

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020080202100001

资产评估报告名称： 武汉中央商务区股份有限公司拟资产转让所涉及的
土地使用权市场价值评估

资产评估报告文号： 北方亚事评报字[2020]第01-880号

资产评估机构名称： 北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

签字资产评估专业人员： 王诗慧(资产评估师)、郭冬梅(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

武汉中央商务区股份有限公司拟资产转让
所涉及的土地使用权市场价值评估
资产评估报告

北方亚事评报字[2020]第01-880号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二〇二一年一月一日

1101010184915

目 录

声 明	1
摘 要	2
正 文	5
一、 委托人及其他资产评估报告使用人	5
二、 评估目的	6
三、 评估对象和评估范围	6
四、 价值类型	8
五、 评估基准日	8
六、 评估依据	9
七、 评估方法	10
八、 评估程序实施过程和情况	14
九、 评估假设	16
十、 评估结论	17
十一、 特别事项说明	18
十二、 资产评估报告使用限制说明	20
十三、 资产评估报告日	21
十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	22
附 件	23

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

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

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。

三、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，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。

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、我们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；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

六、我们已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；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人和相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

武汉中央商务区股份有限公司拟资产转让 所涉及的土地使用权市场价值评估 资产评估报告

摘 要

北方亚事评报字[2020]第 01-880 号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）（以下简称“北方亚事”）接受武汉中央商务区股份有限公司委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用基准地价法、市场比较法及剩余法对拟转让资产进行了评估。本评估机构评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查，对委托评估的资产在评估基准日（2020年12月29日）所表现的市场价值作出了公允反映。

评估目的：根据《关于公司宗地 20 项目土地使用权转让事宜会议纪要》，武汉中央商务区股份有限公司拟转让其持有的一宗土地使用权，需对这部分资产的市场价值进行评估，为其确定交易价格提供价值参考依据。

评估对象和范围：评估对象为武汉中央商务区股份有限公司拟转让的一宗土地使用权的市场价值，评估范围为评估范围为武汉中央商务区股份有限公司拟转让的一宗土地使用权，该地块名称为宗地 20，位于江汉区王家墩地区原空军汉口机场内，不动产权证号为鄂（2019）武汉市江汉不动产权第 0008198 号。纳入评估范围内土地使用权面积为 83739.55 平方米，若该数据与有关部门认定不符，则评估结果应做调整或重新进行评估。

评估基准日：2020 年 12 月 29 日。

评估方法：基准地价法、市场比较法及剩余法。

价值类型：市场价值。

评估结论：在公开市场假设前提下，武汉中央商务区股份有限公司在 2020 年 12 月 29 日这一基准日拟转让资产市场价值评估结果为人民币 294,469.64 万元

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

(大写人民币贰拾玖亿肆仟肆佰陆拾玖万陆仟肆佰元整)，评估结果不含转让税费，未考虑抵押事项对评估结果的影响。

本评估结论的有效使用期限为壹年，即从2020年12月29日至2021年12月28日为止的壹年内有效，超过壹年，需重新进行资产评估。

特别事项说明：

1. 根据委托人提供的《不动产权证书》（鄂（2019）武汉市江汉不动产权第0008198号）、《武汉中央商务区教育规划控制用地移交协议书》及补充协议，本次拟转让宗地证载土地使用权面积为83739.55（91210.54-7470.99）平方米。根据《规划设计条件》，该宗地居住、项目用地面积为69676.59平方米（以实测为准），商业、机动车停车场项目用地面积为14053.12平方米（以实测为准），其中商业用地面积为11063.45平方米（以实测为准），机动车停车场用地面积为2999.67平方米（以实测为准），土地使用权总面积为69676.59+2999.67+11063.45=83739.71平方米，与证载土地使用权面积83739.55平方米不一致，本次评估依据《不动产权证书》记载用地面积确定评估范围内宗地面积，故纳入本次评估范围内土地使用权面积为83739.55平方米，各类用地面积按其占规划设计条件总面积的比例进行分摊，即居住用地面积为 $83739.55 \times (69676.59 \div 83739.71) = 69676.46$ 平方米、机动车停车场用地面积为 $83739.55 \times (2999.67 \div 83739.71) = 2999.66$ 平方米、商业用地面积为 $83739.55 \times (11063.45 \div 83739.71) = 11063.43$ 平方米，本次评估以此数据为准，若与相关主管部门认定不一致，则本报告做相应修改。

2. 根据委托人提供的《不动产权证书》（鄂（2019）武汉市江汉不动产权第0008198号）、《规划设计条件》，本次评估范围内土地使用权面积为83739.55平方米，土地使用权性质为出让，用途为居住用地、机动车停车场用地、商业用地，开发程度为红线外“六通”（通路、通电、通水、排水、通讯、通气）及红线内“场地平整”，居住用地容积率为2.09、机动车停车场用地为2.00、商业用地容积率为2.13，土地剩余使用年限为住宅用地56.75年，机动车停车场36.75年，商业用地26.75年，本次评估以此为前提进行，若最终相关管理部门确定的标准与本报告中引用有不一致的地方，则本报告结果需作相应调整。

3. 根据《不动产登记资料查询结果告知单》，待估宗地已办理抵押登记，抵押权人为中国建设银行股份有限公司湖北省分行营业部，最高债权数额为77823.23万元，债权担保期限为2008年08月01日起至2022年07月31日止。本次评估未考虑抵押事项对评估结果的影响。

4. 本次评估仅对拟转让的土地使用权市场价值进行评估，未考虑转让后应缴纳的土地增值税、所得税等相关税费，提请评估报告使用人注意。

5. 委托人提供了《无形资产-土地使用权申报明细表》等有关资料，本次评估是以委托人提供的与评估对象有关权属证明及相关资料真实有效为前提，委托人对所提供的相关数据资料的真实性、全面性、完整性、合法性、合规性、可靠性负责并承担相应的法律责任；本评估机构对评估原则、评估依据、评估方法、评估结果的客观性、公正性负责并承担相应的法律责任。

6. 本次评估结论为评估基准日市场价值水平，不考虑评估基准日后市场价值变化情况，提醒报告使用人注意。

7. 本次评估工作中委托人所提供的有关文件材料是编制本报告的基础，相关文件材料提供方应对所提供的有关文件材料的真实性、合法性、完整性承担责任。

8. 报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

在使用本评估结论时，提请报告使用人关注评估报告正文所披露的特别事项，并在利用本报告自行决策时给予充分考虑。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用人关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

武汉中央商务区股份有限公司拟资产转让 所涉及的土地使用权市场价值评估 资产评估报告 正文

北方亚事评报字[2020]第 01-880 号

武汉中央商务区股份有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）（以下简称“北方亚事”）接受武汉中央商务区股份有限公司委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用基准地价法、市场比较法及剩余法对拟转让资产进行了评估。本评估机构评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查，对委托评估的资产在评估基准日（2020 年 12 月 29 日）所表现的市场价值作出了公允反映。

现将资产评估情况报告如下。

一、委托人及其他资产评估报告使用人

委托人即被评估单位。

（一）委托人及被评估单位概况

公司名称：武汉中央商务区股份有限公司

注册地址：江汉区云彩路 198 号泛海城市广场 12 层

法定代表人：韩晓生

注册资本：3,877,889.539886 万人民币

企业类型：其他股份有限公司(非上市)

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

统一社会信用代码：9142010073357866X3

经营范围：房地产开发、商品房销售；对科技、文化、教育、金融等产业项目投资；装饰工程、装修工程；建筑及装饰材料销售；基础设施建设；设计、制作、代理、发布国内各类广告；货物进出口、技术进出口、代理进出口业务(国家限制或禁止进出口的货物和技术除外)；商业房屋租赁；停车场服务。(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) 其他评估报告使用人

除委托人、被评估单位及被评估单位以外的其他评估报告使用人为本次评估项目涉及的相关当事方以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用人。

二、评估目的

根据《关于公司宗地 20 项目土地使用权转让事宜会议纪要》，武汉中央商务区股份有限公司拟转让其持有的一宗土地使用权，需对这部分资产的市场价值进行评估，为其确定交易价格提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为武汉中央商务区股份有限公司拟转让的一宗土地使用权的市场价值。

(二) 评估范围

评估范围为武汉中央商务区股份有限公司拟转让的一宗土地使用权，该地块名称为宗地 20，位于江汉区王家墩地区原空军汉口机场内，不动产权证号为鄂(2019)武汉市江汉不动产权第 0008198 号。纳入评估范围内土地使用权面积为 83739.55 平方米，若该数据与有关部门认定不符，则评估结果应做调整或重新进行评估。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

（三）评估范围内主要资产情况

本次委估的主要资产为武汉中央商务区股份有限公司持有的一宗土地使用权，地块名称为宗地 20，位于江汉区王家墩地区原空军汉口机场内。该宗地不动产权证号为鄂（2019）武汉市江汉不动产权第 0008198 号，宗地证载情况如下：

土地权证编号	宗地名称	坐落	权利人	不动产单元号	权利类型	权利性质	用途	面积	使用期限	附记
鄂（2019）武汉市江汉不动产权第 0008198 号	宗地 20	江汉区王家墩地区原空军汉口机场内	武汉中央商务区股份有限公司	420103014007GB00024W00000000	国有建设用地使用权	出让	详见附记	土地使用权面积 91210.54 平方米	详见附记	用途：其他商服用地、城镇住宅用地、公共设施用地 使用期限：国有建设用地使用权/起至 2047 年 09 月 29 日止；/起至 2077 年 09 月 29 日止；/起至 2057 年 09 月 29 日止 土地用途：商服、住宅、公共设施、公共建筑。终止日期：商服用地 2047 年 9 月 29 日，住宅用地 2077 年 9 月 29 日，公共设施、公共建筑用地 2057 年 9 月 29 日，原土地证号：江国用（2013）第 06944 号，企业更名为武汉中央商务区股份有限公司。 本宗地小学用地已移交江汉区教育局办理不动产证，移交用地实测 7470.99 平方米予以核减。

根据《国有土地使用权出让合同》，企业于 2007 年 9 月取得总面积为 2668035.56 平方米的土地使用权，其中出让土地总面积为 1555858.13 平方米，宗地用途为商服，住宅，公用设施，公共建筑。总出让金为 18 亿元，企业已全额缴纳。企业将上述宗地分块后单独办理产权证，评估范围内土地使用权为宗地 20 土地使用权，未单独入账。

根据《不动产权证书》（鄂（2019）武汉市江汉不动产权第 0008198 号）、《武汉中央商务区教育规划控制用地移交协议书》及补充协议，本次拟转让宗地证载土地使用权面积为 83739.55（91210.54-7470.99）平方米。根据《规划设计条件》，该宗地居住项目用地面积为 69676.59 平方米（以实测为准），商业、机动车停车场项目用地面积为 14063.12 平方米（以实测为准），其中商业用地面积为 11063.45 平方米（以实测为准），机动车停车场用地面积为 2999.67 平方米（以实测为准），土地使用权总面积为 69676.59+2999.67+11063.45=83739.71 平方米，与证载土地使用权面积 83739.55 平方米不一致，本次评估依据《不动产权证书》记载用地面积确定评估范围内宗地面积，故纳入本次评估范围内土地使用权面积为 83739.55 平方米，各类用地面积按其占规划设计条件总面积的比例进行分摊，

即居住用地面积为 $83739.55 \times (69676.59 \div 83739.71) = 69676.46$ 平方米、机动

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

车停车场用地面积为 $83739.55 \times (2999.67 \div 83739.71) = 2999.66$ 平方米、商业用地面积为 $83739.55 \times (11063.45 \div 83739.71) = 11063.43$ 平方米。

根据《建设用地规划许可证》（武自规地[2020]023号）、《建设用地规划许可证》（武自规地[2020]022号），居住项目用地面积为 69676.59 平方米（以实测为准），总建筑面积为不超过 145625 平方米，则住宅用地容积率为 2.09；商业、机动车停车场项目用地面积为 14063.12 平方米（以实测为准），其中商业用地面积为 11063.45 平方米（以实测为准），机动车停车场用地面积为 2999.67 平方米（以实测为准），总建筑面积为不超过 29564 平方米，其中商业总建筑面积为 23564 平方米，机动车停车场总建筑面积为 6000 平方米，则商业用地容积率为 2.13，机动车停车场用地容积率为 2.00。本次评估设定住宅用地容积率为 2.09，商业用地容积率为 2.13，机动车停车场用地容积率为 2.00。

根据《不动产登记资料查询结果告知单》，待估宗地已办理抵押登记，抵押权人为中国建设银行股份有限公司湖北省分行营业部，最高债权数额为 77823.23 万元，债权担保期限为 2008 年 08 月 01 日起至 2022 年 07 月 31 日止。本次评估未考虑抵押事项对评估结果的影响。

四、价值类型

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2020 年 12 月 29 日。

选择该评估基准日的理由是：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

- (一) 该基准日接近经济行为实现日，能较好的反映委估资产状况。
- (二) 资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体法律依据、准则依据、行为依据、权属依据、取价依据和其他依据主要包括以下内容：

(一) 经济行为依据

- 1. 《关于公司宗地 20 项目土地使用权转让事宜会议纪要》。

(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四十六号）
- 2. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
- 3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
- 4. 《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议于 2019 年 12 月 28 日修订通过）；
- 5. 其他有关法规和规定。

(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. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
- 4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
- 5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
- 6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）
- 7. 《资产评估执业准则——无形资产》中评协〔2017〕37 号；
- 8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
- 9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
11. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）
12. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）；
13. 《城镇土地估价规程》。

（四）产权证明依据

1. 《不动产权证书》；
2. 《建设用地规划许可证》；
3. 《规划设计条件》；
4. 《不动产登记资料查询结果告知单》；
5. 土地出让合同；
6. 其他产权证明资料。

（五）取价依据及参考资料

1. 《市人民政府关于实施武汉市中心城区土地级别与基准地价标准（2018）的通知》（武政〔2019〕39号）；
2. 《永业行指数》；
3. 评估人员所掌握的有关本次评估的市场价格资料及实地勘察所获取的资料；
4. 北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）资料库相关资料。

（六）其他依据

1. 《全国资产评估参数资料选编》；
2. 《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
3. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准及价格信息资料；
4. 其他资料。

七、评估方法

根据《城镇土地估价规程》，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法（基准地价系数修正法）等。估价方

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

法的选择应按照《城镇土地估价规程》，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

机动车停车场用地（参照工业用地）：

未选用方法的理由

（1）收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地估价。出租性土地及房屋的宗地应收集三年以上的租赁资料。营业性土地及房屋的宗地应收集五年以上的营运资料。直接生产用地应收集过去五年中原料、人工及产品的交易价格资料。所收集的资料应是持续、稳定的，能反映土地的长期收益趋势。

由于待估宗地无出租、所处地域土地租赁市场不发达，并且无法“收集过去五年中原料、人工及产品的交易价格资料”，即达不到《规程》对收益还原法这种估价方法的要求，因此，不适宜选用收益还原法评估。

（2）待估宗地部分为机动车停车场用地，参照工业用地评估，机动车停车场上房屋无销售实例，故其机动车停车场用地部分不宜采用剩余法进行评估。

（3）成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的方法，而采用成本逼近法无法很好反映其区域规划等对待估宗地价值的影响，从而无法很好体现其市场价值，故不宜采用成本逼近法进行评估。

2、已选用方法的理由

（1）待估宗地位于基准地价界定范围之内，有明确的土地等级和完善的修正体系，《武汉市中心城区 2018 年土地级别与基准地价》于 2019 年 11 月发布，估价基准日为 2018 年 6 月 30 日，估价期日距基准地价估价基准日仅两年多，因此适宜选用公示地价（基准地价）系数修正法进行评估；

（2）近三年来估价对象周边类似土地招拍挂成交案例较多，故适宜采用市场比较法进行评估。

商业用地、居住用地：

未选用方法的理由

（1）收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地估价。出租性土地及房屋的宗地应收集三年以上的租赁资料。营业性土地及房屋的宗地应收集五年以上

的营运资料。直接生产用地应收集过去五年中原料、人工及产品的交易价格资料。所收集的资料应是持续、稳定的，能反映土地的长期收益趋势。

由于待估宗地无出租、所处地域土地租赁市场不发达，并且无法“收集过去五年中原料、人工及产品的交易价格资料”，即达不到《规程》对收益还原法这种估价方法的要求，因此，不适宜选用收益还原法评估。

(2) 待估宗地位于基准地价界定范围之内，《武汉市中心城区 2018 年土地级别与基准地价》于 2019 年 11 月发布，但是因其地块地理位置优越，规划前景较好，且武汉市中心城区商业住宅土地市场变化较快，该方法测算的商业、居住用地价格不能客观反映待估宗地的价值，因此不适宜选用公示地价（基准地价）系数修正法进行评估。

(3) 成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的方法，而采用成本逼近法无法很好反映其区域规划等对待估宗地价值的影响，从而无法很好体现其市场价值，故不宜采用成本逼近法进行评估。

2、已选用方法的理由

(1) 待估宗地为拟开发建设用地，规划用途为商业用地、居住用地，该区域同类经营项目（商服用地、住宅用地）较多，建成后价值较容易测算，故宜选用剩余法进行评估；

(2) 近三年来估价对象周边类似土地招拍挂成交案例较多，故适宜采用市场比较法进行评估。

综合上述分析，本次评估采用公示地价（基准地价）系数修正法和市场比较法两种方法对机动车停车场用地进行评估，采用市场比较法和剩余法对商业用地和居住用地进行评估。

A、基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价期日价格的方法。其基本公式为：

基准地价系数修正法公式为： $P=P1b \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj + D$

式中：P—估价对象土地价格；

P1b—某用途、某级别（均质区域）的基准地价；

$\sum Ki$ —宗地地价修正系数；

Kj—估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

D—土地开发程度修正值

B、市场比较法

在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估宗地在估价期日地价的一种方法。

其计算公式为：

公式： $P = PB \times A \times B \times C \times D \times E$

其中：P—待估宗地价格；

PB—比较实例价格；

A—待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数；

B—待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

C—待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

D—待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数；

E—待估宗地使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数。

C、剩余法

从发展的观点看，土地之所以有价，完全在于其可以开发、利用、建房，并可从中获取收益。为了获得土地而支付的地价，显然是在预计的不动产总价中扣除成本费用和社会平均预期收益后的“剩余价格”。即地价等于土地与建筑物出售价格减去建筑物本身的价格。因此，剩余法是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定待估宗地土地价格的一种方法。

其计算公式为： $V=A-B-C$

V—待估土地价格
A—开发完成后房地产总价值
B—整个开发项目的开发成本
C—开发商合理利润

八、评估程序实施过程和情况

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受武汉中央商务区股份有限公司的委托，对其拟转让的资产在 2020 年 12 月 29 日的市场价值进行了评估。评估人员对纳入评估范围内的资产进行了必要的核实及查对，查阅了有关账目、产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用基准地价法、市场比较法及剩余法对拟转让的资产市场价值进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

由我公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；委托人与资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订评估委托合同

根据评估业务具体情况，我公司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，并由评估机构决定承接该评估业务。

（三）前期准备

评估人员根据被评估单位的资产类型及被评估单位涉及的资产数量组建了评估队伍，并对评估人员简单地介绍了项目情况和评估计划。

（四）资产核实及现场调查

根据被评估单位提供的评估申报资料，评估人员对申报的全部资产和负债进行了必要的清查、核实，主要内容如下：

1、实物资产清查过程

指导企业相关资产管理工作人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资

产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映状态等情况的文件资料。

2、审查和完善被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各项资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

3、现场实地勘察

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

要求被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

要求被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

资产评估师通过询问、核对、监盘、勘查、检查等方式进行核实和调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属情况。

在资产核实工作中，评估人员于2020年12月29日针对评估范围内资产性质、特点及实际情况，采取了如下核实方法：

对土地使用权的清查，评估人员在被评估单位有关人员陪同下，核实了与土地使用权有关的相关权证、土地缴纳出让金凭证等资料，并向有关人员了解情况、对宗地进行了现场勘察核实。

4、查验产权证明文件资料

对评估范围内的各项资产的权属进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实并出具相关说明或承诺。

（五）收集评估资料

根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人及被评估单位等相关当事人获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；

查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报

告及政府文件等形式；

资产评估师根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理形成的资料。

（六）评定估算

评估人员结合企业资产实际情况确定各类资产的作价方案，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，并进行汇总分析，初步确定评估结果。

对初步评估结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理确定委估资产的评估结论。

（七）内部审核、征求意见及出具报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。本评估机构内部对评估报告初稿和工作底稿进行三级审核后，与委托人及被评估单位就评估报告有关内容进行必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按本评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托人及被评估单位提交正式评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取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条件下进行的。

3. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些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。

（二）特殊假设

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. 本次评估假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；
4. 被评估单位所处的社会经济环境以及执行的税赋、税率等政策无重大变化；
5. 评估中未考虑将来可能承担的抵押担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，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对资产价格的影响；
6. 评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；
7. 本次评估测算的各项参数取值是按照不变价格体系确定的，不考虑通货膨胀因素的影响。
8. 无不可抗拒因素及不可预见因素造成对委估资产的重大不利影响。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律、法规和评估准则，本评估机构本着独立、客观、公正的原则，实施了必要的评估程序，以资产持续使用、公开市场和适当的假设为前提，得出如下结论：

在公开市场假设前提下，武汉中央商务区股份有限公司在2020年12月29日这一基准日拟转让资产市场价值评估结果为人民币 294,469.64 万元（大写人民币贰拾玖亿肆仟肆佰陆拾玖万陆仟肆佰元整），评估结果不含转让税费，未考虑抵押事项对评估结果的影响。

评估结论详细情况详见资产清查评估明细表。

评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从

2020年12月29日至2021年12月28日止的期间内有效。

十一、特别事项说明

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

无。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

(三) 抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

根据《不动产登记资料查询结果告知单》，待估宗地已办理抵押登记，抵押权人为中国建设银行股份有限公司湖北省分行营业部，最高债权数额为 77823.23 万元，债权担保期限为 2008 年 08 月 01 日起至 2022 年 07 月 31 日止。本次评估未考虑抵押事项对评估结果的影响。

(四) 评估程序受到限制的情形

无。

(五) 重大期后事项

无。

(六) 重要的利用专家工作及报告情况

无。

(七) 其他需要说明的事项

1. 根据《不动产权证书》（鄂（2019）武汉市江汉不动产权第 0008198 号）、《武汉中央商务区教育规划控制用地移交协议书》及补充协议，本次拟转让宗地证载土地使用权面积为 83739.55（91210.54-7470.99）平方米。根据《规划设计条件》，该宗地居住项目用地面积为 69676.59 平方米（以实测为准），商业、机动车停车场项目用地面积为 14063.12 平方米（以实测为准），其中商业用地面积为 11063.45 平方米（以实测为准），机动车停车场用地面积为 2999.67 平方米（以实测为准），土地使用权总面积为 69676.59+2999.67+11063.45=83739.71 平方米，与证载土地使用权面积 83739.55 平方米不一致，本次评估依据《不动产权证书》

记载用地面积确定评估范围内宗地面积，故纳入本次评估范围内土地使用权面积为 83739.55 平方米，各类用地面积按其占规划设计条件总面积的比例进行分摊，即居住用地面积为 $83739.55 \times (69676.59 \div 83739.71) = 69676.46$ 平方米、机动车停车场用地面积为 $83739.55 \times (2999.67 \div 83739.71) = 2999.66$ 平方米、商业用地面积为 $83739.55 \times (11063.45 \div 83739.71) = 11063.43$ 平方米，本次评估以此数据为准，若与相关主管部门认定不一致，则本报告做相应修改。

2. 根据《不动产权证书》（鄂（2019）武汉市江汉不动产权第 0008198 号）、《规划设计条件》，本次评估范围内土地使用权面积为 83739.55 平方米，土地使用权性质为出让，用途为居住用地、机动车停车场用地、商业用地，开发程度为红线外“六通”（通路、通电、通水、排水、通讯、通气）及红线内“场地平整”，居住用地容积率为 2.09、机动车停车场用地为 2.00、商业用地容积率为 2.13，土地剩余使用年限为住宅用地 56.75 年，机动车停车场 36.75 年，商业用地 26.75 年，本次评估以此为前提进行，若最终相关管理部门确定的标准与本报告中引用有不一致的地方，则本报告结果需作相应调整。

3. 本次评估仅对拟转让的土地使用权市场价值进行评估，未考虑转让后应缴纳的土地增值税、所得税等相关税费，提请评估报告使用人注意。

4. 被评估单位提供了《无形资产-土地使用权申报明细表》等有关资料，本次评估是以被评估单位提供的与评估对象有关权属证明及相关资料真实有效为前提，被评估单位对所提供的相关数据资料的真实性、全面性、完整性、合法性、合规性、可靠性负责并承担相应的法律责任；本评估机构对评估原则、评估依据、评估方法、评估结果的客观性、公正性负责并承担相应的法律责任。

5. 本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估的影响，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他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续使用原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

6. 本次评估是在独立、客观、公正的原则下由评估机构作出的，评估机构及参加本次评估的工作人员与委托人或其他当事人无任何利害关系，评估人员在评

估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

7. 由委托人和被评估单位提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等，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、被评估单位应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

8. 遵循相关法律、法规，评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。评估过程中，评估人员已对被评估单位提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验。评估结果是以委估资产在合法存在的前提下对其价值的评估，对被评估单位提供的资料失实而导致评估结论的误差，评估机构及资产评估师不承担相关责任。

9. 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执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

10. 报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

11. 本报告含有若干附件，附件构成本报告重要组成部分，与报告正文具有同等法律效力。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的，并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立。

（二）本评估报告及相应的评估结论系对委估资产于评估基准日市场价值的反映，只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（三）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（四）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；

（五）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；

（六）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。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估专业人员评估结论形成的日期，本资产评估报告日为二〇二一年一月一日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



北京北方亚事资产评估事务所
(特殊普通合伙)

资产评估师：
签名并盖章



王诗慧

资产评估师：
签名并盖章



郭冬梅

中国·北京市

二〇二一年一月一日

附 件

- 1、资产评估结果汇总表及明细表；
- 2、经济行为文件；
- 3、委托人及被评估单位营业执照；
- 4、委托人及被评估单位承诺函；
- 6、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 8、资产评估机构的营业执照；
- 9、资产评估机构备案证明文件；
- 10、资产评估机构证券期货资格证书；
- 11、资产评估师承诺函；
- 12、签字资产评估师职业资格登记卡。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年12月29日

表 1

共1页 第1页

产权持有者名称：武汉中央商务区股份有限公司

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=(B-A)/A×100%
流动资产	1	-			
非流动资产	2	-	294,469.64	294,469.64	
其中：可供出售金融资产	3	-			
持有至到期投资	4	-			
长期股权投资	5	-			
投资性房地产	6	-			
固定资产	7	-			
在建工程	8	-			
无形资产	9	-	294,469.64	294,469.64	
其他非流动资产	10	-			
资产合计	11	-	294,469.64	294,469.64	

评估机构：北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）



无形资产—土地使用权清查评估明细表

评估基准日：2020年12月29日

表 4-12-1

共页

产权持有者名称：武汉中央商务区股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	准用年限	开发程度	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值	评估价值	增值率%	备注
合 计							83,739.55	0.00	0.00	2,944,696,400.00		
1	鄂（2019）武汉市江汉不动产权第0008198号	江汉区王家墩地区原空军汉口机场内	2007.09	出让	商服用地2047年9月29日，住宅用地2077年9月29日，公共设施、公共建筑用地2057年9月29日		83739.55			2,944,696,400.00		

资产占有单位填表人：魏诗俊
填表日期：2020年12月29日

评估人员：叶繁莉

武汉中央商务区股份有限公司

会议纪要

二〇二〇年十二月二十一日

关于公司宗地 20 项目战略合作事项 会议纪要

2020 年 12 月 21 日上午，公司总裁主持召开了关于公司宗地 20 项目战略合作事项专题会议，公司经营班子成员、资产财务副总监、经营发展部总经理参加会议。

会议就宗地 20 项目合作开发事项进行讨论和研究，按照集团统筹安排，下一步工作安排如下：

一、与意向合作单位就合作路径、交易对价等具体内容进行充分交流，尽快确定合作意向并签订《保密协议》及《合作框架协议》。

二、抓紧前往武汉市土地交易中心了解最新政策、办理流程及时限，确保后续审批工作顺利完成。

三、启动项目评估工作，与评估机构对接，明确评估需求尽快取得各项评估报告。

会议要求，相关部门需高度配合，全力以赴加速推进宗地 20 项目战略合作事项，确保完成既定目标任务。

抄送： 董事长， 副董事长， 总裁， 执行副总裁， 副总裁， 财务总监，
风险控制总监， 营销总监。
资产财务中心， 经营发展部。



2020 年 12 月 23 日印发



统一社会信用代码

9142010073357866X3

营业执照



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 武汉中央商务区股份有限公司

注册资本 叁佰捌拾柒亿柒仟捌佰捌拾玖万伍仟叁佰玖拾捌圆捌角陆分

类型 其他股份有限公司(非上市)

成立日期 2002年02月08日

法定代表人 韩晓生

营业期限 长期

经营范围 房地产开发、商品房销售；对科技、文化、教育、金融等产业项目投资；装饰工程、装修工程；建筑及装饰材料销售；基础设施建设；设计、制作、代理、发布国内各类广告；货物进出口、技术进出口、代理进出口业务(国家限制或禁止进出口的货物和技术除外)；商业房屋租赁；停车场服务。(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 江汉区云彩路198号泛海城市广场12层



登记机关

2020



2020年08月31日

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

cninf
巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

委托人及被评估单位承诺函

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）：

因我公司拟转让宗地20土地使用权事宜，特委托你公司对该经济行为所涉及的土地使用权于评估基准日2020年12月29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，委托人及被评估单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 2、所提供的资料真实、准确、完整、合理，有关重大事项揭示充分；
- 3、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；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、不干预评估工作。

委托人及被评估单位（盖章）



法定代表人/授权人（签字）：

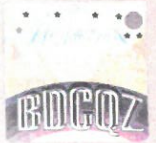


二〇二〇年 月 日

不动产权证书



不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2019

年

月

(2)

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 42002975475



鄂 (2019) 武汉市江汉 不动产权第 0008198 号

权利人	武汉中央商务区股份有限公司
共有情况	/
坐落	江汉区王家墩地区航空军汉口机场内
不动产单元号	420103014007GB00024W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	详见附记栏
面积	土地使用权面积91210.54平方米
使用期限	详见附记栏
权利其他状况	

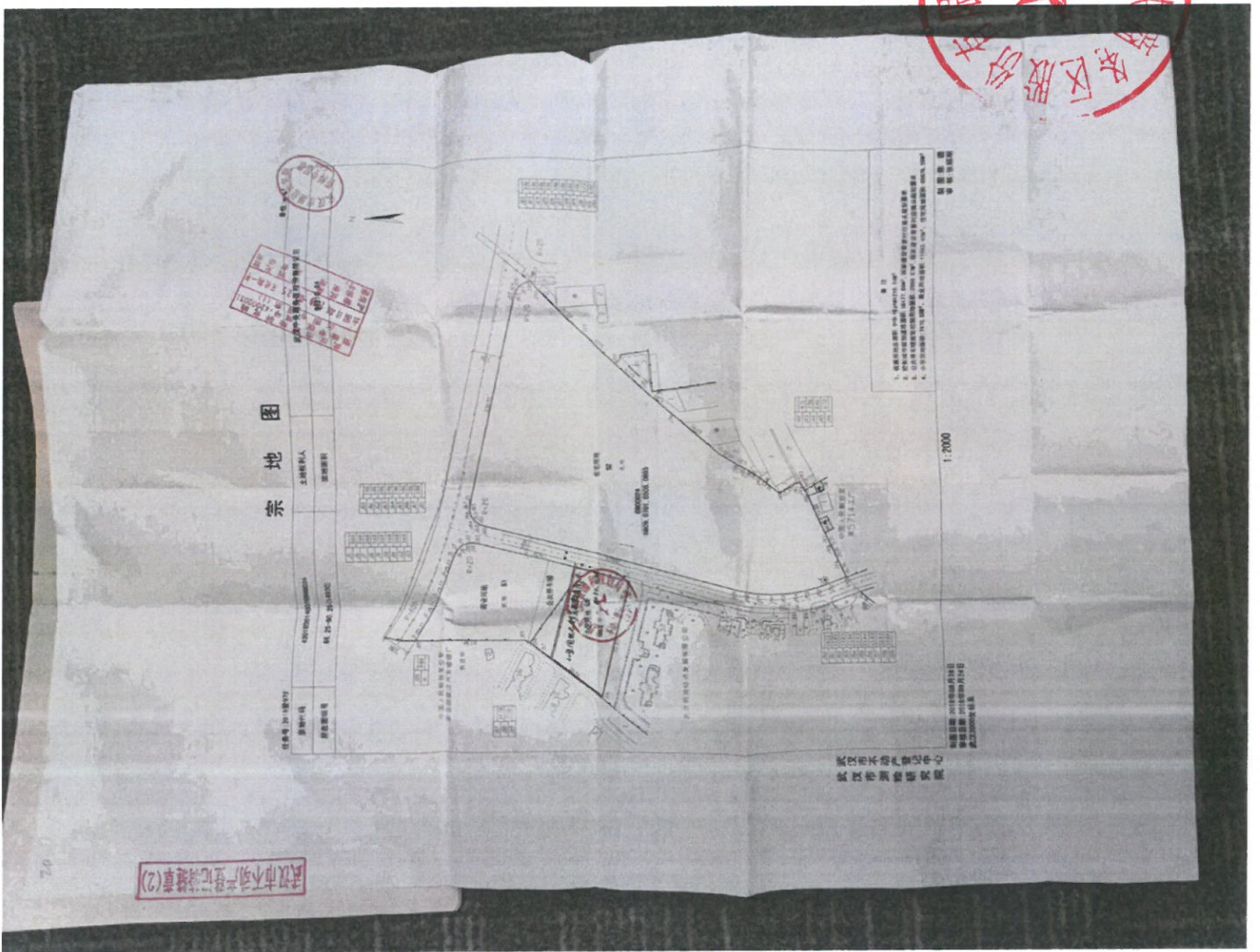
附 记

查询该不动产单元登记情况，可登陆以下网站：
 1. 扫描本权证下方二维码；
 2. 登录武汉市不动产登记网；
 3. 登录武汉市不动产登记部门的微信公众号；
 4. 各政务中心窗口不动产登记受理机；
 5. 各政务中心不动产登记窗口。

用途：其他商服用地、城镇住宅用地、公共设施用地
 使用期限：国有建设用地使用权/起至2047年09月29日止；/起至2077年09月29日止；/起至2057年09月29日止
 土地用途、期限、住宅、公共道路、公共建筑、截止日期、商服用地
 2047年09月29日，住宅用地2077年09月29日，公共设施、公共建筑用地
 2057年09月29日，原土地证号：江国用（2013）第00944号，企业更名
 为武汉中央商务区股份有限公司。

本宗地小学用地已移交江汉区教育体育局
 不动地，移交用地面积7400㎡予以移交





宗地图

宗地号: 4201020129946001001001001	土地权利人: 中交武汉长江公路桥梁股份有限公司
宗地用途: 工业用地	宗地面积: 1000.00平方米
宗地坐落: 武汉市汉阳区汉阳大道	宗地四至: 东至: 汉阳大道; 西至: 汉阳大道; 南至: 汉阳大道; 北至: 汉阳大道

1:2000

武汉市不动产登记簿(2)

中交武汉长江公路桥梁股份有限公司
4201020129946



统一社会信用代码

91110101MA001W1Y48

营业执照

(副本)⁽³⁻¹⁾



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 北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 闫全山

经营范围 资产评估；经济贸易咨询；市场调查；经济信息咨询；企业管理咨询。（下期出资时间为2035年12月31日；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；资产评估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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期 2015年11月12日

合伙期限 2015年11月12日至 长期

主要经营场所 北京市东城区东兴隆街56号6层615



登记机关



2019 年 05 月 07 日

北京市财政局

2017-0066 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、北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）
- 2、北京奥德瑞资产评估有限公司
- 3、北京东财资产评估有限公司
- 4、北京中源正信资产评估有限公司
- 5、北京国府嘉瑞资产评估有限公司
- 6、中鸿茂盛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。



北京市财政局
2017年11月6日



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准 北京北方
亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]38号 证书编号：0100540024
变更文号：财办资[2016]6号
序列号：000144

发证时间：二〇〇九年二月二十日

资产评估师承诺函

武汉中央商务区股份有限公司：

因贵单位拟转让所持有的一宗土地使用权，委托我公司对该经济行为所涉及的土地使用权市场价值，以2020年12月29日为基准日进行了评估，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、具备相应的职业资格。
- 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。

资产评估师签名：



王诗慧

资产评估师签名：



郭冬梅

2021年1月1日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：郭冬梅

性别：女

登记编号：42160028

单位名称：北京北方亚事资产评估事务所
(特殊普通合伙) 湖北分所

初次执业登记日期：2016-12-09

年检信息：通过 (2020-05-27)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印日期：2020-06-03



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>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王诗慧

性别：女

登记编号：42200100

单位名称：北京北方亚事资产评估事务所
(特殊普通合伙) 湖北分所

初次执业登记日期：2020-09-01

年检信息：2020年登记

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2020-10-14

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>