如有近期成交的，我们参照最近一期成交的价格，以成交价为基础，再考虑相应的运杂、安装调试等费用确定其评估原值；对于无近期成交的设备，如目前市场仍有此种设备，我们采用询价方式，通过向厂家直接询价，再考虑相关费用确定其评估原值；对于无法询价也无替代产品的设备，我们在核实其原始购置成本基本合理的情况下，采用物价指数调整法来确定其评估原值。

根据“《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）”的规定：自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增），因被评估单位系增值税一般纳税人，则设备的购置价格应为不含增值税购置。

②运杂费的估算

运杂费一般根据设备的重量、运距以及包装难易程度，按设备含税购置价的0%-6%估算或按近期同类型设备运杂费率估算。

因被评估单位系增值税一般纳税人，则设备的运杂费应为不含增值税运杂费。

③基础费

设备基础的一般根据实际工程量或根据设备基础的复杂程度，按设备购置价的0%—17%估算，或按近期同类型设备基础实际合同数估算；本次评估根据委托评估的机器设备的具体情况决定是否估算其基础费。

因被评估单位系增值税一般纳税人，则设备的运杂费应为不含增值税运杂费。

④安装调试费和安装工程费的估算

根据设备安装实际情况或根据设备安装的复杂程度，按设备含税购置价的0%-25%估算。本次评估根据委托评估的机器设备的具体情况决定是否估算其安装调试费。

外购设备的安装工程费按以下规则估算：

主要设备（A、B类设备）的安装工程费按其安装过程中发生的直接费、间接费、计划利润、税金等估算；

对于供货商包安装调试的外购设备不估算其安装调试费和安装工程费；

一般设备（C类设备）及其他不需要安装的即插即用设备不估算其安装调试费和安装工程费。

因被评估单位系增值税一般纳税人，则设备的安装调试费和安装工程费应为不含增值税安装调试费和安装工程费。

⑤其他费用：其他费用包括基础费、设计费、建设项目管理费等，根据委托评估的机器设备的具体情况酌情考虑。

主要设备（A、B类设备）的其他费用按其常规的基础费、设计费、建设项目管理费、生产准备费（试运营费）、科研勘设费、其他及临时工程费等估算（扣除按税法规定可抵扣增值税）；

一般设备（C类设备）及其他不需要安装的即插即用设备不估算其他费用。

⑥资金成本的估算

对设备价值高、安装建设期较长的设备，方按设备的含税价、评估基准日的贷款市场报价利率和正常安装调试工期估算其资金成本。

B、价值不高的一般设备和电子设备评估原值的估算：

对于的价值不高的一般设备主要各种小型检测设备和包括空调、电脑、打印机在内的现代办公设备等。此类设备结构简单、安装容易且目前市场竞争激烈，经销商提供送货上门，免费安装调试等服务，故以目前市场价为重置价值。

C、车辆评估原值的估算：

评估原值=购置价+购置附加税+其他

其中：

购置价：按评估基准日现行市价（除税）估算；

购置附加税：按不含增值税的车辆购置价的10%估算；

其他：主要考虑上牌发生的费用，按基准日实际发生费用估算。

（3）成新率的估算：

一般根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济使用寿命年限、技术寿命年限估算其尚可使用年限。

①对于主要设备（A、B类设备），采用综合分析法进行估算，即以其设计使用寿命年限为基础，先考虑该类设备的综合状况并评定其耐用年限——经济使用寿命年限N（受专业的限制，一般参照《资产评估常用数据与参数手册》载明的经济使用寿命年限），接着考虑该等设备的利用、负荷、维护保养、原始制造质量、工作环境、故障率、使用现状等，并据此初步分别估算该等设备的尚可使用寿命年限n，再估算下表所示各成新率的调整系数，进而分别估算该等设备的成新率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据分类，本公司测定并分类整理了各类设备相关调整系数的范围，即成新率的调整系数范围如下：

设备调整系数项目	代号	系数调整值
设备利用系数	C1	0.85—1.15
设备负荷系数	C2	0.85—1.15
设备维护保养状况系数	C3	0.85—1.15
设备原始制造质量系数	C4	0.90—1.10
设备工作环境系数	C5	0.95—1.05
设备故障系数	C6	0.85—1.15

则：成新率 $K=n \div N \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 \times 100\%$

即一般根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济使用寿命年限、技术寿命年限和现实状况估算其尚可使用年限。

②对于一般设备和价值较小的设备如电脑、打印机、空调等办公设备，在综合考虑设备的使用维护状态和外观现状的前提下，采用使用年限法估算其成新率（同时考虑现场勘查成新率）。其估算公式如下：

成新率=（经济使用年限—已使用年限）÷经济使用年限×100%

③对于车辆，以年限法（成新率1），行驶里程法（成新率2），现场打分法（成新率3）分别估算成新率，并以三者中最低者估算为车辆成新率。其估算公式如下：

成新率1=（规定或经济使用年限—已使用年限）÷规定或经济使用年限×100%

成新率2=（规定行驶里程—已运行里程）÷规定行驶里程×100%

成新率3的估算：首先对车辆各部位质量进行百分制评分，然后根据各部位的重要程度，确定权重系数（即发动机系统0.4，底盘0.3，车身及装饰0.1，电气设备0.2，权重系数合计为1），以加权平均确定成新率3。即：

成新率3=（发动机系统得分×0.4+底盘得分×0.3+车身及装饰得分×0.1+电气设备得分×0.2）÷100×100%。

（4）无形资产

委托评估的无形资产——其他无形资产主要为账外专利权和软件著作权。

对专利、软件著作权类无形资产，其价值由被评估企业主要经营产品或服务所带来的未来收益所决定的，故采用收益法进行评估。即通过估算未来收益期内相关无形资产所带来的收益，并按一定折现率将其折算为现值，以该现值作为该无形资产的评估价值。其估算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{K \times S_i}{(1+r)^i}$$

式中： P：无形资产评估值

K：无形资产的收入分成率

S_i：第 i 年的销售收入

n：无形效的收益年限

r：无形资产对应的分成收益折现率

（5）长期待摊费用

通过查阅相关文件和长期待摊费用的原始凭证、摊销凭证等财务资料，了解各项长期待摊费用的剩余摊销期与未来受益状况，未发现不符情况。

对未来尚能受益的长期待摊费用，以尚存权益确定评估值。

（6）递延所得税资产

因委托评估的递延所得税资产是计提应收款项的坏账准备及递延收益所形成的应纳所得税时间性差异的借方金额，本次评估对往来款分项按预计可回收金额评估，以往来款评估后形成的预估损失重新测算的递延所得税资产作为评估值。

（7）负债

在清查核实的基础上，以审计核实后账面值并考虑实际需支付情况确定其评估值。

2.收益法的具体模型及重要评估参数的确定

(1) 收益法的具体模型及估算公式

本次评估选用企业自由现金流量折现模型，在具体的评估操作过程中，选用两阶段收益折现模型。即：将以持续经营为前提的被评估单位的未来收益分为详细预测期和相对稳定期两个阶段进行预测。

首先，合理确定第一阶段详细预测期期限。详细预测期也称为明确的预测期，根据被评估单位所处发展阶段及趋势、经营模式、主要产品或者服务的剩余经济寿命以及替代产品或者服务的研发情况、收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、营运资金、投资收益和风险水平等的综合分析，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素合理确定。根据上述因素的分析，本次确定详细预测期为五年一期，自2025年6月1日至2030年12月31日止，共五年1期，此阶段为被评估单位的经营波动期。自2031年1月1日进入相对稳定期，即第二阶段（也称永续期）。

第二步，预测详细预测期被评估企业未来收益。根据宏观经济环境、被评估企业所在行业发展状况及发展前景、企业历史财务及经营数据的分析与调整、企业未来商业计划等预测基础资料，对企业详细预测期各年营业收入、成本费用等收支明细、折旧和摊销、资本性支出、营运资金及其增减变动等项目采用适当的方法进行合理预测的基础上，进而预测详细预测期各年的企业自由现金净流量；同时，根据被评估单位主要产品或者服务的剩余经济寿命期情况、进入稳定期的因素分析详细预测期后的收益趋势、终止经营后的处置方式等的分析，选择稳定模型估算详细预测期后的价值。在估算预测期后价值（永续期价值）时，一般以预测期最后一期的企业自由现金流量为基础，考虑偶然因素的影响进行标准化调整，得到稳定期的收益水平。

第三步，合理估算折现率。根据折现率应与所选收益指标配比的原则，本次选择加权平均资本成本（WACC）作为企业自由现金流量的折现率。在综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和所在行业、被评估企业的特定风险等相关因素，合理确定折现率。

第四步，识别和评估溢余资产、非经营性资产及负债

在分析被评估企业资产配置情况、历史财务经营数据和经营性资产及负债与未来收益预测口径相匹配的基础上,识别被评估企业于评估基准日拥有非经营性资产、非经营性负债和溢余资产,并采用合适的方法单独予以评估。

最后,被评估单位估算经营性资产及负债价值,再加上单独评估的非经营性资产、非经营性负债、溢余资产价值,得到被评估单位的整体价值,在此基础上减去付息负债价值即得股东全部权益价值。基本估算公式如下:

经营性资产及负债价值=详细预测期收益现值+永续期价值

$$C = \sum_{t=1}^n \frac{FCFF_t}{(1+WACC)^t} + \frac{FCFF_{n+1}}{(WACC-g) \times (1+WACC)^t}$$

上式中:

C-经营性资产及负债价值

FCFF_t——第t年的企业自由现金流量; FCFF=税后净利润+折旧及摊销+利息×(1-所得税率)-资本性支出-净营运资金追加额

WACC——加权平均资本成本

g-永续期增长率

n- 详细预测期,本次评估取评估基准日后5年1期;

t-收益折现期(年);

企业整体价值=经营性资产及负债价值+单独评估的非经营性资产、非经营性负债、溢余资产价值

$$OV = C + B$$

上式中:

OV—企业整体价值;

B—单独评估的非经营性资产、非经营性负债、溢余资产价值。

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务

$$EV = OV - D$$

上式中:

EV——股东全部权益价值;

D——付息债务;

(2) 收益法重要评估参数的确定

① 收益期限

国家法律以及被评估单位的章程规定：企业经营期限届满前可申请延期，故被评估单位的经营期限可假设为在每次届满前均依法延期而推证为尽可能长；从企业价值评估角度分析，被评估单位所在的行业，被评估单位经营正常，且不存在必然终止的条件；本次评估设定被评估单位的未来收益期限为永续年。

② 收益指标的选取

在收益法评估实践中，一般采用净利润或现金流量（企业自由现金流量、股权自由现金流量）作为被评估单位的收益指标；由于净利润易受折旧等会计政策的影响，而现金流量更具有客观性，故本次评估选取现金流量——企业自由现金流量作为收益法评估的收益指标。企业自由现金净流量的计算公式如下：

企业自由现金净流量 = 净利润 + 折旧及摊销 + 利息 × (1 - 所得税率) - 资本性支出 - 营运资本追加额

③ 折现率的选取和测算

根据折现率应与所选收益指标配比的原则，本次评估选取全部资本加权平均成本（WACC）作为被评估单位未来年期企业自由现金流量的折现率。全部资本加权平均资本成本（WACC）的估算公式如下：

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

上式中：WACC：加权平均资本成本；

D：付息债务的市场价值；

E：股东全部权益市场价值；

R_e：权益资本成本；

R_d：债务资本成本；

T：企业所得税率。

权益资本成本按资本资产定价模型的估算公式如下：

$$CAPM \text{ 或 } R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_s$$

$$= R_f + \beta \times ERP + R_s$$

上式中： R_e ：权益资本成本；

R_f ：无风险收益率；

β ：Beta系数；

R_m ：资本市场平均收益率；

ERP：即市场风险溢价（ $R_m - R_f$ ）；

R_s ：特有风险收益率（企业规模超额收益率）。

八、评估程序实施过程 and 情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估师了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助被评估单位进行资产清查工作；随后评估小组进驻被评估单位，对评估对象及其所包含的资产、负债实施现场调查，收集并分析评估所需的全部资料，选择评估方法并确定评估模型，进而估算评估对象的价值。自接受评估项目委托起至出具评估报告分为以下五个评估工作阶段

（一）评估项目洽谈及接受委托阶段

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

（二）现场调查和收集资料阶段

该阶段的主要工作内容是：提交《资产评估须提供资料清单》；指导被评估单位清查资产、准备评估资料；收集并验证评估资料；尽职调查访谈、现场核查资产与验证评估资料、市场调查及收集市场信息和相关资料等。

1. 提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人和被评估单位积极进行评估资料准备工作。

2. 指导被评估单位清查资产、准备评估资料

与委托人和被评估单位相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

3. 收集并验证委托人、被评估单位提供的资料

对委托人和被评估单位提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

4. 现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面（或抽样）核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

5. 尽职调查访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和被评估单位提供的资料，与被评估单位治理层、管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项以及被评估单位及其所在行业的历史情况与未来发展趋势等方面的理解达成共识。

6. 市场调查及收集市场信息和相关资料

在收集委托人和被评估单位根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

（三）评定估算阶段

该阶段的主要工作内容是：

1. 选择评估方法及评估模型

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定选择的评估方法、具体评估模型。

2. 评定估算

根据选择的评估方法及具体模型，合理确定评估模型所需评估参数，测算评估对象的初步评估结果，形成资产评估工作底稿。

（四）汇总评估结果及撰写初步资产评估报告阶段

对初步的评估结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草初步资产评估报告并连同资产评估工作底稿提交本公司内部审核。

（五）出具资产评估报告

经本公司内部审核通过后的资产评估报告，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，并对沟通情况进行独立分析，按本公司质量控制制度和程序，并决定是否对资产评估报告进行调整，在对需要调整的内容修改完善资产评估报告后，按本公司业务报告签发制度和程序，向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估师在充分分析被评估单位的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状与发展前景对被评估单位价值影响等方面的基础上，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

（一）前提条件假设

1. 公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

3. 持续经营假设

持续经营假设是假定被评估单位（评估对象及其所包含的资产）按其目前的模式、规模、频率、环境等持续不断地经营。该假设不仅设定了评估对象的存续状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

（二）一般条件假设

1. 假设国家和地方（被评估单位经营业务所涉及地区）现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设被评估单位经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位的持续经营形成重大不利影响。

（三）特殊条件假设

1.假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，其经营范围、经营模式与目前基本保持一致，且其业务的未来发展趋势与所在行业于评估基准日的发展趋势基本保持一致。

2.假设被评估单位的经营者勤勉尽责，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

3.假设委托人及被评估单位提供的资料（基础资料、财务资料、运营资料、预测资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

4.假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

5.假设被评估单位的收益在各年是均匀发生的，其年度收益实现时点为每年的年中时点。

6.财政部税务总局关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告（财政部税务总局公告2023年第7号），第一条规定：企业开展研发活动中实际发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，自2023年1月1日起，再按照实际发生额的100%在税前加计扣除；形成无形资产的，自2023年1月1日起，按照无形资产成本的200%在税前摊销，无截止期限，本次评估假设被评估单位及其子公司以后年度仍能持续享受该政策。

7.假设被评估单位需由国家或地方政府机构、团体签发的执照、使用许可证、同意函或其他法律性及行政性授权文件，于评估基准日时均在有效期内正常合规使用，且该等证照有效期满后可以获得更新或换发。

（四）上述评估假设对评估结果的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对被评估单位的收入、成本、费用乃至其营运产生的难以量化的影响，上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估师认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，本资产评估机构及其签名资产评估师不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

十、评估结论

截至评估基准日，湖南湘江城市运营管理有限公司申报评估并经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审定的合并会计报表反映的资产总额账面值为38,207.21万

元，负债总额账面值为22,698.20万元，所有者权益账面值为15,509.01万元（其中归属于母公司股东权益账面价值账面值为15,509.01万元）。

湖南湘江城市运营管理有限公司申报评估的母公司会计报表的总资产账面值为38,537.52万元、总负债账面值为23,395.45万元、股东权益账面值为15,142.07万元。

（一）资产基础法评估结果

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，湖南湘江城市运营管理有限公司的股东全部权益评估值为16,662.05万元，较母公司所有者（股东）权益评估增减变动额为1,519.98万元，增减变动幅度为10.04%；较合并口径归属于母公司所有者（股东）权益账面价值评估增减变动额为1,153.04万元，增减变动幅度为7.43%。详细情况见评估结果汇总表。

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
1	流动资产	35,948.77	36,120.85	172.08	0.48
2	非流动资产	2,588.75	3,936.65	1,347.90	52.07
3	长期股权投资	1,000.00	1,367.82	367.82	36.78
4	固定资产	1,449.37	1,669.45	220.08	15.18
5	无形资产		760.00	760.00	
6	长期待摊费用	25.23	25.23		
7	递延所得税资产	114.15	114.15		
8	资产总计	38,537.52	40,057.51	1,519.98	3.94
9	流动负债	22,928.25	22,928.25		
10	非流动负债	467.20	467.20		
12	负债合计	23,395.45	23,395.45		
13	净资产（所有者权益）	15,142.07	16,662.05	1,519.98	10.04

表中评估增减变动额及原因分析见本报告附件—资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。

（二）收益法评估结果

经采用收益法评估，截至评估基准日，湖南湘江城市运营管理有限公司的股东全部权益评估值为19,680.00万元，较母公司所有者（股东）权益评估增减变动额为4,537.93万元，增减变动幅度为29.97%；较合并口径归属于母公司所有者（股东）权益账面价值评估增减变动额为4,170.99万元，增减变动幅度为26.89%。

（三）确定最终评估结论及评估结论使用有效期

上述两种评估方法的评估结果相差3,017.95万元，差异率18.11%。从理论上讲，采用各种评估方法所得评估结果均能合理反映评估对象于评估基准日的市场价值。

由于资产基础法是基于被评估单位于评估基准日的账面资产和负债以及可辨认的表外资产的市场价值进行评估来估算企业股东全部权益价值的，但未能包含表外且难以辨认的人力资源、客户资源、独特的盈利模式和管理模式、商誉等资产的价值，即资产基础法的评估结果无法涵盖企业全部资产的价值，且资产基础法以企业资产的再取得成本为出发点，有忽视企业整体获利能力的可能性。而收益法评估是从企业未来发展的角度出发，通过建立在一系列假设模型基础上进行预测，进而综合评估被评估单位的股东全部权益价值，收益法评估值既考虑了各项资产及负债是否在企业未来的经营中得到合理充分地利用，也考虑资产、负债组合在企业未来的经营中是否发挥了其应有的作用。这就是两种评估方法的评估结果具有差异的根本原因。

经上述分析后我们认为：收益法的评估结果较为全面合理且更切合本次评估的评估目的；故选取收益法的评估结果作为本次评估的最终评估结论。即湖南湘江城市运营管理有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值的评估结论为19,680.00万元（大写人民币壹亿玖仟陆佰捌拾万元整）。

按现行规定，该评估结论的使用有效期为一年，自本报告评估基准日2025年5月31日算起至2026年5月30日。同时，报告使用人应当关注本资产评估报告中载明的评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本项目没有引用其他机构出具报告结论的情况。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本项目未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

（三）委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

本项目不存在未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形。

（四）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

截止评估报告出具日，被评估单位为原告的法律纠纷事项如下：

序号	原告	被告	案由	诉讼金额 (元)	进展
1	湖南湘江城市运营管理有限公司	中铁隧道股份有限公司	合同纠纷	68,617.24	郑州仲裁委仲裁排庭中

本次评估未考虑上述法律纠纷对评估值的影响。

（五）重要的利用专家工作及相关报告情况

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)对湖南湘江城市运营管理有限公司2024年12月31日、2025年5月31日的财务状况以及2024年度、2025年1-5月的经营成果和现金流量等相关信息进行了审计工作，并出具了众环审字(2025) 1100157号标准无保留意见审计报告。本次评估是在审计的基础上进行的，并利用了上述《审计报告》相关信息及数据。

（六）重大期后事项

无。

（七）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（八）抵押、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，湘江运营公司作为承租方的租赁情况如下：

序号	租赁物名称	地址	租赁面积*（平方米）	业主	租赁合同约定期限
1	27层整层房屋及公用区域分摊	长沙市岳麓区环湖路1177号方茂苑（二期）12、13、15（湘江集团大厦）	2,892.13	湖南梅溪湖国际广场置业有限公司	2025/1/1-2025/12/31

（九）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

（十）其他需要特别说明的事项

1.2025年5月湖南湘江城市运营管理有限公司进行了一系列资产剥离、业务转移等业务整合工作，主要包括将湘江运营公司的充电桩业务剥离至湖南湘江能源科技

有限公司；转移应急办、共享中心、工程施工业务，即已完成未结账或正在开展的该类业务仍在湘江运营公司结项、结款，后续该类新增业务由湘江集团内其他公司主体承接。根据基准日被评估单位业务整合工作情况，此次评估收益法测算时将上述该部分回款视为非经营性资产，且未来收入预测时未考虑该类业务的后续承接。

2.截止评估基准日，湖南湘江城市运营管理有限公司注册资本为50000万人民币，实缴资本为17,000万人民币，注册资本尚未全部实缴到位。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是在本次评估假设和限制条件前提下，为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，该评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等情况的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力因素的影响。当评估假设和限制条件发生变化时，评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些情况变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

（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，资产评估机构及其签名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）若未征得本资产评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本资产评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2025年6月9日。

(本页为《湖南湘江新区发展集团有限公司拟以股权出资与华扬联众数字技术股份有限公司设立新公司所涉及的湖南湘江城市运营管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告》的签章页，无正文)



资产评估师:



资产评估师:



资产评估报告附件

- 1.经济行为文件；
- 2.被评估单位审计报告（众环审字(2025) 1100157 号）；
- 3.委托人的法人营业执照复印件；
- 4.被评估单位的法人营业执照复印件；
- 5.评估对象所涉及的部分资产权属证明资料复印件；
- 6.委托人承诺函；
- 7.被评估单位承诺函；
- 8.签名资产评估师承诺函；
- 9.资产评估机构资格证明文件或备案文件复印件；
- 10.资产评估机构法人营业执照副本复印件；
- 11.签名资产评估师执业会员证书复印件；
- 12.资产评估委托合同；
- 13.资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。

中共湖南湘江新区发展集团有限公司委员会

会议纪要

2025 年第 18 次

2025 年 5 月 22 日，湖南湘江新区发展集团有限公司党委书记、董事长张利刚在湘江集团大厦 3605 会议室主持召开集团公司党委会议，会议传达学习

，研究集团资产重组成立合资公司、

相关事宜。现纪要如下：

—

二

会议研究了集团资产重组成立合资公司相关事宜。为提升华扬联众公司净资产和经营业绩，防范退市重大风险，维护股东权益，会议明确，1.要依法依规、按程序加快推进对湘江运营公司进行资产评估，做到估值合理；要加强与上交所的深度沟通汇报，积极寻求支持。2.杨家庆同志牵头，研究华扬联众公司长远发展规划；向全体高管全面、深入、整体汇报华扬联众项目情况，增进对项目的了解。3.按照资产重组方案，推进股权无偿剥离、资产剥离、业务转移等工作；湘江运营公司向集团公司上缴2022年至2024年利润114,934,161.47元；刘双知同志牵头，拿出人员分流方案，提交集团党委会研究，确保平稳有序。4.资产重组后，湘江运营公司的经营决策、人员管理、业务发展在满足上市公司监管要求的前提下，与现有运行机制保持不变。5.集团上下要进一步提升视野站位、放大格局，想问题做决策要善于算大账、算长远账。

三



湖南湘江城市运营管理有限公司

审 计 报 告

众环审字（2025）1100157号





中审众环
ZHONGSHENZHONGHUAN

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
武汉华中北路165号长江产业大厦17-18层
邮编:430077

Zhongshen Zhonghuan Certified Public Accountants LLP
17-18/F, Yangtze River Industry Building
No. 165 Zhongba Road, Wuhan 430077

电话 Tel: 027-86791215
传真 Fax: 027-85424329

审计报告

众环审字(2025)1100157号

湖南湘江城市运营管理有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了湖南湘江城市运营管理有限公司(以下简称“城市运营公司”)财务报表,包括2025年5月31日、2024年12月31日的合并及公司资产负债表,2025年1-5月、2024年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了城市运营公司2025年5月31日、2024年12月31日合并及公司的财务状况以及2025年1-5月、2024年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于城市运营公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

城市运营公司管理层(以下简称“管理层”)负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时,管理层负责评估城市运营公司的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算城市运营公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督城市运营公司的财务报告过程。



四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对华自科技公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致华自科技公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就城市运营公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



（此页无正文，为湖南湘江城市运营管理有限公司《众环审字（2025）1100157 号》报告正文签字盖章页。）

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：

（项目合伙人）：



胡 彦

中国注册会计师：



刘 姝

中国·武汉

2025年6月6日



合并资产负债表

2025年5月31日

编制单位:湖南湘江城市运营管理有限公司

金额单位:人民币元

项 目	附注	2025年5月31日	2024年12月31日
流动资产:			
货币资金	六、1	82,101,891.83	158,588,462.41
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、2	188,238,235.61	187,241,504.03
应收款项融资			
预付款项	六、3	18,553,752.78	19,041,125.84
其他应收款	六、4	13,178,226.49	222,062,203.87
其中:应收利息			
应收股利			
存货	六、5	19,523,025.05	14,951,825.39
合同资产	六、6	44,484,875.24	29,543,582.45
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、7		280,319.42
流动资产合计		366,080,007.00	631,708,023.41
非流动资产:			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、8		17,096,563.65
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	六、9	14,569,770.44	38,152,199.82
在建工程	六、10		1,089,113.90
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	六、11		65,681,245.15
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、12	256,242.70	10,061,105.97
递延所得税资产	六、13	1,166,126.46	939,866.26
其他非流动资产			
非流动资产合计		15,992,139.60	133,020,094.75
资产总计		382,072,146.60	764,728,118.16

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



合并资产负债表 (续)

2025年5月31日

编制单位:湖南湘江城市运营管理有限公司

金额单位:人民币元

项 目	附注	2025年5月31日	2024年12月31日
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、14	149,491,157.25	173,772,255.34
预收款项			
合同负债	六、15	44,112,844.12	18,175,749.34
应付职工薪酬	六、16	10,454,804.96	13,506,005.45
应交税费	六、17	7,181,365.53	7,420,260.60
其他应付款	六、18	10,193,443.27	11,979,157.36
其中:应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、19		200,186,388.89
其他流动负债	六、20	876,460.39	2,072,014.49
流动负债合计		222,310,055.52	427,111,831.47
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
其中:优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	六、21	4,671,975.00	4,854,000.00
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,671,975.00	4,854,000.00
负债合计		226,982,030.52	431,965,831.47
所有者权益:			
实收资本	六、22	170,000,000.00	170,000,000.00
其他权益工具			
其中:优先股			
永续债			
资本公积	六、23	1,925,028.10	28,755,240.04
减:库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、24	220,585.22	18,421,273.90
一般风险准备			
未分配利润	六、25	-17,055,497.24	115,585,772.75
归属于母公司股东权益合计		155,090,116.08	332,762,286.69
少数股东权益			
所有者权益合计		155,090,116.08	332,762,286.69
负债和所有者权益总计		382,072,146.60	764,728,118.16

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



罗



合并利润表

2025年1-5月

编制单位:湖南湘江城市运营管理有限公司

金额单位:人民币元

项 目	附注	2025年1-5月	2024年度
一、营业总收入		281,600,639.42	915,497,901.90
其中:营业收入	六、26	281,600,639.42	915,497,901.90
二、营业总成本		258,803,975.22	857,329,860.17
其中:营业成本	六、26	242,832,577.69	819,483,539.84
税金及附加	六、27	1,096,530.03	3,236,285.15
销售费用	六、28	5,461.03	20,028.74
管理费用	六、29	11,292,270.61	26,020,060.93
研发费用	六、30	3,861,746.14	9,515,812.67
财务费用	六、31	-284,610.25	945,867.16
其中:利息费用			
利息收入		318,226.90	1,058,980.52
加:其他收益	六、32	777,607.29	2,179,130.71
投资收益(损失以“-”号填列)	六、33	-130,843.21	-1,971,647.90
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-130,843.21	-1,971,647.90
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)	六、34	217,035.91	-194,543.43
资产减值损失(损失以“-”号填列)	六、35	-2,014,234.96	82,253.32
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		21,646,229.23	58,263,234.43
加:营业外收入	六、36	969,498.04	903,748.79
减:营业外支出	六、37	49,999.99	51,052.47
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		22,565,727.28	59,115,930.75
减:所得税费用	六、38	4,579,110.27	9,098,401.84
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		17,986,617.01	50,017,528.91
(一)按经营持续性分类			
1、持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		17,986,617.01	50,017,528.91
2、终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二)按所有权归属分类			
1、归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		17,986,617.01	50,017,528.91
2、少数股东损益(净亏损以“-”号填列)			
六、其他综合收益的税后净额			
(一)归属母公司股东的其他综合收益的税后净额			
1、不能重分类进损益的其他综合收益			
(1)重新计量设定受益计划变动额			
(2)权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3)其他权益工具投资公允价值变动			
(4)企业自身信用风险公允价值变动			
(5)其他			
2、将重分类进损益的其他综合收益			
(1)权益法下可转损益的其他综合收益			
(2)其他债权投资公允价值变动			
(3)金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4)其他债权投资信用减值准备			
(5)现金流量套期储备			
(6)外币财务报表折算差额			
(7)其他			
(二)归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		17,986,617.01	50,017,528.91
(一)归属于母公司股东的综合收益总额		17,986,617.01	50,017,528.91
(二)归属于少数股东的综合收益总额			

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



合并现金流量表

2025年1-5月

编制单位:湖南湘江城市运营管理有限公司

金额单位:人民币元

项 目	附注	2025年1-5月	2024年度
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		319,624,999.93	824,521,291.74
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		439,362,182.06	304,434,432.48
经营活动现金流入小计		758,992,181.99	1,128,955,724.22
购买商品、接受劳务支付的现金		276,837,297.32	616,620,059.48
支付给职工以及为职工支付的现金		17,966,948.52	38,976,860.76
支付的各项税费		12,668,529.02	28,430,994.62
支付其他与经营活动有关的现金		205,274,307.89	364,037,276.71
经营活动现金流出小计		512,747,082.55	1,048,065,191.57
经营活动产生的现金流量净额		246,245,099.44	80,890,532.65
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		500,000.00	
取得投资收益收到的现金			6,370,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			23,388.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		500,000.00	6,393,388.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,035,791.47	19,725,598.79
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		2,420,707.35	
投资活动现金流出小计		5,456,498.82	19,725,598.79
投资活动产生的现金流量净额		-4,956,498.82	-13,332,210.79
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金		200,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		117,645,272.58	6,853,055.55
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		317,645,272.58	6,853,055.55
筹资活动产生的现金流量净额		-317,645,272.58	-6,853,055.55
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-76,356,671.96	60,705,266.31
加:期初现金及现金等价物余额		157,952,937.91	97,247,671.60
六、期末现金及现金等价物余额		81,596,265.95	157,952,937.91

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

罗海





合并所有者权益变动表

金额单位：人民币元

项 目	2025年1-6月									
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计
一、上年年末余额	170,000,000.00		28,755,240.04				18,421,273.90		115,585,772.75	332,762,286.69
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年年末余额	170,000,000.00		28,755,240.04				18,421,273.90		115,585,772.75	332,762,286.69
三、本年期初余额	170,000,000.00		26,830,211.94				-18,200,688.68		-132,641,269.99	-17,572,176.61
(一) 综合收益总额									17,986,617.01	17,986,617.01
1. 所有者投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
(二) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者的分配										
4. 其他										
(三) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本										
2. 盈余公积转增资本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(四) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本年年末余额	170,000,000.00		-26,830,211.94				-18,200,688.68		-35,693,735.53	-80,724,626.15
单位负责人：			1,955,628.10				270,585.72		-17,955,497.24	155,090,116.08

会计机构负责人：罗路

主管会计工作人员：





合并所有者权益变动表

金额单位：人民币元

项 目	2024年度									
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	所有者权益合计
一、上年年末余额	170,000,000.00	28,755,240.04				12,562,112.84		71,427,404.90	282,744,757.78	282,744,757.78
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年年初余额	170,000,000.00	28,755,240.04				12,562,112.84		71,427,404.90	282,744,757.78	282,744,757.78
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										
（一）综合收益总额										
（二）所有者投入和减少资本										
1、所有者投入的普通股										
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入所有者权益的金额										
4、其他										
（三）利润分配										
1、提取盈余公积										
2、提取一般风险准备										
3、对所有者分配的股利										
4、其他										
（四）所有者权益内部结转										
1、资本公积转增资本										
2、盈余公积转增资本										
3、盈余公积弥补亏损										
4、设定受益计划变动额结转留存收益										
5、其他综合收益结转留存收益										
6、其他										
（五）专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
（六）其他										
四、本年年末余额	170,000,000.00	28,755,240.04				18,421,273.90		115,585,772.75	332,762,286.69	332,762,286.69

中审众环会计师事务所
(特殊普通合伙)

红印志

印易

罗

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

单位负责人：



资产负债表

2025年5月31日

编制单位:湖南湘江城市运营管理有限公司

金额单位:人民币元

项 目	附注	2025年5月31日	2024年12月31日
流动资产:			
货币资金		67,287,757.93	69,799,691.01
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十二、1	182,363,332.40	174,268,613.49
应收款项融资		18,010,193.43	9,332,809.17
预付款项		27,818,539.27	32,798,277.65
其他应收款	十二、2	15,291,002.48	13,101,386.97
其中:应收利息		19,523,025.05	14,812,040.28
应收股利		44,484,875.24	29,543,582.45
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		359,487,723.32	610,555,014.05
非流动资产:			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二、3	10,000,000.00	85,926,775.59
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		14,493,712.07	21,260,136.05
在建工程			1,089,113.90
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		252,324.79	4,283,191.92
递延所得税资产		1,141,469.86	906,635.68
其他非流动资产			
非流动资产合计		25,887,506.72	113,465,853.14
资产总计		385,375,230.04	724,020,867.19

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人: 罗



资产负债表 (续)

2025年5月31日

编制单位:湖南湘江城市运营管理有限公司

金额单位:人民币元

项 目	附注	2025年5月31日	2024年12月31日
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		145,131,114.15	156,284,905.82
预收款项			
合同负债		41,434,899.33	517,102.57
应付职工薪酬		9,949,881.53	11,757,996.70
应交税费		6,437,089.57	5,169,925.97
其他应付款		25,613,764.19	27,943,283.38
其中:应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			200,186,388.89
其他流动负债		715,783.70	93,983.77
流动负债合计		229,282,532.47	402,983,587.10
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
其中:优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		4,671,975.00	4,854,000.00
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,671,975.00	4,854,000.00
负债合计		233,954,507.47	407,837,587.10
所有者权益:			
实收资本		170,000,000.00	170,000,000.00
其他权益工具			
其中:优先股			
永续债			
资本公积			26,830,211.94
减:库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			18,200,688.68
未分配利润		-18,579,277.43	101,152,379.47
所有者权益合计		151,420,722.57	316,183,280.09
负债和所有者权益总计		385,375,230.04	724,020,867.19

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



利润表

2025年1-5月

编制单位:湖南湘江城市运营管理有限公司

金额单位:人民币元

项 目	附注	2025年1-5月	2024年度
一、营业收入		106,780,598.05	323,965,314.72
减: 营业成本		73,516,486.55	241,453,848.15
税金及附加		786,184.15	2,182,661.47
销售费用			
管理费用		9,579,310.54	23,187,009.26
研发费用		3,861,746.11	9,938,986.19
财务费用		-104,696.29	-286,932.34
其中: 利息费用			
利息收入		127,582.38	338,245.91
加: 其他收益		776,988.71	2,168,388.62
投资收益 (损失以“-”号填列)	十二、4	12,688,891.52	15,508,411.90
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-130,843.21	-1,971,647.90
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益 (损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)			
信用减值损失 (损失以“-”号填列)		266,648.73	-53,996.81
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		-2,014,234.96	82,253.32
资产处置收益 (损失以“-”号填列)			
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		30,859,860.99	65,194,799.02
加: 营业外收入		0.01	-1,300.00
减: 营业外支出		49,999.99	51,052.47
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		30,809,861.01	65,142,446.55
减: 所得税费用		3,586,228.23	6,550,835.97
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		27,223,632.78	58,591,610.58
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		27,223,632.78	58,591,610.58
(二) 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动			
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备			
6、外币财务报表折算差额			
7、其他			
六、综合收益总额		27,223,632.78	58,591,610.58

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



现金流量表

2025年1-5月

编制单位:湖南湘江城市运营管理有限公司

金额单位:人民币元

项 目	附注	2025年1-5月	2024年度
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		133,266,705.43	282,771,291.42
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		353,718,253.00	257,762,877.30
经营活动现金流入小计		486,984,958.43	540,534,168.72
购买商品、接受劳务支付的现金		92,833,962.51	178,052,064.93
支付给职工以及为职工支付的现金		16,388,913.03	34,133,704.70
支付的各项税费		8,818,711.70	27,527,914.34
支付其他与经营活动有关的现金		74,810,971.32	293,282,810.15
经营活动现金流出小计		192,854,558.56	527,996,524.12
经营活动产生的现金流量净额		294,130,399.87	12,537,644.60
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		500,000.00	
取得投资收益收到的现金		10,630,119.22	10,748,672.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		12,875,388.98	23,388.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		24,005,508.20	10,772,060.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,972,669.95	8,490,532.16
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,972,669.95	8,490,532.16
投资活动产生的现金流量净额		21,032,838.25	2,281,528.67
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金		200,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		117,645,272.58	6,853,055.55
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		317,645,272.58	6,853,055.55
筹资活动产生的现金流量净额		-317,645,272.58	-6,853,055.55
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-2,482,034.46	7,966,117.72
加: 期初现金及现金等价物余额		69,264,166.51	61,298,048.79
六、期末现金及现金等价物余额		66,782,132.05	69,264,166.51

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





所有者权益变动表

金额单位：人民币元

项 目	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债							
一、上年年末余额	170,000,000.00			26,830,211.94				18,200,688.68	101,152,379.47	316,183,280.09
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	170,000,000.00			26,830,211.94				18,200,688.68	101,152,379.47	316,183,280.09
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）				-26,830,211.94				-18,200,688.68	-110,731,656.90	-164,762,457.52
（一）综合收益总额									32,235,632.78	32,235,632.78
（二）所有者投入和减少资本										
1.所有者投入的普通股										
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
（三）利润分配										
1.提取盈余公积										
2.对所有者分配										
3.其他										
（四）所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本										
2.盈余公积转增资本										
3.盈余公积弥补亏损										
4.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他综合收益结转留存收益										
6.其他										
（五）专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
（六）其他										
四、本年年末余额	170,000,000.00			-26,830,211.94				-18,200,688.68	-32,021,128.21	-77,852,028.83

单位负责人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

红印

印





所有者权益变动表

金额单位：人民币元

2024年度

项 目	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债							
一、上年年末余额	170,000,000.00			26,830,211.94				12,341,527.62	48,419,929.95	257,591,669.51
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年末余额	170,000,000.00			26,830,211.94				12,341,527.62	48,419,929.95	257,591,669.51
三、本年期初变动金额（减少以“—”号填列）										
（一）综合收益总额								5,859,161.06	52,732,449.52	58,591,610.58
（二）所有者投入和减少资本										
1、所有者投入的普通股										
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入所有者权益的金额										
4、其他										
（三）利润分配										
1、提取盈余公积								5,859,161.06	-5,859,161.06	
2、对所有者分配										
3、其他										
（四）所有者权益内部结转										
1、资本公积转增股本										
2、盈余公积转增股本										
3、盈余公积弥补亏损										
4、设定受益计划变动额结转留存收益										
5、其他综合收益结转留存收益										
6、其他										
（五）专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
（六）其他										
四、本年年末余额	170,000,000.00			26,830,211.94				18,200,688.68	101,152,379.47	316,183,280.09

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码
91430100MA4L3UJ37Q



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

仅限
用,再次复印无效
使

名称 湖南湘江新区发展集团有限公司

类型 有限责任公司(国有控股)

法定代表人 张利刚

注册资本 叁佰陆拾亿元整

成立日期 2016年04月19日

营业期限 长期

经营范围

城市公共基础设施项目投资建设运营和管理,生态环境保护与治理;土地管理服务;工程管理服务;广告服务;物业管理;产业投资;文化旅游投资;源投资与管理;医疗健康产业投资与管理;产业平台投资与管理;城镇投资与管理;智能制造产业投资与管理;科技研发产业投资与管理;酒店管理;商业管理;企业总部管理;金融服务(不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发行票据、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务);创业投资;股权投资;资产管理;资本投资服务。(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)

住所 湖南省长沙市岳麓区天顶街道环湖路1177号方茂苑第13栋34-36层

登记机关

2020年12月29日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91110101101343096U

提示：1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告，不另行通知；2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内向社会公示。



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

副本编号：2-1

名称 华扬联众数字技术股份有限公司
类型 股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

法定代表人 杨家庆

经营范围 技术开发、技术转让、技术服务；计算机技术培训；网络技术
服务；经济贸易咨询；设计、制作、代理、发布广告；组织文
化艺术交流活动（不含演出）；企业形象策划；公共关系服务；
会议服务；承办展览展示活动；食品经营（仅销售预包装食品）；
电脑动画设计；出版物印刷；（市场主体依法自主选择经营项目，
开展经营活动；出版物印刷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。）

注册资本 贰亿伍仟叁佰叁拾叁万陆仟伍佰伍拾贰元
整

成立日期 1994年06月28日

住所 湖南省长沙市岳麓区天顶街道环湖路1177
号方茂苑（二期）13栋房产915室

登记机关



2025年06月18日





中华人民共和国机动车行驶证 Vehicle License of the People's Republic of China	
号牌号码 Plate No.	湘A2371
车辆类型 Vehicle Type	小型普通客车
所有人 Owner	湖南湘江城市运营管理有限公司
住址 Address	湖南省长沙市岳麓区桐梓坡街道桐梓坡117号湘城国际中心
使用性质 Use Character	非营运
品牌型号 Brand Model	别克牌 SC6531DA6
车辆识别代号 VIN	LSGDA8464E035358
发动机号码 Engine No.	161200117
注册日期 Registration Date	2016-08-08
发证日期 Issuing Date	2017-09-11

检验有效期至 Inspection Validity	2018年02月
检验有效期至 Inspection Validity	2022年08月
检验有效期至 Inspection Validity	2026年02月

中华人民共和国机动车行驶证 Vehicle License of the People's Republic of China	
号牌号码 Plate No.	湘A2372
车辆类型 Vehicle Type	大型普通客车
所有人 Owner	湖南湘江城市运营管理有限公司
住址 Address	湖南省长沙市岳麓区桐梓坡街道桐梓坡117号湘城国际中心
使用性质 Use Character	非营运
品牌型号 Brand Model	别克牌 SC6705GR53L
车辆识别代号 VIN	LFNA35019G560174
发动机号码 Engine No.	3129011
注册日期 Registration Date	2016-07-09
发证日期 Issuing Date	2017-09-11

核定载客 Rated Passengers	17人
核定载重 Rated Weight	5540kg
排量 Displacement	3709ml
轴距 Wheelbase	7005×2040×2776mm
备注 Remarks	强制报废期止：2036-07-03
检验有效期至 Inspection Validity	2018年07月
检验有效期至 Inspection Validity	2022年07月
检验有效期至 Inspection Validity	2026年07月

中华人民共和国机动车行驶证 Vehicle License of the People's Republic of China	
号牌号码 Plate No.	湘A603A
车辆类型 Vehicle Type	小型普通客车
所有人 Owner	湖南湘江城市运营管理有限公司
住址 Address	湖南省长沙市岳麓区桐梓坡街道桐梓坡117号湘城国际中心
使用性质 Use Character	非营运
品牌型号 Brand Model	别克牌 SC6531DA6
车辆识别代号 VIN	LSGDA8464E035358
发动机号码 Engine No.	210602943
注册日期 Registration Date	2016-08-08
发证日期 Issuing Date	2017-09-11

核定载客 Rated Passengers	7人
核定载重 Rated Weight	2345kg
排量 Displacement	1990ml
轴距 Wheelbase	5238×1878×1783mm
备注 Remarks	
检验有效期至 Inspection Validity	2018年02月
检验有效期至 Inspection Validity	2022年02月
检验有效期至 Inspection Validity	2026年02月

证书号第6369298号



发明专利证书

发明名称：一种基于物联网的工程监理数据管理系统

发明人：肖潇;黄艳波;谌少庆;彭芳

专利号：ZL 2023 1 0924442.4

专利申请日：2023年07月26日

专利权人：湖南湘江城市运营管理有限公司

地址：410000 湖南省长沙市岳麓区天顶街道环湖路1177号方
茂苑（二期）第13栋2712房

授权公告日：2023年09月29日

授权公告号：CN 116644943 B

国家知识产权局依照中华人民共和国专利法进行审查，决定授予专利权，颁发发明专利证书并在专利登记簿上予以登记。专利权自授权公告之日起生效。专利权期限为二十年，自申请日起算。

专利证书记载专利权登记时的法律状况。专利权的转移、质押、无效、终止、恢复和专利权人的姓名或名称、国籍、地址变更等事项记载在专利登记簿上。



局长
申长雨

申长雨





证书号第6369298号

专利权人应当依照专利法及其实施细则规定缴纳年费。本专利的年费应当在每年07月26日前缴纳。
未按照规定缴纳年费的，专利权自应当缴纳年费期满之日起终止。

申请日时本专利记载的申请人、发明人信息如下：

申请人：

湖南湘江城市运营管理有限公司

发明人：

肖潇;黄艳波;湛少庆;彭芳

证书号第7258330号



专利公告信息

发明专利证书

发明名称：一种远程控制的内涝清污用移动式机械臂

专利权人：湖南湘江城市运营管理有限公司

地址：410000 湖南省长沙市岳麓区天顶街道环湖路1177号方茂苑
(二期)第13栋2712房

发明人：易兵;李潺;易莎;邹志红

专利号：ZL 2024 1 0116538.2

授权公告号：CN 117988435 B

专利申请日：2024年01月29日

授权公告日：2024年08月06日

申请日时申请人：湖南湘江城市运营管理有限公司

申请日时发明人：易兵;李潺;易莎;邹志红

国家知识产权局依照中华人民共和国专利法进行审查，决定授予专利权，并予以公告。
专利权自授权公告之日起生效。专利权有效性及专利权人变更等法律信息以专利登记簿记载为准。

局长
申长雨

申长雨



证书号第7422020号



专利公告信息

发明专利证书

发明名称：一种除草机器人的控制系统

专利权人：湖南湘江城市运营管理有限公司

地址：410000 湖南省长沙市岳麓区天顶街道环湖路1177号方茂苑
(二期)第13栋2712房

发明人：易兵;李潺;易莎;邹志红

专利号：ZL 2024 1 0136560.3

授权公告号：CN 117970929 B

专利申请日：2024年01月31日

授权公告日：2024年10月01日

申请日时申请人：湖南湘江城市运营管理有限公司

申请日时发明人：易兵;李潺;易莎;邹志红

国家知识产权局依照中华人民共和国专利法进行审查，决定授予专利权，并予以公告。

专利权自授权公告之日起生效。专利权有效性及专利权人变更等法律信息以专利登记簿记载为准。

局长
申长雨

申长雨



证书号第7458629号



专利公告信息

发明专利证书

发明名称：一种芦苇切割机

专利权人：湖南湘江城市运营管理有限公司

地址：410205 湖南省长沙市岳麓区天顶街道环湖路1177号方茂苑
(二期)第13栋2712房

发明人：沈衍良;肖宁益;袁丁;钟志龙

专利号：ZL 2022 1 1578459.0

授权公告号：CN 115735546 B

专利申请日：2022年12月09日

授权公告日：2024年10月22日

申请日时申请人：湖南湘江城市运营管理有限公司

申请日时发明人：沈衍良;肖宁益;袁丁;钟志龙

国家知识产权局依照中华人民共和国专利法进行审查，决定授予专利权，并予以公告。
专利权自授权公告之日起生效。专利权有效性及专利权人变更等法律信息以专利登记簿记载为准。

局长
申长雨

申长雨



证书号第13228461号



实用新型专利证书

实用新型名称：一种基于物联网的预警用井盖

发 明 人：姚洪福

专 利 号：ZL 2020 2 0615090.6

专利申请日：2020年04月22日

专 利 权 人：湖南湘江城市运营管理有限公司

地 址：410000 湖南省长沙市岳麓区天顶街道环湖路1177号方茂苑（二期）第13栋2712房

授权公告日：2021年05月18日 授权公告号：CN 213233739 U

国家知识产权局依照中华人民共和国专利法经过初步审查，决定授予专利权，颁发实用新型专利证书并在专利登记簿上予以登记。专利权自授权公告之日起生效。专利权期限为十年，自申请日起算。

专利证书记载专利权登记时的法律状况。专利权的转移、质押、无效、终止、恢复和专利权人的姓名或名称、国籍、地址变更等事项记载在专利登记簿上。



局长
申长雨

申长雨



第1页(共2页)

其他事项参见续页

证书号 第13228461号



专利权人应当依照专利法及其实施细则规定缴纳年费。本专利的年费应当在每年04月22日前缴纳。未按照规定缴纳年费的，专利权自应当缴纳年费期满之日起终止。

申请日时本专利记载的申请人、发明人信息如下：

申请人：

姚洪福

发明人：

姚洪福

证书号第13164648号



实用新型专利证书

实用新型名称：一种桥梁道路排水沟排水处理结构

发 明 人：池燕发

专 利 号：ZL 2020 2 0650278.4

专利申请日：2020年04月26日

专 利 权 人：湖南湘江城市运营管理有限公司

地 址：410000 湖南省长沙市岳麓区天顶街道环湖路1177号方茂苑（二期）第13栋2712房

授权公告日：2021年05月11日 授权公告号：CN 213174055 U

国家知识产权局依照中华人民共和国专利法经过初步审查，决定授予专利权，颁发实用新型专利证书并在专利登记簿上予以登记。专利权自授权公告之日起生效。专利权期限为十年，自申请日起算。

专利证书记载专利权登记时的法律状况。专利权的转移、质押、无效、终止、恢复和专利权人的姓名或名称、国籍、地址变更等事项记载在专利登记簿上。



局长
申长雨

申长雨



第1页(共2页)

其他事项参见续页

证书号第 13164648 号



专利权人应当依照专利法及其实施细则规定缴纳年费。本专利的年费应当在每年 04 月 26 日前缴纳。未按照规定缴纳年费的，专利权自应当缴纳年费期满之日起终止。

申请日时本专利记载的申请人、发明人信息如下：

申请人：

池燕发

发明人：

池燕发

证书号第 13230585 号



实用新型专利证书

实用新型名称：一种智慧城市箱式建筑垃圾处理装置

发 明 人：李秋生

专 利 号：ZL 2020 2 0664180.4

专利申请日：2020 年 04 月 27 日

专 利 权 人：湖南湘江城市运营管理有限公司

地 址：410000 湖南省长沙市岳麓区天顶街道环湖路 1177 号方茂苑（二期）第 13 栋 2712 房

授权公告日：2021 年 05 月 21 日 授权公告号：CN 213245016 U

国家知识产权局依照中华人民共和国专利法经过初步审查，决定授予专利权，颁发实用新型专利证书并在专利登记簿上予以登记。专利权自授权公告之日起生效。专利权期限为十年，自申请日起算。

专利证书记载专利权登记时的法律状况。专利权的转移、质押、无效、终止、恢复和专利权人的姓名或名称、国籍、地址变更等事项记载在专利登记簿上。



局长
申长雨

申长雨



第 1 页 (共 2 页)

其他事项参见续页

证书号第 13230585 号



专利权人应当依照专利法及其实施细则规定缴纳年费。本专利的年费应当在每年 04 月 27 日前缴纳。未按照规定缴纳年费的，专利权自应当缴纳年费期满之日起终止。

申请日时本专利记载的申请人、发明人信息如下：

申请人：

李秋生

发明人：

李秋生

中华人民共和国国家版权局

计算机软件著作权登记证书

证书号： 软著登字第9968668号

软件名称： 无人驾驶环卫车辆控制系统
V1.0

著作权人： 湖南湘江城市运营管理有限公司

开发完成日期： 2021年08月13日

首次发表日期： 未发表

权利取得方式： 原始取得

权利范围： 全部权利

登记号： 2022SR1014469

根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。



No. 10632826



2022年08月04日

中华人民共和国国家版权局

计算机软件著作权登记证书

证书号： 软著登字第9956138号

软件名称： 智慧城市数字化监控中心安防联动报警系统
V1.0

著作权人： 湖南湘江城市运营管理有限公司

开发完成日期： 2021年07月14日

首次发表日期： 未发表

权利取得方式： 原始取得

权利范围： 全部权利

登记号： 2022SR1001939

根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。



No. 10618318



2022年08月03日

中华人民共和国国家版权局

计算机软件著作权登记证书

证书号： 软著登字第9946761号

软件名称： 智慧环卫车辆管理系统
V1.0

著作权人： 湖南湘江城市运营管理有限公司

开发完成日期： 2021年12月15日

首次发表日期： 未发表

权利取得方式： 原始取得

权利范围： 全部权利

登记号： 2022SR0992562

根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。



No. 10603358



2022年08月03日

委托方承诺函

北京坤元至诚资产评估有限公司:

因湖南湘江新区发展集团有限公司拟以股权出资与华扬联众数字技术股份有限公司设立新公司,你公司对该经济行为所涉及湖南湘江城市运营管理有限公司的股东全部权益在评估基准日 2025 年 5 月 31 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估,我公司承诺如下,并承担相应的法律责任:

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定;
- 2、不干预评估工作。

委托方:湖南湘江新区发展集团有限公司



法定代表人:



2025年 6 月 5 日

委托方承诺函

北京坤元至诚资产评估有限公司：

因湖南湘江新区发展集团有限公司拟以股权出资与华扬联众数字技术股份有限公司设立新公司，你公司对该经济行为所涉及湖南湘江城市运营管理有限公司的股东全部权益在评估基准日 2025 年 5 月 31 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、不干预评估工作。

委托方：华扬联众数字技术股份有限公司



法定代表人：



2025年6月5日

被评估单位承诺函

北京坤元至诚资产评估有限公司:

因湖南湘江新区发展集团有限公司拟以股权出资与华扬联众数字技术股份有限公司设立新公司,你公司对该经济行为所涉及湖南湘江城市运营管理有限公司的股东全部权益在评估基准日 2025 年 5 月 31 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估,我公司承诺如下,并承担相应的法律责任:

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定;
- 2、所提供的有关资料真实、准确、完整,有关重大事项揭示充分;
- 3、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理;
- 4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致,不重复、不遗漏;
- 5、纳入资产评估范围的资产权属明确,出具的资产权属证明文件合法、有效;
- 6、不干预评估工作。

被评估单位:湖南湘江城市运营管理有限公司

法定代表人:



易云

2025 年 6 月 5 日

资产评估师承诺函

湖南湘江新区发展集团有限公司、华扬联众数字技术股份有限公司：

北京坤元至诚资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正原则，按照必要的评估程序，对湖南湘江新区发展集团有限公司拟以股权出资与华扬联众数字技术股份有限公司设立新公司所涉及的湖南湘江城市运营管理有限公司在评估基准日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。



北京坤元至诚资产评估有限公司

中国·北京



资产评估师



资产评估师

2024年6月9日

北京市财政局

京财资评备〔2022〕0136号

变更备案公告

开元资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

一、开元资产评估有限公司名称变更为北京坤元至诚资产评估有限公司。

二、北京坤元至诚资产评估有限公司股东由胡劲为（资产评估师证书编号：43000071）、张佑民（资产评估师证书编号：43000084）、李厚东（资产评估师证书编号：43000354）、邓文（资产评估师证书编号：31060023）、吴新虎（资产评估师证书编号：11000945），变更为坤元资产评估有限公司、胡劲为（资产评估师证书编号：43000071）、张佑民（资产评估师证书编号：43000084）、李厚东（资产评估师证书编号：43000354）、邓文（资产评估师证书编号：31060023）、吴新虎（资产评估师证书编号：11000945）。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



北京市财政局

2017-0068 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司
- 2、北京经纬东元资产评估有限公司
- 3、开元资产评估有限公司
- 4、北京新博智胜资产评估有限公司
- 5、中商资产评估有限责任公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。

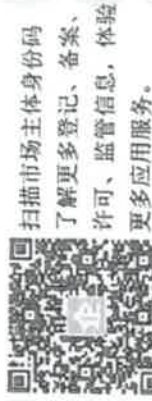




营业执照

统一社会信用代码

91110108668556439X



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体验
更多应用服务。

(副本)(4-1)

名称 北京坤元资产评估有限公司
类型 其他有限责任公司
法定代表人 胡劲为
经营范围

注册资本 1000万元

成立日期 2007年11月06日

住所 北京市丰台区金泽路161号院1号楼-4至43层101内
11层01-02



从事各类单项资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；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。)

登记机关



2024年12月13日



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：43100018

会员姓名：姚俊松

证件号码：411303*****8

所在机构：北京坤元至诚资产评估有限公司湖南分公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

姚俊松



(有效期至 2026-04-30 日止)



中国资产评估协会

见习执业会员证书

会员编号: 43240010

会员姓名: 周中可

证件号码: 360302*****3

所在机构: 北京坤元至诚资产评估有限公司湖南分公司

年检情况: 2025 年通过

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴:



签名:

周中可



(有效期至 2026-04-30 日止)



湖南湘江新区发展集团有限公司

湖南湘江新区发展集团有限公司

华扬联众数字技术股份有限公司

与

北京坤元至诚资产评估有限公司

湘江城市运营公司股权价值评估服务

合 同 书

湖南湘江新区发展集团有限公司



合同编号: _____

资产评估委托合同

委托人 1 (甲方 1): 湖南湘江新区发展集团有限公司

委托人 2 (甲方 2): 华扬联众数字技术股份有限公司

资产评估机构(乙方): 北京坤元至诚资产评估有限公司

项目名称: 湖南湘江新区发展集团有限公司拟以股权出资与华扬联众数字技术股份有限公司设立新公司所涉及的湖南湘江城市运营管理有限公司股东全部权益市场价值资产评估项目

签订日期: 2025 年 6 月 3 日

签订地点: 湖南省长沙市岳麓区



委托人 1(甲方 1): 湖南湘江新区发展集团有限公司

住所地: 湖南省长沙市岳麓区天顶街道环湖路 1177 号方茂苑(二期) 13 栋房产 34-36 层

联系人: 刘望

联系方式: 18566693209

委托人 2(甲方 2): 华扬联众数字技术股份有限公司

住所地: 湖南省长沙市岳麓区天顶街道环湖路 1177 号方茂苑(二期) 13 栋房产 915 室

联系人: 吴乃枚

联系方式: 17788916201

(以下除特别说明外, 甲方 1 与甲方 2 统称为甲方。)

资产评估机构(乙方): 北京坤元至诚资产评估有限公司

住所地: 北京市丰台区金泽路 161 号院 1 号楼-4 至 43 层 101 内 11 层 01-02

联系人: 邓文

联系方式: 15874870531

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》等有关法律法规和中华人民共和国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的规定, 本着自愿、平等、诚实信用的原则, 就甲方 1、甲方 2 委托乙方实施资产评估服务项目, 经三方协商一致, 达成以下约定:

一、评估目的

湖南湘江新区发展集团有限公司拟以股权出资与华扬联众数字技术股份有限公司设立新公司, 为此需要对该经济行为所涉及的湖南湘江城市运营管理有限公司的股东全部权益在评估基准日 2025 年 5 月 31 日的市场价值进行评估, 为上述经济行为提



供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象为湖南湘江城市运营管理有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围为湖南湘江城市运营管理有限公司在评估基准日的全部资产及负债，具体以委托人提供的评估申报表为准。

三、评估基准日

本次评估的评估基准日：2025年5月31日。

四、资产评估报告使用范围

1、资产评估报告仅供甲方按本合同中列明的评估目的使用，甲方根据经济业务的需要，指定资产评估报告的其他使用人为：经济行为相关的当事方；国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，甲方可以分发乙方出具的资产评估报告给上述指定的资产评估报告其他使用人。

2、资产评估报告仅供本合同约定的和法律、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。

3、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目的及用途使用资产评估报告。委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

4、委托人或者其他资产评估报告使用人应当在资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。资产评估报告的评估结论使用的有效期一年，该有效期从评估基准日算起。

5、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。

6、未征得资产评估机构书面同意，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。

五、评估报告提交期限和方式

甲方向乙方提供资产评估申报表及相关批文、权属证明，以及相应的资料；乙方在收到所有必要资料后于约定时间内向甲方提供由乙方出具的纸质《资产评估报告》。若因不可抗力因素需延长或提前完成评估工作，甲、乙双方需另行协商并以书面形式



明确。

六、评估服务费及支付时间和方式

1、本次评估的费用总额为含税 82,000.00 元(大写人民币捌万贰仟元整), 税率: 6%, 不含税价: 77,358.49 元(大写人民币柒万柒仟叁佰伍拾捌元肆角玖分), 税额: 4,641.51 元(大写人民币肆仟陆佰肆拾壹元伍角壹分), 在合同履行期间, 如遇增值税税率发生调整, 双方同意以不含税价为基础, 按照调整后的税率计算税金并调整合同含税价。以上“增值税税率调整”指的是国家规定的行业适用税率调整。

2、乙方在约定时间内将交付成果提交给甲方并经甲方验收合格, 甲方 2 收到乙方开具相应金额的增值税专用发票后 10 个工作日内支付评估服务费。乙方开具符合约定的发票前, 甲方 2 有权拒绝支付相应的评估服务费。评估费用款由甲方 2 支付至乙方指定的账户, 账户信息如下:

户名: 北京坤元至诚资产评估有限公司湖南分公司

开户行: 招行长沙市侯家塘支行

账号: 731903470610901

七、甲、乙双方的权利和义务

(一) 甲方的权利和义务

1、资产评估报告的使用权归甲方所有。甲方有权根据经济业务需要使用、分发乙方出具的资产评估报告及有关文件给本合同约定的资产评估报告其他使用人。恰当使用资产评估报告是甲方和相关当事方的责任, 因不当使用资产评估报告所造成的后果由甲方自负。

2、甲方和其他相关当事人应当依法及时向乙方提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性; 并对所提供的资产评估明细表及其他重要资料以签字、盖章或者法律允许的其他方式进行确认; 甲方和其他相关当事人应当承担如提供不实或虚假的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料所产生的法律后果。

3、甲方应当为资产评估机构及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助: 根据资产评估业务需要, 负责资产评估机构及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调, 指定相关人员对现场评估工作进行必要配合, 解答乙方及其资产评估专业人员开展资产评估业务提出的询问、访谈。

4、因甲方原因造成评估业务中止或存在乙方可单方解除合同情形(不可抗力除



外)之一时,甲方应按照本合同约定或按照乙方已经开展资产评估业务的时间、进度,或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费,具体以双方协商签订的书面补充协议、解除协议为准。

(二) 乙方的权利与义务

- 1、按约定的服务费标准和支付方式,及时足额收取评估费用。
- 2、根据资产评估的各项法规、行业规范,在职业标准和本合同约定的评估范围内实施评估工作。
- 3、在约定的出具资产评估报告的时间之内,按照资产评估准则的要求出具资产评估报告,并对所出具的资产评估报告承担法律责任。
- 4、对甲方内部资料、商业秘密、评估结果及约定的保密事项保守秘密,未经甲方书面同意,乙方不得将评估过程中获悉的信息、资料和资产评估报告提供给除甲方以外的任何第三方,法律法规规定的除外。乙方的保密义务长期有效,不受本协议变更、解除、终止、无效等效力变动影响
- 5、遵守相关法律、行政法规和资产评估准则,对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并出具资产评估报告,是资产评估机构及其资产评估专业人员的责任。
- 6、乙方不得将所承担的工作擅自委托给第三方,否则,甲方有权拒付合同价款并单方解除本合同。但因涉及本次评估范围内特殊资产的性能、先进性、实物状况、技术状况、使用状况的判断等工作,乙方聘请的该领域中具有专门知识、技能和经验的专家个人协助除外。
- 7、乙方应自行对其派出的服务人员进行管理,甲方不承担任何责任。乙方人员在进入甲方场所时,须遵守甲方有关规定,如因违反甲方有关规定造成损失,责任由乙方承担。
- 8、乙方按约定时间提交乙方出具的《资产评估报告》。
- 9、当评估程序受到限制对与评估目的相对应的评估结果造成重大影响时,乙方可以中止履行本资产评估委托合同;当相关限制无法排除时,乙方可以解除本业务合同,与甲方协商一致后,签订书面补充协议、解除协议。

八、违约责任

- 1、任何一方不履行合同义务或履行义务不符合约定的,应当承担继续履行、采



取补救措施、赔偿损失等违约责任。

2、乙方逾期交付评估报告的，每逾期一天，应按照相应服务费用的0.05%向甲方支付违约金，同时仍应履行交付义务。甲方有权从应向乙方支付的服务费用中扣除该违约金。逾期超过15天的，甲方有权解除本合同。

3、乙方过错导致乙方评估报告反映资产价值不真实，给甲方造成损失的，应按合同总价款的30%向甲方支付违约金，违约金不足以弥补损失的，根据实际损失情况由双方协商赔偿责任。

九、争议的解决

本合同履行过程中如发生的争议，双方应协商解决。协商不成的，按照以下第2种方式解决：

1、提交仲裁委员会按照仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决具有终局性，双方都应执行。

2、向甲方住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。

十、合同的生效、变更、解除或终止

1、本合同经双方法定代表人(负责人)或委托代理人签字(或盖章)并加盖公章(或合同章)之日起生效。

2、本合同经双方协商一致，可以变更或解除合同，合同变更或解除协议应采用书面形式。

3、具备下列情形之一的，解除权人可单方解除合同，但应向对方发出书面的合同解除通知。

(1) 甲方解除合同条件：

a.因不可抗力致使不能实现合同目的的。

b.在履行期限届满之前，乙方明确表示或者以自己实际行为表明其不履行合同义务的。

c.乙方未按合同约定完成资产评估目标且未按甲方要求整改的，或直接造成甲方经济损失的。

(2) 乙方解除合同条件：

a.因不可抗力致使不能实现合同目的的。

b.在履行期限届满之前，甲方明确表示或者以自己实际行为表明其不履行合同义



务的。

c.委托人和其他相关当事人拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的。

d.委托人要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估工作情形的。

c.因委托人或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，资产评估机构无法履行资产评估委托合同的。

4、有下列情形之一的，本合同的权利和义务终止：

a.合同已经按照约定履行完结。

b.双方协商解除合同。

c.一方依据法定或约定原因解除合同。

5、合同的变更或终止不影响合同中结算清理条款的效力。

十一、其他约定

1、不可抗力

下列事件可认为是不可抗力事件：战争、动乱、地震、飓风、洪水、冰雹、雪灾等不能预见、不能避免、不能克服的客观情况。

由于不可抗力原因，使双方或任何一方不能履行合同义务时，受不可抗力影响的一方应采取有效措施，尽量避免或减少损失，将因不可抗力造成的损失降低到最低程度。声称受到不可抗力事件影响的一方应在 24 小时内通过书面形式将不可抗力事件的发生通知另一方，并在该不可抗力事件发生后 3 日内以书面形式向另一方提供此种不可抗力事件及其持续时间的书面证据。

因不可抗力致使合同无法按期履行或不能履行的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。因不可抗力所造成的损失由双方各自承担。

2、本合同未尽事宜，甲乙双方可另行以书面形式签订补充协议。补充协议内容与本合同内容不一致的，以补充协议为准。

3、本合同一式 陆 份，甲方 1 执 贰 份，甲方 2 执 贰 份，乙方执 贰 份，具有同等法律效力。



(本页无正文，为签署盖章页)



甲方 1(盖章): 湖南湘江新区发展集团有限公司

法定代表人(负责人)或委托代理人: 王曉榮

签字日期: 2025 年 6 月 3 日



甲方 2(盖章): 华扬联众数字技术股份有限公司

法定代表人(负责人)或委托代理人: 杨永强

签字日期: 2025 年 6 月 3 日



乙方(盖章): 北京坤元益诚资产评估有限公司

法定代表人(负责人)或委托代理人: 王

签字日期: 2025 年 6 月 3 日





湘江集团
XIANGJIANG GROUP



关于《湖南湘江新区发展集团有限公司拟以股权 出资与华扬联众数字技术股份有限公司设立新公司所 涉及的湖南湘江城市运营管理有限公司资产评估报告》 项目中资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

截至评估基准日，湖南湘江城市运营管理有限公司申报评估并经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审定的合并会计报表反映的资产总额账面值为38,207.21万元，负债总额账面值为22,698.20万元，所有者权益账面值为15,509.01万元（其中归属于母公司股东权益账面价值账面值为15,509.01万元）。

湖南湘江城市运营管理有限公司申报评估的母公司会计报表的总资产账面值为38,537.52万元、总负债账面值为23,395.45万元、股东权益账面值为15,142.07万元。

一、资产基础法评估结果差异的说明

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，湖南湘江城市运营管理有限公司的股东全部权益评估值为16,662.05万元，较母公司所有者（股东）权益评估增减变动额为1,519.98万元，增减变动幅度为10.04%；较合并口径归属于母公司所有者（股东）权益账面价值评估增减变动额为1,153.04万元，增减变动幅度为7.43%。详细情况见评估结果汇总表。

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
1 流动资产	35,948.77	36,120.85	172.08	0.48
2 非流动资产	2,588.75	3,936.65	1,347.90	52.07
3 长期股权投资	1,000.00	1,367.82	367.82	36.78
4 固定资产	1,449.37	1,669.45	220.08	15.18
5 无形资产		760.00	760.00	
6 长期待摊费用	25.23	25.23		
7 递延所得税资产	114.15	114.15		
8 资产总计	38,537.52	40,057.51	1,519.98	3.94
9 流动负债	22,928.25	22,928.25		
10 非流动负债	467.20	467.20		
12 负债合计	23,395.45	23,395.45		
13 净资产（所有者权益）	15,142.07	16,662.05	1,519.98	10.04

资产基础法的分项评估结果较账面价值变动的原因分析：

1. 存货—合同履约成本部分考虑被评估单位在当期发生的所有成本所带来的收益的能力后估算其评估值，故形成评估增值。

2. 长期股权投资评估增值的主要原因是被投资单位经过数年的经营积累，其所有者权益高于初始投资成本所致；

3. 固定资产评估增值的主要原因是设备类固定资产净值增值的主要原因是被评估单位折旧年限小于资产评估师所取的经济使用年限导致增值。

4. 无形资产评估增值的主要原因是账外无形资产无账面价值，造成评估增值。

二、收益法评估结果差异的说明

经采用收益法评估，截至评估基准日，湖南湘江城市运营管理有限公司的股东全部权益评估值为19,680.00万元，较母公司所有者（股东）权益评估增减变动额为4,537.93万元，增减变动幅度为29.97%；较合并口径归属于母公司所有者（股东）权益账面价值评估增减变动额为4,170.99万元，增减变动幅度为26.89%。

收益法评估结果与账面价值存在较大差异的原因主要如下：

由于账面价值仅包含被评估单位于评估基准日的账面资产和负债，但未能包含表外可辨认无形资产以及表外难以辨认的人力资源、客户资源、盈利模式和管理模式、商誉等资产的价值；收益法是从企业未来发展的角度，通过合理预测企业未来收益及其对应的风险，综合考虑评估企业股东全部权益价值。收益法是直接反映企业获利能力的评估方法，在评估时，不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对股东全部权益价值的影响，同时也考虑了行业竞争力、公司的管理水平、人力资源及各项要素协同作用等因素对股东全部权益价值的影响。

三、本次评估结果选取的是收益法评估结果

考虑到被评估单位所处行业和经营特点，收益法评估价值能比较客观、全面地反映目前企业的股东全部权益价值。鉴于本次评估目的是为委托人拟以股权出资设立新公司事宜提供价值参考依据，收益法评估结果反映了被评估单位的综合获利能力，更符合本次评估目的。

综上，导致资产账面价值与评估结论存在较大差异。

北京坤元至诚资产评估有限公司

