

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

武汉联投佩尔置业有限公司拟资产转让涉及其持有的
武汉·中国光谷文化创意产业园(D#)指定房地产价值
资产评估报告

国融兴华评报字[2022]第 010179 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:	1111020056202200508
合同编号:	国融兴华(2022)010151
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010179号
报告名称:	武汉联投佩尔置业有限公司拟资产转让涉及其持有的武汉·中国光谷文化创业指定房地产价值资产评估报告
评估结论:	356,495,600.00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19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、产权持有单位及评估委托合同约定的其他评估报告使用人	4
二、 评估目的	5
三、 评估对象和评估范围	5
四、 价值类型	8
五、 评估基准日	8
六、 评估依据	8
七、 评估方法	11
八、 评估程序实施过程 and 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	20
十三、 资产评估报告日	20
十四、 评估机构和资产评估师签章	21
资产评估报告附件	22

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、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。

三、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。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有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、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，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。

六、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。

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。

武汉联投佩尔置业有限公司拟资产转让涉及 其持有的武汉·中国光谷文化创意产业园(D#) 指定房地产价值

资产评估报告摘要

国融兴华评报字[2022]第 010179 号

武汉联投佩尔置业有限公司：

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，采用市场法和收益现值法，按照必要的评估程序，对武汉联投佩尔置业有限公司拟资产转让事宜涉及的武汉·中国光谷文化创意产业园(D#)项目指定房地产于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：武汉联投佩尔置业有限公司拟转让其持有的武汉·中国光谷文化创意产业园(D#)指定房地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，需要对武汉·中国光谷文化创意产业园(D#)指定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：涉及上述经济行为的武汉·中国光谷文化创意产业园(D#)指定房地产市场价值。

评估范围：武汉联投佩尔置业有限公司持有的武汉·中国光谷文化创意产业园(D#)指定房地产，具体为 D2#、D3#、D4#、D7#、D8#、D12#、D13#、D14#、D16#、D17#、D18#栋可售面积合计 57,942.85 m²，账面价值合计 23,256.61 万元。

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：本项目采用市场法和收益现值法对配套公寓进行评估、采用收益现值法对配套商业进行评估。

六、评估结论：截至评估基准日2022年3月31日，武汉联投佩尔置业有限公司申报评估的武汉·中国光谷文化创意产业园(D#)指定房地产账面价值为

23,256.61 万元，房地产(房地合一)评估价值为 35,649.56 万元，增值额为 12,392.95 万元，增值率为 53.29%。详见后附评估明细表。评估结论含增值税。

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及使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

武汉联投佩尔置业有限公司拟资产转让涉及 其持有的武汉·中国光谷文化创意指定房地产价值 资产评估报告正文

国融兴华评报字[2022]第 010179 号

武汉联投佩尔置业有限公司：

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，采用市场法和收益现值法，按照必要的评估程序，对武汉联投佩尔置业有限公司拟资产转让事宜涉及的武汉·中国光谷文化创意产业园(D#)项目指定房地产于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、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

本次评估的委托人及产权持有单位均为武汉联投佩尔置业有限公司。

(一) 委托人及产权持有单位概况

委托人及产权持有单位概况为同一单位，概况如下：

名称：武汉联投佩尔置业有限公司

统一社会信用代码：9142010056230417XQ

住所：武汉市东湖新技术开发区流芳大道 52 号武汉·中国光谷文化创意产业园(D#)D-12、13、14#楼

负责人：吴坚

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册资本：15000 万元人民币

成立日期：2010 年 9 月 15 日

营业期限：2010 年 9 月 15 日至 2060 年 9 月 14 日

经营范围：科技产业园开发建设、招商及运营管理；厂房建设、租赁及销售；房地产开发建设、商品房经营；工程项目管理；物业管理；从事移动智能终端、

光电子信息、生物医药科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；企业管理咨询。（依法须经审批的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

(二)委托人和产权持有单位之间的关系

委托人与产权持有单位为同一单位。

(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），武汉联投佩尔置业有限公司拟转让其持有的武汉·中国光谷文化创意产业园(D#)指定房地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，需要对武汉·中国光谷文化创意产业园(D#)指定房地产的市场价值进行评估，为上述资产转让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·中国光谷文化创意产业园(D#)指定房地产市场价值。

(二)评估范围

评估范围为武汉联投佩尔置业有限公司持有的武汉·中国光谷文化创意产业园(D#)指定房地产，具体为D2#、D3#、D4#、D7#、D8#、D12#、D13#、D14#、D16#、D17#、D18#栋可售面积合计 57,942.85 m²，账面价值合计 23,256.61 万元。

具体情况如下：

楼栋	备案总面积(m ²)	已售面积 (m ²)	可售面积(m ²)	总层数/所在层数	实际用途
D2	9,078.21	8,744.65	333.56	19/2~3、18~19	配套公寓/办公
D3	9,077.76	7,012.70	2,065.06	19/2~7、10~19	配套公寓/办公
D4	9,077.31	1,008.59	8,068.72	19/4~19	配套公寓/办公
D7	16,305.92	8,922.12	7,383.80	24/8~14/21~24	配套公寓/办公

D8	16,307.30	-	16,307.30	24/2~24	配套公寓/办公
D13	10,970.06	5,060.33	5,909.73	19/2~19	配套公寓/办公
D14	10,969.55	6,646.25	4,323.30	19/2~19	配套公寓/办公
D16	3,408.18	3,244.01	164.17	6/1	配套公寓/办公
D17	9,789.14	1,694.29	8,094.85	17/2~17	配套公寓/办公
D18	3,375.45	-	3,375.45	1/1	商业
D12	1,916.91	-	1,916.91	1/1	商业
合计	100,275.79	42,332.94	57,942.85		

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。

(三) 委估资产概况

1. 评估对象区位状况

委估房地产位于东湖新技术开发区流芳大道 52 号。

武汉东湖新技术开发区，简称“东湖高新区”，“东湖开发区”，别称“中国光谷”。于 1988 年创建成立，1991 年被国务院批准为首批国家高新区，2001 年被原国家计委、科技部批准为国家光电子产业基地，即“武汉·中国光谷”，2007 年被国家发改委批准为国家生物产业基地，2009 年被国务院批准为全国第二个国家自主创新示范区，2011 年被中组部、国务院国资委确定为全国四家“中央企业集中建设人才基地”之一。2016 年获批国家首批双创示范基地，并获批为中国（湖北）自由贸易试验区武汉片区。

东湖新技术开发区位于武汉市东南部洪山区，江夏区境内，下辖 8 个街道。在东湖、南湖和汤逊湖之间，东起武汉外环线，西至卓刀泉路，北接东湖，南临汤逊湖，面积 518.06 平方公里，常住人口 190.6 万（2012 年）。由光谷生物城、武汉未来科技城、东湖综合保税区、光谷光电子信息产业园、光谷现代服务业产业园、光谷智能制造产业园、光谷中华科技产业园、光谷中心城等八大园区组成。

东湖新技术开发区紧邻中心城区，依山傍水，风光秀丽。区内地势北高南低，湖泊密布，山峦起伏，绿化和水面多达 200 平方公里。直线距离武汉天河国际机场 41 公里，距离华中地区水陆联运中心武汉港 20 公里，距离武昌火车站 8 公里，距离汉口火车站 28 公里。区内有珞喻路、雄楚大道、关山大道、光谷大道、高新大道、民族大道等主干道，形成“两横三纵”的城市道路骨架系统。

2. “凤凰产业园（武汉·中国光谷文化创意产业园）”项目情况简介

“凤凰产业园（武汉·中国光谷文化创意产业园）”位于武汉东湖新技术开发区，光谷大道以南、凤凰山产业园内。规划总用地面积 307,101.51 m²，土地使用权面积为 269,860.52 m²，预计总建筑面积 52.59 万 m²，项目包括分为 A、B、C、D、E、F、G 共 7 个地块（其中：A、B、E 地块为企业加速区，D 地块为孵化区和配套区，C、F、G 地块规划为绿地。）。截止 2022 年 3 月，D、E、B 地块已取得竣工备案证；A 地块正在开发建设；受武汉市“三线一路”政策影响，C、F、G 地块均属“三线一路”绿地控制范围作为配套铺种绿植。

园区主要建设内容有多层、高层厂房研发楼、食堂、物业用房等配套用房。容积率为 1.50，绿化率为 20%，预计总机动停车位 4619 辆（其中地上车位 1805 个、地下车位 2814 个）。

D#地块规划总建筑面积 149,973.4 m²，其中：计容面积 129,491.13 m²（研发建筑面积 121,970.55 m²、配套建筑面积 6,820.63 m²，机械停车位建筑面积 505.48 m²，附属设备用房建筑面积 194.47 m²，不计容面积 20,482.27 m²（地下室面积 18,841.31 m²，绿化架空面积 1,640.96 m²），建设位置为光谷大道以南、凤凰山产业园内。

3. 评估对象实物状况

➤物理状况

本次委估的“武汉·中国光谷文化创意产业园（D区）”指定房地产坐落于流芳大道，于2013年启动建设，于2016年完成建设、办理项目竣工验收，D区建筑物共计18栋，楼型分为单层、多层和高层。房屋结构为钢筋混凝土结构，房屋外观情况较新，其中：

装修情况：公共部分精装，内部为毛坯状态。

设备情况：水电、卫照、通风、消防情况良好，高层房屋配备有2部电梯。

➤经济状况：

项目地址位于流芳大道，周边中冶南方都市环保科技园、富士康、滨湖电子、三一重工、中船重工等大型企业比肩为邻，具有较为丰富的科技产业链，委估房地产所在地块建筑作为产业园区工业厂房及配套用房，自2016年开始销售，总已售面积60,957.88平方米，销售物业类型有创意SOHO、配套公寓、企业独栋及标准厂房，评估范围内的房地产D2#、D3#、D4#、D7#、D8#、D12#、D13#、D14#、

D16#、D17#栋户型主要为60-145平方米配套公寓，D18#、D12#栋房产目前作为配套商业使用，部分出租。

►权属状况：

本次D区房地产项目原土地证证号为武新国用(2011)第011号，土地使用权人为武汉联投佩尔置业有限公司，使用权面积为269,860.52 m²，地类用途为工业用地，终止日期为2060年12月10日。现已办理权证分割，本次评估范围内666套房产分割后的不动产权证书编号见明细表。

分割后的不动产权证书，证载权利人均均为武汉联投佩尔置业有限公司；权利类型为国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权；权利性质为出让/市场化商品房；用途为工业用地/其他；土地使用权使用期限：2010年12月10日至2060年12月10日止。

委估房地产于评估基准日正在使用和出售中，无抵押、担保他项权利。

委估D18、D12栋房地产存在对外租赁事项，具体见“十一、特别事项说明(七)关于担保/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”。

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)本项目评估基准日为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，由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实施细则〉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、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)；
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)；
- 12、《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35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)。

(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、项目建设工程施工许可证；

3、委托人及产权持有单位提供的其它相关产权证明资料。

(五) 取价依据

1、《资产评估常用方法与参数手册》；

2、建设部颁发的《房屋建筑物完损等级和评定标准》；

3、评估人员收集的资产所在地评估基准日附近类似房地产的租赁、买卖交易信息等；

4、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

房地产评估一般可以采用市场法、收益现值法、重置成本法等方法。

本次评估目的为确定待估房地产的市场价值，为委托人以该房地产进行转让提供价值参考。委估房地产已建成且已在销售，成本法并不能公允反映委估资产的市场价值。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于委估配套公寓已在销售且周边类似房地产交易市场较为活跃，故评估人员认为此次适宜采用市场法进行评估。对于配套商业而言，评估人员通过市场调查和访谈发现周边难以找到类似房地产的可比销售案例，且其所在楼盘配套商业也未销售过，交易市场不够活跃，不满足采用市场法的条件。

收益现值法是利用预期收益原理，求取委估房地产未来正常净收益，选用适当的折现率(还原率)将其折现到评估基准日时点后累加，得到各年净收益现值总和，以此估算委估房地产的客观合理价格或价值的方法。评估人员注意到委估配套公寓和商业同类房地产出租案例较多，故本次对该资产的评估可采用收益现值法。

(二) 评估方法

1、市场法

对于市场交易活跃，可取得同一地区类似房地产交易案例的建筑物，采用市

场法评估，以同一供需圈内房屋交易的市场价格，通过楼层、面积、装修、朝向等因素调整后确定评估价值。

采用市场法得出的房地产评估价值包含了土地使用权价值。

市场法的计算步骤如下：

①根据替代原理，以处于同一地区或同一供需圈的，具有相同或相似用途的房地产交易实例价格为参照价格，通过比较待估房地产与交易实例的区域状况、实物状况、权益状况、交易时间和交易情况等，对交易实例的房地产价格进行区域状况修正、实物状况修正、权益状况修正、交易日期修正和交易情况修正后，得出待评估房地产在评估基准日的价格。

②修正系数的确定

交易情况修正系数=正常市场价格条件指数/实际成交价格条件指数

交易日期修正系数=估价时点因素条件指数/成交日期因素条件指数

区域状况修正系数=评估对象区域状况因素条件指数/可比实例区域状况因素条件指数

实物状况修正系数=评估对象实物状况因素条件指数/可比实例实物状况因素条件指数

权益状况修正系数=评估对象权益状况因素条件指数/可比实例权益状况因素条件指数

③比准价格的求取

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

④评估价值的确定

根据具体情况，对选取的可比案例进行综合分析，再根据比准价格，确定最终的评估价值。

2、收益现值法

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 3 月 21 日至 2022 年 3 月 25 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估计划,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、指导产权持有单位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单位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单位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“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单位对“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单位相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对资产进行了现场勘查,并针对资产性质及特点,对房屋进行了现场盘点与勘察。

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,并和产权持有单位相关人员充分沟通,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房地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评估初步结论进行汇总,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)假设评估范围内资产按原用途原地继续使用。

(十四)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) 配套公寓评估结论

经市场法评估，武汉联投佩尔置业有限公司申报评估的武汉·中国光谷文化创意产业园(D#)指定配套公寓房地产账面价值为 21,132.41 万元，评估价值为 31,587.39 万元，增值额为 10,454.98 万元，增值率为 49.47%。

经收益现值法评估，武汉联投佩尔置业有限公司申报评估的武汉·中国光谷文化创意产业园(D#)指定配套公寓房地产账面价值为 21,132.41 万元，评估价值为 28,413.90 万元，增值额为 7,281.49 万元，增值率为 34.46%。

(二) 配套商业评估结论

经收益现值法评估，武汉联投佩尔置业有限公司申报评估的武汉·中国光谷文化创意产业园(D#)指定配套商业房地产账面价值为 2,124.20 万元，评估价值为 4,062.17 万元，增值额为 1,937.97 万元，增值率为 91.23%。

(三) 评估结论的确定

对于配套公寓而言，市场法测算的房地产评估价值为 31,587.39 万元，采用收益法的评估价值为 28,413.90 万元，两者相差 3,173.49 万元，差异率为 11.17%。

收益法求出的价格是根据基准日委估对象实际租金及客观租金且考虑后期一定涨幅的基础上求出租金总和，同时扣除相关的税费所得出的结果，是根据委估房地产实际用途所产生的未来收益折现得来，而市场法则是以评估基准日附近交易案例进行对比修正所得，两种方法是从不同角度对房地产客观合理价格的反

映。考虑到配套公寓部分本身为在售楼盘，且历史年度销售情况良好，根据配套公寓具体情况，采用市场法作为最终评估结果。

对于配套商业采用收益现值法结论作为最终评估结论。

综上，武汉联投佩尔置业有限公司申报评估的武汉·中国光谷文化创意产业园(D#)指定房地产评估值为35,049.56万元。评估结论含增值税。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本评估报告的评估结论未考虑委托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；未考虑评估价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单位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。

(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；

无。

(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；

未发现法律、经济等未决事项。

(七)关于担保/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;

评估基准日, D18、D12 栋房地产存在租赁事项, 详情如下:

序号	房号	客户名称	合同面积 (m ²)	合同起始日	合同到期日	月租金单价 (元/m ²)
1	D18 栋 1 层 02 号	蒋鹏	182.77	2022/2/20	2025/2/19	50/50/53
2	D18 栋 1 层 04 号	袁小熊	129.51	2022/2/1	2025/1/31	42/42/44.52
3	D18 栋 1 层 07 号	王军杰	131.06	2019/6/20	2022/6/19	40/43/46
4	D18 栋 1 层 09 号	武汉梦方汽车 服务有限公司	392.69	2021/10/1	2026/9/30	46.66/46.66/
5	D18 栋 1 层 10 号					49.46/49.46/ 52.43
6	D18 栋 1 层 12 号	毛联凯	157.38	2018/6/1	2023/5/31	20/38/38/41/ 44
7	D18 栋 1 层 13 号	湖北顺丰速运 有限公司	574.09	2021/10/1	2022/9/30	40.83
8	D18 栋 1 层 14 号	李文华	440.82	2018/10/1	2023/9/30	20/25/28/31/ 34
9	D18 栋 1 层 15 号					
10	D12 栋 1 层 02 号	陈金元	142.96	2022/3/16	2027/3/15	46.66/46.66/ 49.46/49.46/ 52.43
11	D12 栋 1 层 03 号	武汉激光之家 科技有限公司	155.95	2022/2/10	2025/2/9	33/33/35
12	D12 栋 1 层 09 号	陈燕	75.65	2021/12/1	2026/11/30	44.28/44.28/ 46.94/46.94/ 49.76
13	D12 栋 1 层 10 号	武汉思诚办公 设备有限公司	63.22	2021/10/20	2026/10/19	40.82/40.82/ 43.27/43.27/



						45.87
14	D12栋1层 12号	周容梅	136.19	2021/11/15	2026/11/14	40.8/40.8/43 .23/43.23/45 .84
15	D12栋1层 13号	付雪亮	180.6	2021/1/1	2023/12/31	35/37/39
16	D12栋1层 14号	马国荣	162.56	2022/1/1	2026/12/31	46.6/46.6/49 .4/49.4/52.3 6
17	D12栋1层 15号	叶祥	177.31	2021/10/15	2026/10/14	50.15/50.15/ 52.15/52.15/ 54.15
18	D12栋1层 16号		175.59			
19	D12栋1层 17号		160.61			
20	D12栋1层 18号	杨祥进	307.24	2022/2/26	2027/2/25	44.3/44.3/46 .96/46.96/49 .78

(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;

未发现。

(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)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;

(十一)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;

(十二)其他特别事项说明;

评估范围内的房地产均已办理不动产权证书,权利性质为出让/市场化商品房,证载用地性质为工业,规划用途为研发办公,实际用途为产业园区配套公寓/办公及商业用房,商品房预售许可证核准销售范围为:该项目仅销售数字媒体、

动漫网络游戏、数字娱乐、网络增值服务及外包等创意产业，销售对象由东湖高新区光电子信息产业园建设管理办公室核准。本次按实际用途进行评估。

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、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。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；

(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)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用；

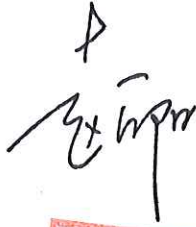
(六)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

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



二〇二三年四月十六日



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）



(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：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（武汉联投佩尔置业有限公司拟资产转让涉及其持有的武汉·中国光谷文化创业产业园(D#)指定房地产价值资产评估报告<国融兴华评报字[2022]第 010179 号>）所载评估标的均位于工业用地上所建产业园区内，均属于服务于生产、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

