

本报告依据中国资产评估准则编制

岳阳城投物业服务有限公司拟转让其持有的岳阳市城投
绿城城市服务有限公司 45%的股权所涉及的岳阳市
城投绿城城市服务有限公司股东全部权益项目
资产评估报告

湘财苑评字(2023)第122号

(共1册, 第1册)

湖南新财苑房地产土地资产评估有限公司

二〇二三年十二月七日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4343060005202300203
合同编号:	[2023]湘财苑评字第094号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	湘财苑评字(2023)第122号
报告名称:	岳阳城投物业服务有限公司拟转让其持有的岳阳市城投绿城城市服务有限公司45%的股权所涉及的岳阳市城投绿城城市服务有限公司股东全部权益项目资产评估报告
评估结论:	3,713,000.00元
评估报告日:	2023年12月07日
评估机构名称:	湖南新财苑房地产土地资产评估有限公司
签名人员:	肖继斌 (资产评估师) 会员编号: 43000290 黄成 (资产评估师) 会员编号: 43190089
	
(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: 2023年12月07日

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
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的概况	4
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程和情况	14
九、评估假设	15
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	17
十二、评估报告使用限制说明	17
十三、资产评估报告日	18
资产评估报告附件	19

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，其他任何机构和個人不能成为本资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

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

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当关注并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。

岳阳城投物业服务有限公司拟转让其持有的岳阳市城投
绿城城市服务有限公司 45%的股权所涉及的岳阳市
城投绿城城市服务有限公司股东全部权益项目
资产评估报告摘要

湘财苑评字（2023）第 122 号

岳阳城投物业服务有限公司：

湖南新财苑房地产土地资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用资产基础法对贵公司拟转让股权行为所涉及的岳阳市城投绿城城市服务有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象：岳阳市城投绿城城市服务有限公司在评估基准日的股东全部权益。

评估范围：岳阳市城投绿城城市服务有限公司申报的在评估基准日的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债。

评估基准日：2023 年 10 月 31 日。

价值类型：市场价值。

评估结论：

本次评估采用资产基础法评估结果作为岳阳市城投绿城城市服务有限公司股东全部权益在评估基准日市场价值的最终评估结论，具体评估结论如下：

岳阳市城投绿城城市服务有限公司在评估基准日2023年10月31日持续经营的前提下，未经审计的企业账面净资产为371.25万元，采用资产基础法评估的股东全部权益价值为371.30万元（大写：人民币叁佰柒拾壹万叁仟元），评估结果较所有者权益账面值有所增加，增值额为0.05万元，增值率0.01%。各类资产及负债的评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

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%
----	------	------	-----	------

岳阳城投物业服务有限公司拟转让其持有的岳阳市城投绿城城市服务有限公司 45%的股权所涉及的岳阳市城投绿城城市服务有限公司股东全部权益项目资产评估报告
摘要

	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	777.33	777.33	-	-
非流动资产	1.06	1.11	0.05	4.72
其中：固定资产	1.06	1.11	0.05	4.72
资产总计	778.39	778.44	0.05	0.01
流动负债	407.14	407.14	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	407.14	407.14	-	-
净资产（所有者权益）	371.25	371.30	0.05	0.01

本次评估结论未考虑具有控制权的溢价、缺乏控制权的折价及股权流动性等特殊交易对股权价值的影响。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行资产评估更新业务或重新评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

**岳阳城投物业服务有限公司拟转让其持有的岳阳市城投
绿城城市服务有限公司 45%的股权所涉及的岳阳市
城投绿城城市服务有限公司股东全部权益项目
资产评估报告正文**

湘财苑评字（2023）第 122 号

岳阳城投物业服务有限公司：

湖南新财苑房地产土地资产评估有限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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对岳阳城投物业服务有限公司拟转让股权所涉及的岳阳市城投绿城城市服务有限公司股东全部权益在 2023 年 10 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资产评估报告使用人概况

本次资产评估项目的委托人为岳阳城投物业服务有限公司，被评估单位为岳阳市城投绿城城市服务有限公司。

（一）委托人概况

企业名称：岳阳城投物业服务有限公司

注册地址：中国（湖南）自由贸易试验区岳阳片区岳阳临港创新创业基地兴城路一期 B1 栋 118 号

统一社会信用代码：91430600MA4PN4XN1N

法定代表人：曹祥

注册资本：500 万元人民币

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2018-06-21

经营范围：物业服务，不动产租赁，水电安装维护，市政工程的施工，停车场运营管理，园林绿化，环卫保洁，消防管理，楼宇智能工程的设计、施工和技术服务，餐饮管理，酒店管理，日用品销售，景观设计，室内装修，再生物资回收与利用，会

议、展览及相关服务，广告的设计、制作、发布、代理服务，房地产咨询服务，文化创意服务，通讯科技服务，养老服务，家政服务。（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）

（二）被评估单位概况

1. 公司基本情况

公司名称：岳阳市城投绿城城市服务有限公司

注册地址：湖南省岳阳市岳阳楼区云梦路南湖寓园 005 栋

法定代表人：陈宏云

注册资本：2000 万元人民币

统一社会信用代码：91430602MA4QA52H8P

企业性质：其他有限责任公司

成立日期：2019-03-05

经营范围：物业管理；家政服务；护理机构服务；老年人、残疾人养护服务；建筑物清洁服务；市政设施管理；环境卫生管理；城市道路和生活垃圾经营性清扫、收集、运输、处理服务；公厕保洁服务；水域保洁；公园管理；绿化管理；游览景区管理；园林绿化工程服务；再生物资回收与利用；机场，体育场馆；广告设计、制作、发布、国内外代理服务；停车场（库）信息系统服务；货物仓储（不含危化品和监控品）；房地产经纪；企业管理咨询服务；健康管理；餐饮管理；便利店经营和便利店连锁经营；物联网服务；保安监控及防盗报警系统工程服务；公司礼仪服务；贸易代理。（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. 公司历史沿革及股权状况

岳阳市城投绿城城市服务有限公司成立于 2019 年 3 月 5 日，是由岳阳绿辰物业服务有限公司与岳阳城投物业服务有限公司共同出资组建的物业服务有限公司，注册资本 2000 万元，其中：岳阳绿辰物业服务有限公司认缴注册资本 1100 万元，实际出资 165 万元，占已缴资本 300 万元的 55%；岳阳城投物业服务有限公司认缴注册资本 900 万元，实际出资 135 万元，占已缴资本 300 万元的 45%。

截至评估基准日，岳阳市城投绿城城市服务有限公司股东名称、出资额和出资比例如下：

岳阳城投物业服务有限公司拟转让其持有的岳阳市城投绿城城市服务有限公司 45%的股权所涉及的岳阳市城投绿城城市服务有限公司股东全部权益项目资产评估报告

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴出资比例 (%)	实际出资额	实缴出资比例 (%)
1	岳阳绿辰物业服务有 限公司	1100	55%	165	55%
2	岳阳城投物业服务有 限公司	900	45%	135	45%
合计		2000	100%	300	100%

3. 公司经营管理结构

评估基准日，公司设有综合管理部、财务管理部、企业发展部、品质管理部门，董事长和总经理各一名。

4. 被评估单位近三年财务状况

本项目评估基准日为 2023 年 10 月 31 日，被评估单位评估基准日及前三年资产负债表如下：

近三年一期资产负债表情况

金额单位：人民币元

序号	项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	评估基准日
1	流动资产	7,654,637.37	8,168,325.23	6,271,750.35	7,773,289.48
2	非流动资产	39,766.64	299,353.81	222,054.97	10,597.86
3	其中：固定资产	39,766.64	299,353.81	222,054.97	10,597.86
6	资产总计	7,694,404.01	8,467,679.04	6,493,805.32	7,783,887.34
7	流动负债	267,850.46	3,573,347.00	515,392.42	4,071,370.89
8	非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
9	负债合计	267,850.46	3,573,347.00	515,392.42	4,071,370.89
10	所有者权益	7,426,553.55	4,894,332.04	5,978,411.90	3,712,516.45

被评估单位近三年一期经营情况表

金额单位：人民币元

序号	项目	2020 年	2021 年	2022 年	评估基准日
一	营业收入	18,022,981.45	15,917,735.11	8,306,811.24	4,368,715.89
二	营业成本	14,708,189.74	12,819,581.60	7,698,764.42	4,664,173.91
三	营业利润	2,523,689.21	2,216,786.97	442,297.15	-667,896.91
四	利润总额	2,518,019.44	2,225,369.99	477,667.51	-663,401.18
五	净利润	2,315,186.42	2,070,851.24	464,905.30	-663,445.02

上述财务报表中：评估基准日的财务数据经湖南兴昌会计师事务所审计，并出具了湘兴昌所审字（2023）212 号审计报告；2022 年度的财务数据经湖南恒兴联合会计师事务所审计，并出具了湘恒兴审字（2023）第 001 号审计报告；2021 年度的财务数

据经湖南中智诚联合会计师事务所（普通合伙）审计，并出具了湘中智诚所（2022）-029号审计报告；2020年度的财务数据湖南恒兴联合会计师事务所审计，并出具了湘恒兴审字（2021）第008号审计报告。

5. 被评估单位整体经营情况

岳阳市城投绿城城市服务有限公司成立于2019年3月5日，由岳阳绿辰物业服务有限公司与岳阳城投物业服务有限公司共同出资组建的物业服务有限公司，公司致力于打造岳阳市创新型、智能化的综合城市服务企业。公司有多名拥有物业类职称的专业管理人员，且从事物业领域工作多年，具有丰富的实践经验。目前公司先后承接了岳阳市政府机关生活大院项目、岳阳综合保税区物业项目、垃圾发电厂物业项目、中建嘉和城物业项目等一系列城市综合服务项目。

6. 执行的主要会计政策

（1）会计制度
执行小企业会计准则。

（2）会计期间
会计年度从公历1月1日至12月31日止。

（3）记账本位币
以人民币为记账本位币。

（4）税项

税种	计税依据	税率（%）
增值税	销售收入	6
城市维护建设税	应纳流转税	7
教育费附加	应纳流转税	3
地方教育附加	应纳流转税	2
企业所得税	应纳所得税额	25

（5）固定资产

固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋建筑物	20	0	5
2	通用设备	5	0	20
3	专用设备	5	0	20
4	家具、用具	5	0	20

（6）坏账损失核算方法

直接转销法核算。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

截至评估基准日，委托人岳阳城投物业服务有限公司为被评估单位岳阳市城投绿城城市服务有限公司的股东，岳阳城投物业服务有限公司持有被评估单位 45%的股权。

（四）评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本资产评估报告仅供委托人岳阳城投物业服务有限公司，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。

二、评估目的

岳阳城投物业服务有限公司拟转让其所持有的岳阳市城投绿城城市服务有限公司 45%股权。为此，需对岳阳市城投绿城城市服务有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

该经济行为已经岳阳城投物业服务有限公司批准，并形成了《关于股权转让事宜的函》。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是岳阳市城投绿城城市服务有限公司在评估基准日的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为岳阳市城投绿城城市服务有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债，具体包括：流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债。总资产账面值为 778.39 万元，总负债账面价值为 407.14 万元，净资产账面价值为 371.25 万元。各类资产、负债类型、账面金额如下：

金额单位：人民币元

序号	项目	账面价值
1	流动资产	7,773,289.48
2	非流动资产	10,597.86
3	其中：固定资产	10,597.86
4	资产总计	7,783,887.34
5	流动负债	4,071,370.89
6	非流动负债	0.00
7	负债合计	4,071,370.89
8	净资产（所有者权益）	3,712,516.45

上述被评估单位评估基准日的资产、负债账面价值经湖南兴昌会计师事务所审计，并出具了湘兴昌所审字（2023）212号审计报告。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

2. 引用其他机构出具的报告结论

本次评估报告中，评估基准日的财务数据经湖南兴昌会计师事务所审计，并出具了湘兴昌所审字（2023）212号审计报告；2022年度的财务数据经湖南恒兴联合会计师事务所审计，并出具了湘恒兴审字（2023）第001号审计报告；2021年度的财务数据经湖南中智诚联合会计师事务所（普通合伙）审计，并出具了湘中智诚所（2022）-029号审计报告；2020年度的财务数据湖南恒兴联合会计师事务所审计，并出具了湘恒兴审字（2021）第008号审计报告。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

根据本次评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

评估基准日是2023年10月31日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑了如下因素：

1.选定的评估基准日应尽可能与评估目的实现日较接近，使评估结论较合理地为目的服务；

2.评估基准日选定会计期末，能够较全面完整地反映委估资产及负债的账面情况，便于资产清查核实等工作的开展。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

（一）经济行为依据

岳阳城投物业服务有限公司《关于股权转让事宜的函》。

（二）法律法规依据

1.《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；

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

3. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》（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）；
5. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第86号，根据2019年1月2日中华人民共和国财政部令第97号修改）；
6. 《国有资产评估管理办法》（1991年国务院91号令）（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）；
7. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001年财政部令第14号）；
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003年5月27日国务院令第378号发布，2019年3月2日中华人民共和国国务院令第709号公布《国务院关于修改部分行政法规的决定》修改）；
9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委第12号令2005年8月25日）；
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. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资发产权[2009]941号）；
12. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
13. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第32号2016年6月24日）；
14. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（根据2017年11月19日《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》第二次修订）；
15. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170号）；
16. 《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）；
17. 《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）；
18. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
8. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
9. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）。

（四）权属依据

1. 设备购置合同及付款凭证；
2. 其他有关产权证明文件。

（五）取价依据

1. 《2023年机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
2. 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
3. 中国人民银行公布的《贷款市场报价利率（LPR）》（2023年11月20日）；
4. 被评估单位提供的以前年度及评估基准日的审计报告、财务报表；
5. 评估人员尽职调查、现场勘察收集、记录的资料；
6. 评估人员从各政府部门、专业网站、书刊收集的相关估价信息资料；
7. 其他与本次资产评估有关的资料。

（六）其他参考依据

1. 资产评估委托合同；
2. 被评估单位提供的资产评估申报明细表；
3. 被评估单位提供的《关于进行资产评估有关事项说明》；
4. 同花顺 FinD 数据库。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法，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表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

按照《资产评估执业准则-企业价值》规定，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、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。具体方法选择分析如下：

1.资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法；

2. 收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。被评估单位目前承接的项目仅剩马壕水质净化物业项目和黄梅港水质净化物业项目，其他项目合同均已到期不再续签，马壕水质净化物业项目将于 2024 年 7 月份到期，黄梅港水质净化物业项目也将于 2024 年 4 月份到期，对于未来年度的预期收益无法合理预测，相关预期收益所承担的风险也无法合理量化，因此本次评估不适用收益法。

3. 由于被评估单位属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估单位相差较大，且评估基准日中国同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不适用市场法。

综上所述，根据本次评估目的、价值类型、被评估单位的特点及评估所需资料的收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次确定采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法

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表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金、应收账款、其他应收款。

(1) 货币资金

货币资金包括库存现金、银行存款、其他货币资金。

对货币资金通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 应收款项

应收款项包括应收账款、其它应收款。

对各种应收款项采取账证账表核对、抽查凭证等方法，查明每项款项发生的时间、发生的经济事项和原因、债务人的基本情况等，在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全部能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照个别认定法、账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项作为风险损失，以核实后账面值扣除风险损失额作为评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

2. 非流动资产

(1) 固定资产

根据评估目的，评估价值类型，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

计算公式：评估值 = 重置成本 × 成新率

1) 重置成本的确定

根据在评估基准日的当地电子设备市场同型号设备价格信息及近期网上交易价扣除可抵扣的增值税后确定重置成本。

即：重置成本 = 含税购置价 - 可抵扣的增值税

2) 电子设备成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其成新率。

计算公式：

年限法成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 × 100%

3) 评估值的确定

设备评估值 = 设备重置成本 × 综合成新率

3. 负债

评估基准日，企业申报的负债为：应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、应付股利，评估人员根据被评估单位提供的各项明细表，清查核实各项负债在评估基准日的实际债务人、负债额，在查阅核实的基础上，以被评估单位在评估基准日实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

湖南新财苑房地产土地资产评估有限公司评估人员接受委托后，对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托及评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同。确定项目负责人，组建评估项目组，制定资产评估工作计划。指导被评估单位做好资产评估申报表的填报及评估资料提供工作，对项目组团队成员进行培训。

(二) 现场调查收集资料阶段

评估人员对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要核实调查。

1. 评估人员核实被评估企业提供的评估申报表，与企业有关的财务记录数据进行核对，检查有无填项不全、错填或填列内容不明确等情况，对发现的问题进行了解，并及时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

2. 根据评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产的数量、质量、基准日使用状况等进行了盘点和现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了访谈、核对、函证、监盘、勘查等不同的方法，对评估对象及所涉及的资产、负债进行了全面了解、核实。对企业经营及资产状况进行了必要尽职调查。

3. 评估人员关注了评估对象法律权属，核实查验了与评估对象权益状况相关的

重要法律文件原件，收集了相关权属资料，了解核实了纳入评估范围内的资产是否涉及抵押、担保、诉讼事项。对权属资料不完善、不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

4. 评估人员根据评估项目具体情况，通过各种可能的途径收集获取所需的评估资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

5. 评估人员对委托人及被评估单位提供的评估申报明细表及相关重要资料进行签字确认，对评估中使用的重要资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行了核查、验证。以保证所用资料信息的合理、可信。

（三）评定估算编制初步报告阶段

评估人员针对各类资产的具体情况，根据所采用的评估方法，选取相应的计算公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。经对形成的测算结果综合分析后形成初步评估结论，编制初步资产评估报告。

（四）内部审核及报告出具阶段

根据资产评估准则的规定和我公司内部质量控制制度，项目负责人在完成评估报告初稿一级复核后提交公司质控部复核。在公司内部复核完成后出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或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，对沟通情况进行独立分析，并根据沟通的合理意见进行恰当调整，在完成上述资产评估程序后，由公司出具并提交委托人正式资产评估报告。

（五）整理归集评估档案

对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

（一）一般假设

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

2. 公开市场假设：是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的情况下进行的；

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

4. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

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

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

7. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

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

（二）特殊假设

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

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

3. 假设委托人、被评估单位提供的与本次评估相关全部资料真实、完整、合法、有效；

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

十、评估结论

本次评估采用资产基础法评估结果作为岳阳市城投绿城城市服务有限公司股东全部权益在评估基准日市场价值的最终评估结论，具体评估结论如下：

岳阳市城投绿城城市服务有限公司在评估基准日2023年10月31日持续经营的前提下，未经审计的企业账面净资产为371.25万元，采用资产基础法评估的股东全部权益价值为371.30万元（大写：人民币叁佰柒拾壹万叁仟元），评估结果较所有者权益账面值有所增加，增值额为0.05万元，增值率0.01%。各类资产及负债的评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
----	------	------	-----	------

岳阳城投物业服务有限公司拟转让其持有的岳阳市城投绿城城市服务有限公司 45%的股权所涉及的岳阳市城投绿城城市服务有限公司股东全部权益项目资产评估报告

	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	777.33	777.33	-	-
非流动资产	1.06	1.11	0.05	4.72
其中：固定资产	1.06	1.11	0.05	4.72
资产总计	778.39	778.44	0.05	0.01
流动负债	407.14	407.14	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	407.14	407.14	-	-
净资产（所有者权益）	371.25	371.30	0.05	0.01

金额单位：人民币万元

本次评估结论未考虑具有控制权的溢价、缺乏控制权的折价及股权流动性等特殊交易对股权价值的影响。

十一、特别事项说明

本评估项目存在如下特别事项：

（一）根据《资产评估对象法律权属指导意见》，被评估单位和相关当事人应当依法提供评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。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。

根据被评估单位提供的《关于空置费的情况说明》，截止至 2023 年 9 月 30 日，被评估单位应收岳阳中建嘉和城空置费 299.30 万元。但地产方反馈目前资金回笼压力较大，预计只能支付 60%的应付空置费，即 179.58 万元。

2023 年 12 月 4 日，岳阳市城投绿城城市服务有限公司召开了《股东会决议》，根据湖南兴昌会计师事务所出具的审计报告（湘兴昌所审字[2023]201 号），截止 2023 年 10 月 31 日，公司未分配利润为 2,428,749,87 元。经股东会决议，一致同意将该未分配利润全额分配，本次评估已在应付股利中考虑该事项对评估值的影响。

（二）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估报告中，评估基准日的财务数据经湖南兴昌会计师事务所审计，并出具了湘兴昌所审字（2023）212 号审计报告；2022 年度的财务数据经湖南恒兴联合会计师事务所审计，并出具了湘恒兴审字（2023）第 001 号审计报告；2021 年度的财务数据经湖南中智诚联合会计师事务所（普通合伙）审计，并出具了湘中智诚所（2022）-029 号审计报告；2020 年度的财务数据湖南恒兴联合会计师事务所审计，并出具了湘恒兴审字（2021）第 008 号审计报告。除此之外，未引用其他机构报告内容。

提请报告使用者关注上述特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）使用范围

1. 本资产评估报告使用人为委托人。
2. 本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
3. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。
4. 评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如在有效期内资产状况、市场状况与评估基准日资产相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。
5. 未经委托人书面许可，评估机构及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. 未征得评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人或者其他资产评估报告人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告报告使用人外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证；

（五）本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2023 年 12 月 7 日。

(本页为签字盖章页)

湖南新财苑房地产土地
资产评估有限公司



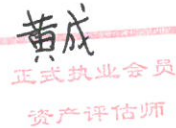
法定代表人:



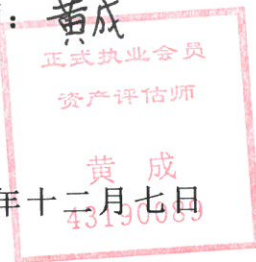
资产评估师:



资产评估师:



二〇二三年十二月七日



资产评估报告附件目录

- 一、岳阳城投物业服务有限公司《关于股权转让事宜的函》
- 二、委托人和被评估单位法人营业执照复印件
- 三、委托人和其他相关当事方的承诺函
- 四、签名资产评估师的承诺函
- 五、资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 六、资产评估机构法人营业执照副本复印件
- 七、签名资产评估师资格证明文件复印件
- 八、评估明细表

岳阳城投物业服务有限公司

关于股权转让事宜的函

岳阳绿辰物业服务有限公司：

关于我公司所持岳阳市城投绿城城市服务有限公司 45% 股权转让事宜，现通知如下：

1、我公司拟于近日通过岳阳市公共资源交易中心公开挂牌方式转让所持岳阳市城投绿城城市服务有限公司 45% 股权，股东有权行使同等条件下优先购买权；

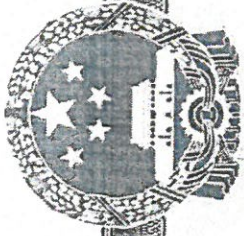
2、如股东行使优先购买权，可与岳阳市产权交易所有限责任公司对接，办理行使优先购买权的手续。

特此函达。

岳阳城投物业服务有限公司

2023年11月13日





营 业 执 照

统一社会信用代码

91430600MA4PN4XN1N



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：1-1

(副本)



名 称 岳阳城投物业服务有限公司
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 曹祥

经营范围 物业服务，不动产租赁，水电安装维护，水电工程的施工，停车场运营管理，园林绿化，环卫保洁，环保管理，楼宇智能工程的设计、施工和技术服务，餐饮服务，酒店管理，日用品销售，景观设计，室内装修，再生资源回收与利用，会议、展览及相关服务，广告的设计、制作、发布、代理服务，房地产咨询、文化创意服务，通讯技术服务，养老服务，家政服务。（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）

注册资本 伍佰万元整

成立日期 2018年06月21日

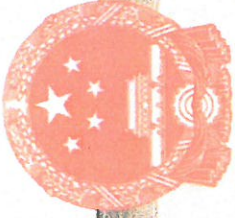
营业期限 长期

住 所 岳阳经济技术开发区岳阳大道东35号国土资源科技信息大厦503室

登记机关



2021年5月13日



统一社会信用代码

91430602MA4QA52H8P

营业执照

(副本)

副本编号: 2-1

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



名称 岳阳市城投绿城城市服务有限公司

注册资本 贰仟万元整

类型 其他有限责任公司

成立日期 2019年03月05日

法定代表人 陈宏云

营业期限 2019年03月05日至 2039年03月04日

经营范围

物业管理; 家政服务; 护理机构服务; 老年人、残疾人养护服务; 建筑物
清洁服务; 市政设施管理; 环境卫生管理; 城市道路和生活垃圾经营性清
扫、收集、运输、处理服务; 公厕保洁服务; 水域保洁; 公园管理; 绿化
管理; 游览景区管理; 园林绿化工程服务; 再生资源回收与利用; 机场、
体育场馆; 广告设计、制作、发布、国内外代理服务; 停车场(库)信息
系统服务; 货物仓储(不含危化品和监控品); 房地产经纪; 企业管理咨
询服务; 健康管理; 餐饮管理; 便利店经营和便利店连锁经营; 物联网服
务; 保安监控及防盗报警系统工程服务; 公司礼仪服务; 贸易代理。(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)

住所 湖南省岳阳市岳阳楼区云梦路南湖寓园005
栋



2019年3月5日

岳阳城投物业服务有限公司

委托方承诺函

湖南新财苑房地产土地资产评估有限公司：

因对岳阳城投物业服务有限公司拟转让其持有的岳阳市城投绿城城市服务有限公司 45% 股权所涉及的岳阳市城投绿城城市服务有限公司股东全部权益进行评估事宜，特委托你所对该经济行为所涉及资产占有方资产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，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、所提供财务会计资料及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分，不存在或有损失、或有负债、帐外负债、帐外资产。
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；所有实地盘查的资产归资产占有方所有。
- 4、所提供的资料客观、真实、完整；
- 5、不干预评估工作。

委托单位签章：

法人代表签章：



2023 年 11 月 30 日

被评估单位承诺函

湖南新财苑房地产土地资产评估有限公司：

因对岳阳城投物业服务有限公司拟转让其持有的岳阳市城投绿城城市服务有限公司 45% 股权所涉及的岳阳市城投绿城城市服务有限公司股东全部权益进行评估事宜，特委托你所对该经济行为所涉及资产占有方资产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，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、所提供财务会计资料及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分，不存在或有损失、或有负债、帐外负债、帐外资产。
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；所有实地盘查的资产归资产占有方所有。
- 4、所提供的资料客观、真实、完整；
- 5、不干预评估工作。



法人代表签章：



2023 年 11 月 10 日


资产评估师承诺函

岳阳城投物业服务有限公司：

承蒙委托，我们对委估资产进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任。

- 1、委托人提供的资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏。
- 2、对涉及评估的部分资产进行了现场勘查和核实。
- 3、评估方法选用恰当，选用的参照数据、资料可靠。
- 4、影响资产评估值的因素考虑周全。
- 5、资产评估价值公允、准确。
- 6、评估工作未受任何人为干预并独立进行。

资产评估师签章：肖继斌
43000290

资产评估师签章：黄成
43190089

2023年12月7日

湖南省财政厅

变更备案公告

湘财资备案〔2023〕41号

湖南新财苑房地产土地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：

股东由肖继斌（出资比例80%）、王海艳（出资比例20%），变更为肖继斌（出资比例70%）、王海艳（出资比例20%）、夏新喜（出资比例10%）。

相关信息将录入资产评估备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





营业执照

统一社会信用代码
914301027923542015

(副本)

副本编号: 1-1

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。

名称 湖南新财苑房地产土地资产评估有限公司

注册资本 贰佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2006年08月10日

法定代表人 肖继斌

住所 湖南省长沙市芙蓉区马王堆街道紫薇路8号
华泰大厦20层2011号-2014号房

经营范围 许可项目: 司法鉴定服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 资产评估; 房地产评估; 土地调查评估服务; 破产清算服务; 社会稳定风险评估; 二手车鉴定评估; 价格鉴证评估; 房地产咨询; 信息咨询(不含许可类信息咨询服务); 企业管理咨询; 社会经济咨询服务。(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)

再次复印无效

登记机关

2023年7月19日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

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

国家市场监督管理总局监制



资产评估师职业资格证书 登记

(评估机构人员)

姓名：肖继斌

性别：男

登记编号：43000290

单位名称：湖南新苑房地产土地
资产评估有限公司

初次执业登记日期：1998-12-31

年检信息：通过（2023-05-05）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：肖继斌

本人印鉴：
资产评估师
肖继斌
43000290



打印日期：2023-05-16

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>

此复印件仅供出具报告使用，再次复印无效



资产评估师职业资格证书

登记

(评估机构人员)

姓名：黄成

性别：男

登记编号：43190089

单位名称：烟台新财苑房地产土地
资产评估有限公司

初次执业登记日期：2019-11-15

年检信息：通过 (2023-05-05)

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：黄成

本人印鉴：
资产评估师
黄成
43190089



打印日期：2023-08-01

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

资产评估结果汇总表

表1

评估基准日：2023年10月31日

第1页，共20页

金额单位：人民币万元

被评估单位：岳阳市城投绿城城市服务有限公司

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	777.33	777.33	-	-
2 非流动资产	1.06	1.11	0.05	4.72
3 其中：债权投资	-	-	-	-
4 其他债权投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 其他权益工具投资	-	-	-	-
8 其他非流动金融资产	-	-	-	-
9 投资性房地产	-	-	-	-
10 固定资产	1.06	1.11	0.05	4.72
11 在建工程	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 使用权资产	-	-	-	-
15 无形资产	-	-	-	-
16 开发支出	-	-	-	-
17 商誉	-	-	-	-
18 长期待摊费用	-	-	-	-
19 递延所得税资产	-	-	-	-
20 其他非流动资产	-	-	-	-
21 资产总计	778.39	778.44	0.05	0.01
22 流动负债	407.14	407.14	-	-
23 非流动负债	-	-	-	-
24 负债合计	407.14	407.14	-	-
25 净资产（所有者权益）	371.25	371.30	0.05	0.01

评估机构：湖南新财苑房地产土地资产评估有限公司



资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2023年10月31日

第1页，共20页

被评估单位：岳阳市城投绿城城市服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	7,773,289.48	7,773,289.48	-	-
2	货币资金	5,781,995.63	5,781,995.63	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	衍生金融资产	-	-	-	-
5	应收票据	-	-	-	-
6	应收账款	1,922,519.80	1,922,519.80	-	-
7	应收款项融资	-	-	-	-
8	预付款项	-	-	-	-
9	其他应收款	68,774.05	68,774.05	-	-
10	存货	-	-	-	-
11	合同资产	-	-	-	-
12	持有待售资产	-	-	-	-
13	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
14	其他流动资产	-	-	-	-
15	二、非流动资产合计	10,597.86	11,126.00	528.14	4.98
16	债权投资	-	-	-	-
17	其他债权投资	-	-	-	-
18	长期应收款	-	-	-	-
19	长期股权投资	-	-	-	-
20	其他权益工具投资	-	-	-	-
21	其他非流动金融资产	-	-	-	-
22	投资性房地产	-	-	-	-
23	固定资产	10,597.86	11,126.00	528.14	4.98
24	在建工程	-	-	-	-
25	生产性生物资产	-	-	-	-
26	油气资产	-	-	-	-
27	使用权资产	-	-	-	-
28	无形资产	-	-	-	-
29	开发支出	-	-	-	-
30	商誉	-	-	-	-
31	长期待摊费用	-	-	-	-
32	递延所得税资产	-	-	-	-
33	其他非流动资产	-	-	-	-

资产评估结果分类汇总表

表2

被评估单位：岳阳市城投绿城城市服务有限公司 评估基准日：2023年10月31日 第2页，共20页

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
34	三、资产总计	7,783,887.34	7,784,415.48	528.14	
35	四、流动负债合计	4,071,370.89	4,071,370.89	-	
36	短期借款	-	-	-	
37	交易性金融负债	-	-	-	
38	衍生金融负债	-	-	-	
39	应付票据	-	-	-	
40	应付账款	647,241.34	647,241.34	-	
41	预收款项	-	-	-	
42	合同负债	-	-	-	
43	应付职工薪酬	246,925.64	246,925.64	-	
44	应交税费	85,914.90	85,914.90	-	
45	其他应付款	3,091,289.01	3,091,289.01	-	
46	持有待售负债	-	-	-	
47	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
48	其他流动负债	-	-	-	
49	五、非流动负债合计	-	-	-	
50	长期借款	-	-	-	
51	应付债券	-	-	-	
52	租赁负债	-	-	-	
53	长期应付款	-	-	-	
54	预计负债	-	-	-	
55	递延收益	-	-	-	
56	递延所得税负债	-	-	-	
57	其他非流动负债	-	-	-	
58	六、负债总计	4,071,370.89	4,071,370.89	-	
59	七、净资产（所有者权益）	3,712,516.45	3,713,044.59	528.14	0.01

评估机构：湖南新财苑房地产土地资产评估有限公司



货币资金评估汇总表

表3-1

评估基准日：2023年10月31日

第1页，共20页
金额单位：人民币元

被评估单位：岳阳市城投绿城城市服务有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-1-1	现金	942.17	942.17	-	-
3-1-2	银行存款	5,780,949.09	5,780,949.09	-	-
3-1-3	其他货币资金	104.37	104.37	-	-
	合 计	5,781,995.63	5,781,995.63	-	-

评估人员：肖继斌 黄成

货币资金——银行存款评估明细表

表3-1-2

第1页, 共20页

评估基准日: 2023年10月31日

被评估单位: 岳阳市城投绿城城市服务有限公司

金额单位: 人民币元

序号	开户银行	账号	账户性质	币种	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	中国工商银行股份有限公司岳阳解放路支行	1907060309200092869	基本户	人民币	1,503,788.56	1,503,788.56	-	-	
2	中国光大银行岳阳分行	53340188000085633	一般户	人民币	4,277,160.53	4,277,160.53	-	-	
					-		-		
					-		-		
					-		-		
					-		-		
					-		-		
					-		-		
					-		-		
					-		-		
					-		-		
					-		-		
合 计					5,780,949.09	5,780,949.09	-	-	

被评估单位填表人: 易小悦
填表日期: 2023年12月5日

评估人员: 肖继斌 黄成

货币资金—其他货币资金评估明细表

表3-1-3
第1页, 共20页

评估基准日: 2023年10月31日

被评估单位: 岳阳市城投绿城城市服务有限公司

序号	名称及内容	用途	币种	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	停车场费用	停车费	人民币	104.37	104.37	-	-	10月20日付给湖南鼎信DIN, 5元, 11月10日存入银行账户
				-		-		
				-		-		
				-		-		
				-		-		
	合计			104.37	104.37	-	-	

金额单位: 人民币元

被评估单位填表人: 易小悦

评估人员: 肖继斌 黄成

填表日期: 2023年12月5日

其他应收款评估汇总表

表3-8

评估基准日：2023年10月31日

第1页，共20页
金额单位：人民币元

被评估单位：岳阳市城投绿城城市服务有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-8-1	其他应收-其他应收款	68,774.05	68,774.05	-	-
3-8-2	其他应收-应收利息	-	-	-	-
3-8-3	其他应收-应收股利	-	-	-	-
	合 计	68,774.05	68,774.05	-	-

评估人员：肖继斌 黄成

其他应收—其他应收款评估明细表

表3-8-1
第1页, 共20页

评估基准日: 2023年10月31日

被评估单位: 岳阳市城投绿城城市服务有限公司

序号	欠款单位(人)名称(结算对象)	业务内容	发生日期	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	岳阳市城投绿城城市服务有限公司保证金43050166088600000620	政府采购电子卖场保证金	2021年3月	30,000.00	30,000.00	-	-	
2	岳阳和城置业有限公司	零星收款(如停车费等)	2023年9月	38,000.05	38,000.05	-	-	
3	刘君美	嘉和城项目物业费上交	2023年10月	774.00	774.00	-	-	
				-	-	-	-	
				-	-	-	-	
	原值合计			68,774.05	68,774.05	-	-	
	减: 其他应收款坏账准备			-	-	-	-	
	净额合计			68,774.05	68,774.05	-	-	

被评估单位填表人: 易小悦

填表日期: 2023年12月5日

评估人员: 肖继斌 黄成

金额单位: 人民币元

固定资产评估汇总表

表4-8

被评估单位：岳阳市城投绿城城市服务有限公司

评估基准日：2023年10月31日

第1页，共20页

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		资产减值准备	评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值		原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计									
4-8-1	固定资产—房屋建筑物	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-2	固定资产—构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-3	固定资产—管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-4	固定资产—井巷工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	设备类合计	38,170.00	10,597.86	-	30,612.00	11,126.00	528.14	-19.80	4.98	
4-8-5	固定资产—机器设备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-6	固定资产—车辆	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-7	固定资产—电子设备	38,170.00	10,597.86	-	30,612.00	11,126.00	528.14	-19.80	4.98	
	4-8-8 固定资产—土地	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	4-8-9 固定资产—船舶	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	4-8-10 固定资产—清理	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产原值/净值合计	38,170.00	10,597.86	-	30,612.00	11,126.00	528.14	-19.80	4.98	
	减：固定资产减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产净额合计	38,170.00	10,597.86	-	30,612.00	11,126.00	528.14	-19.80	4.98	
	房屋建筑物类合计									
4-8-1	固定资产—房屋建筑物	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-2	固定资产—构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-3	固定资产—管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-4	固定资产—井巷工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	设备类合计	38,170.00	10,597.86	-	30,612.00	11,126.00	528.14	-19.80	4.98	
4-8-5	固定资产—机器设备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-6	固定资产—车辆	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-7	固定资产—电子设备	38,170.00	10,597.86	-	30,612.00	11,126.00	528.14	-19.80	4.98	
	4-8-8 固定资产—土地	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	4-8-9 固定资产—船舶	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-10	固定资产—清理	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	净额合计	38,170.00	10,597.86	-	30,612.00	11,126.00	528.14	-19.80	4.98	
	核对									

评估人员：肖维斌 黄成

固定资产—电子设备评估明细表

表4-8-7

评估基准日：2023年10月31日

被评估单位：岳阳市城投绿城城市服务有限公司

金额单位：人民币万元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	使用情况	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注	
									原值	净值	原值	成新率%			
1	空调KFR-32GW	JENANY KFRD-35GW/JSYA	深圳金三洋电器有限公司	正常使用	台	1	2019/8/8	2019/8/8	2,470.00	412.00	1,527.00	31	473.00	14.81	
2	洗地机	YANZI X6	赣州扬子清洁设备有限公司	正常使用	台	1	2020/3/30	2020/3/30	23,000.00	6,516.81	18,400.00	40	7,360.00	12.94	
3	割草机	手持式	浙江小固哥工贸有限公司	正常使用	台	1	2020/9/15	2020/9/15	2,200.00	843.58	1,823.00	49	893.00	5.86	
4	联想电脑	Intel Celeron 2.9GHZ	联想集团	正常使用	台	1	2019/11/4	2019/11/4	2,900.00	628.49	2,389.00	22	526.00	-16.31	
5	针式打印机	EPSON LQ615KII	爱普生(中国)有限公司	正常使用	台	1	2019/11/4	2019/11/4	1,000.00	216.98	848.00	22	187.00	-13.82	
6	打印机	EPSON L6178	爱普生(中国)有限公司	正常使用	台	1	2020/4/13	2020/4/13	2,400.00	720.00	1,998.00	30	599.00	-16.81	
7	笔记本电脑	联想 V15-1WL	联想集团	正常使用	台	1	2020/4/13	2020/4/13	4,200.00	1,260.00	3,627.00	30	1,088.00	-13.65	
原值/净值合计									38,170.00	10,597.86	30,612.00		11,126.00	4.98	
减：电子设备减值准备															
净额合计									38,170.00	10,597.86	30,612.00		11,126.00	4.98	

评估人员：肖继斌 黄成

被评估单位填表人：易小悦

填表日期：2023年12月5日

应付账款评估明细表

表5-5

第1页, 共20页
金额单位: 人民币元

评估基准日: 2023年10月31日

被评估单位: 岳阳市城投绿城城市服务有限公司

序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	国网汇通金财(北京)信息科技有限公司	2023/10/31	预存电费	60,051.79	60,051.79	
2	黄梅港污水厂物业项目	2023/10/31	员工劳务费	13,302.00	13,302.00	
3	马壕水质净化物业项目	2023/10/31	员工劳务费及管理人員社保工资	23,115.20	23,115.20	
4	岳阳和城置业有限公司	2023/10/31	应付和城置业招投标费用	40,000.00	40,000.00	
5	岳阳和城置业有限公司	2023/10/31	应付和城置业代垫电梯年检费	44,000.00	44,000.00	
6	岳阳和城置业有限公司	2023/10/31	幼儿园电缆两次被盗	65,000.00	65,000.00	
7	岳阳和城置业有限公司	2023/10/31	应付和城置业电费	115,241.95	115,241.95	
8	雅生活物业公司	2023/10/31	预收物业费转出	271,519.90	271,519.90	
9	雅生活物业公司	2023/10/31	预收停车位租赁费转出	4,605.00	4,605.00	
10	雅生活物业公司	2023/10/31	预收停车管理费转出	10,405.50	10,405.50	
				-	-	
				-	-	
	合计			647,241.34	647,241.34	

被评估单位填表人: 易小悦

填表日期: 2023年12月5日

评估人员: 肖继斌

黄成

应付职工薪酬评估明细表

表5-8

第1页，共20页

评估基准日：2023年10月31日

被评估单位：岳阳市城投绿城城市服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	结算内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	管理人员10月社保工资	2023/10/30	33,574.32	33,574.32	
2	管理人员11月社保工资及一次性补偿金	2023/10/30	209,851.32	209,851.32	
3	员工工伤工资	2023/10/30	3,500.00	3,500.00	
			-		
			-		
			-		
			-		
			-		
			-		
			-		
			-		
			-		
	合 计		246,925.64	246,925.64	

被评估单位填表人：易小悦

填表日期：2023年12月5日

评估人员：肖继斌 黄成

应交税费评估明细表

表5-9

评估基准日：2023年10月31日

第1页，共20页
金额单位：人民币元

被评估单位：岳阳市城投绿城城市服务有限公司

序号	税务机关	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	备注
1	岳阳楼区税务局五里牌税务所	2023/10/1	进项税额	-240,893.46	-240,893.46	
2	国家税务总局岳阳市岳阳楼区税务局五里牌税务所	2023/10/1	加计抵扣进项	-15,991.05	-15,991.05	
3	岳阳楼区税务局五里牌税务所	2023/10/1	销项税额	875,370.13	875,370.13	
4	岳阳楼区税务局五里牌税务所	2023/9/1	已交增值税	-550,330.65	-550,330.65	
5	岳阳楼区税务局五里牌税务所	2023/5/1	应交所得税	8,850.87	8,850.87	
6	岳阳楼区税务局五里牌税务所	2023/10/1	应交城市维护建设税	5,196.74	5,196.74	
7	岳阳楼区税务局五里牌税务所	2023/10/1	教育费附加	2,227.39	2,227.39	
8	岳阳楼区税务局五里牌税务所	2023/10/1	地方教育附加	1,484.93	1,484.93	
				-		
				-		
				-		
	合计			85,914.90	85,914.90	

被评估单位填表人：易小悦

填表日期：2023年12月5日

评估人员：肖继斌 黄成

其他应付款评估汇总表

表5-10
第1页，共20页
金额单位：人民币元

评估基准日：2023年10月31日

被评估单位：岳阳市城投绿城城市服务有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
5-10-1	其他应付-其他应付款	662,539.14	662,539.14	-	-
5-10-2	其他应付-应付利息	-	-	-	-
5-10-3	其他应付-应付股利	2,428,749.87	2,428,749.87	-	-
合 计		3,091,289.01	3,091,289.01	-	-

评估人员：肖继斌 黄成

其他应付—其他应付款评估明细表

表5-10-1

第1页, 共20页

评估基准日: 2023年10月31日

被评估单位: 岳阳市城投绿城城市服务有限公司

序号	户名 (结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	嘉和城业主	2023/10/27	拆墙垃圾清运费	60,398.00	60,398.00	
2	中建嘉和城	2023/10/28	预存电费	59,407.44	59,407.44	
3	员工	2023/10/29	代扣个人部分社保	-15,297.52	-15,297.52	
4	雅生活智慧物业服务有限公司	2023/10/30	移交停车场费用	4,453.12	4,453.12	
5	雅生活智慧物业服务有限公司	2023/10/30	嘉和城装修押金、出入证押金及拆墙垃圾清运费	457,871.02	457,871.02	
6	审计咨询法务费用	2023/10/30	审计咨询法务费用	87,570.00	87,570.00	
7	11月办公费用	2023/10/30	11月办公费用	8,137.08	8,137.08	
	合计			662,539.14	662,539.14	

被评估单位填表人: 易小悦

填表日期: 2023年12月5日

评估人员: 肖继斌 黄成

金额单位: 人民币元

其他应付—应付股利（应付利润）评估明细表

表5-10-3

评估基准日：2023年10月31日

第1页，共20页
金额单位：人民币元

被评估单位：岳阳市城投绿城城市服务有限公司

序号	投资单位名称（股东）	分配依据	发生日期	利润所属期间	账面价值	评估价值	备注
1	岳阳城投物业服务有限公司	股东会决议	2023/10/31	2019-2023/10/31	1,092,937.44	1,092,937.44	
2	岳阳绿辰物业服务有限公司	股东会决议	2023/10/31	2019-2023/10/31	1,335,812.43	1,335,812.43	
					-		
					-		
					-		
					-		
					-		
					-		
	合 计				2,428,749.87	2,428,749.87	

评估人员：肖继斌 黄成

被评估单位填表人：易小悦
填表日期：2023年12月5日