

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

武汉东湖高新光电有限公司拟资产转让涉及
其持有的东湖高新产业创新基地 6 号宿舍楼资产价值
资产评估报告

国融兴华评报字[2022]第 010176 号

(共一册，第一册)

评估机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司
评估报告日：二〇二二年四月二十六日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020056202200487
合同编号:	国融兴华(2022)010148
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	国融兴华评报字[2022]第010176号
报告名称:	武汉东湖高新光电有限公司拟资产转让涉及其持有的东湖高新产业创新基地6号宿舍楼资产价值资产评估报告
评估结论:	23,080,200.00元
评估机构名称:	北京国融兴华资产评估有限责任公司
签名人员:	汪青 (资产评估师) 会员编号: 42040048 李家雯 (资产评估师) 会员编号: 42190054
 (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。

生成日期: 2022年04月18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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	4
二、 评估目的	5
三、 评估对象和评估范围	5
四、 价值类型	6
五、 评估基准日	6
六、 评估依据	7
七、 评估方法	9
八、 评估程序实施过程和情况	13
九、 评估假设	15
十、 评估结论	16
十一、 特别事项说明	17
十二、 资产评估报告使用限制说明	18
十三、 资产评估报告日	19
十四、 评估机构和资产评估师签章	20
资产评估报告附件	21

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。

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论,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清单由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

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

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

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

武汉东湖高新光电有限公司拟资产转让涉及 其持有的东湖高新产业创新基地 6 号宿舍楼资产价值 资产评估报告摘要

国融兴华评报字[2022]第 010176 号

武汉东湖高新光电有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任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、公正的原则，采用成本法和收益法，按照必要的评估程序，对武汉东湖高新光电有限公司拟资产转让事宜所涉及其持有的东湖高新产业创新基地 6 号宿舍楼资产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：武汉东湖高新光电有限公司拟转让其持有的位于武汉市江夏区庙山大道 9 号东湖高新产业创新基地 6 号宿舍楼资产给湖北省住房保障建设管理有限公司用作保障性租赁住房，需要对东湖高新产业创新基地 6 号宿舍楼资产于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。

二、评估对象：涉及上述经济行为的位于武汉市江夏区庙山大道 9 号东湖高新产业创新基地 6 号宿舍楼资产价值。

评估范围：武汉东湖高新光电有限公司持有的位于武汉市江夏区庙山大道 9 号东湖高新产业创新基地 6 号宿舍楼资产。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2022 年 3 月 31 日。

五、评估方法：本项目采用成本法和收益法进行评估。

六、评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论，具体如下：截止评估基准日 2022 年 03 月 31 日，武汉东湖高新光电有限公司持有的东湖高新产业创新基地 6 号宿舍楼资产房地合一账面价值为 1,139.34 万元，房地合一评估价值为 2,308.02 万元，增值额为 1,168.68 万元，增值率为 102.57%。本评估结论含增值税。

本次评估的增值税金额是根据评估范围内资产评估价值和转让资产适用税率模拟测算确定,具体缴纳增值税金额需根据资产收购实际成交价格和税务机关最终核定结果为准。

本资产评估报告仅为资产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限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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。

武汉东湖高新光电有限公司拟资产转让所涉及 其持有的东湖高新产业创新基地 6 号宿舍楼资产项目 资产评估报告正文

国融兴华评报字[2022]第 010176 号

武汉东湖高新光电有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任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、公正的原则，采用成本法和收益法，按照必要的评估程序，对武汉东湖高新光电有限公司拟资产转让事宜所涉及的东湖高新产业创新基地 6 号宿舍楼资产在 2022 年 3 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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人暨产权持有人均为武汉东湖高新光电有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括经济行为相关方及法律法规规定的其他评估报告使用者。

(一) 委托人暨产权持有人概况

1、注册登记情况

名称：武汉东湖高新光电有限公司

统一社会信用代码：91420115MA4KYU8F32

住所：湖北省武汉市江夏区经济开发区庙山大道 9 号

法定代表人：何东凌

注册资本：10,000 万人民币

实收资本：4,000 万人民币

公司类型：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 年 06 月 08 日

营业期限：2018 年 06 月 08 日至无固定期限

经营范围：光电子器件及其他电子器件制造；计算机、通信和其他电子设备制造、技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；物业管理；房地产开发及商品房销售；科技园运营管理；建筑工程施工；企业事务代理。（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）

（二）委托人和产权持有人之间的关系

委托人与产权持有人为同一单位。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者

本评估报告仅供委托人、经济行为相关方和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

依据《中共湖北联投集团有限公司委员会会议纪要》（〔2022〕12-1 号 湖北联投集团有限公司综合办公室 2022 年 4 月 15 日印发）、《湖北联投集团有限公司总经理办公会会议纪要》（8-1 号 湖北联投集团有限公司综合办公室 2022 年 4 月 15 日印发），武汉东湖高新光电有限公司拟转让其持有的位于武汉市江夏区庙山大道 9 号东湖高新产业创新基地 6 号宿舍楼资产给湖北省住房保障建设管理有限公司用作保障性租赁住房，需要对东湖高新产业创新基地 6 号宿舍楼资产于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。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为武汉东湖高新光电有限公司申报的东湖高新产业创新基地 6 号宿舍楼资产价值。

（二）评估范围

评估范围为武汉东湖高新光电有限公司申报的东湖高新产业创新基地 6 号宿舍楼资产。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。

评估范围内主要资产的情况如下：

纳入评估范围内的资产为武汉东湖高新光电有限公司持有的位于武汉市江夏区庙山大道 9 号东湖高新产业创新基地 6 号宿舍楼资产，已办理不动产权证，证书编号为鄂（2021）武汉市江夏不动产权第 0120432 号，证载权利人为武汉东北京国融兴华资产评估有限责任公司 地址：北京市东城区安定门外大街 189 号天鸿宝景大厦 7 层 电话：010-51667811 传真：82253743 5

湖高新光电有限公司，共有情况：单独所有，坐落：江夏区庙山开发区庙山大道 9 号东湖高新产业创新基地 6 号宿舍，不动产单元号：420115002004GB00099F00050001，权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质：出让/自建房，用途：工业用地/集体宿舍，面积：专有土地面积 1013.98 m²，房屋建筑面积 4845.52 m²，国有建设用地使用权 2018 年 12 月 29 日起至 2068 年 12 月 29 日止，房屋结构：钢筋混凝土结构，房屋共 6 层。

项目为工业园区集体宿舍，开工日期为 2019 年 6 月 19 日，竣工验收日期为 2020 年 12 月 5 日，地上 6 层，地下 1 层，地下主要为设备间及地下停车位，未建设地下人防设施，配备两部承载 14 人电梯。公共区域简单装修，房间内简单装修、塑钢门窗、内墙涂料、地面为地砖、地板，配套卫生洁具齐全，独立阳台，房间内配备空调、床铺及衣柜等，实现拎包入住。

宿舍一层为食堂及大厅，其中食堂面积约为 883.91 m²，已对外出租，食堂由承租方自行装修。大厅由产权人简单装修，目前未使用；

宿舍二至四层，每层南向四人间 13 户，北向四人间 8 户，每户面积约为 32.53 m²，每层单间 1 户，每户面积约 68.42 m²；

宿舍五至六层，每层南向双人间 13 户，北向双人间 10 户，每户面积约为 32.53 m²。

截止评估基准日已对外出租 12 户。纳入评估范围内的资产未设置抵押权。

四、价值类型

根据评估目的，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

(一)本报告评估基准日是 2022 年 3 月 31 日。

(二)按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，委托人确定评估基准日。

(三)本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业内部的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中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

(一)经济行为依据

1.《中共湖北联投集团有限公司委员会会议纪要》（(2022) 12-1 号 湖北联投集团有限公司综合办公室 2022 年 4 月 15 日印发）；

2.《湖北联投集团有限公司总经理办公会会议纪要》（8-1 号 湖北联投集团有限公司综合办公室 2022 年 4 月 15 日印发）。

(二)法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国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）；

2.《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）；

3.《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 97 号，2019）；

4.《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修正）；

5.《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修正）；

6.《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）；

7.《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号，2019 年 3 月 2 日国务院令第 709 号修订）；

8.《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权[2006]306 号）；

9.《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号，2020 年 11 月 29 日国务院令第 732 号修订）；

10.《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）；

11. 《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);
12. 《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);
13. 《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);
14. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号);
15. 《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);
16. 《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 65 号);
17. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013 年 12 月 7 日国务院 令第 645 号第三次修订);
18. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36 号);
19. 《税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32 号);
20. 《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);
21. 其它相关的法律法规文件。

(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——不动产》(中评协[2017]38 号);
8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35 号);
9. 《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);
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);
11. 《企业国有资产资产评估报告指南》(中评协[2017]42 号);

12.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

13.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

(四)权属依据

1.不动产权证书;

2.建设用地规划许可证、项目建设工程规划许可证、建设工程施工许可证;

3.其他有关产权证明。

(五)取价依据

1.互联网获取的相关信息;

2.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

3.机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》(2011版);

4.武汉市标准定额管理站每季度发布的武汉地区建筑安装工程造价指数;

5.建设工程前期费用相关取费标准文件;

6.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);

7.建设部颁发的《房屋建筑物完损等级和评定标准》;

8.《区人民政府关于实施江夏区土地级别与基准地价标准(2018)的通知》
(武汉市江夏区人民政府 夏政〔2020〕4号)

9.与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

资产评估专业人员执行资产价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关因素,审慎分析收益法、市场法和成本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。

委估对象为工业园区配套宿舍,部分已对外出租,可以合理预测未来收益及风险并用货币计量,收益期限亦能够合理预期,故适宜采用收益法进行评估。

委估房地产位于武汉市江夏区庙山开发区,属于工业园区配套宿舍,市场上同类型交易案例较少,相关交易信息等资料难以取得,故不适宜采用市场法进行评估。

成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路,将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础,扣除相关贬值,以此确定资产价值的评估方法的总称。被评估宿舍为产权持有人建设,其建设成本资料能够获取,土地使用权价值亦可以通过合理评估方法确定,故适宜采用成本法进行评估。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为:本次评估在理论上和实务上适宜采用成本法和收益法。

(二) 本次评估具体评估方法及重要评估参数的确定

一) 成本法

房屋建筑物成本法也叫重置成本法,是指通过估算房屋建筑物的重置成本,然后扣减其在使用过程中自然损耗、技术进步或外部经济环境导致的各种贬值,即资产的实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值,以此来估测资产价值的方法。

对于委估房屋所占土地,拟采用基准地价修正系数法单独计算。基准地价系数修正法是在已公布基准地价的地区,通过对具体区位因素、个别条件、土地使用年限等影响地价因素的比较分析,将基准地价修正为估价对象宗地价格的一种土地估价方法。本次评估中,因待估宗地在武汉市江夏区公布的基准地价范围内,可获取相应基准地价及修正体系,适宜采用基准地价系数修正法。

1.房屋建筑物

房屋建筑物的重置全价一般包括:建安综合造价、前期及其他费用、资金成本、开发利润及可抵扣增值税进项税额。房屋建筑物重置全价计算公式如下:

评估价值=重置全价×综合成新率

(1) 重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本+开发利润-可抵扣增值税进项税额

1) 建安综合造价

对于建筑物采用价格指数调整法确定其建安综合造价,即以待估建筑物竣工资料及其他相关资料和工程合同中的工程量及相关造价,按现行工程价格、综合费率,分别计算得出基准日时的建安工程税前造价及含税建安工程造价。

2) 前期及其他费用的确定

依据国家(行业)相关的各项取费规定,结合评估基准日建设工程所在地的实际情况,将被评估资产视为一个独立的建设项目,根据企业固定资产的投资规模

确定。

3) 资金成本

资金成本按照产权持有人的合理建设工期,参照评估基准日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),以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下:

资金成本=(含税建安综合造价+前期及其他费用)×资金成本率×合理建设工期/2

4) 开发利润

委估建筑物为工业园区集体宿舍,开发利润结合行业平均值确定。

5) 可抵扣增值税进项税额

根据《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)文件规定,对于符合增值税抵扣条件的房屋类资产,计算出可抵扣的增值税。

(2) 综合成新率的确定

本次评估房屋建筑物成新率的确定,采用现场勘察成新率和理论成新率两种方法计算,并对两种结果按现场勘察成新率和理论成新率 5:5 的比例加权平均计算综合成新率。其中:

勘察成新率 N1:通过评估人员对房屋建筑物的实地勘察,对房屋建筑物的材料、基础等各部分的勘察,根据原城乡建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》,结合房屋建筑物使用状况、维修保养情况,分别评定得出各房屋建筑物的现场勘察成新率。

理论成新率 N2:根据经济使用年限和房屋建筑物已使用年限计算。

理论成新率 N2=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

经以上两种方法计算后,通过加权平均计算成新率。

成新率 N=勘察成新率 N1×50%+理论成新率 N2×50%。

(3) 评估值的确定

评估价值=重置全价×综合成新率

2. 土地使用权

根据《城镇土地估价规程》,土地评估方法主要有市场比较法、收益还原法、

假设开发法、成本逼近法和基准地价系数修正法等。评估方法的选择应针对待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合待估宗地所在区域地产市场的实际情况，选择适当的评估方法。

市场法也叫市场比较法，其基本思路是在估算待估宗地价值时，根据替代原则，将待估土地与周边区域内较近时期已经发生交易的类似土地实例进行对照比较，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，修正得出待估宗地的评估咨询基准日地价的方法。因近期内与委估宗地处于同一供需圈内缺少足够数量的已成交可比土地交易案例，因此委估宗地难以采用市场比较法。

收益法也叫收益还原法，是根据待估宗地未来年度正常纯收益（地租），以一定的土地还原率还原，以此估算待估宗地价格的评估方法。因待估宗地未来年度正常纯收益不能合理预测，因此不适宜采用收益法。

基准地价系数修正法是在已公布基准地价的地区，通过对具体区位因素、个别条件、土地使用年限、容积率等影响地价因素的比较分析，将基准地价修正为估价对象宗地价格的一种土地估价方法。被评估宗地所在区域基准地价体系完善，且同类型土地价格变化不大，能够较为准确的反映该宗土地使用权于评估基准日的市场价值，故适宜采用基准地价系数修正法。

基准地价系数修正法是指在求取某评估对象时，根据当地基准地价水平、参照与评估对象相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域因素、个别因素、土地使用年限、市场行情、容积率、微观区位条件等确定系数修正，修正基准地价从而得出地价的评估方法。

其计算公式为：

$$P=P1b \times P_y \times P_q \times (1 \pm \sum K_i) \times \sum K_j + D$$

式中：P—待估宗地价格；

P1b—某用途、某区域的基准地价；

P_y—土地用途修正系数；

P_q—期日修正系数；

$\sum K_i$ —宗地地价区域因素修正系数；

$\sum K_j$ —容积率、土地使用年期等个别因素修正系数；

D—土地开发程度修正值

二) 收益法

收益法，系通过估算委估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估价值的一种资产评估方法。

收益法的基本公式如下：

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

其中：P—评估值；

i--年序号；

Ri--未来第 i 年的预期收益；

r--折现率或资本化率；

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2022 年 03 月 21 日至 2022 年 04 月 14 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一)接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评计划，评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

(二)前期准备

根据评估基本事项拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

(三)现场调查

1.指导产权持有人填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有人的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2.初步审查和完善产权持有人填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确

等情况,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,同时反馈给产权持有人对“资产评估明细表”进行完善。

3.现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,评估人员在产权持有人相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对各项资产进行了现场勘查,并针对不同的资产性质及特点,采取了不同的勘查方法。

对房地产,进行现场勘察,核对了房地产名称、数量、购建日期、面积、结构、装饰、给排水、供电照明等基本信息。

4.补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果,并和产权持有人相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估明细表”,以做到:账、表、实相符。

5.查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的设备类资产的产权证明文件资料进行查验,对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(四)资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托人等相关当事方获取的资料,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,并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(五)评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产的初步评估结论进行汇总,撰写并形成初步资产评估报告。

(六)内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,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,根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

(七)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。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一)公开市场假设，即假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

(二)交易假设，即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设；

(三)资产持续使用假设，即假设被评估资产正处于使用状态，并根据有关数据和信息，推断按照目前用途继续使用。

(四)假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

(五)假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

(六)假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响；

(七)假设评估基准日后有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化；

(八)假设产权持有单位完全遵守所有相关的法律法规；

(九)假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响；

(十)假设委托人及产权持有人所提供的有关资产的财务资料、产权资料等相关材料真实、有效；

(十一)假设评估对象所涉及资产的购置、取得均符合国家有关法律法规规定；

(十二)假设评估对象所涉及的实物资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的重大质量缺陷；

(十三)假设评估对象所涉及资产的购置、取得均符合国家有关法律法規规定;

(十四)假设评估范围内资产按原用途原地继续使用。

(十五)假设委估资产的产权无任何瑕疵,没有隐藏或不明确的事项,且不受任何留置权或债权的影响。

本资产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

根据以上评估工作得出评估结论如下:

(一) 收益法评估结论

经采用收益法评估,截止评估基准日 2022 年 03 月 31 日,武汉东湖高新光电有限公司持有的东湖高新产业创新基地 6 号宿舍楼资产房地房地合一(含税)评估价值为 2,308.03 万元。

(二) 成本法评估结论

经采用成本法评估,截止评估基准日 2022 年 03 月 31 日,武汉东湖高新光电有限公司持有的东湖高新产业创新基地 6 号宿舍楼资产房地房地合一(含税)评估价值为 1,918.41 万元。

(三) 评估结论的确定

经对成本法和收益法两种评估结果的比较,两种评估方法的评估价值相差 389.61 万元,差距较大,主要原因在于成本法是从重置建设角度进行估值,收益法是从未来收益角度进行估值,因委估房地产为收益性资产,成本法结论是从重置投入的角度考虑的,基于房地产的市场效应,建设成本的高低并不能完全决定房地产的市场价值,收益法是根据预期原理,从使用者的角度对房地产的价格进行估算,收益法使用者对房地产的风险性投资,两种方法比较而言,收益法的评估结果更适宜作为本次评估的结论,即:

截止评估基准日 2022 年 03 月 31 日,武汉东湖高新光电有限公司持有的东湖高新产业创新基地 6 号宿舍楼资产房地合一账面价值为 1,139.34 万元,房地合

一评估价值为 2,308.02 万元，增值额为 1,168.68 万元，增值率为 102.57%。本评估结论含增值税。

本次评估的增值税金额是根据评估范围内资产评估价值和转让资产适用税率模拟测算确定，具体缴纳增值税金额需根据资产收购实际成交价格 and 税务机关最终核定结果为准。

十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

(一)本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑抵押、担保、未决诉讼等事项对评估结论的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(二)本评估报告是在委托人及产权持有人相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性以及保证经营的合法性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

(三)关于引用其他机构出具的报告结论的情况特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

未引用其他机构出具的报告结论。

(四)关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

(五)关于评估程序受到限制的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

未发现评估程序受到限制的情形。

(六)关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

委托人未向评估机构提供委估资产存在的法律、经济等未决事项。

(七)关于抵押/租赁/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特别说明以及该事项可能对评估结论的影响;

委估资产属于收益性资产,以出租为主,截止评估基准日,已对外出租 12 户宿舍以及食堂,除此之外,委估资产未存在其他租赁事项,委托人未向评估机构提供其他抵押/租赁/或有负债(或有资产)等事项资料。

(八)关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项特别说明;

评估基准日后至评估报告有效期内,若被评估资产数量及作价标准发生重大变化,并对评估结论产生影响时,不能直接使用本评估结论,须对评估结论进行调整或重新评估。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

(九)关于本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形特别说明

未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(十)纳入本次评估范围内的东湖高新产业创新基地 6 号宿舍楼资产账面同整个东湖高新产业创新基地项目一起计入开发成本科目,未对该宿舍楼资产进行单独成本核算,本评估报告所披露之账面价值系根据整个项目截止评估基准日账面记载的开发成本及各建筑物建筑面积分摊暂估得出,不代表最终账面金额,提请有关报告使用人注意。

(十一)评估结果为含增值税房地合一价值,评估值中未考虑交易环节相关其他税费;

(十二)本次评估结论是仅包括委估资产本体的价值,而未考虑相关资产可能存在的债权债务关系对资产价值的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

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资产评估报告载明的评估目的和用途;

(二)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;

(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)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)本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体,需评估机构审阅相关内容,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;

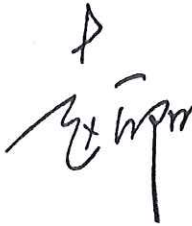
(六)本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章并经所出资企业备案(或核准)后方可正式使用;

(七)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效,评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日期为二〇二二年四月二十六日。

十四、评估机构和资产评估师签章

法定代表人: 

资产评估师: 

资产评估师: 

北京国融兴华资产评估有限责任公司

二〇二二年四月二十六日



营业执照

(副本)(6-1)



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

统一社会信用代码
91110102718715937D

名称 北京国融兴华资产评估有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 赵向阳

注册资本 1000万元
成立日期 1999年11月05日
营业期限 1999年11月05日至 长期
住所 北京市海淀区上地三街9号B座6(5)层B60241

经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估;房地产价格评估;土地调查评估服务;探矿权和采矿权评估;企业管理咨询。(市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动;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。)



登记机关

2021年10月09日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：汪青

性别：女

登记编号：42040048

单位名称：北京国融兴华资产评估
有限责任公司

初次执业登记日期：2004-07-29

年检信息：通过（2021-04-27）

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：

汪青
42040048

本人印鉴：



打印日期：2021-05-21

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：李家雯

性别：女

登记编号：42190054

单位名称：北京国融兴华资产评估
有限责任公司

初次执业登记日期：2019-06-05

年检信息：通过 (2021-04-29)

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：



本人印鉴：



打印日期：2022-01-12

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>

关于评估标的的说明

本资产评估报告（武汉东湖高新光电有限公司拟资产转让涉及其持有的东湖高新产业创新基地 6 号宿舍楼资产价值资产评估报告〈国融兴华评报字[2022]第 010176 号〉）所载评估标的位于工业用地上所建产业园区内，属于服务于生产、研发、办公的园区配套设施。

委托人拟将本次评估范围内的产业园区配套设施出售给第三方用于保障性租赁住房及功能配套，故按照园区配套公寓或配套商业功能予以评估。

予以说明。

北京国融兴华资产评估有限责任公司

二〇二二年四月二十六日

