



独立·客观·公正

湖北清碧智慧运营管理有限公司拟购买资产涉及的武汉清能瑾诚置业有限公司

名下清能·清江锦城 K8 地块 5 号楼 8 项商业房地产市场价值评估项目

本报告依据中国资产评估准则编制

湖北清碧智慧运营管理有限公司拟购买资产涉及的
武汉清能瑾诚置业有限公司名下清能·清江锦城 K8 地
块 5 号楼 8 项商业房地产市场价值评估项目

资产评估报告

湖北玖誉[2026]资评报字第 049 号

湖北玖誉房地产评估有限公司

二〇二六年五月二十六日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4242160001202600131
合同编号:	湖北清碧智慧运营管理有限公司资产评估委托合同
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	湖北玖誉[2026]资评报字第049号
报告名称:	湖北清碧智慧运营管理有限公司拟购买资产涉及的武汉清能瑾诚置业有限公司名下清能·清江锦城K8地块5号楼8项商业房地产市场价值评估项目
评估结论:	5,088,000.00元
评估报告日:	2026年05月26日
评估机构名称:	湖北玖誉房地产评估有限公司
签名人员:	胡凯玲 (资产评估师) 正式会员 编号: 42230041 王康 (资产评估师) 见习会员 编号: 42250068
胡凯玲、王康已实名认证	
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

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

备案回执生成日期：2026年05月26日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告书	6
一、绪言	6
二、委托人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
三、评估目的	9
四、评估对象和评估范围	9
五、价值类型	10
六、评估基准日	12
七、评估依据	12
八、评估方法	15
九、评估程序实施过程 and 情况	18
十、评估假设	18
十一、评估结论	20
十二、特别事项说明	20
十三、资产评估报告使用限制说明	22
十四、资产评估报告日	24
十五、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	24
附 件	25



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、行政法规规定和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。

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、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。

五、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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人申报并经其采用签名、盖章或者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。

七、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。

八、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。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

湖北玖誉房地产评估有限公司

二〇二六年五月二十六日





湖北清碧智慧运营管理有限公司拟购买资产涉及的 武汉清能瑾诚置业有限公司名下清能·清江锦城 K8 地 块 5 号楼 8 项商业房地产市场价值评估项目

资产评估报告摘要

湖北玖誉[2026]资评报字第 049 号

本摘要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

湖北玖誉房地产评估有限公司接受湖北清碧智慧运营管理有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对湖北清碧智慧运营管理有限公司拟购买资产涉及的武汉清能瑾诚置业有限公司名下清能·清江锦城 K8 地块 5 号楼 8 项商业房地产于评估基准日 2026 年 2 月 10 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《武汉明诚文化体育集团股份有限公司总经理办公会会议纪要（2026）2 号》（2026 年 2 月 10 日印发），湖北清碧智慧运营管理有限公司拟购买清能集团资产，为此，委托本公司对本次经济行为涉及的武汉市洪山区张家湾街白沙四路 46 号清能·清江锦城 K8 地块 5 号楼 8 项商业房地产的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围

评估对象为湖北清碧智慧运营管理有限公司拟购买资产事宜涉及的武汉市洪山区张家



湾街白沙四路 46 号清能·清江锦城 K8 地块 5 号楼 8 项商业房地产。

评估范围为湖北清碧智慧运营管理有限公司申报的位于武汉市洪山区张家湾街白沙四路 46 号清能·清江锦城 K8 地块 5 号楼 8 项商业房地产。房屋建筑面积合计 633.44 m²，用途为商业服务。申报账面原值为 7,296,595.36 元，未申报账面净值。

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。

三、价值类型

根据本次评估目的和评估对象的特点，评估结论的价值类型为市场价值类型。

四、评估基准日

本次资产评估基准日是 2026 年 2 月 10 日。

五、评估方法

本次评估方法采用市场法和收益法。

六、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用市场法和收益法对湖北清碧智慧运营管理有限公司拟购买房地产市场价值进行了评估，得出如下结论：

位于武汉市洪山区张家湾街白沙四路 46 号清能·清江锦城 K8 地块 5 号楼 8 项商业房地产在评估基准日 2026 年 2 月 10 日的市场价值为 **5,088,000.00 元**，大写：**人民币伍佰零捌万捌仟元整**。注：本次评估结论的价值内涵是含税（增值税）价。

评估对象账面原值为 7,296,595.36 元，评估减值 220.86 万元，减值率为 30.27%。评估减值的主要原因为：企业以前年度资产取得的成本价，至评估基准日期间随着当地区域经济的发展，房价随市场环境有了一定程度的下降，导致本次评估值相对账面价值减值。

七、评估结论使用有效期



本次资产评估结论有效期为一年，即 2026 年 2 月 10 日至 2027 年 2 月 9 日，超过 1 年有效期需重新进行评估。如果评估基准日至经济行为发生日不到一年，但市场条件或资产状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化时，评估报告的结论不能反映经济行为实现日的价值，委托人应当委托评估机构进行评估更新业务或重新评估。

八、对评估结论产生影响的特别事项

在使用本评估结论时，提请评估报告使用人关注评估报告正文中的评估假设和限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，并在使用本评估报告时给予充分考虑。

注：以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应认真阅读资产评估报告书全文。

湖北玖誉房地产评估有限公司
二〇二六年五月二十六日



湖北清碧智慧运营管理有限公司拟购买资产涉及的 武汉清能瑾诚置业有限公司名下清能·清江锦城 K8 地 块 5 号楼 8 项商业房地产市场价值评估项目

资产评估报告书

湖北玖誉[2026]资评报字第 049 号

一、绪言

湖北清碧智慧运营管理有限公司：

湖北玖誉房地产评估有限公司接受贵公司委托，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，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟购买资产涉及的武汉市洪山区张家湾街白沙四路 46 号清能·清江锦城 K8 地块 5 号楼 8 项商业房地产于评估基准日 2026 年 2 月 10 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

二、委托人、产权持有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

本次资产评估的委托人为湖北清碧智慧运营管理有限公司，产权持有单位为武汉清能瑾诚置业有限公司（曾用名武汉清能普提金置业有限公司）。

（一）委托人概况

公司名称：湖北清碧智慧运营管理有限公司

类型：其他有限责任公司

注册地址：湖北省武汉市洪山区张家湾街道白沙四路 59 号清能清江锦城项目 K2 地块 1



号楼商 14、商 15-1F

统一社会信用代码：914201065818491753

法定代表人：曹波

成立日期：2011-10-17

营业期限：2011-10-17 至 2031-10-17

经营范围：一般项目：园区管理服务；物业管理；小微型客车租赁经营服务；代驾服务；花卉绿植租借与代管理；家政服务；日用百货销售；销售代理；住宅水电安装维护服务；居民日常生活服务；园林绿化工程施工；住房租赁；非居住房地产租赁；棋牌室服务；健康咨询服务（不含诊疗服务）；建筑物清洁服务；会议及展览服务；城乡市容管理；工程管理服务；单位后勤管理服务；医院管理；城市公园管理；城市绿化管理；节能管理服务；病人陪护服务；洗染服务；消防技术服务；酒店管理；电气设备修理；餐饮管理；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；咨询策划服务；养老服务；商务代理代办服务；白蚁防治服务；商业综合体管理服务；不动产登记代理服务；环境卫生管理（不含环境质量监测，污染源检查，城市生活垃圾、建筑垃圾、餐厨垃圾的处置服务）；充电控制设备租赁；集中式快速充电站；充电桩销售；中小学生校外托管服务；外卖递送服务；直饮水设备销售；停车场服务；食品销售（仅销售预包装食品）；劳务服务（不含劳务派遣）；专业保洁、清洗、消毒服务；进出口代理；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；广告发布；房地产经纪；中医养生保健服务（非医疗）；安防设备销售；安全技术防范系统设计施工服务；网络技术服务；广告制作；广告设计、代理；金属制品销售；五金产品批发；建筑装饰材料销售；建筑防水卷材产品销售；安全系统监控服务；数字



视频监控系统销售；机械零件、零部件加工；对外承包工程。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：住宿服务；餐饮服务；住宅室内装饰装修；高危险性体育运动（游泳）；酒类经营；食品销售；城市建筑垃圾处置（清运）；城市生活垃圾经营性服务；第二类增值电信业务；特种设备安装改造修理；职业中介活动；劳务派遣服务；网络预约出租汽车经营服务。（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）

（二）产权持有单位概况

公司名称：武汉清能瑾诚置业有限公司

曾用名：武汉清能普提金置业有限公司

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册地址：洪山区张家湾街烽胜路 55 号

统一社会信用代码：914201115655503254

法定代表人：王忠安

成立日期：2010-11-18

营业期限：2010-11-18 至 2030-11-18

经营范围：房地产开发及销售；物业管理；对房地产的投资及相关投资管理；建材销售；建筑装修装饰工程设计及施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（三）委托人与产权持有单位之间的关系

本次资产评估的委托人为湖北清碧智慧运营管理有限公司，产权持有单位为武汉清能瑾诚置业有限公司（曾用名武汉清能普提金置业有限公司），湖北清碧智慧运营管理有限公司



拟向武汉清能瑾诚置业有限公司（曾用名武汉清能普提金置业有限公司）购买资产。

（四）委托人、资产评估合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

三、评估目的

根据《武汉明诚文化体育集团股份有限公司总经理办公会会议纪要（2026）2号》（2026年2月10日印发），湖北清碧智慧运营管理有限公司拟购买资产清能集团资产，为此，委托本公司对本次经济行为涉及的武汉市洪山区张家湾街白沙四路46号清能·清江锦城K8地块5号楼8项商业房地产的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

本报告只能用于本报告列明的目的这一经济行为作价值参考，不得作为其他经济目的、其他用途使用，不得与其他评估报告混用。报告使用者只能基于本次评估目的而使用评估值，不得拆零使用，不得使用评估结论对应的中间过程或中间内容。

四、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为湖北清碧智慧运营管理有限公司拟购买资产事宜涉及的武汉市洪山区张家湾街白沙四路46号清能·清江锦城K8地块5号楼8项商业房地产。

评估范围为湖北清碧智慧运营管理有限公司申报的位于武汉市洪山区张家湾街白沙四路46号清能·清江锦城K8地块5号楼8项商业房地产。房屋建筑面积合计633.44 m²，用途为商业服务。申报账面原值为7,296,595.36元，未申报账面净值。

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）委估资产状况

1、区位状况

评估对象位于武汉市洪山区张家湾街白沙四路 46 号清能·清江锦城 K8 地块 5 号楼。其所在地块为清能·清江锦城三期珂园，北临白沙四路，东临光霞东路，南临白沙六路，西临光霞路。

清能·清江锦城处于集中的住宅区，邻近有毛坦港湾、东原启城和正商金域世家。邻近地铁 5 号线白沙六路站（500 米），周边近 10 条公交线路构成立体交通网络。清能·清江锦城处于白沙洲商圈，周边有龙湖武汉白沙天街、毛坦综合市场和毛坦花木交易市场等商业设施，教育配套涵盖武汉市洪山区清江锦城大地幼儿园、武汉市洪山实验小学和武汉市洪山实验中学等，景观环境有张家湾人民公园、胜利公园和毛坦公园，医疗资源包括湖北省人民医院洪山院区、湖北省妇幼保健院洪山院区等，银行网点有汉口银行、中国建设银行、武汉农业商业银行、中国邮政储蓄银行等。交通便捷、商业较繁华，自然环境、人文环境较优。

2、实物状况

经评估人员现场勘察，武汉市洪山区张家湾街白沙四路 46 号清能·清江锦城 K8 地块 5 号楼的 8 项商业房地产建成于 2018 年 12 月，建筑总层数 34 层，评估对象位于第 2 层，钢筋混凝土结构，除清江锦城 K8 地块 5 号楼/单元 2 层（1）商号和（2）商号为毛坯外，其余 6 间商铺均为简装，室内天棚部分粉刷白色乳胶漆，并安装有 LED 日光灯，内墙粉刷乳胶漆，地面铺设地板砖，铝合金玻璃窗，截止评估基准日整体维护较好，目前处于部分自用部分闲置状态。

3、权利状况

委估房地产均已办理《不动产权属证明》，权属证书登记状况如下：



名下清能·清江锦城 K8 地块 5 号楼 8 项商业房地产价值评估项目

建筑物名称	权证编号	产权持有单位	使用或 闲置	结构	装修 状况	建成年 月	用途	所在楼层/ 总楼层	土地使用期限	房屋建筑面 积 (m ²)
清江锦城 K8 地块 5 号楼/单元 2 层 (1) 商号	鄂 (2019) 武汉市洪山区 不动产权第 0022976 号	武汉清能瑾诚 置业有限公司 (曾用名武汉 清能普提金置 业有限公司)	闲置	钢筋混 凝土	毛坯	2018 年 12 月	商业服 务	2/34	2014/1/23 至 2084/1/22	33.49
清江锦城 K8 地块 5 号楼/单元 2 层 (2) 商号	鄂 (2019) 武汉市洪山区 不动产权第 0022982 号		闲置	钢筋混 凝土	毛坯	2018 年 12 月	商业服 务	2/34	2014/1/23 至 2084/1/22	155.48
清江锦城 K8 地块 5 号楼/单元 2 层 (3) 商号	鄂 (2019) 武汉市洪山区 不动产权第 0022981 号		自用	钢筋混 凝土	简装	2018 年 12 月	商业服 务	2/34	2014/1/23 至 2084/1/22	76.78
清江锦城 K8 地块 5 号楼/单元 2 层 (4) 商号	鄂 (2019) 武汉市洪山区 不动产权第 0022980 号		自用	钢筋混 凝土	简装	2018 年 12 月	商业服 务	2/34	2014/1/23 至 2084/1/22	76.78
清江锦城 K8 地块 5 号楼/单元 2 层 (5) 商号	鄂 (2019) 武汉市洪山区 不动产权第 0022979 号		自用	钢筋混 凝土	简装	2018 年 12 月	商业服 务	2/34	2014/1/23 至 2084/1/22	76.78
清江锦城 K8 地块 5 号楼/单元 2 层 (6) 商号	鄂 (2019) 武汉市洪山区 不动产权第 0022975 号		自用	钢筋混 凝土	简装	2018 年 12 月	商业服 务	2/34	2014/1/23 至 2084/1/22	76.78
清江锦城 K8 地块 5 号楼/单元 2 层 (7) 商号	鄂 (2019) 武汉市洪山区 不动产权第 0022978 号		自用	钢筋混 凝土	简装	2018 年 12 月	商业服 务	2/34	2014/1/23 至 2084/1/22	76.78
清江锦城 K8 地块 5 号楼/单元 2 层 (8) 商号	鄂 (2019) 武汉市洪山区 不动产权第 0022977 号		闲置	钢筋混 凝土	简装	2018 年 12 月	商业服 务	2/34	2014/1/23 至 2084/1/22	60.57



五、价值类型

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选择使用市场价值。

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。选择和使用市场价值类型，充分考虑了评估目的、市场条件、评估对象自身条件、价值类型与评估假设的相关性等因素。

六、评估基准日

本次评估基准日为 2026 年 2 月 10 日，此日期是本次资产价值评估唯一的基准日期，即对该时点的被评估资产的实际状况进行评估，资产评估基准日是资产评估结论对应的时间基准。本项目评估基准日的确定由本公司根据经济行为的性质和委托人提供资料的情况，与委托人协商一致后由委托人确定，并且能够与评估目的实现日接近，使评估结果有利于服务评估目的。

七、评估依据

（一）经济行为依据

1、《武汉明诚文化体育集团股份有限公司总经理办公会会议纪要（2026）2 号》（2026 年 2 月 10 日印发）；

（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，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四十五号，2021 年 1 月 1 日起施行）；



- 3、《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过、2020 年 1 月 1 日起施行）；
- 5、《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院令第 91 号，2020 年中华人民共和国国务院令第 732 号修订）；
- 6、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令，2003 年 5 月 25 日起施行，中华人民共和国国务院令第 666 号第 2 次修订，2019 年 3 月 2 日起施行）；
- 7、《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 号公布，自 2005 年 9 月 1 日起施行）；
- 8、《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102 号）；
- 9、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
- 10、《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号）；
- 11、《财政部关于印发<国有资产评估项目核准管理办法>的通知》（财企[2001]801 号）；
- 12、《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国资发产权[2013]64 号）；
- 13、《财政部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》（企[2001]802 号）；
- 14、《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部 32 号令）；
- 15、《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)；

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

17、《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》(国资发产权[2014]95 号)；

18、《企业国有产权转让管理暂行办法》(国资委、财政部令第 3 号)；

19、《关于企业国有产权转让有关问题的通知》(国资发产权[2004]268 号)；

20、《湖北省企业国有资产评估管理办法》(鄂国资产权(2020)2 号)；

21、《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》(国资发产权[2013]64 号)；

22、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)；

23、财政部、国家税务总局《关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32 号，2018 年 5 月 1 日起实施)；

24、《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)；

25、其他与资产评估有关的法律、法规等。

(三) 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、《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31 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——资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号)；



- 6、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 8、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 9、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 13、《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）
- 14、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）。

（四）权属依据

- 1、《不动产权属证明》复印件。

（五）取价依据

- 1、资产评估人员通过市场调查所收集的有关询价资料和参数资料；
- 2、资产评估专业人员现场勘查获取的信息资料；
- 3、《武汉市中心城区 2023 年城镇建设用地基准地价》。

（六）其他参考资料

- 1、委托人提供的资产评估申报明细表；
- 2、委托人提供的相关资料复印件。

八、评估方法

执行不动产评估业务时，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的



适用性，恰当选择评估方法。

（一）评估方法的选取

市场法：市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

市场法包括多种具体方法。例如，企业价值评估中的交易案例比较法和上市公司比较法，单项资产评估中的直接比较法和间接比较法等。

收益法：是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

收益法包括多种具体方法。例如，企业价值评估中的现金流量折现法、股利折现法等；无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。

成本法：是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

成本法包括多种具体方法。例如，复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法（也称资产基础法）等。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估的 8 项商业房地产采用市场法和收益法评估。

评估方法适用性分析：

1.评估对象已经完工并投入使用，无需重新规划利用，故不适合采用假设开发法进行评估；

2.本次评估设定评估对象用途为商业，采用成本法无法真实反映其价值水平，故不适宜采用成本法进行评估；

3.本次评估设定评估对象用途为商业，评估对象所在地区市场上与评估对象类似房地产交易实例较多，故适宜采用市场比较法进行评估；

4.本次评估对象为商业房地产，具有收益性，故适宜采用收益法进行评估。

（二）本次资产的评估方法介绍

1.市场比较法：是根据替代原则，将评估对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，并根据后者的成交价格，以及两者在交易情况、交易时间、所在区域条件以及评估对象个别因素等方面存在的差异大小，进行价格修正，以最终得到评估对象在评估时点的正常市场价格的一种评估方法。

其计算公式如下：

房地产价格 = 比较实例房地产价格×K1×K2×K3

式中：K1：交易情况修正

K2：市场状况修正

K3：房地产状况修正

2.收益法：预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。本次评估选用的是报酬资本化法中的全剩余寿命模式。基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

式中：V——收益价值（元或元/m²）；

A_i——未来第 i 年的净收益（元或元/m²）；

Y_i——未来第 i 年的报酬率（%）；

n——收益期或持有期（年）。

本次评估采用市场法和收益法，经评估人员对同区域商业房地产市场调查后综合分析，以市场法权重 60%、收益法权重 40%确定评估结论。

九、评估程序实施过程和情况

湖北玖誉房地产评估有限公司资产评估专业人员于 2026 年 2 月 10 日对评估对象涉及的资产实施了评估。整个评估工作分为六个阶段，主要评估程序实施过程和情况如下：

1、接受委托阶段：根据与委托人签订的资产评估合同确定的评估范围与对象，收集资产评估所需文件资料，制定资产评估工作计划。

2、清查核实阶段：根据湖北清碧智慧运营管理有限公司填报的资产清查评估明细表中的内容，到现场进行实物核实，对资产分布、使用、维修、保养等进行察看、记录，并与资产占有人有关人员交谈，了解资产的经营管理状况。

3、评定估算阶段：根据委估资产实际状况和特点，选定与各类资产相适应的评估方法，查阅相关资料，开展市场调查，计算评估价值。

4、评估汇总阶段：根据各类资产初步评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况后，根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

5、提交报告阶段：起草资产评估报告初稿，根据法律、行政法规、资产评估执业准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对资产评估报告初稿进行内部审核。向委托人提交初步资产评估结果，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，结合委托人的意见进行必要的调整和修改，最后向委托人提交正式资产评估报告书。

6、评估档案归档：按照资产评估准则的要求对工作底稿、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。

十、评估假设

（一）前提性假设

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交

易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3、持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

（二）外部环境假设

1、假设评估对象公司本次资产市场符合国家所规定的公开交易市场程序并受相关法律保护。

2、假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

3、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

4、假设基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化。

5、假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

（三）具体假设

1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提。

2、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评



估基准日的国内有效价格为依据。

3、本次评估假设委托人、产权持有单位和资产占有人对所填报的资产资料是真实的、合法的和完整的，且保证其提供的相关复印件证明文件复印件与原件一致。

4、被评估资产的取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定。

5、本次评估没有考虑被评估单位及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字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。

十一、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用市场法和收益法对湖北清碧智慧运营管理有限公司拟购买房地产市场价值进行了评估，得出如下结论：

位于武汉市洪山区张家湾街白沙四路 46 号清能·清江锦城 K8 地块 5 号楼 8 项商业房地产在评估基准日 2026 年 2 月 10 日的市场价值为 **5,088,000.00 元**，大写：**人民币伍佰零捌万捌仟元整**。注：本次评估结论的价值内涵是含税（增值税）价。

评估对象账面原值为 7,296,595.36 元，评估减值 220.86 万元，减值率为 30.27%。评估减值的主要原因为：企业以前年度资产取得的成本价，至评估基准日期间随着当地区域经济的发展，房价随市场环境有了一定程度的下降，导致本次评估值相对账面价值减值。

十二、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑。

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估无权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

（二）委托人未提供的其他关键性资料。

本报告无委托人未提供其他关键资料情况。

（三）评估基准日存在未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本报告未利用专家工作，无其他相关报告情况。

（五）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具资产评估报告之前发生的重大事项。

本报告无重大期后事项。

（六）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

本次评估程序未受到限制。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

本次评估无担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。但基于资产评估师核查手段的局限性，以及担保、或有负债（资产）等形成的隐蔽性，评估机构不能对上述事项是否完整发表确定性意见。

（八）其他需要说明的事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人提供的有关资



料的真实合法为前提。

2、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

3、由委托人及产权持有人提供的与评估相关的行为文件、营业执照、权属资料、工程资料及其他相关资料，是编制本报告的基础；针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作，委托人和产权持有人应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

4、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1)当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2)当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3)对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

6、本报告书包含若干附件，附件与其报告正文配套使用方为有效。

受本机构评估人员执业水平和能力的影响，提请资产评估报告使用人关注以上特别事项对评估结论的影响。

十三、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和资产评估报告载明的使

用范围使用资产评估报告。本资产评估报告使用范围是指应按照本报告中列示的资产评估报告使用人、用途、评估结论的使用有效期、资产评估报告的摘抄、引用或披露各项目载明的内容使用。

(三) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

(四) 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国家法律、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。

(五) 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评估对象可实现价格的保证。

(六) 未征得出具资产评估报告的资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(七) 本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(八) 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。



法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(九) 本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用。

(十) 报告中数据全部采用电算化连续计算得出, 由于在报告中计算的房屋单价均为十位取整值、房屋总价均为百位取整值, 因此, 可能出现个别等式左右不完全相等的情况, 但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

(十一) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效, 资产评估结论使用有效期为自评估基准日起一年, 即评估基准日 2026 年 2 月 10 日至 2027 年 2 月 9 日止。超过一年, 需重新进行资产评估。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告日为二〇二六年五月二十六日, 评估报告日为专业意见形成日。

十五、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

湖北玖誉房地产评估有限公司



二〇二六年五月二十六日

中国资产评估师:



中国资产评估师:

