众联资产评估有限公司

ZHONG LIAN

ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

湖北福星惠誉欢乐谷置业有限公司

投资性房地产市场价值评估项目

资产评估报告

众联评报字[2020]第 1185 号

（全 1 册）

湖北众联资产评估有限公司

2020 年 7 月 31 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

目　录

第一部分、声明 1

第二部分、资产评估报告摘要 4

第三部分、资产评估报告正文 7

一、委托人及其他资产评估报告使用人 8

二、评估目的 9

三、评估对象和评估范围 9

四、价值类型及其定义 10

五、评估基准日 10

六、评估依据 10

七、评估方法 12

八、评估程序实施过程和情况 12

九、评估假设 14

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

第四部分、资产评估报告附件 18

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第一部分、声明

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

声　明

福星惠誉控股有限公司：

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、行政法规规定及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。

三、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。

四、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，评估结论也不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证，也不能用评估对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

五、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。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有者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。

七、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。

八、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。

九、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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十、评估结论的使用在资产评估报告中载明的有效期内有效。资产评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定资产评估报告使用期限。

十一、未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第二部分、资产评估报告摘要

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要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。

湖北众联资产评估有限公司接受福星惠誉控股有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对湖北福星惠誉欢乐谷置业有限公司纳入评估范围的投资性房地产在2020年6月30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：本次资产评估是以财务报告为目的，对湖北福星惠誉欢乐谷置业有限公司的投资性房地产在2020年6月30日的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：本次资产评估对象为委托人指定的湖北福星惠誉欢乐谷置业有限公司的投资性房地产类资产。具体评估范围为产权持有者提供的“投资性房地产评估申报明细表”所列示内容。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2020年6月30日。

五、评估方法：依据评估特定目的、资产继续使用和保持现有用途不变的基本假设，以及评估对象资产特征，本次采用市场法进行评估。

六、评估结论：本资产评估报告采用市场法的评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

湖北福星惠誉欢乐谷置业有限公司纳入评估范围的投资性房地产在2020年6月30日的**账面价值13,735.96万元，评估价值13,546.74万元，减值189.22万元，减值率1.38%。**

评估价值大写：（人民币）壹亿叁仟伍佰肆拾陆万柒仟肆佰元整

七、评估结论的使用有效期：本报告评估结论使用有效期为一年，即自2020年6月30日至2021年6月29日期间使用有效。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

八、特别事项说明：

1. 青城华府车位（评估明细表序号 1）为地下车位，无相关权属证明资料，评估的车位数量根据企业提供清单、图纸及现场核实情况确定，本次评估未考虑其因无法取得权证而对价值产生的影响。

2. 青城华府商铺（评估明细表序号 2~4）已办理了《武汉市商品房权属证明书》，尚未办理《不动产权证书》。

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第三部分、资产评估报告正文

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

湖北福星惠誉欢乐谷置业有限公司
投资性房地产市场价值评估项目

资产评估报告正文

众联评报字[2020]第 1185 号

福星惠誉控股有限公司：

湖北众联资产评估有限公司接受福星惠誉控股有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对湖北福星惠誉欢乐谷置业有限公司纳入评估范围的投资性房地产在 2020 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

名　　称：福星惠誉控股有限公司

类　　型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住　　所：东西湖区武汉银湖科技产业开发园 8 号

法定代表人：谭少群

统一社会信用代码：914201007257685192

注册资本：玖亿柒仟万元整

经营范围：对农业的投资；对影视行业的项目投资；房地产投资及开发；商业及物业经营、管理；装配式建筑设计、生产、销售。

（二）产权持有者概况

名　　称：湖北福星惠誉欢乐谷置业有限公司

类　　型：有限责任公司（法人独资）

住　　所：洪山区青菱乡红霞村福星惠誉东澜岸一期 1 栋 2 层 1 室

法定代表人：谭少群

统一社会信用代码：91420111551961983L

注册资本：壹亿元整

经营范围：房地产开发，商品房的销售，房屋租赁，房地产信息咨询服务。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

产权持有者为委托人的全资子公司。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本报告的使用人为委托人，除法律、行政法规另有规定外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

本次资产评估是以财务报告为目的，对湖北福星惠誉欢乐谷置业有限公司的投资性房地产在 2020 年 6 月 30 日的市场价值进行分析、估算并发表专业意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象为在评估基准 2020 年 6 月 30 日，资产评估申报表所列示的湖北福星惠誉欢乐谷置业有限公司的投资性房地产，账面价值 137,359,556.00 元。评估人员对评估对象的企业财务账面情况进行了核实，与企业申报账面价值一致。

（二）评估范围

本次评估范围为湖北福星惠誉欢乐谷置业有限公司的投资性房地产，其中包含了委估投资性房地产配套的辅助设施和设备以及所分摊的土地使用权价值。评估范围不包括评估基准日应付工程款（包括相关规费）等已有负债及或有负债。具体明细如下：

序号	项目名称	房屋名称	建筑面积（㎡）	车位数量（个）	账面价值（元）	备注
1	福星惠誉青城华府	车位	-	266	30,058,000.00	-
2		商铺（S1 栋 1-3 层 A32 室）	4260.89	-	58,793,442.00	-
3		商铺（G10 栋 1 层 1 室）	927.90	-	20,637,424.00	-
4		商铺（G10 栋 2 层 1 室）	1790.14	-	27,870,690.00	-
合　　计			**6978.93**	**266**	137,359,556.00	***

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致，资产基本情况如下：

1. 车位（评估明细表序号 1）

序号	权证编号	房屋名称	来源	结构	建成年月	单位	数量
①	-	车位	自建	钢混	2011.9	个	266

评估对象“车位”位于武汉市青山区仁和路 99 号福星惠誉青城华府项目，为钢混结构负一层地下车位，均无相关权属证明资料，本次评估的车位数量根据企业提供清单、图纸及现场核实情况确定，截至评估基准日，评估对象无抵押、担保等他项权利存在。

2. 商铺（评估明细表序号 2~4）

序号	权证编号	房屋名称	来源	结构	建成年月	单位	建筑面积	土地面积
①	武房商证洪字第 2014003290 号	商铺（S1 栋 1-3 层 A32 室）	自建	钢混	2011.9	m^2	4260.89	大证未分割
②	武房商证洪字第 2014002920 号	商铺（G10 栋 1 层 1 室）	自建	钢混	2011.9	m^2	927.90	
③	武房商证洪字第 2014002923 号	商铺（G10 栋 2 层 1 室）	自建	钢混	2011.9	m^2	1790.14	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

评估对象“青城华府 S1 栋 1-3 层 A32 室商铺”位于在武汉市青山区仁和路 99 号福星惠誉青城华府项目，所在房屋青城华府 S1 栋为 3 层钢混结构，房屋内部装修为租户自行装修。房产设计用途为商业服务，实际用途为商业，目前处于对外租赁状态，承租方为武汉醉江月饮食服务有限公司，作为餐饮场所使用，租期共计 7 年，合同签订时间为 2017 年 1 月 1 日。截至评估基准日，评估对象未见抵押、担保等他项权利存在。

评估对象“青城华府 G10 栋第 1 层 1 室商铺”和“青城华府 G10 栋第 2 层 1 室商铺”位于在武汉市青山区仁和路 99 号福星惠誉青城华府项目，所在房屋青城华府 G10 栋为 30 层钢混结构，房屋内部装修为租户自行装修。房产设计用途为商业服务，实际用途为商业，目前处于对外租赁状态，承租方为武汉悦动家教育发展有限公司，作为教育培训场所使用，租期共计 8 年，合同签订时间为 2016 年 12 月 28 日。截至评估基准日，评估对象未见抵押、担保等他项权利存在。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。即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

本项目选定的资产评估基准日是 2020 年 6 月 30 日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托人确定。其成立的理由和条件是：

（一）与企业财务报告期相衔接；

（二）与委托人的经济行为实现日相接近。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等均以此日企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

六、评估依据

（一）行为依据

1. 湖北众联资产评估有限公司与福星惠誉控股有限公司签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律依据

1.《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订，自 2014 年 3 月 1 日起施行）；

2.《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；

3.《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过修订）；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4.《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，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

5.《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日中华人民共和国主席令第 29 号，1995 年 1 月 1 日起施行；2019 年 8 月 26 日十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于城市房地产管理法第三次修正的决定，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

6.《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第 28 号（第二次修正），1999 年 1 月 1 日起施行；2019 年 8 月 26 日十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于土地管理法第三次修正的决定，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

7.《资产评估准则基本准则》（财资[2017]43 号）。

（三）准则依据

1.《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；

2.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36 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——资产评估委托合同》（中评协[2017]33 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——资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；

7.《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38 号）；

8.《以财务报告为目的的评估指南》（中评协[2017]45 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.《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53 号）；

13.《城镇土地估价规程》（GB T 18508-2014）；

14.《房地产估价规范》（GB 50291-2015）。

（四）权属依据

1. 委托人及产权持有者营业执照；

2.《武汉市商品房权属证明书》。

（五）取价依据

1. 原城乡建设环境保护部《房屋完损等级评定标准》；

2. 房地产市场调查资料；

3. 评估人员现场勘察记录工作底稿。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

七、评估方法

根据资产评估方法准则、《以财务报告为目的的评估指南》和《投资性房地产评估指导意见》的有关规定，执行投资性房地产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定，选择评估方法。

由于可以从房地产市场获取与评估对象具有可比性的房地产市场交易案例，故适于选用市场法进行评估；由于收益法测算结果和真实市场价值有一定差异，市场法评估结果更贴近于真实市场价值，故不适于选用收益法进行评估。

◆市场法

市场法又称市场比较法、比较法，是将评估对象与在评估基准日的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取评估对象价值的方法。市场法的理论依据是房地产价格形成的替代原理。市场法适用的对象是具有交易性的房地产；适用的条件是在同一供求范围内并在评估基准日的近期，存在着较多类似房地产的交易。

评估方法为首先选取三个与评估标的物同区域、同类型房地产的近期交易案例 A、B、C，与评估标的物在交易情况、交易日期、所处区域、个别因素各方面进行比较分析确定修正系数，分别得到修正后的单价。

修正后的单价（A、B、C）＝比较实例房地产价格（A、B、C）×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

然后再取三者的平均价格，即得到评估标的物评估单价。

评估标的物评估单价＝[修正后单价（A）+修正后单价（B）+修正后单价（C）]/3

评估标的物评估值＝评估单价×建筑面积

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序实施过程介绍如下：

（一）明确资产评估业务基本事项

受理资产评估业务前，公司业务负责人与委托人的授权代表进行交流，了解并明确资产评估业务基本事项，包括产权持有者以及委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、价值类型、评估对象和评估范围、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

（二）订立资产评估委托合同

公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，于 2020 年 6 月 30 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

与委托人签订《资产评估委托合同》，明确双方各自承担的责任和义务，正式受理该项资产评估业务。

（三）编制资产评估计划

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、防止出现评估疏漏的保证。根据本项目的具体情况，制定了资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估计划和评估方案，组建评估小组成员，执行本次评估任务。

（四）进行评估现场调查

在企业申报并全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了核实。核实资产包括房屋建筑物类资产，核实内容主要为核实资产产权、数量、使用状态及其他影响评估作价的重要因素，主要步骤如下：

1. 指导产权持有者填表和准备应提供的评估资料。评估人员指导产权持有者的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按要求填写“资产评估申报明细表”，同时收集准备资产的产权证明文件等情况的文件资料等。

2. 审查和完善产权持有者填报的资产评估申报表。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“资产评估申报表”，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“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给产权持有者对“资产评估申报表”进行完善。要求委托人或者产权持有者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。

3. 资产评估师和评估专业人员通过询问、勘查等方式进行现场调查，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。

4. 根据客观环境和资产的重要程度采用资料核实，相关人员访谈或抽样等方式进行调查。

（五）收集整理评估资料

资产评估专业人员应当根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料，并对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

成测算结果。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

（七）编制出具评估报告

根据公司资产评估业务流程管理办法规定，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人在内部审核完成后，根据审核意见修改评估报告，形成评估报告征求意见稿。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据委托人反馈意见进行合理修改后形成资产评估报告正式稿并向委托人提交。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一)一般假设

1. 本次评估假定被评估资产现有用途不变且继续使用；已签租约合法、有效；已签租约实际已履行，不会改变和无故终止；已出租建筑物经营业态不会发生重大改变；

2. 假设评估基准日后产权持有者所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

3. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

4. 假设和产权持有者相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

5. 假设产权持有者完全遵守所有相关的法律法规；

6. 假设评估基准日后无不可抗力对产权持有者造成重大不利影响。

(二)特殊假设

青城华府车位（评估明细表序号 1）为地下车位，无相关权属证明资料，评估的车位数量根据企业提供清单、图纸及现场核实情况确定，本次评估未考虑其因无法取得权证而对价值产生的影响。

本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，签字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

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用市场法，对湖北福星惠誉欢乐谷置业有限公司纳入评估范围的投资性房地产在 2020 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估，其评估结论如下：

账面价值 13,735.96 万元，评估价值 13,546.74 万元，减值 189.22 万元，减值率 1.38%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

评估价值大写：（人民币）壹亿叁仟伍佰肆拾陆万柒仟肆佰元整

以上评估结论自评估基准日起壹年内使用有效。

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能力所能评定估算的有关事项：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1. 青城华府车位（评估明细表序号 1）为地下车位，无相关权属证明资料。

2. 青城华府商铺（评估明细表序号 2~4）已办理了《武汉市商品房权属证明书》，尚未办理《不动产权证书》。

本次评估的范围根据企业的评估协议书及评估申报表确定，评估人员不对评估对象的法律权属进行认定。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

无。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

1. 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经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

2. 在执行本次评估程序过程中，评估专业人员对资产评估对象法律权属资料进行必要的核查验证，但并不表示评估专业人员对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

3. 根据武汉市房产管理局发布武房产[2003]106 号文《关于进一步明确房产交易与权属登记发证工作中有关问题的意见》，武汉市在售商品房项目中的“地下停车位”只要规划范围内、建筑层高在 2.2 米以上、有构筑物、权属界址清晰的，均可以办理产权登记，由权利人领取《房屋所有权证》，但不能办理《土地使用权证》，不能进行产权交易；2010 年以后，武汉市房产管理局停止办理“地下车位”产权登记；2019 年 3 月 1 日起，《武汉市人民政府关于进一步规范开发建设项目配建地下停车场管理的意见》正式实施，武汉有产权的地下车位可办理不动产登记。但因前期政策影响，故本次评估范围内，地下车位无具体权属证明。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4. 由于现行法规对小区配套设施的权属问题规定并不明确，国家暂未对配套设施的资产所有权、产权登记、交易转让等有明确规定，在目前无法办理产权证的前提下，根据“谁投资、谁受益”的原则，房地产开发企业对小区配套设施进行出租获得收益或协议转让使用权是目前房地产行业通行的做法，故不考虑其因无法取得权证而对价值产生的影响。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

（五）重大期后事项

1. 评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

2. 不是评估师执业水平和能力所能胜任的有关事项：涉及鉴定环境危害性和合规性、建筑结构强度测定、建筑面积测量、房屋建筑物沉降测试、白蚁蚁害监测、危房鉴定等，应由委托人聘请专业机构对该事项进行评定测算。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（七）其他需要说明的事项

无。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

评估报告使用者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）使用范围

1. 本资产评估报告经承办该项业务的资产评估师签名并加盖资产评估机构印章后方可正式使用；

2. 评估结论使用有效期为自评估基准日起一年（2020 年 6 月 30 日至 2021 年 6 月 29 日）。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

3. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

4. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，评估结论也不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证，也不能用评估对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

资产评估报告使用人按本报告所载明的评估目的使用时，应关注上述报告使用限制事项。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2020 年 7 月 31 日，是资产评估师和评估专业人员形成评估结论的日期。

资产评估师（签章）：

资产评估师（签章）：

湖北众联资产评估有限公司

2020 年 7 月 31 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第四部分、资产评估报告附件

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产评估报告附件

附件一：委托人和产权持有者法人营业执照；

附件二：评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件三：委托人和其他相关当事人的承诺函；

附件四：签名资产评估师的承诺函；

附件五：资产评估机构备案文件或者资格证明文件；

附件六：资产评估机构法人营业执照副本；

附件七：负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；

附件八：资产评估汇总表及明细表。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产评估师承诺函

福星惠誉控股有限公司：

受贵公司的委托，我们对湖北福星惠誉欢乐谷置业有限公司的投资性房地产以2020年6月30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：

2020年7月31日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

［此页无正文］

评估机构名称：湖北众联资产评估有限公司

机构地址：武汉市武昌区东湖路 169 号 1 栋 4 层

法定代表人：胡家望

联 系 人：尚赤

联系电话：（027）88236781

邮政编码：430077

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn