

表 1

## 企业资产评估项目公示表

资产占有单位（产权持有单位）名称（公章）：金额单位：人民币万元

经济行为批准文件	《关于经开公司处置丹桂苑及金湖家园闲置资产的批复》 (武经开国资[2021]51号)
委托方名称	武汉经开投资有限公司
评估目的	根据《关于经开公司处置丹桂苑及金湖家园闲置资产的批复》复印件，武汉经济技术开发区（汉南区）国有资产监督管理局同意武汉经开投资有限公司对丹桂苑及金湖花园4处住宅类闲置资产进行处置，且根据有关规定，须对拟处置资产的市场价值进行评估，为处置行为提供价值参考依据。
评估对象	本次评估对象为武汉经开投资有限公司拟处置资产的市场价值
评估范围	纳入评估范围的资产为4处房地产及家具设备。房地产位于武汉经济技术开发区12R3地块东风阳光城丹桂苑5栋2单元1层1室、3栋1单元1层2室、3栋1单元1层1室以及武汉经济技术开发区3R地块金湖花园3栋11单元6层1室（含家具设备），建筑面积合计为575.54平方米。家具设备为床(含垫)，小办公桌(含椅)、摆桌、鞋柜及壁挂空调等。房地产账面原值1,549,240.80元，账面净值1,107,880.57元；家具设备账面原值9,570.00元，账面净值382.80元。
评估基准日及报告有效期	评估基准日：2021年8月1日； 报告有效期：2021年8月1日至2022年7月31日
价值类型	市场价值
评估方法	市场法
选聘评估机构方式	多方报价

评估机构	资产评估师	资产评估师资质
	黄媛	42180012
	黄国柱	42020006
评估程序履行情况	<p>(一) 接受委托阶段</p> <p>(二) 资产清查 在委托人资产清查的基础上, 评估人员首先审核《资产清查评估明细申报表》, 对原填报的申报资料不完备之处提出更改意见使其规范化。然后, 评估人员根据委托人提供的明细申报资料在相关人员的配合下, 进行了现场实地勘察核实, 即落实申报资产数量, 了解其现实状况, 并作记录。</p> <p>(三) 评定估算 根据前述工作情况, 按评估目的及资产特点, 选择确定评估方法, 同时收集、查询相关信息资料, 进行具体评定估算工作。</p> <p>(四) 评估汇总 在评定估算的基础上, 对评估结论进行分析、汇总。</p> <p>(五) 提交报告 按资产评估的规范化要求, 根据前述各项工作程序、结果, 撰写资产评估报告及说明。在提交正式资产评估报告之前须经本机构内部三级复核及向委托人征询意见, 正式评估报告须经评估机构盖章, 并经两名资产评估师复核签名后, 装订成册, 提交委托人。</p>	
评估报告摘要	<p>武汉经开投资有限公司:</p> <p>湖北华中资产评估有限责任公司接受贵公司的委托, 根据有关法律、法规和资产评估准则, 在履行必要评估程序的基础上, 采用公认的资产评估方法, 对贵公司拟处置资产的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下:</p> <p>一、评估目的: 根据《关于经开公司处置丹桂苑及金湖家园闲置资产的批复》复印件, 武汉经济技术开发区(汉南</p>	

区)国有资产监督管理局同意武汉经开投资有限公司对丹桂苑及金湖花园 4 处住宅类闲置资产进行处置,且根据有关规定,须对拟处置资产的市场价值进行评估,为处置行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围:本次评估对象为武汉经开投资有限公司拟处置资产的市场价值,纳入评估范围资产为 4 处房地产及家具设备。房地产位于武汉经济技术开发区 12R3 地块东风阳光城丹桂苑 5 栋 2 单元 1 层 1 室、3 栋 1 单元 1 层 2 室、3 栋 1 单元 1 层 1 室以及武汉经济技术开发区 3R 地块金湖花园 3 栋 11 单元 6 层 1 室(含家具设备),建筑面积合计为 575.54 平方米。委托人申报账面原值 155.88 万元,账面净值 110.83 万元。

三、价值类型及评估方法:评估人员根据本次评估目的,在实施了现场勘察、市场调查的基础上,结合评估对象的实际情况及资料收集的难易程度,采用市场价值类型,具体运用市场比较法进行评定估算,分析汇总后得出如下评估结论:

四、评估结论:在评估基准日 2021 年 8 月 1 日,委托人拟处置资产(房地产建筑面积合计为 575.54 平方米,含家具设备),评估值为 722.43 万元,大写金额:人民币柒佰贰拾贰万肆仟叁佰元整。(评估结论包含增值税,但未扣除所欠缴的物业管理费。截至评估基准日纳入评估范围的房地产欠缴物业管理费 13,273.00 元)。

上述拟处置房地产交易过户时应缴纳的税费根据法律、法规的规定由买卖双方各自承担。

本评估结论使用的有效期限为自评估基准日起一年,即自 2021 年 8 月 1 日至 2022 年 7 月 31 日。

以上内容摘自资产评估报告正文,欲了解本项目的全面情况,应认真阅读资产评估报告全文。

评估特别事项说明	<p>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能力所能确定的有关事项（包括但不限于）：</p> <p>不能完全履行资产评估基本程序的情形</p> <p>1. 由于客观条件的限制，评估人员未能核对评估对象权属资料原件及原始财务资料。本次评估是在委托人提供的数据准确、相关资料真实的基础上进行的。若申报资料不实，将对本次评估结论产生较大影响。</p> <p>2. 在评估过程中，评估人员对评估对象进行了现场查看并拍照，根据《房屋所有权证》（复印件），评估范围内房地产建筑面积合计为 575.54 平方米。评估人员未对房地产建筑面积进行测量，也未对其建筑质量进行检测，无法保证家具设备是否可以正常使用。若未来实际测量面积与申报面积存在差异或存在重大质量问题，评估机构及评估人员不承担责任，提请委托人及相关当事方应予以关注。</p> <p>其他特别事项说明</p> <p>1. 评估机构及参与评估的评估人员与评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系；与相关当事方没有现存或预期的利益关系，对相关当事方不存在任何偏见。</p> <p>2. 本次评估对象所涉及的资产清单及相关资料由委托人申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、完整性、合法性，及恰当使用评估报告是委托人及相关当事方的责任。</p> <p>3. 委托人对存在的可能影响评估值的瑕疵事项，在委托人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。</p> <p>4. 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评估基准日的价值，没有考虑现在或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评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政</p>
----------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>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评估假设发生变化时，评估结果一般会失效。</p> <p>5. 截至评估基准日，东风阳光城丹桂苑物业管理费标准为 1.4 元/平方米，东风阳光城丹桂苑 5 栋 2 单元 101 室、3 栋 1 单元 102 室供暖及供冷收费标准为 4,500.00 元/年，东风阳光城丹桂苑 3 栋 1 单元 101 室供暖及供冷收费标准为 5,100.00 元/年，且东风阳光城丹桂苑 3 处房屋从 2020 年 1 月起未交物业管理费；金湖花园物业管理费标准为 0.5 元/平方米，金湖花园 1 处房屋从 2021 年 5 月起，未交物业管理费。本次评估结论未扣减其未交物业管理费，提请报告使用者予以关注。</p> <p>6. 本报告所称“评估价值”是指评估对象在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告所列明的目的而提出的公允估值意见。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证，不对资产业务定价决策负责。</p>
评估资料查阅方式	现场查阅
反馈意见收集及处理方式	通过委托人转交专家评审意见并进行回复

**资产占有单位（产权持有单位）**

**产权管理部门电话：027-84958836，联系人：钱钧剑；**

**综合办公室电话：027-84958775，联系人：冯学婷；**

**纪检监察机构（或相关部门）电话：027-84958826，联系人：陈曦；**

**备案管理部门电话：027-84891096，联系人：代勇。**









表 5

## 房屋建筑物评估结果公示表

资产占有单位（产权持有单位）名称（公章）：开投资产 金额单位：人民币万元

序号	建筑物名称	建成年月	建筑面积((m <sup>2</sup> ))	账面价值		评估价值	
				原值	净值	原值	净值
1	东风阳光城丹桂苑 5 栋 2 单元 101 室	不详	159.4	49.12	35.57	215.67	215.67
2	东风阳光城丹桂苑 3 栋 1 单元 101 室	不详	168.65	52.38	37.92	230.54	230.54
3	东风阳光城丹桂苑 3 栋 1 单元 102 室	不详	140.89	43.61	31.57	188.79	188.79
4	金湖花园 3 栋 11 单元 601 室	不详	106.6	9.81	5.72	87.31	87.31

资产评估机构：开投资产评估有限公司 (公章)

资产评估师：(签章) 钱钧剑

资产占有单位（产权持有单位）

产权管理部门电话：027-84958836，联系人：钱钧剑；

综合办公室电话：027-84958775，联系人：冯学婷；

纪检监察机构（或相关部门）电话：027-84958826，联系人：陈曦；

备案管理部门电话：027-84891096，联系人：代勇。

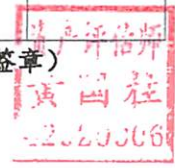
表 6

## 机器设备评估结果公示表

资产占有单位（产权持有单位）名称（公章）： 金额单位：人民币万元

设备类型	数量	账面价值		调整后账面值		评估价值	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值
机器设备	2	0.96	0.04	0.96	0.04	0.12	0.12
车辆							
合计							

资产评估机构：  （公章）

资产评估师：  （签章）

资产占有单位（产权持有单位）

产权管理部门电话： 027-84958836 ， 联系人： 钱钧剑 ；

综合办公室电话： 027-84958775 ， 联系人： 冯学婷 ；

纪检监察机构（或相关部门）电话： 027-84958826 ， 联系人： 陈曦 ；

备案管理部门电话： 027-84891096 ， 联系人： 代勇 。

表 7

## 在建工程评估结果公示表

资产占有单位（产权持有单位）名称（公章）： 金额单位：人民币万元

序号	项目名称	开工日期	预计完工日期	概算金额	投入金额
	无				

资产评估机构： （公章）

资产评估师： （签章）

资产占有单位（产权持有单位）

产权管理部门电话： 027-84958836 ， 联系人： 钱钧剑 ；

综合办公室电话： 027-84958775 ， 联系人： 冯学婷 ；

纪检监察机构（或相关部门）电话： 027-84958826 ， 联系人： 陈曦 ；

备案管理部门电话： 027-84891096 ， 联系人： 代勇 。

### 资产占有单位（产权持有单位）承诺：

- 1、已按照规定程序和内容进行了公示；
  - 2、公示异议情况已逐一落实，现无异议。
- 我们将承担以上承诺不实造成的后果及责任。

公章：

负责人签字：

2021年10月25日