

再生资源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）：咸宁城发再生资源利用有限公司	金额单位：人民币万元	
经济行为批准文件	《咸宁城发城市运营服务有限公司经理办公会会议纪要》	
委托方名称	咸宁城发再生资源利用有限公司	
评估目的	咸宁城发再生资源利用有限公司拟出租资产，为此，咸宁城发再生资源利用有限公司委托湖北卓勤资产评估有限公司对房屋建筑(构)物及设备年租金市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。	
评估对象	咸宁城发再生资源利用有限公司申报的房屋建筑(构)物及设备年租金市场价值	
评估范围	咸宁城发再生资源利用有限公司申报的房屋建筑(构)物及设备。其中，房屋建筑物为厂房，建筑面积为1314.04平方米；机器设备1项，为混合垃圾前端筛分机。	
评估基准日及报告有效期	本次评估基准日是2025年1月16日。评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日2025年1月16日至2026年1月15日止。	
价值类型	市场价值	
评估方法	收益还原法	
选聘评估机构方式	国资委选聘	
评估机构	湖北卓勤资产评估有限公司	备案公告2023-031号
湖北卓勤资产评估有限公司	评估师	注册证书号
	杨丽红	54180001
	吴晶晶	30180025
评估程序履行情况	<p>(一)明确资产评估业务基本事项 通过向委托人了解总体方案，明确委托人和其他资产评估报告使用人、产权持有人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。</p> <p>(二)订立资产评估委托合同 根据了解的资产评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托人订立资产评估委托合同。</p> <p>(三)编制资产评估计划 根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制资产评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。</p> <p>(四)现场调查 根据批准的资产评估计划，评估人员进驻产权持有人进行现场调查工作，主要包括获取资产申报评估明细表；以申报评估明细表为基础核对表与表、表与账册之间的勾稽关系；识别申报评估的相关资产；抽查验证申报评估的相关资产的会计凭证以及相关权属证明材料；调查了解评估范围内实物资产的存放、运行、维护、保养状况等；调查了解影响产权持有人经营的宏观、区域经济因素和产权持有人所在行业现状与发展前景等。</p> <p>(五)收集整理评估资料 在现场调查的基础上，根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括产权持有人的资产权属证明材料、相关资产的市场交易信息、行业信息、相关市场数据等。</p> <p>(六)评定估算形成评估结论 根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的评估方法，对评估对象的市场价值进行评定估算，在此基础上形成评估结论。</p> <p>(七)编制出具评估报告 项目负责人(本报告的签字资产评估师)在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。</p> <p>(八)整理归集评估档案 评估人员对工作底稿、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。</p>	



<p>评估报告摘要</p>	<p>湖北卓勤资产评估有限公司接受咸宁城发再生资源利用有限公司的委托，就咸宁城发再生资源利用有限公司拟出租资产之经济行为，所涉及的房屋建筑(构)物及设备年租金在评估基准日的市场价值进行了评估，现将资产评估报告正文的相关内容摘要如下：</p> <p>一、评估目的：咸宁城发再生资源利用有限公司拟出租资产，为此，咸宁城发再生资源利用有限公司委托湖北卓勤资产评估有限公司对房屋建筑(构)物及设备年租金市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。</p> <p>二、评估对象：咸宁城发再生资源利用有限公司申报的房屋建筑(构)物及设备年租金市场价值，与评估对象相对应的评估范围为咸宁城发再生资源利用有限公司申报的1314.04平方米房屋建筑(构)物及一套混合垃圾前端筛分机设备。具体明细情况详见资产评估明细表。</p> <p>三、评估基准日：2025年1月16日。</p> <p>四、价值类型：市场价值。</p> <p>五、评估方法：收益还原法</p> <p>六、评估结论： 采用收益还原法评估的咸宁城发再生资源利用有限公司拟出租资产于评估基准日2025年1月16日的年租金市场价值为31.58万元(大写：人民币叁拾壹万伍仟捌佰元整)。 评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日2025年1月16日至2026年1月15日止。</p> <p>七、特别事项说明摘要： 1. 本次评估中，纳入本次评估范围内的房屋建筑物未办理产权登记手续。根据湖北省固定资产投资项目备案证记载，纳入本次评估范围内的房屋建筑物为咸宁城发再生资源利用有限公司所有。 2. 本次评估结论包括房屋建筑物及其占用土地的、不可移动的属于产权人的附属设施及公共利用部分产生的租金。 3. 本次评估的租金价格为含增值税价格。 4. 本评估结论中的租金价格是指待估物业的市场租金价格，若对外出租，请报告使用者关注以下条件对租金价格的影响：(1)不动产租赁价格与租约有关，是一定租约关系下的价格。一般租约内容包括租期长短、租赁价格、支付方式、价格调整、业主和租户双方的权利、义务和责任等，租约不同，价格也会不同；(2)不动产租赁价格很大程度上取决于未来租金收入的预期，而不是物业本身的资产价格。在预期未来租金收入时，需注意以下几点：①对未来租金收入的预期与物业的具体用途(即物业形态)相关；②对未来租金收入的预期和一定的租约关系有关，受整宗物业总体能力的制约；③租金收入会随时间而变化，在一定租金收入下，支付租金的能力也会随时间而变化。 具体特别事项说明详见报告正文。 谨提请本资产评估报告使用人注意：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。</p>
<p>评估特别事项说明</p>	<p>本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。特提请本资产评估报告使用人关注该等事项对经济行为的影响。</p> <p>(一) 引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任 本次评估中，不存在引用其他机构出具的报告结论的情况。</p> <p>(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形 本次评估中，纳入本次评估范围内的房屋建筑物未办理产权登记手续。根据湖北省固定资产投资项目备案证记载，纳入本次评估范围内的房屋建筑物为咸宁城发再生资源利用有限公司所有。</p> <p>(三) 评估程序受到限制的情形 本次评估中，不存在评估程序受到限制的情形。</p> <p>(四) 评估资料不完整的情形 本次评估中，不存在评估资料不完整的情形。</p> <p>(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项 本次评估中，评估基准日不存在法律、经济等未决事项。</p> <p>(六) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系 本次评估中，未发现产权持有人存在担保、租赁及其或有负债(或有资产)。</p> <p>(七) 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 本次评估中，未发现产权持有人存在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。</p> <p>(八) 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 本次资产评估对应的经济行为中，不存在可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。</p> <p>(九) 其他重大事项说明 1. 本次评估结论包括房屋建筑物及其占用土地的、不可移动的属于产权人的附属设施及公共利用部分产生的租金。 2. 本次评估的租金价格为含增值税价格。 3. 本评估结论中的租金价格是指待估物业的市场租金价格，若对外出租，请报告使用者关注以下条件对租金价格的影响：(1)不动产租赁价格与租约有关，是一定租约关系下的价格。一般租约内容包括租期长短、租赁价格、支付方式、价格调整、业主和租户双方的权利、义务和责任等，租约不同，价格也会不同；(2)不动产租赁价格很大程度上取决于未来租金收入的预期，而不是物业本身的资产价格。在预期未来租金收入时，需注意以下几点：①对未来租金收入的预期与物业的具体用途(即物业形态)相关；②对未来租金收入的预期和一定的租约关系有关，受整宗物业总体能力的制约；③租金收入会随时间而变化，在一定租金收入下，支付租金的能力也会随时间而变化。</p>
<p>评估资料查阅方式</p>	<p>现场查阅、邮件查阅</p>
<p>反馈意见收集及处理方式</p>	<p></p>



2021001

资产占有单位（产权持有单位）咸宁城发再生资源利用有限公司

产权管理部门电话：0715-8111373

审计部电话：0715-8111376

纪检监察机构（或相关部门）电话：0715-8111625

备案管理部门电话：0715-8239619

联系人：谢子彦

联系人：郭群夫

联系人：余谋振

联系人：马科长

