

本报告依据中国资产评估准则编制

人福医药集团股份有限公司拟了解资产价值涉及的
人福医药集团股份有限公司四家子公司部分不动产价值
资产评估报告

京信评报字（2024）第 319 号



中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇二四年六月二十五日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1142020031202400461
合同编号:	HBBM2024-087
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	京信评报字(2024)第319号
报告名称:	人福医药集团股份有限公司拟了解资产价值涉及的人福医药集团股份有限公司四家子公司部分不动产价值资产评估报告
评估结论:	1,660,866,759.50元
评估报告日:	2024年06月25日
评估机构名称:	中京民信(北京)资产评估有限公司
签名人员:	潘葵 (资产评估师) 会员编号: 11170130 张峰 (资产评估师) 会员编号: 11130010
 (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。

备案回执生成日期: 2024年07月02日

目 录

声 明	1
摘 要	2
第一章 基本情况	4
一、委托人、产权持有单位及其他评估报告使用人概况	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、评估价值类型及定义	30
五、评估基准日	30
第二章 评估依据	30
一、法律法规依据	30
二、评估准则依据	31
三、资产权属依据	32
四、取价依据	32
五、其他依据	32
第三章 评估方法	32
第四章 评估程序实施过程和情况	33
一、进行前期调查	33
二、编制评估计划	33
三、进行现场调查	34
四、收集整理评估资料	34
五、展开评定估算	34
六、形成评估结论	34
七、编制出具评估报告	34
第五章 评估假设	35
一、本次评估采用的假设	35
二、评估假设对评估结论的影响	36
第六章 评估结论	36
第七章 特别事项说明	36
第八章 资产评估报告的使用限制说明	37
第九章 评估报告日及其他	37
资产评估报告附件：	39

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、本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人（以下简称其他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。

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；未按照法律、行政法规规定或者超出使用范围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。

本资产评估机构及资产评估师提示委托人及其他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。

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、产权持有单位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、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。

人福医药集团股份有限公司拟了解资产价值涉及的 人福医药集团股份有限公司四家子公司部分不动产价值

资产评估报告

京信评报字（2024）第 319 号

摘 要

重 要 提 示

以下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，应当认真阅读资产评估报告正文。

中京民信（北京）资产评估有限公司接受人福医药集团股份有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用市场法，为人福医药集团股份有限公司拟了解资产价值事宜涉及的人福医药集团股份有限公司四家子公司部分不动产市场价值进行评估。

此次资产评估的评估对象为人福医药集团股份有限公司四家子公司部分不动产价值。评估范围为位于东湖新技术开发区光谷三路 66 号---“人福国际健康城”内第 12 栋-16 栋别墅；第 19 栋 2-10 层写字楼；第 20 栋 2-16 层、17-29 层写字楼；第 21 栋 1-10 层、12-22 层、24-34 层写字楼、第 19 栋 11-21 层公寓。建筑面积合计 135,028.74 平方米，账面原值合计 163,939.88 万元，账面净值合计 162,242.77 万元。

评估结论的价值类型为市场价值。市场价值通常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。

在评估中，我们对人福医药集团股份有限公司提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了验证审核，对资产进行了勘察和核实，还实施了其他的必要程序。

经评估，在资产不改变用途、持续使用等假设条件下，人福医药集团股份有限公司四家子公司部分不动产于评估基准日 2023 年 12 月 31 日所表现的市场价值为 166,086.68 万元。评估结论如下表：

金额单位：人民币万元

序号	产权持有单位	建筑面积(平方米)	账面原值	账面净值	评估价值
一	武汉人福医药有限公司	44,185.34	50,803.82	50,803.82	52,092.35
二	武汉天润健康产品有限公司	30,291.83	38,773.67	38,773.67	38,952.78

序号	产权持有单位	建筑面积(平方米)	账面原值	账面净值	评估价值
三	武汉人福创新药物研发中心有限公司	44,506.59	46,731.92	46,731.92	46,944.91
四	宜昌人福药业有限责任公司	16,044.98	27,630.47	25,933.36	28,096.63
	合计	135,028.74	163,939.88	162,242.77	166,086.68

本次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依据。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

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。

人福医药集团股份有限公司拟了解资产价值涉及的 人福医药集团股份有限公司四家子公司部分不动产价值 资产评估报告

京信评报字（2024）第 319 号

中京民信（北京）资产评估有限公司接受人福医药集团股份有限公司的委托，根据法律、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，对人福医药集团股份有限公司拟了解资产价值事宜涉及的人福医药集团股份有限公司四家子公司部分不动产价值进行评估。

现将资产评估情况报告如下：

第一章 基本情况

一、委托人、产权持有单位及其他评估报告使用人概况

（一）委托人概况

名称：人福医药集团股份有限公司（股票代码：600079）

股票简称：人福医药

统一社会信用代码：914201003000148505

住所：武汉东湖高新区高新大道 666 号

法定代表人：李杰

注册资本：壹拾陆亿叁仟贰佰叁拾陆万壹仟零陆拾柒圆人民币

类型：其他股份有限公司(上市)

成立日期：1993 年 3 月 30 日

经营范围：药品研发；生物技术研发；化工产品（化学危险品除外）的研发、销售；技术开发、技术转让及技术服务；货物进出口、技术进出口、代理进出口（不含国家禁止或限制进出口的货物或技术）；对医药产业、医疗机构的投资；对医药产业、医疗机构的管理；互联网药品、医疗器械信息服务；组织“三来一补”业务。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

（二）产权持有单位之概况

1、产权持有单位之一概况

名称：武汉人福医药有限公司

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：武汉市东湖新技术开发区高新大道 666 号 C7 栋 611 室

法定代表人：张红杰

注册资本：壹拾伍亿圆整

成立日期:2009 年 9 月 3 日

经营期限:2009 年 9 月 3 日至 2029 年 9 月 2 日

经营范围：生物工程、中药制剂、医药原材料、医疗器械、医用高分子材料及制品、保健品产品的研发及技术服务；计生用品、生活用品的销售；货物进出口、技术进出口、代理进出口（不含进出口的货物及技术）；物流及房屋租赁、仓储服务。（不含易燃易爆及危险品）（上述范围中国家有专项规定的项目经审批后或凭许可证载核定期限内经营）

2、产权持有单位之二概况

名称：武汉天润健康产品有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：武汉市东湖新技术开发区高新大道 666 号

法定代表人：王玮

注册资本：叁亿玖仟肆佰陆拾捌万圆整

成立日期:2002 年 12 月 10 日

经营期限:长期

经营范围：许可项目：第三类医疗器械经营；道路货物运输（不含危险货物）；酒类经营（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：保健食品（预包装）销售；食品销售（仅销售预包装食品）；婴幼儿配方乳粉及其他婴幼儿配方食品销售；特殊医学用途配方食品销售；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；第二类医疗器械销售；消毒剂销售（不含危险化学品）；日用口罩（非医用）销售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；个人卫生用品销售；日用品销售；日用百货销售；日用化学品销售；单用途商业预付卡代理销售；电子产品销售；农副产品销售；宠物食品及用品批发；宠物食品及用品零售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；组织文化艺术交流活动；会议及展览服务；广告设计、代理；广告制作；广告发布；货物进出口；总质量 4.5 吨及以下普通货运车辆道路货物运输（除网络货运和危险货物）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批项目）；装卸搬运；家用电气销售；家用电器零配件销售；日用家电零售；化妆品批发；化妆品零售；计算机办公设备维修；互联网销售（除销售需要许可的商品）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

3、产权持有单位之三概况

名称：武汉人福创新药物研发中心有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：武汉市东湖新技术开发区高新大道 666 号武汉国家生物产业基地 C7 栋 705-2 室（自贸区武汉片区）

法定代表人：李莉娥

注册资本：贰仟万元整

成立日期:2020 年 8 月 19 日

经营期限:长期

经营范围：药物研发、技术咨询、技术服务（不含诊疗）；医学研究与试验发展（国家有专项规定的除外）；保健食品、化妆品、医药中间的技术开发、技术服务；货物进出口、技术进出口、代理进出口（不含国家禁止或限制进出口的货物或技术）。（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）

4、产权持有单位之四概况

名称：宜昌人福药业有限责任公司

类型：其他有限责任公司

住所：湖北宜昌开发区大连路 19 号*

法定代表人：李杰

注册资本：贰亿玖仟叁佰伍拾贰万柒仟零叁拾陆圆整

成立日期:2001 年 8 月 8 日

经营期限:长期

经营范围：一般项目：药品生产、销售（以《药品生产许可证》核定的范围和有效期为准）；医疗器械的生产、销售（以《医疗器械生产许可证》核定的范围为准）；预包装食品、保健品和特殊医学用途配方食品的研发、生产、销售（凭有效许可证经营）；第一类易制毒化学品的生产、经营；医药技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询；药品、食品检测服务；经营本企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及技术的进口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品除外）；代理进出口（国家有专项审批规定的，未取得相关许可，不得经营）；经营进料加工和“三来一补”业务；药品委托生产（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（三）委托人与产权持有单位的关系

委托人为产权持有单位的控股股东。

（四）其他评估报告使用人

1、资产评估合同约定的其他评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他评估报告使用人。

2、法律、行政法规规定的资产评估报告使用人

法律、行政法规规定的资产评估报告使用人从相关法律、行政法规的规定。

二、评估目的

2022年3月，人福医药集团股份有限公司四家子公司---武汉人福医药有限公司、武汉天润健康产品有限公司、武汉人福创新药物研发中心有限公司、宜昌人福药业有限责任公司分别购买了位于东湖新技术开发区光谷三路66号“人福国际健康城”部分别墅、部分公寓及开发商拟自持的部分写字楼。人福医药集团股份有限公司拟了解资产于2023年12月31日的市场价值。为此，人福医药集团股份有限公司委托中京民信（北京）资产评估有限公司对该资产价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

委托评估的评估对象为人福医药集团股份有限公司四家子公司部分不动产价值。

委托评估范围为位于东湖新技术开发区光谷三路66号---“人福国际健康城”内第12栋-16栋别墅；第19栋2-10层写字楼；第20栋2-16层、17-29层写字楼；第21栋1-10层、12-22层、24-34层写字楼、第19栋11-21层公寓。建筑面积135,028.74平方米，账面原值合计163,939.88万元，账面净值合计162,242.77万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）资产状况

评估范围内的资产系由人福医药集团股份有限公司部分子公司分别购买所得。位于东湖新技术开发区光谷三路66号---人福国际健康城内。

人福国际健康城项目占地8.7万平方米，总建筑面积27万平方米。地上总建筑面积19万平方米，其中6.4万平方米为可售部分，12.6万平方米为自持部分。项目建设分为两期，一期为别墅，二期为高层公寓及办公商业楼，建有19、20、21共3栋。别墅、19栋10-29层公寓主要为可销售商业，19栋2-9层、20栋、21栋为开发商自持物业。人福国际健康城项目所占土地终止日期为2057年4月23日。人福国际健康城项目如下表：

序号	栋号	结构	自然层层数地上/地下	标准层层高(米)	建筑高度(米)	建筑面积(平方米)	电梯数量	外装修标准
1	19#	钢筋砼	23/2	办公楼 3.9 米, 公寓 4.5 米	103	13920.21	9	外墙普通幕墙, 室内公共部分普通装修, 房间毛坯
2	20#	钢筋砼	29/2	3.4	103	44751.50	7	外墙普通幕墙, 室内公共部分普通装修, 房间毛坯
3	21#	钢筋砼	34	4	145.9	65777.78	13	外墙高档幕墙, 室内公共部分中档装修, 房间毛坯
4	11-16	钢筋砼	2/2	第一层层高 6 米, 第二层层高 3 米	9	1796.50	无	外墙面砖, 房间毛坯

2022年3月人福医药集团股份有限公司部分子公司购买了人福国际健康城项目中部分别墅、部分公寓及全部自持部分写字楼。人福医药集团股份有限公司部分子公司及其购买的资产概况如下:

1、武汉人福医药有限公司购买的资产

武汉人福医药有限公司购买的资产为第 19 栋 2-10 层写字楼; 第 21 栋 1-10 层、12-22 层、层、24-34 层写字楼建筑面积的 50.666%, 具体见下表:

序号	权证编号	名称	结构	用途	建筑面积(m ²)	账面值(元)	
						原值	净值
1	鄂(2023)武汉市东开不动产权第 0090975	19 栋 2-9 层	钢筋砼	写字楼	13,075.65	109,835,460.00	109,835,460.00
2	鄂(2023)武汉市东开不动产权第 0090977	21 栋 1-10、12-22、24-34 层	钢筋砼	写字楼	61,401.52 (武汉人福医药占比 50.666%)	398,202,752.00	398,202,752.00
合计						508,038,212.00	508,038,212.00

2、武汉天润健康产品有限公司购买的资产

武汉天润健康产品有限公司购买的资产为人福国际健康城第 21 栋 1-10、12-22、24-34 层写字楼建筑面积的 49.334%, 具体见下表:

权证编号	名称	结构	用途	建筑面积 (m ²)	账面价值 (元)	
					原值	净值
鄂(2023)武汉市东开不动产权第0090978	第21栋1-10、12-22、24-34层写字楼	钢筋砼	写字楼	61,401.52 (武汉天润占比49.334%)	387,736,704.00	387,736,704.00

3、武汉人福创新药物研发中心有限公司购买的资产

武汉人福创新药物研发中心有限公司购买的资产为人福国际健康城第20栋2-16层，17-29层写字楼，具体见下表：

权证编号	名称	结构	用途	建筑面积 (m ²)	账面价值 (元)	
					原值	净值
鄂(2023)武汉市东开不动产权第0090981	20栋2-16层写字楼	钢筋砼	写字楼	23,762.12	249,502,260.00	249,502,260.00
鄂(2023)武汉市东开不动产权第0090980	20栋17-29层写字楼	钢筋砼	写字楼	20,744.47	217,816,935.00	217,816,935.00
合计					467,319,195.00	467,319,195.00

4、宜昌人福药业有限责任公司购买的资产

宜昌人福药业有限责任公司购买的资产为人福国际健康城10套别墅及第19栋10-21层共275套公寓，具体见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	用途	建筑面积 (m ²)	账面价值 (元)	
						原值	净值
1	鄂(2022)武汉市东开不动产权第0057367	人福国际健康城12栋1-2层01商号	钢筋混凝土结构	别墅	179.65	13,045,403.00	11,293,859.63
2	鄂(2022)武汉市东开不动产权第0057364	人福国际健康城12栋1-2层02商号	钢筋混凝土结构	别墅	179.65	13,387,243.00	11,589,802.61
3	鄂(2022)武汉市东开不动产权第0057360	人福国际健康城13栋1-2层01商号	钢筋混凝土结构	别墅	179.65	12,940,083.00	11,202,680.62
4	鄂(2022)武汉市东开不动产权第0057359	人福国际健康城13栋1-2层02商号	钢筋混凝土结构	别墅	179.65	13,141,123.00	11,376,727.84
5	鄂(2022)武汉市东开不动产权第0057366	人福国际健康城14栋1-2层01商号	钢筋混凝土结构	别墅	179.65	12,706,764.00	11,000,688.17
6	鄂(2022)武汉市东开不动产权第0057363	人福国际健康城14栋1-2层02商号	钢筋混凝土结构	别墅	179.65	12,947,804.00	11,209,364.77

序号	权证编号	建筑物名称	结构	用途	建筑面积 (m ²)	账面价值 (元)	
						原值	净值
7	鄂(2022)武汉市东开不动产权第0057365	人福国际健康城15栋1-2层01商号	钢筋混凝土结构	别墅	179.65	12,412,783.00	10,746,178.59
8	鄂(2022)武汉市东开不动产权第0057362	人福国际健康城15栋1-2层02商号	钢筋混凝土结构	别墅	179.65	12,127,983.00	10,499,617.27
9	鄂(2022)武汉市东开不动产权第0057361	人福国际健康城16栋1-2层01商号	钢筋混凝土结构	别墅	179.65	11,835,743.00	10,246,614.90
10	鄂(2022)武汉市东开不动产权第0057358	人福国际健康城16栋1-2层02商号	钢筋混凝土结构	别墅	179.65	11,854,943.00	10,263,237.08
1	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091412	人福国际健康城19栋10层01培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	35.95	348,258.44	348,258.44
2	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091391	人福国际健康城19栋10层14培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	486,245.28	486,245.28
3	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091256	人福国际健康城19栋10层15培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	64.62	650,645.86	650,645.86
4	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091225	人福国际健康城19栋10层16培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	486,245.28	486,245.28
5	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091246	人福国际健康城19栋10层24培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	522,747.68	522,747.68
6	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091189	人福国际健康城19栋10层25培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	522,747.68	522,747.68
7	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091385	人福国际健康城19栋10层26培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	522,747.20	522,747.20
8	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091190	人福国际健康城19栋10层28培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	522,748.16	522,748.16
9	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091485	人福国际健康城19栋10层29培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	522,748.16	522,748.16
10	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091437	人福国际健康城19栋10层31培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	48.32	527,993.12	527,993.12

序号	权证编号	建筑物名称	结构	用途	建筑面积 (m ²)	账面价值 (元)	
						原值	净值
11	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091475	人福国际健康城19栋11层05培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	48.32	484,224.38	484,224.38
12	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091488	人福国际健康城19栋11层08培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	48.32	484,223.90	484,223.90
13	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091476	人福国际健康城19栋11层09培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	48.32	484,223.90	484,223.90
14	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091483	人福国际健康城19栋11层12培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	72.36	711,356.69	711,356.69
15	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091495	人福国际健康城19栋11层13培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	72.36	725,134.03	725,134.03
16	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091480	人福国际健康城19栋11层14培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	48.32	493,457.85	493,457.85
17	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091477	人福国际健康城19栋11层15培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	65.31	660,702.08	660,702.08
18	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091478	人福国际健康城19栋11层16培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	48.32	493,457.85	493,457.85
19	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091489	人福国际健康城19栋11层17培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	48.32	493,457.85	493,457.85
20	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091497	人福国际健康城19栋11层18培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	48.32	493,457.85	493,457.85
21	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091499	人福国际健康城19栋11层19培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	48.32	493,457.85	493,457.85
22	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091496	人福国际健康城19栋11层20培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	48.32	493,457.85	493,457.85
23	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091486	人福国际健康城19栋11层21培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	48.32	493,457.85	493,457.85
24	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091487	人福国际健康城19栋11层22培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	96.88	1,072,510.04	1,072,510.04

序号	权证编号	建筑物名称	结构	用途	建筑面积 (m ²)	账面价值 (元)	
						原值	净值
25	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091493	人福国际健康城19栋11层23培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	48.32	530,293.16	530,293.16
26	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091491	人福国际健康城19栋11层24培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	48.32	530,293.16	530,293.16
27	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091492	人福国际健康城19栋11层25培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	48.32	530,293.16	530,293.16
28	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091494	人福国际健康城19栋11层26培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	48.32	530,292.19	530,292.19
29	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091490	人福国际健康城19栋11层27培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	48.32	530,292.19	530,292.19
30	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091498	人福国际健康城19栋11层28培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	48.32	530,292.19	530,292.19
31	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091481	人福国际健康城19栋11层29培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	48.32	530,292.19	530,292.19
32	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091482	人福国际健康城19栋11层30培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	48.32	530,292.19	530,292.19
33	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091479	人福国际健康城19栋11层31培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	48.32	530,293.16	530,293.16
34	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091436	人福国际健康城19栋12层09培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	480,787.69	480,787.69
35	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091193	人福国际健康城19栋12层12培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	72.36	713,382.77	713,382.77
36	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091387	人福国际健康城19栋12层13培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	72.36	727,210.76	727,210.76
37	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091197	人福国际健康城19栋12层14培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	48.32	494,811.78	494,811.78
38	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091231	人福国际健康城19栋12层15培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	65.31	662,575.83	662,575.83

序号	权证编号	建筑物名称	结构	用途	建筑面积 (m ²)	账面价值 (元)	
						原值	净值
39	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091187	人福国际健康城19栋12层29培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	526,397.87	526,397.87
40	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091176	人福国际健康城19栋12层22培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	94.66	1,050,650.27	1,050,650.27
41	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091186	人福国际健康城19栋12层23培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	526,397.87	526,397.87
42	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091409	人福国际健康城19栋12层24培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	526,397.87	526,397.87
43	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091344	人福国际健康城19栋12层25培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	526,397.87	526,397.87
44	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091350	人福国际健康城19栋12层27培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	526,397.87	526,397.87
45	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091411	人福国际健康城19栋12层28培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	526,397.87	526,397.87
46	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091402	人福国际健康城19栋13层05培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	482,160.70	482,160.70
47	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091460	人福国际健康城19栋13层06培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	482,160.70	482,160.70
48	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091484	人福国际健康城19栋13层07培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	70.05	685,950.62	685,950.62
49	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091337	人福国际健康城19栋13层08培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	482,160.70	482,160.70
50	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091192	人福国际健康城19栋13层09培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	482,160.70	482,160.70
51	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091219	人福国际健康城19栋13层11培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	70.61	698,156.38	698,156.38
52	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091400	人福国际健康城19栋13层12培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	70.61	711,650.65	711,650.65

序号	权证编号	建筑物名称	结构	用途	建筑面积 (m ²)	账面价值 (元)	
						原值	净值
53	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091435	人福国际健康城19栋13层13培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	491,268.96	491,268.96
54	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091376	人福国际健康城19栋13层14培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	64.62	657,430.31	657,430.31
55	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091348	人福国际健康城19栋13层15培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	491,268.96	491,268.96
56	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091454	人福国际健康城19栋13层16培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	491,268.96	491,268.96
57	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091347	人福国际健康城19栋13层17培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	491,268.96	491,268.96
58	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091399	人福国际健康城19栋13层18培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	491,268.96	491,268.96
59	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091393	人福国际健康城19栋13层19培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	491,268.96	491,268.96
60	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091395	人福国际健康城19栋13层20培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	491,268.96	491,268.96
61	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091438	人福国际健康城19栋13层21培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	94.66	1,053,300.75	1,053,300.75
62	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091474	人福国际健康城19栋13层22培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	527,770.88	527,770.88
63	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091360	人福国际健康城19栋13层23培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	527,770.88	527,770.88
64	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091375	人福国际健康城19栋13层24培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	527,770.88	527,770.88
65	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091359	人福国际健康城19栋13层25培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	70.05	752,736.29	752,736.29
66	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091392	人福国际健康城19栋14层01培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	35.45	348,154.45	348,154.45

序号	权证编号	建筑物名称	结构	用途	建筑面积 (m ²)	账面价值 (元)	
						原值	净值
67	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091008	人福国际健康城19栋14层02培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	456,139.57	456,139.57
68	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091370	人福国际健康城19栋14层03培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	456,139.57	456,139.57
69	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091243	人福国际健康城19栋14层04培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	474,391.01	474,391.01
70	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091430	人福国际健康城19栋14层05培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	483,533.71	483,533.71
71	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091419	人福国际健康城19栋14层06培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	483,533.71	483,533.71
72	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091373	人福国际健康城19栋14层07培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	483,533.71	483,533.71
73	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091184	人福国际健康城19栋14层08培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	483,533.71	483,533.71
74	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091356	人福国际健康城19栋14层09培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	483,533.71	483,533.71
75	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091252	人福国际健康城19栋14层10培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	483,533.71	483,533.71
76	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091006	人福国际健康城19栋14层11培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	483,533.71	483,533.71
77	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091394	人福国际健康城19栋14层12培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	70.61	700,182.88	700,182.88
78	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091408	人福国际健康城19栋14层13培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	70.61	713,676.45	713,676.45
79	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091444	人福国际健康城19栋14层14培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	492,641.97	492,641.97
80	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091414	人福国际健康城19栋14层15培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	64.62	659,285.55	659,285.55

序号	权证编号	建筑物名称	结构	用途	建筑面积 (m ²)	账面价值 (元)	
						原值	净值
81	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091420	人福国际健康城19栋14层16培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	492,641.97	492,641.97
82	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091386	人福国际健康城19栋14层17培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	492,641.97	492,641.97
83	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091224	人福国际健康城19栋14层18培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	492,641.97	492,641.97
84	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091357	人福国际健康城19栋14层19培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	492,641.97	492,641.97
85	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091251	人福国际健康城19栋14层20培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	492,641.97	492,641.97
86	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091253	人福国际健康城19栋14层21培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	492,641.97	492,641.97
87	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091183	人福国际健康城19栋14层22培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	94.66	1,056,017.49	1,056,017.49
88	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091464	人福国际健康城19栋14层23培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	529,143.89	529,143.89
89	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091367	人福国际健康城19栋14层24培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	529,143.89	529,143.89
90	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091429	人福国际健康城19栋14层25培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	529,143.89	529,143.89
91	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091421	人福国际健康城19栋14层26培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	529,143.89	529,143.89
92	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091427	人福国际健康城19栋14层27培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	529,143.89	529,143.89
93	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091388	人福国际健康城19栋14层28培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	529,143.89	529,143.89
94	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091470	人福国际健康城19栋14层29培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	529,143.89	529,143.89

序号	权证编号	建筑物名称	结构	用途	建筑面积 (m ²)	账面价值 (元)	
						原值	净值
95	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091354	人福国际健康城19栋14层30培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	529,143.89	529,143.89
96	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091403	人福国际健康城19栋14层31培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	529,143.89	529,143.89
97	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091401	人福国际健康城19栋14层32培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	51.43	568,851.80	568,851.80
98	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091443	人福国际健康城19栋15层01培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	35.45	349,172.22	349,172.22
99	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091446	人福国际健康城19栋15层04培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	475,764.02	475,764.02
100	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091462	人福国际健康城19栋15层05培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	484,906.72	484,906.72
101	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091346	人福国际健康城19栋15层08培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	484,906.72	484,906.72
102	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091209	人福国际健康城19栋15层13培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	70.61	715,702.96	715,702.96
103	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091457	人福国际健康城19栋15层06(改成:09)培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	484,906.72	484,906.72
104	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091182	人福国际健康城19栋15层15培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	64.62	661,140.14	661,140.14
105	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091364	人福国际健康城19栋15层21培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	494,014.98	494,014.98
106	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091451	人福国际健康城19栋16层01培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	35.95	355,128.48	355,128.48
107	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091397	人福国际健康城19栋16层03培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	48.32	463,490.27	463,490.27

序号	权证编号	建筑物名称	结构	用途	建筑面积 (m ²)	账面价值 (元)	
						原值	净值
108	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091345	人福国际健康城19栋16层04培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	48.32	481,924.35	481,924.35
109	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091005	人福国际健康城19栋16层05培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	48.32	491,124.48	491,124.48
110	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091365	人福国际健康城19栋16层06培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	486,245.28	486,245.28
111	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091234	人福国际健康城19栋16层08培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	486,245.28	486,245.28
112	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091257	人福国际健康城19栋16层09培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	486,245.28	486,245.28
113	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091358	人福国际健康城19栋16层11培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	486,245.28	486,245.28
114	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091407	人福国际健康城19栋16层12培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	70.61	704,235.90	704,235.90
115	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091455	人福国际健康城19栋16层14培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	495,387.98	495,387.98
116	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091381	人福国际健康城19栋16层15培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	64.62	662,994.74	662,994.74
117	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091415	人福国际健康城19栋16层19培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	495,387.98	495,387.98
118	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091413	人福国际健康城19栋16层20培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	495,387.98	495,387.98
119	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091439	人福国际健康城19栋16层21培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	495,387.98	495,387.98
120	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091227	人福国际健康城19栋16层22培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	96.88	1,086,344.50	1,086,344.50
121	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091016	人福国际健康城19栋16层23培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	48.32	537,226.59	537,226.59

序号	权证编号	建筑物名称	结构	用途	建筑面积 (m ²)	账面价值 (元)	
						原值	净值
122	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091255	人福国际健康城19栋17层01培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	35.45	351,206.70	351,206.70
123	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091001	人福国际健康城19栋17层02培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	460,259.55	460,259.55
124	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091404	人福国际健康城19栋17层03培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	460,259.55	460,259.55
125	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091369	人福国际健康城19栋17层04培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	48.32	483,310.65	483,310.65
126	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091021	人福国际健康城19栋17层05培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	48.32	492,511.75	492,511.75
127	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091434	人福国际健康城19栋17层06培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	48.32	492,510.78	492,510.78
128	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091242	人福国际健康城19栋17层07培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	48.32	492,510.78	492,510.78
129	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091033	人福国际健康城19栋17层08培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	48.32	492,510.78	492,510.78
130	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091226	人福国际健康城19栋17层09培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	48.32	492,510.78	492,510.78
131	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091336	人福国际健康城19栋17层10培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	48.32	492,510.78	492,510.78
132	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091230	人福国际健康城19栋17层11培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	48.32	492,510.78	492,510.78
133	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091031	人福国际健康城19栋17层12培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	72.36	723,766.43	723,766.43
134	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091013	人福国际健康城19栋17层13培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	72.36	737,543.77	737,543.77
135	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091228	人福国际健康城19栋17层14培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	48.32	501,745.22	501,745.22

序号	权证编号	建筑物名称	结构	用途	建筑面积 (m ²)	账面价值 (元)	
						原值	净值
136	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091355	人福国际健康城19栋17层15培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	65.31	671,948.47	671,948.47
137	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091022	人福国际健康城19栋17层16培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	48.32	501,745.22	501,745.22
138	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091458	人福国际健康城19栋17层17培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	48.32	501,745.22	501,745.22
139	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091453	人福国际健康城19栋17层18培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	48.32	501,745.22	501,745.22
140	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091468	人福国际健康城19栋17层19培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	48.32	501,745.22	501,745.22
141	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091416	人福国际健康城19栋17层20培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	48.32	501,745.22	501,745.22
142	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091450	人福国际健康城19栋17层21培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	48.32	501,745.22	501,745.22
143	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091449	人福国际健康城19栋17层22培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	96.88	1,089,124.96	1,089,124.96
144	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091466	人福国际健康城19栋17层23培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	533,263.39	533,263.39
145	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091250	人福国际健康城19栋17层24培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	533,263.39	533,263.39
146	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091247	人福国际健康城19栋17层25培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	533,263.39	533,263.39
147	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091236	人福国际健康城19栋17层26培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	533,262.91	533,262.91
148	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091172	人福国际健康城19栋17层27培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	533,262.91	533,262.91
149	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091175	人福国际健康城19栋17层28培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	533,262.91	533,262.91

序号	权证编号	建筑物名称	结构	用途	建筑面积 (m ²)	账面价值 (元)	
						原值	净值
150	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091249	人福国际健康城19栋17层29培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	533,262.91	533,262.91
151	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091396	人福国际健康城19栋17层30培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	533,262.91	533,262.91
152	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091248	人福国际健康城19栋17层31培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	533,262.91	533,262.91
153	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091019	人福国际健康城19栋17层32培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	51.43	573,280.44	573,280.44
154	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091374	人福国际健康城19栋18层01培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	35.45	352,199.30	352,199.30
155	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091405	人福国际健康城19栋18层02培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	461,632.56	461,632.56
156	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091423	人福国际健康城19栋18层03培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	461,632.56	461,632.56
157	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091014	人福国际健康城19栋18层04培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	479,883.04	479,883.04
158	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091034	人福国际健康城19栋18层05培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	488,991.30	488,991.30
159	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091032	人福国际健康城19栋18层06培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	488,991.30	488,991.30
160	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091201	人福国际健康城19栋18层07培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	488,992.25	488,992.25
161	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091203	人福国际健康城19栋18层08培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	488,991.30	488,991.30
162	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091174	人福国际健康城19栋18层09培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	488,991.30	488,991.30
163	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091024	人福国际健康城19栋18层10培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	488,991.30	488,991.30

序号	权证编号	建筑物名称	结构	用途	建筑面积 (m ²)	账面价值 (元)	
						原值	净值
164	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091009	人福国际健康城19栋18层11培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	488,991.30	488,991.30
165	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091417	人福国际健康城19栋18层12培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	70.61	708,288.91	708,288.91
166	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091000	人福国际健康城19栋18层13培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	70.61	721,732.35	721,732.35
167	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091366	人福国际健康城19栋18层14培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	498,134.00	498,134.00
168	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091233	人福国际健康城19栋18层15培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	64.62	666,658.05	666,658.05
169	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091426	人福国际健康城19栋18层16培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	498,134.00	498,134.00
170	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091473	人福国际健康城19栋18层17培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	498,134.00	498,134.00
171	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091020	人福国际健康城19栋18层18培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	498,134.00	498,134.00
172	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091432	人福国际健康城19栋18层19培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	498,134.00	498,134.00
173	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091418	人福国际健康城19栋18层20培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	498,134.00	498,134.00
174	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091472	人福国际健康城19栋18层21培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	498,134.00	498,134.00
175	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091023	人福国际健康城19栋18层22培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	94.66	1,066,884.46	1,066,884.46
176	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091221	人福国际健康城19栋18层23培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	534,635.92	534,635.92
177	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091232	人福国际健康城19栋18层24培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	534,635.92	534,635.92

序号	权证编号	建筑物名称	结构	用途	建筑面积 (m ²)	账面价值 (元)	
						原值	净值
178	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091442	人福国际健康城19栋18层25培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	534,635.92	534,635.92
179	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091459	人福国际健康城19栋18层26培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	534,635.92	534,635.92
180	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091220	人福国际健康城19栋18层27培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	534,635.92	534,635.92
181	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091467	人福国际健康城19栋18层28培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	534,635.92	534,635.92
182	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091363	人福国际健康城19栋18层29培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	534,635.92	534,635.92
183	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091368	人福国际健康城19栋18层30培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	534,635.92	534,635.92
184	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091171	人福国际健康城19栋18层31培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	534,635.92	534,635.92
185	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091351	人福国际健康城19栋18层32培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	51.43	574,755.97	574,755.97
186	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091339	人福国际健康城19栋19层01培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	35.45	353,217.06	353,217.06
187	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091362	人福国际健康城19栋19层04培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	481,256.05	481,256.05
188	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091202	人福国际健康城19栋19层05培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	490,364.31	490,364.31
189	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091410	人福国际健康城19栋19层06培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	490,364.31	490,364.31
190	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091028	人福国际健康城19栋19层07培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	490,364.78	490,364.78
191	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091010	人福国际健康城19栋19层08培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	490,364.31	490,364.31

序号	权证编号	建筑物名称	结构	用途	建筑面积 (m ²)	账面价值 (元)	
						原值	净值
192	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091463	人福国际健康城19栋19层09培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	490,364.31	490,364.31
193	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091025	人福国际健康城19栋19层13培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	70.61	723,759.56	723,759.56
194	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091343	人福国际健康城19栋19层14培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	499,507.01	499,507.01
195	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091018	人福国际健康城19栋19层15培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	64.62	668,513.29	668,513.29
196	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091465	人福国际健康城19栋19层16培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	499,507.01	499,507.01
197	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091254	人福国际健康城19栋19层17培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	499,507.01	499,507.01
198	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091222	人福国际健康城19栋19层18培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	499,507.01	499,507.01
199	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091424	人福国际健康城19栋19层19培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	499,507.01	499,507.01
200	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091239	人福国际健康城19栋19层20培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	499,507.01	499,507.01
201	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091349	人福国际健康城19栋19层21培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	499,507.01	499,507.01
202	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091030	人福国际健康城19栋19层22培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	94.66	1,069,601.20	1,069,601.20
203	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091194	人福国际健康城19栋19层23培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	535,975.92	535,975.92
204	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091238	人福国际健康城19栋19层24培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	535,975.92	535,975.92
205	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091017	人福国际健康城19栋19层25培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	535,975.92	535,975.92

序号	权证编号	建筑物名称	结构	用途	建筑面积 (m ²)	账面价值 (元)	
						原值	净值
206	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091026	人福国际健康城19栋19层26培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	535,975.44	535,975.44
207	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091029	人福国际健康城19栋19层27培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	535,975.92	535,975.92
208	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091035	人福国际健康城19栋19层28培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	535,975.92	535,975.92
209	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091036	人福国际健康城19栋19层29培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	535,975.92	535,975.92
210	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091204	人福国际健康城19栋19层30培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	535,975.92	535,975.92
211	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091240	人福国际健康城19栋19层31培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	535,975.92	535,975.92
212	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091173	人福国际健康城19栋20层01培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	35.45	354,234.13	354,234.13
213	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091390	人福国际健康城19栋20层02培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	464,344.61	464,344.61
214	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091433	人福国际健康城19栋20层03培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	464,344.61	464,344.61
215	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091389	人福国际健康城19栋20层04培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	482,596.05	482,596.05
216	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091372	人福国际健康城19栋20层05培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	491,737.31	491,737.31
217	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091191	人福国际健康城19栋20层06培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	491,737.31	491,737.31
218	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091445	人福国际健康城19栋20层07培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	491,737.31	491,737.31
219	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091461	人福国际健康城19栋20层08培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	491,737.31	491,737.31

序号	权证编号	建筑物名称	结构	用途	建筑面 积 (m ²)	账面价值 (元)	
						原值	净值
220	鄂(2023)武汉市东 开不动产权第 0091352	人福国际健康 城19栋20层09 培训机构号	钢筋混凝 土结构	公寓	47.84	491,737.31	491,737.31
221	鄂(2023)武汉市东 开不动产权第 0091371	人福国际健康 城19栋20层10 培训机构号	钢筋混凝 土结构	公寓	47.84	491,737.31	491,737.31
222	鄂(2023)武汉市东 开不动产权第 0091181	人福国际健康 城19栋20层11 培训机构号	钢筋混凝 土结构	公寓	47.84	491,737.31	491,737.31
223	鄂(2023)武汉市东 开不动产权第 0091199	人福国际健康 城19栋20层12 培训机构号	钢筋混凝 土结构	公寓	70.61	712,292.50	712,292.50
224	鄂(2023)武汉市东 开不动产权第 0091188	人福国际健康 城19栋20层13 培训机构号	钢筋混凝 土结构	公寓	70.61	725,786.07	725,786.07
225	鄂(2023)武汉市东 开不动产权第 0091452	人福国际健康 城19栋20层14 培训机构号	钢筋混凝 土结构	公寓	47.84	500,846.05	500,846.05
226	鄂(2023)武汉市东 开不动产权第 0091198	人福国际健康 城19栋20层15 培训机构号	钢筋混凝 土结构	公寓	64.62	670,367.88	670,367.88
227	鄂(2023)武汉市东 开不动产权第 0091180	人福国际健康 城19栋20层16 培训机构号	钢筋混凝 土结构	公寓	47.84	500,846.05	500,846.05
228	鄂(2023)武汉市东 开不动产权第 0091208	人福国际健康 城19栋20层17 培训机构号	钢筋混凝 土结构	公寓	47.84	500,846.05	500,846.05
229	鄂(2023)武汉市东 开不动产权第 0091210	人福国际健康 城19栋20层18 培训机构号	钢筋混凝 土结构	公寓	47.84	500,846.05	500,846.05
230	鄂(2023)武汉市东 开不动产权第 0091428	人福国际健康 城19栋20层19 培训机构号	钢筋混凝 土结构	公寓	47.84	500,846.05	500,846.05
231	鄂(2023)武汉市东 开不动产权第 0091178	人福国际健康 城19栋20层20 培训机构号	钢筋混凝 土结构	公寓	47.84	500,846.05	500,846.05
232	鄂(2023)武汉市东 开不动产权第 0091206	人福国际健康 城19栋20层21 培训机构号	钢筋混凝 土结构	公寓	47.84	500,846.05	500,846.05
233	鄂(2023)武汉市东 开不动产权第 0091196	人福国际健康 城19栋20层22 培训机构号	钢筋混凝 土结构	公寓	94.66	1,072,317.95	1,072,317.95

序号	权证编号	建筑物名称	结构	用途	建筑面积 (m ²)	账面价值 (元)	
						原值	净值
234	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091179	人福国际健康城19栋20层23培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	537,348.93	537,348.93
235	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091011	人福国际健康城19栋20层24培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	537,348.93	537,348.93
236	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091425	人福国际健康城19栋20层25培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	537,348.93	537,348.93
237	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091200	人福国际健康城19栋20层26培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	537,347.97	537,347.97
238	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091237	人福国际健康城19栋20层27培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	537,348.93	537,348.93
239	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091406	人福国际健康城19栋20层28培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	537,348.93	537,348.93
240	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091027	人福国际健康城19栋20层29培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	537,348.93	537,348.93
241	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091205	人福国际健康城19栋20层30培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	537,348.93	537,348.93
242	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091195	人福国际健康城19栋20层31培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	537,348.93	537,348.93
243	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0090998	人福国际健康城19栋20层32培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	51.43	577,672.56	577,672.56
244	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091340	人福国际健康城19栋21层01培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	35.45	355,251.89	355,251.89
245	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091229	人福国际健康城19栋21层02培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	465,717.62	465,717.62
246	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091223	人福国际健康城19栋21层03培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	465,717.62	465,717.62
247	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091398	人福国际健康城19栋21层04培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	483,969.05	483,969.05

序号	权证编号	建筑物名称	结构	用途	建筑面积 (m ²)	账面价值 (元)	
						原值	净值
248	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091447	人福国际健康城19栋21层05培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	493,110.32	493,110.32
249	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091338	人福国际健康城19栋21层06培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	493,110.32	493,110.32
250	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091207	人福国际健康城19栋21层07培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	493,111.28	493,111.28
251	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091241	人福国际健康城19栋21层08培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	493,110.32	493,110.32
252	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091258	人福国际健康城19栋21层09培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	493,110.32	493,110.32
253	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091003	人福国际健康城19栋21层10培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	493,110.32	493,110.32
254	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091002	人福国际健康城19栋21层11培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	493,110.32	493,110.32
255	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091471	人福国际健康城19栋21层12培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	70.61	714,319.00	714,319.00
256	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091441	人福国际健康城19栋21层13培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	70.61	727,811.87	727,811.87
257	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091431	人福国际健康城19栋21层14培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	502,219.06	502,219.06
258	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091456	人福国际健康城19栋21层15培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	64.62	672,222.47	672,222.47
259	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091007	人福国际健康城19栋21层16培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	502,219.06	502,219.06
260	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091469	人福国际健康城19栋21层17培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	502,219.06	502,219.06
261	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0090999	人福国际健康城19栋21层18培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	502,219.06	502,219.06

序号	权证编号	建筑物名称	结构	用途	建筑面积 (m ²)	账面价值 (元)	
						原值	净值
262	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091004	人福国际健康城19栋21层19培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	502,219.06	502,219.06
263	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091341	人福国际健康城19栋21层20培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	502,219.06	502,219.06
264	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091012	人福国际健康城19栋21层21培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	502,219.06	502,219.06
265	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091015	人福国际健康城19栋21层22培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	94.66	1,074,968.43	1,074,968.43
266	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091440	人福国际健康城19栋21层23培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	538,721.93	538,721.93
267	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0090997	人福国际健康城19栋21层24培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	538,721.93	538,721.93
268	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091422	人福国际健康城19栋21层25培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	538,721.93	538,721.93
269	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091342	人福国际健康城19栋21层26培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	538,721.46	538,721.46
270	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091245	人福国际健康城19栋21层27培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	538,721.93	538,721.93
271	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091235	人福国际健康城19栋21层28培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	538,721.93	538,721.93
272	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091177	人福国际健康城19栋21层29培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	538,721.93	538,721.93
273	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091244	人福国际健康城19栋21层30培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	538,721.93	538,721.93
274	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091448	人福国际健康城19栋21层31培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	47.84	538,721.93	538,721.93
275	鄂(2023)武汉市东开不动产权第0091185	人福国际健康城19栋21层32培训机构号	钢筋混凝土结构	公寓	51.43	579,151.56	579,151.56

序号	权证编号	建筑物名称	结构	用途	建筑面 积 (m ²)	账面价值 (元)	
						原值	净值
合计					16,044.98	276,304,705.29	259,333,604.77

(二) 产权状况

上述资产均已办理不动产权证，不动产权证证载权利人分别为各个产权持有单位。评估范围内资产未设定抵押。

四、评估价值类型及定义

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的状态等的了解，我们判断本项资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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) 本项目资产评估基准日为 2023 年 12 月 31 日。

(二) 上述评估基准日是委托人考虑本次经济行为实现所选取。

第二章 评估依据

一、法律法规依据

(一) 《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)；

(二) 《资产评估行业财政监督管理办法》(根据 2019 年 1 月 2 日《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等 2 部部门规章的决定》(中华人民共和国财政部令第 97 号) 修改)；

(三) 《中华人民共和国公司法》(2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订通过)；

(四) 《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)；

(五) 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 709 号)；

(六) 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号，中华人民共和国国务院令第 732 号修改)；91 号)；

(七) 《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)；

(八)《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)；

(九)《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)；

(十)《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日十三届全国人大三次会议通过)；

(十一)《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通过)；

(十二)《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通过)；

(十三)《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006年12月30日国务院第163次常务会议通过)；

(十四)《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(中华人民共和国国务院令第55号)；

(十五)其他与本项评估有关的法律法规。

二、评估准则依据

(一)《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号)；

(二)《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号)；

(三)《资产评估准则术语2020》(中评协〔2020〕31号)；

(四)《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)；

(五)《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号)；

(六)《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号)；

(七)《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号)；

(八)《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号)；

(九)《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号)；

(十)《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号)；

(十一)《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)；

(十二)《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；

(十三)《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕49号)；

(十四)《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)；

- (十五)《房地产估价规范》(国家标准 GB/T50291-2015);
- (十六)《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31号);
- (十七)《资产评估常用数据与参数手册》(2011版);
- (十八)其他与本项评估有关的评估准则、规范。

三、资产权属依据

- (一) 房地产购置合同及房款支付凭证、不动产权证;
- (二) 其他权属证明。

四、取价依据

- (一) 评估人员收集的房地产市场交易价格资料;
- (二) 评估人员现场勘查及调查所得的有关资料;

五、其他依据

评估申报明细表、企业事项说明等。

第三章 评估方法

一、评估方法的选用

根据《资产评估执业准则——不动产》、《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015), 房地产估价常用方法主要有市场法、收益法、成本法等, 估价方法的选择应根据估价目的结合评估对象的具体特性、周边市场情况及估价方法的适用性和可操作性, 综合考虑选择适当的估价方法。

市场法, 是选取一定数量的可比实例, 将它们与评估对象进行比较, 根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。使用市场法的基本条件是: 需要有一个较为活跃的交易市场; 市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等资料是可以收集并量化的。由于可以收集到交易案例, 且相关指标、参数等资料可以量化, 本次评估可以采用市场法。

收益法, 是将房地产在未来能够实现的收益采用一定的还原利率折算到估价时点的价值, 累加相应的现值, 从而对房地产目前的价格做出合理客观的估算的方法。本次评估对象主要是企业自购的用于办公、研发、职工福利公寓及别墅等自用房地产, 同时评估对象自身及周边类似的房屋租金较低, 也不能可靠反映其真实价值, 故不适合采用收益法进行评估。

成本法的基本思路是重建或重置被评估资产, 潜在的投资者在决定投资某项资产

时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。由于委估对象为外购商品房，成本法无法反映其市场价值，本次评估不适宜采用成本法。

综上，根据评估目的、资产用途、实际勘察情况和已掌握的资料，本次采用市场法进行评估。

二、评估方法

市场法的技术思路为先收集交易实例，建立价格可比基础，进行交易情况修正，将其成交价格修正为正常；进行市场状况修正，将可比实例在其成交日期的价格修正到估价时点的价格；进行房地产状况修正，将可比实例在其外部环境状况和个体状况下的价格调整为估价对象状况下的价格，最后求出比准价格，确定综合结果，市场法适用公式：

市场价值=比准价格×建筑面积

可比实例修正价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况调整系数

其中：

房地产状况调整系数=区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

第四章 评估程序实施过程和情况

一、进行前期调查

我公司接到委托人的通知后，即安排有关负责人到委托人和产权持有单位处与负责人、相关人员进行沟通，并进行适当的调查。了解评估目的和所涉及的经济行为、评估对象、范围；了解评估对象的基本情况及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特点；了解委托人对评估基准日的考虑和对报告完成日期的要求。经过综合分析和评价，在确定本评估机构具备承担此项评估的专业胜任能力，可以独立地进行评估，业务风险在可控范围内的情况下，与委托人洽谈并签订资产评估委托合同。

二、编制评估计划

根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排资产评估师和评估辅助人员，组成评估项目组。由项目负责人编制评估计划，经本评估机构有关负责人审核后实施。

评估计划的内容涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等实施评估的全过程，初步确定评定估算所采用的基本方法，并对评估的各个阶段作出相应的时间安排。

三、进行现场调查

(一) 向产权持有单位布置并辅导有关人员填写资产评估申报明细表。同时, 指导产权持有单位进行资产清查。

(二) 向产权持有单位提交尽职调查清单, 收集评估所需产权证明文件。

(三) 根据评估准则要求进行资产核实和现场勘查:

1、检查产权持有单位填报的清查评估明细表有无错项、漏项、重复; 对照评估明细表, 逐项与产权证明文件进行比对, 做到权证与表内容一致;

2、对资产评估明细表所列资产, 到现场全面勘察、进行数量核实; 同时, 形成详尽的查勘记录, 并与资产管理人員和操作使用人員进行交谈, 查阅房屋维修记录;

3、对产权持有单位提供的产权证明文件、资料进行征询、鉴别, 查明产权状况, 并对可能影响资产评估的重大事项进行调查。

(四) 开展产权持有单位外部的调研活动, 走访房地产中介市场, 掌握房地产销售价格等方面的信息、资料; 进行电话询问、现场咨询等形式的市场调查, 获取价格手册、媒体资讯以外的房地产的价格信息。

四、收集整理评估资料

评估专业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、产权持有单位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、展开评定估算

对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼, 通过分析测算得到评估所需要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后, 分别采用一定的评估方法进行评定估算。

六、形成评估结论

对初步评估结果进行复查, 必要时对个别资产项目的估算过程和估算结果进行适当修改, 在确认评估结果基本合规合理和无重评漏评的情况下, 进行汇总, 得出评估结果。

七、编制出具评估报告

根据评估工作情况, 起草资产评估报告, 经过本评估机构内部三级复核后, 形成初

步报告。就初步评估报告向委托人征求意见，并对涉及的相关事项与委托人进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下，采纳委托人对报告的合理意见或建议。然后，资产评估机构及其资产评估专业人员完成上述资产评估程序后，由资产评估机构出具并提交资产评估报告。

第五章 评估假设

资产评估的基本目标要求评估结论必须公允，而所有公允的评估结论都是有条件约束的。资产评估假设正是表现资产评估条件约束的重要形式。

一、本次评估采用的假设

（一）基本假设

1、交易假设

交易假设是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。

2、公开市场假设

公开市场假设，是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。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指假定被评估资产在评估基准日后仍按照原来的用途和安排持续使用下去。

（二）一般假设

1、假设评估基准日后产权持有单位所处国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、假设评估基准日后产权持有单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务；

3、假设产权持有单位完全遵守所有有关的法律法规；

4、假设和产权持有单位相关的利率、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、假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（三） 具体假设

1、假设评估基准日后产权持有单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

2、本次评估的价值类型是市场价值，不考虑非市场因素对评估结果的影响；

3、本次评估假设委托人及产权持有单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

二、评估假设对评估结论的影响

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。

第六章 评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：在上述评估目的下，在不改变用途、持续使用等假设条件下，人福医药集团股份有限公司四家子公司部分不动产于评估基准日 2023 年 12 月 31 日所表现的市场价值为 166,086.68 万元。评估结论如下

表：

金额单位：人民币万元

序号	产权持有单位	建筑面积(平方米)	账面原值	账面净值	评估价值
一	武汉人福医药有限公司	44,185.34	50,803.82	50,803.82	52,092.35
二	武汉天润健康产品有限公司	30,291.83	38,773.67	38,773.67	38,952.78
三	武汉人福创新药物研发中心有限公司	44,506.59	46,731.92	46,731.92	46,944.91
四	宜昌人福药业有限责任公司	16,044.98	27,630.47	25,933.36	28,096.63
	合计	135,028.74	163,939.88	162,242.77	166,086.68

第七章 特别事项说明

一、评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。资产评估机构对评估基准日后的资产以及市场情况的变化不承担任何责任，亦不会就评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。

二、对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于评估目的可能承担的费用和税项；未考虑资产可能承担的抵押、担保、诉讼事项及可能的特殊交易方式追加付出的价格等对评估结论的影响。

第八章 资产评估报告的使用限制说明

一、本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的，由委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

二、本资产评估结论有效期一年，即自二〇二三年十二月三十一日起至二〇二四年十二月三十日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本评估结论即失效。我们不对委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人超出有效期使用评估报告或者虽在有效期内但评估对象状况已发生较大变化或市场已发生较大波动时仍然使用评估报告承担责任。

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、除委托人和法律、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。

五、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其评估对象可实现价格的保证。

六、未征得我公司同意，委托人不得将资产评估报告的内容被摘抄、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。

第九章 评估报告日及其他

一、本评估报告日为二〇二四年六月二十五日，评估报告日是评估结论形成的日期。

二、本资产评估报告含有若干附件（见附件目录），附件是本资产评估报告的重要组成部分。

(本页无正文)

资产评估师: _____



资产评估师: _____



法定代表人: _____

陈冬龙

中京民信(北京)资产评估有限公司



资产评估报告附件：

- 一、 委托人和产权持有单位营业执照；
- 二、 委托人和产权持有单位承诺函；
- 三、 签字资产评估师承诺函；
- 四、 资产评估机构备案公告；
- 五、 资产评估机构营业执照；
- 六、 签字资产评估师资格登记卡；
- 七、 资产评估明细表；
- 八、 评估对象涉及的资产权属证明资料。