

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

武汉东湖高新葛店投资有限公司拟资产转让涉及其
持有的东湖高新智慧城 35、36 号厂房以及三期 17、

18、19 号研发厂房资产价值

资产评估报告

国融兴华评报字[2022]第 010178 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

资产评估报告日：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:	1111020056202200509
合同编号:	国融兴华(2022)010150
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010178号
报告名称:	武汉东湖高新葛店投资有限公司拟资产转让涉及其持有的东湖高新智慧城35、36号厂房以及三期17、18、19号研发厂房资产价值资产评估报告
评估结论:	159,689,400.00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

资产评估报告目录

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、产权持有单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者.....	4
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型及其定义.....	7
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程和情况.....	12
九、评估假设.....	13
十、评估结论.....	14
十一、特别事项说明.....	15
十二、资产评估报告使用限制说明.....	16
十三、资产评估报告日.....	17
十四、评估机构和资产评估师签章.....	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。

武汉东湖高新葛店投资有限公司拟资产转让涉及其 持有的东湖高新智慧城 35、36 号厂房以及 三期 17、18、19 号研发厂房资产价值

资产评估报告摘要

国融兴华评报字[2022]第 010178 号

武汉东湖高新葛店投资有限公司：

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，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对武汉东湖高新葛店投资有限公司拟资产转让事宜所涉及其持有的东湖高新智慧城 35、36 号厂房以及三期 17、18、19 号研发厂房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：武汉东湖高新葛店投资有限公司拟转让其持有的位于鄂州市华容区高新大道与葛店建设大道交汇处东湖高新智慧城 35、36 号厂房以及三期 17、18、19 号研发厂房资产给湖北省住房保障租赁建设管理有限公司用作保障性租赁住房，需要对东湖高新智慧城 35、36 号厂房以及三期 17、18、19 号研发厂房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：为涉及上述经济行为的位于鄂州市华容区高新大道与葛店建设大道交汇处东湖高新智慧城 35、36 号厂房以及三期 17、18、19 号研发厂房资产价值。

三、评估范围：武汉东湖高新葛店投资有限公司持有的位于鄂州市华容区高新大道与葛店建设大道交汇处东湖高新智慧城 35、36 号厂房以及三期 17、18、19 号研发厂房资产。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2022 年 03 月 31 日。

六、评估方法：本项目采用市场法和收益法进行评估。

七、评估结论：本资产评估报告选用市场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，武汉东湖高新葛店投资有限公司拥有

的东湖高新智慧城 35、36 号厂房以及三期 17、18、19 号研发厂房房地产，账面
值为 10,564.31 万元，经市场法评估，评估价值为 15,968.94 万元。本结论含增值
税。评估结果如下表：

金额单位：人民币元

序号	名称	纳入本次评 估范围的建 筑面积	占用宗地 性质	基准日已发生 成本	评估价值	增值 率%
1	厂房	12,387.19	工业用地	105,643,100.42	51,995,900.00	51.16
2	研发厂房	29,268.58			105,693,500.00	
合计		41,655.77		105,643,100.42	159,689,400.00	51.16

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。

武汉东湖高新葛店投资有限公司拟资产转让涉及其

持有的东湖高新智慧城 35、36 号厂房以及

三期 17、18、19 号研发厂房资产价值

资产评估报告正文

国融兴华评报字[2022]第 010178 号

武汉东湖高新葛店投资有限公司：

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，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对武汉东湖高新葛店投资有限公司拟资产转让事宜所涉及其持有的东湖高新智慧城 35、36 号厂房以及三期 17、18、19 号研发厂房资产在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、产权持有单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者

本项目委托人暨产权持有单位同为武汉东湖高新葛店投资有限公司。

（一）委托人暨产权持有单位概况

名称：武汉东湖高新葛店投资有限公司

统一社会信用代码：914207003097844560

法定代表人：郭万强

注册资本：10000 万人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2014 年 08 月 22 日

营业期限：2014 年 08 月 22 日至无固定期限

企业地址：鄂州市葛店开发区创业服务中心

经营范围：基础设施建设、高科技产业投资与管理；高新技术项目研究、技术服务；开发建设标准化工业厂房、投资管理、科技园开发及管理；建设项目的管理、代理、工程项目管理、服务；为中小型企业科技成果转化、创业和技术创新提供技术服务、投资融资咨询服务（不得从事融资、担保等金融业务）、企业

咨询服务（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）。

截止评估基准日，企业的股权结构如下表：

序号	股东	持股比例	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）
1	武汉东湖高新集团股份有限公司	51%	5,100.00	5,100.00
2	鄂州新环境建设投资有限公司	49%	4,900.00	4,900.00
	合计	100%	10,000.00	10,000.00

（二）委托人与被评估单位关系

委托人与产权持有单位为同一家单位。

（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、资产评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、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），武汉东湖高新葛店投资有限公司拟转让其持有的位于鄂州市华容区高新大道与葛店建设大道交汇处东湖高新智慧城 35、36 号厂房以及三期 17、18、19 号研发厂房资产给湖北省住房保障租赁建设管理有限公司用作保障性租赁住房，需要对东湖高新智慧城 35、36 号厂房以及三期 17、18、19 号研发厂房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）评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的位于鄂州市华容区高新大道与葛店建设大道交汇处东湖高新智慧城 35、36 号厂房以及三期 17、18、19 号研发厂房资产价值。

评估范围：武汉东湖高新葛店投资有限公司持有的位于鄂州市华容区高新大道与葛店建设大道交汇处东湖高新智慧城 35、36 号厂房以及三期 17、18、19 号研发厂房资产。

金额单位：人民币元

序号	名称	建成年月	总建筑面积	纳入本次评估范围的建筑面积	不动产权证证号	占用宗地性质	基准日已发生成本
1	厂房	2018/10/17	13,235.6	12,387.19	详见资产评估申报明细表	工业用地	105,643,100.42
2	研发厂房	2021/04/30	31,820.38	29,268.58			
合计			45,055.98	41,655.77			105,643,100.42

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，评估范围内的资产未经审计。

（二）资产情况及特点

截至本次评估基准日 2022 年 03 月 31 日，本次委托评估的武汉东湖高新葛店投资有限公司申报的《存货-评估申报明细表》中的 35-36 号厂房层高均为 3.6m，其中 35 号厂房，共计 7 层，总建筑面积 5468.04 m²，纳入本次评估范围内的建筑面积为 5420.08 m²；36 号厂房共计 11 层，总建筑面积 7767.56 m²，纳入本次评估范围内的建筑面积为 6967.11 m²。

17-19 号研发厂房一层层高均为 6m，柱间距 8.4m，二层以上层高为 4.2m，其中 17 号研发厂房共计 7 层，总建筑面积 12845.4 m²，纳入本次评估范围内的建筑面积为 12276.8 m²；18 号研发厂房共计 7 层，总建筑面积 6564.00 m²，纳入本次评估范围内的建筑面积为 6564 m²；19 号研发厂房共计 11 层，总建筑面积 12410.98 m²，纳入本次评估范围内的建筑面积为 10427.78 m²。

上述房产均为钢混结构，35、36 号厂房各配有两座曳引驱动客梯，17-19 号研发厂房均配备客梯、货梯各一座。当前除 35、36 号厂房公共部分、35 号厂房一二层及 17-19 号研发厂房公共部位已进行简单装修外，其余部分均为毛坯状态，纳入本次评估范围内的 5 幢房地产建筑主体部分现已建成，并分别于 2019 年一季度和 2021 年 7 月分户办理不动产权证，35、36 号厂房以及三期 17、18、19 号研发厂房分别于 2018 年 11 月 23 日和 2021 年 05 月 11 日进行竣工备案。

截止本次评估基准日 2022 年 03 月 31 日，本次委托评估的东湖高新智慧城 35、36 号厂房以及三期 17、18、19 号研发厂房项目，已经取得 35、36 号厂房建设用地规划许可证（地字第 420705201500027 号）、建设工程规划许可证（鄂州规划建字第 420705201700066 号）、建设工程施工许可证（编号：

4207111710270111-SX-005)、预售许可证(编号:鄂葛审预字 YS20180061 号),三期 17、18、19 号研发厂房建设用地规划许可证(地字第 420705201800091 号)、建设工程规划许可证(鄂州规划建字第 420705201900033 号)、建设工程施工许可证(编号:4207111908060105-SX-016)、预售许可证(编号:鄂葛审预字 YS20210037 号)及相关不动产权证。

现场勘查为房屋建筑物,主体已完工,除公共部位装修已完工外,内部装修尚未完成。东湖高新智慧城 35、36 号厂房以及三期 17、18、19 号研发厂房产权持有人为武汉东湖高新葛店投资有限公司,根据编号 42070000-2020 年(鄂州)字 0057 号固定资产借款合同和编号 42070000-2020 年鄂州(抵)字 0005 号抵押合同显示,武汉东湖高新葛店投资有限公司向中国农业发展银行鄂州市分行借款七千万元,实际提款四千万元,担保方式为抵押担保。借款期限 60 个月,自 2020 年 12 月 16 日起至 2025 年 12 月 15 日止,抵押房产权属证明、核发单位及编号为:《鄂(2019)鄂州市不动产权第 0005743-0005768 号》;《鄂(2019)鄂州市不动产权第 0005683-0005742 号》;《鄂(2019)鄂州市不动产权第 0005835-0006042 号》。

除上述抵押外,评估对象于评估基准日未发现存在质押、租赁等他项权利。

四、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压制的情况下,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、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009 年 08 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；

5、《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）；

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

7、《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）；

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

9、《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 65 号）；

10、《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 645 号第三次修订）；

11、《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）；

12、《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);

13、《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);

14、《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);

15、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—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);
- 5、《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36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—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、《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
- 10、《企业国有资产资产评估报告指南》(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);
- 12、《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);
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)。

(四) 产权依据

- 1、不动产权证;
- 2、建设用地规划许可证(地字第 420705201500027 号)、(地字第 420705201800091 号);
- 3、建设工程规划许可证(鄂州规划建字第 420705201700066 号)、(鄂州规划建字第 420705201900033 号);
- 4、建设工程施工许可证(编号: 4207111710270111-SX-005)、(编号: 4207111908060105-SX-016);
- 5、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、 委估房地产周边的市场价格信息；
- 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

依据《资产评估执业准则—不动产》的规定，房地产评估一般可以采用市场法、收益法、成本法、假设开发法等方法。

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资产转让提供价值参考。

成本法也叫重置成本法，是指通过估算房地产的重置成本，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。经了解得知，鄂州市近年房地产市场蓬勃发展，对于工业用地商品房的房地产交易价格相比原始建造成本有较大提高，采用成本法估算的资产价格不能真实反映类似用途房地产资产的市场价值，因此本项目未采用成本法进行评估。

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。由于委估对象周边房地产可比交易案例较多，故评估人员认为此次适宜采用市场法进行评估。

收益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。评估人员了解到委估对象周边出租案例，故本次对该资产的评估采用收益法。

假设开发法是以待开发项目所建造的房屋建筑物正常市场交易下的预期销售收入中减去建筑物建造成本及建筑物建造、买卖有关的专业费用、利息、税费及正常利润后的价格余额，依此来评估待估资产的一种评估方法。本次项目中，因待估房地产已经开发完毕，因此不适宜采用假设开发法。

（二） 评估方法

1、 市场比较法

对于市场交易活跃，可取得同一地区类似房屋建筑物交易案例的建筑物，采用市场比较法评估，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=估价时点因素价格指数/成交日期因素价格指数

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：

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

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房地产实施了评估。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員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，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）市场法评估结论

经采用市场法评估，截止评估基准日 2022 年 03 月 31 日，武汉东湖高新葛店投资有限公司拥有的东湖高新智慧城 35、36 号厂房以及三期 17、18、19 号研发厂房房地合一（含税）评估价值为 15,968.94 万元。

（二）收益法评估结论

经采用市场法评估，截止评估基准日 2022 年 03 月 31 日，武汉东湖高新葛店投资有限公司拥有的东湖高新智慧城 35、36 号厂房以及三期 17、18、19 号研发厂房房地合一（含税）评估价值为 14,941.45 万元。

（三）评估结论的确定

经对市场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 1,027.49 万元，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。考虑到委估房地产本身为在售资产，且历史年度销售情况良好，根据资产具体情况，采用市场法作为最终评估结果。即：

截止评估基准日 2022 年 03 月 31 日，武汉东湖高新葛店投资有限公司拥有的东湖高新智慧城 35、36 号厂房以及三期 17、18、19 号研发厂房房地产，账面值为 10,564.31 万元，经市场法评估，评估价值为 15,968.94 万元。本结论含增值税。评估结果如下表：

金额单位：人民币元

序号	名称	纳入本次评估范围的建筑面积	占用宗地性质	基准日已发生成本	评估价值	增值率%
1	厂房	12,387.19	工业用地	105,643,100.42	53,995,900.00	51.16
2	研发厂房	29,268.58			105,693,500.00	
合计		41,655.77		105,643,100.42	159,689,400.00	51.16

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）资产清查情况说明

本次评估中，评估人员查看了委估对象的外部状况，对房屋建筑物实施了现场察看，但仅借助了一般辅助性工具和常规手段，未使用精密或专业仪器对结构进行测试和鉴定。由于条件所限，对于危险部位及部分隐蔽工程无法实施勘察和观测，具体情况以被评估单位介绍和评估人员经验判断为依据。

（二）关于委估房地产进行销售事项的特别说明

截止本次评估基准日 2022 年 03 月 31 日，现场勘查为房屋建筑物，主体已完工，除公共部位装修已完工外，内部装修尚未完成。东湖高新智慧城 35、36 号厂房以及三期 17、18、19 号研发厂房产权持有人为武汉东湖高新葛店投资有限公司，根据编号 42070000-2020 年（鄂州）字 0057 号固定资产借款合同和编号 42070000-2020 年鄂州（抵）字 0005 号抵押合同显示，武汉东湖高新葛店投资有限公司向中国农业发展银行鄂州市分行借款七千万元，实际提款四千万元，担保方式为抵押担保。借款期限 60 个月，自 2020 年 12 月 16 日起至 2025 年 12 月 15 日止，抵押房产权属证明、核发单位及编号为：《鄂（2019）鄂州市不动产权第 0005743-0005768 号》；《鄂（2019）鄂州市不动产权第 0005683-0005742 号》；《鄂（2019）鄂州市不动产权第 0005835-0006042 号》

除上述抵押外，评估对象于评估基准日未发现存在质押、租赁等他项权利。

基准日后若产权转让时，需提前清偿涉及他项权利的债务。评估机构不承担因未顺利解押而造成的相关交易纠纷及法律责任。

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；

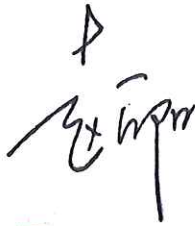
(六) 本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案（或核准）后方可正式使用；

(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：

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：李家雯

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（武汉东湖高新葛店投资有限公司拟资产转让涉及其持有的东湖高新智慧城 35、36 号厂房以及三期 17、18、19 号研发厂房资产价值资产评估报告〈国融兴华评报字[2022]第 010178 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

