本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

南昌海立电器有限公司拟资产公开转让涉及的江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园部分住宅房地产市场价值资产评估报告

沪申威评报字〔2020〕第0207号

上海申威资产评估有限公司

2020年9月2日

SWCO
上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail：shenwei_co@163.com

目　录

声　明 1
摘　要 3
正　文 5
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况 5
二、评估目的 6
三、评估对象和评估范围 6
四、价值类型及其定义 7
五、评估基准日 13
六、评估依据 13
七、评估方法 16
八、评估程序实施过程和情况 17
九、评估假设 19
十、评估结论 20
十一、特别事项说明 20
十二、评估报告使用限制说明 21
十三、评估报告日 22
十四、评估机构 23
附　件 25

SWCO
上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail：shenwei_co@163.com

声　明

本声明系资产评估报告书不可分割的部分。

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专业人员不承担责任。

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专业人员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对评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、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、产权持有人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专业人员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、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；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。但我

上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail：shenwei_co@163.com

们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、我们对房地产实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

十一、本资产评估报告除按规定报送有关政府监管部门或依据法律、行政法规需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，资产评估报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

SWCO
上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail：shenwei_co@163.com

南昌海立电器有限公司拟资产公开转让涉及的江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园部分住宅房地产市场价值资产评估报告

沪申威评报字〔2020〕第0207号

摘　　要

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

一、 委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本次评估的委托人暨产权持有人为南昌海立电器有限公司，报告使用人为委托人及其上级主管部门、法律法规规定的相关政府职能部门。

二、 评估目的

为委托人拟资产公开转让提供价值参考依据。

三、 评估对象和评估范围

（一）本次资产评估对象是南昌海立电器有限公司拟资产公开转让涉及的部分房地产。

（二）本次资产评估范围是南昌海立电器有限公司拟资产公开转让涉及的江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园部分住宅房地产（共计136套、房屋建筑面积合计为12,905.13平方米）。

四、 价值类型

市场价值类型

五、 评估基准日

2020年6月30日

上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail：shenwei_co@163.com

六、 评估方法

采用市场法、收益法

七、 评估结论

本次评估选取市场法评估结论，具体结论如下：在假设条件成立的前提下，南昌海立电器有限公司委托评估的江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园部分住宅房地产（共计136套、房屋建筑面积合计为12,905.13平方米）在评估基准日2020年6月30日房地产的评估值为93,257,366.00元（不含税），大写人民币：玖仟叁佰贰拾伍万柒仟叁佰陆拾陆元整。

帐面原值为57,229,631.28元，帐面净值为39,159,646.91元，评估增值54,097,719.09元，增值率 138.15%，评估增值原因为：近年来江西省南昌市住宅房地产市场涨幅较大，故造成评估增值。评估结论详见评估明细表。

评估报告使用有效期为一年，即在2020年6月30日到2021年6月29日期间内有效，可以作为实现本次评估目的的参考依据。

八、 重大特别事项

1、根据南昌市不动产档案信息中心调阅的《南昌市不动产登记信息查询结果》，评估对象的土地使用权权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，使用期限为70年，土地使用权面积未记载，提请报告使用人注意。

2、根据委托人提供信息，本次房地产处置方式以分套处置为前提，不考虑整体打包处置给房地产价值带来的影响，提请报告使用人注意。

具体内容详见评估报告正文“十一、特别事项说明”。

为了正确使用评估结论，评估报告使用者应当充分考虑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。

本评估报告提出日期为2020年9月2日。

SWCO
上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail：shenwei_co@163.com

南昌海立电器有限公司拟资产公开转让涉及的江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园部分住宅房地产市场价值资产评估报告

正　　文

沪申威评报字〔2020〕第0207号

南昌海立电器有限公司：

上海申威资产评估有限公司接受贵方的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对南昌海立电器有限公司拟资产公开转让涉及的江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园部分住宅房地产在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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

（一）委托人暨产权持有人概况

企业名称：南昌海立电器有限公司

统一社会信用代码：913601086697506551

住　　所：江西省南昌经济技术开发区梅林大道88号

法定代表人姓名：李海滨

注册资本：捌亿壹仟伍佰万元整

公司类型：有限责任公司（外商投资企业法人独资）

经营范围：开发制造制冷空调压缩机及相关产品，销售自产产品。（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）。

成立日期：2007年12月18日

营业期限至：2007年12月18日至2027年12月18日

（二）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

除与本经济行为相关的、法律法规规定的报告使用人外，无其他评估报告使用人。

二、评估目的

根据南昌海立电器有限公司《关于处置南昌市经济开发区青岚大道1780号青岚嘉园小区房地产的请示》（沪海立规[2020]8号）、上海电气（集团）总公司《关于青岚大道1780号房地产处置的批复》（沪电总[2020]13号）以及《资产评估委托合同》，南昌海立电器有限公司拟公开转让江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园部分住宅房地产，由南昌海立电器有限公司委托上海申威资产评估有限公司对该经济行为涉及的位于江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园部分住宅房地产在评估基准日2020年6月30日的市场价值进行评估，并发表专业意见。

已取得的经济行为文件：

1、南昌海立电器有限公司《关于处置南昌市经济开发区青岚大道1780号青岚嘉园小区房地产的请示》（沪海立规[2020]8号）；

2、上海电气（集团）总公司《关于青岚大道1780号房地产处置的批复》（沪电总[2020]13号）；

3、资产评估委托合同。

三、评估对象和评估范围

（一）本次资产评估对象是南昌海立电器有限公司拟资产公开转让涉及的部分房地产。

（二）本次资产评估范围是南昌海立电器有限公司拟资产公开转让涉及的江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园部分住宅房地产（共计136套、房屋建筑面积合计为12,905.13平方米）。

1、建筑物基本状况

2020年7月3日，委托人陪同评估机构评估人员对江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园部分住宅房地产进行了现场勘察，勘察情况如下：

评估对象江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园部分住宅房地产位于江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号，属于“青岚嘉园”住宅区内住宅用房，地处江西省南昌市经济技术开发区青岚大道、双港西大街交界处，该住宅区占地规模较大，整个小区由十多幢多层住宅楼、沿街配套商业用房以及配套管理用房等物业组成，栋距间隔较大，小区绿化率较高，并在小区中央布置集中式绿化，自然景观较好。

评估对象分别为位于总层数6层的住宅楼的第1层、2层、3层、4层、5层、6层部位，建筑面积合计为12,905.13平方米，层高约2.80米、建筑物外立面刷涂料（部分贴面砖），公共门厅及过道水泥地面，内墙面、顶棚面刷涂料，铝合金窗，所在单元配电子防盗门，一梯两户，整体南北朝向，主要房型分为二室二厅一卫与复式三房二厅二卫。其中 1-5 层两房的户型已进行二次装修，具体装修为进户防盗门、室内实木分户门，室内客厅、餐厅、卧室地面铺设实木复合地板，墙面及天棚面刷涂料；餐厅、厨房及卫生间均采用地砖、墙面砖、防水吊顶，厨房安装整体操作台及橱柜；卫生间安装卫生洁具，铝合金窗；顶层复式三房户型为毛坯交房，墙面及地面为水泥找平，天棚面涂料刷白，铝合金窗。小区绿化覆盖率较高，整体物业品质一般。

评估对象房地产竣工于2008年，水、电、通讯、燃气等设施齐全。

经评估人员现场勘察，评估对象结构基本完好，维护保养状况一般，现状其中92套出租给委托人企业员工及家属使用中，本次评估对象室内二次装饰工程均由产权人出资完成，上述房屋内部二次装修自2011年至今已使用近十年，接近使用寿命年限（家庭装修8-10年），维护保养情况一般。

2、土地基本状况

四至：评估对象所在宗地东临青岚大道、南近双港西大街、西临海棠北路、北临青岚大道，三面临路。

形状：地块形状呈近似长方形

开发程度：宗地红线外“七通”（即道路通、供电通、电讯通、燃气通、供热通、供水通、排雨污水通及宗地内场地平整）

3、评估对象权益状况

（1）房地产权利人：南昌海立电器有限公司

（2）类型权利：国有建设用地使用权/房屋所有权

（3）权利性质：出让/市场化商品房

（4）用途：住宅

（5）使用期限：70年

（6）总层数：6层

分套房地产权利登记信息明细如下：

序号	房屋所有权证编号	评估对象	房屋建筑面积（㎡）	室内装修情况	备注
1	洪房权证经济技术开发区字第100021274号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D1栋1单元201室住宅房地产	83.47	普通装修	
2	洪房权证经济技术开发区字第100021272号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D1栋1单元202室住宅房地产	85.14	普通装修	
3	洪房权证经济技术开发区字第100021273号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D1栋1单元301室住宅房地产	83.47	普通装修	
4	洪房权证经济技术开发区字第100021275号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D1栋1单元302室住宅房地产	85.14	普通装修	
5	洪房权证经济技术开发区字第100021276号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D1栋1单元401室住宅房地产	83.47	普通装修	
6	洪房权证经济技术开发区字第100021278号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D1栋1单元402室住宅房地产	85.14	普通装修	
7	洪房权证经济技术开发区字第100021279号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D1栋1单元501室住宅房地产	83.47	普通装修	
8	洪房权证经济技术开发区字第100021280号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D1栋1单元502室住宅房地产	85.14	普通装修	
9	洪房权证经济技术开发区字第100021281号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D1栋1单元601室住宅房地产	147.14	毛坯	跃层
10	洪房权证经济技术开发区字第100021282号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D1栋1单元602室住宅房地产	141.48	毛坯	跃层
11	洪房权证经济技术开发区字第100021283号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D1栋2单元201室住宅房地产	85.14	普通装修	
12	洪房权证经济技术开发区字第100021277号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D1栋2单元202室住宅房地产	83.47	普通装修	

13	洪房权证经济技术开发区字第100021296号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D1栋2单元301室住宅房地产	85.14	普通装修	
14	洪房权证经济技术开发区字第100021297号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D1栋2单元302室住宅房地产	83.47	普通装修	
15	洪房权证经济技术开发区字第100021298号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D1栋2单元401室住宅房地产	85.14	普通装修	
16	洪房权证经济技术开发区字第100021299号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D1栋2单元402室住宅房地产	83.47	普通装修	
17	洪房权证经济技术开发区字第100021300号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D1栋2单元501室住宅房地产	85.14	普通装修	
18	洪房权证经济技术开发区字第100021284号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D1栋2单元502室住宅房地产	83.47	普通装修	
19	洪房权证经济技术开发区字第100021285号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D1栋2单元601室住宅房地产	149.93	毛坯	跃层
20	洪房权证经济技术开发区字第100021286号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D1栋2单元602室住宅房地产	138.69	毛坯	跃层
21	洪房权证经济技术开发区字第100021287号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D1栋3单元201室住宅房地产	83.47	普通装修	
22	洪房权证经济技术开发区字第100021288号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D1栋3单元202室住宅房地产	83.47	普通装修	
23	洪房权证经济技术开发区字第100021289号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D1栋3单元301室住宅房地产	83.47	普通装修	
24	洪房权证经济技术开发区字第100021290号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D1栋3单元302室住宅房地产	83.47	普通装修	
25	洪房权证经济技术开发区字第100021291号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D1栋3单元401室住宅房地产	83.47	普通装修	
26	洪房权证经济技术开发区字第100021292号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D1栋3单元402室住宅房地产	83.47	普通装修	
27	洪房权证经济技术开发区字第100021293号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D1栋3单元501室住宅房地产	83.47	普通装修	
28	洪房权证经济技术开发区字第100021294号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D1栋3单元502室住宅房地产	83.47	普通装修	
29	洪房权证经济技术开发区字第100021295号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D1栋3单元601室住宅房地产	147.14	毛坯	跃层
30	洪房权证经济技术开发区字第100021301号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D1栋3单元602室住宅房地产	138.69	毛坯	跃层
31	洪房权证经济技术开发区字第100021302号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D1栋4单元201室住宅房地产	83.47	普通装修	
32	洪房权证经济技术开发区字第100021303号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D1栋4单元202室住宅房地产	83.47	普通装修	
33	洪房权证经济技术开发区字第100021304号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D1栋4单元301室住宅房地产	83.47	普通装修	
34	洪房权证经济技术开发区字第100021305号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D1栋4单元302室住宅房地产	83.47	普通装修	
35	洪房权证经济技术开发区字第100021306号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D1栋4单元401室住宅房地产	83.47	普通装修	
36	洪房权证经济技术开发区字第100021307号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D1栋4单元402室住宅房地产	83.47	普通装修	
37	洪房权证经济技术开发区字第100021308号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D1栋4单元501室住宅房地产	83.47	普通装修	
38	洪房权证经济技术开发区字第100021309号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D1栋4单元502室住宅房地产	83.47	普通装修	
39	洪房权证经济技术开发区字第100021310号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D1栋4单元601室住宅房地产	147.14	毛坯	跃层
40	洪房权证经济技术开发区字第100021311号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D1栋4单元602室住宅房地产	138.69	毛坯	跃层
41	洪房权证经济技术开发区字第100021312号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D1栋5单元201室住宅房地产	83.47	普通装修	
42	洪房权证经济技术开发区字第100021313号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D1栋5单元202室住宅房地产	83.47	普通装修	
43	洪房权证经济技术开发区字第100021314号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D1栋5单元301室住宅房地产	83.47	普通装修	
44	洪房权证经济技术开发区字第100021315号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D1栋5单元302室住宅房地产	83.47	普通装修	

45	洪房权证经济技术开发区字第 100021316 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D1 栋 5 单元 401 室住宅房地产	83.47	普通装修	
46	洪房权证经济技术开发区字第 100021317 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D1 栋 5 单元 402 室住宅房地产	83.47	普通装修	
47	洪房权证经济技术开发区字第 100021318 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D1 栋 5 单元 501 室住宅房地产	83.47	普通装修	
48	洪房权证经济技术开发区字第 100021319 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D1 栋 5 单元 502 室住宅房地产	83.47	普通装修	
49	洪房权证经济技术开发区字第 100021320 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D1 栋 5 单元 601 室住宅房地产	147.14	毛坯	跃层
50	洪房权证经济技术开发区字第 100021321 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D1 栋 5 单元 602 室住宅房地产	138.69	毛坯	跃层
51	洪房权证经济技术开发区字第 100024522 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D2 栋一单元 201 室住宅房地产	83.47	普通装修	
52	洪房权证经济技术开发区字第 100024523 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D2 栋一单元 202 室住宅房地产	83.47	普通装修	
53	洪房权证经济技术开发区字第 100024524 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D2 栋一单元 301 室住宅房地产	83.47	普通装修	
54	洪房权证经济技术开发区字第 100024525 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D2 栋一单元 302 室住宅房地产	83.47	普通装修	
55	洪房权证经济技术开发区字第 100024526 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D2 栋一单元 401 室住宅房地产	83.47	普通装修	
56	洪房权证经济技术开发区字第 100024527 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D2 栋一单元 402 室住宅房地产	83.47	普通装修	
57	洪房权证经济技术开发区字第 100024528 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D2 栋一单元 501 室住宅房地产	83.47	普通装修	
58	洪房权证经济技术开发区字第 100024529 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D2 栋一单元 502 室住宅房地产	83.47	普通装修	
59	洪房权证经济技术开发区字第 100024513 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D2 栋一单元 601 室住宅房地产	138.69	毛坯	跃层
60	洪房权证经济技术开发区字第 100024514 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D2 栋一单元 602 室住宅房地产	147.14	毛坯	跃层
61	洪房权证经济技术开发区字第 100024515 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D2 栋二单元 201 室住宅房地产	83.47	普通装修	
62	洪房权证经济技术开发区字第 100024516 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D2 栋二单元 202 室住宅房地产	83.47	普通装修	
63	洪房权证经济技术开发区字第 100024517 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D2 栋二单元 301 室住宅房地产	83.47	普通装修	
64	洪房权证经济技术开发区字第 100024518 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D2 栋二单元 302 室住宅房地产	83.47	普通装修	
65	洪房权证经济技术开发区字第 100024519 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D2 栋二单元 401 室住宅房地产	83.47	普通装修	
66	洪房权证经济技术开发区字第 100024530 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D2 栋二单元 402 室住宅房地产	83.47	普通装修	
67	洪房权证经济技术开发区字第 100024520 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D2 栋二单元 501 室住宅房地产	83.47	普通装修	
68	洪房权证经济技术开发区字第 100024521 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D2 栋二单元 502 室住宅房地产	83.47	普通装修	
69	洪房权证经济技术开发区字第 100024502 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D2 栋二单元 601 室住宅房地产	138.69	毛坯	跃层
70	洪房权证经济技术开发区字第 100024503 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D2 栋二单元 602 室住宅房地产	147.14	毛坯	跃层
71	洪房权证经济技术开发区字第 100024504 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D2 栋三单元 201 室住宅房地产	83.47	普通装修	
72	洪房权证经济技术开发区字第 100024505 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D2 栋三单元 202 室住宅房地产	83.47	普通装修	
73	洪房权证经济技术开发区字第 100024506 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D2 栋三单元 301 室住宅房地产	83.47	普通装修	
74	洪房权证经济技术开发区字第 100024507 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D2 栋三单元 302 室住宅房地产	83.47	普通装修	
75	洪房权证经济技术开发区字第 100024508 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D2 栋三单元 401 室住宅房地产	83.47	普通装修	
76	洪房权证经济技术开发区字第 100024509 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D2 栋三单元 402 室住宅房地产	83.47	普通装修	

77	洪房权证经济技术开发区字第 100024510 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D2 栋三单元 501 室住宅房地产	83.47	普通装修	
78	洪房权证经济技术开发区字第 100024495 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D2 栋三单元 502 室住宅房地产	83.47	普通装修	
79	洪房权证经济技术开发区字第 100024496 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D2 栋三单元 601 室住宅房地产	138.69	毛坯	跃层
80	洪房权证经济技术开发区字第 100024497 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D2 栋三单元 602 室住宅房地产	147.14	毛坯	跃层
81	洪房权证经济技术开发区字第 100024498 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D2 栋四单元 201 室住宅房地产	83.47	普通装修	
82	洪房权证经济技术开发区字第 100024499 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D2 栋四单元 202 室住宅房地产	85.14	普通装修	
83	洪房权证经济技术开发区字第 100024500 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D2 栋四单元 301 室住宅房地产	83.47	普通装修	
84	洪房权证经济技术开发区字第 100024501 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D2 栋四单元 302 室住宅房地产	85.14	普通装修	
85	洪房权证经济技术开发区字第 100024511 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D2 栋四单元 401 室住宅房地产	83.47	普通装修	
86	洪房权证经济技术开发区字第 100024512 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D2 栋四单元 402 室住宅房地产	85.14	普通装修	
87	洪房权证经济技术开发区字第 100024481 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D2 栋四单元 501 室住宅房地产	83.47	普通装修	
88	洪房权证经济技术开发区字第 100024482 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D2 栋四单元 502 室住宅房地产	85.14	普通装修	
89	洪房权证经济技术开发区字第 100024483 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D2 栋四单元 601 室住宅房地产	138.69	毛坯	跃层
90	洪房权证经济技术开发区字第 100024484 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D2 栋四单元 602 室住宅房地产	149.93	毛坯	跃层
91	洪房权证经济技术开发区字第 100024485 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D2 栋五单元 201 室住宅房地产	85.14	普通装修	
92	洪房权证经济技术开发区字第 100024486 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D2 栋五单元 202 室住宅房地产	83.47	普通装修	
93	洪房权证经济技术开发区字第 100024487 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D2 栋五单元 301 室住宅房地产	85.14	普通装修	
94	洪房权证经济技术开发区字第 100024488 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D2 栋五单元 302 室住宅房地产	83.47	普通装修	
95	洪房权证经济技术开发区字第 100024489 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D2 栋五单元 401 室住宅房地产	85.14	普通装修	
96	洪房权证经济技术开发区字第 100024490 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D2 栋五单元 402 室住宅房地产	83.47	普通装修	
97	洪房权证经济技术开发区字第 100024491 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D2 栋五单元 501 室住宅房地产	85.14	普通装修	
98	洪房权证经济技术开发区字第 100024492 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D2 栋五单元 502 室住宅房地产	83.47	普通装修	
99	洪房权证经济技术开发区字第 100024493 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D2 栋五单元 601 室住宅房地产	141.48	毛坯	跃层
100	洪房权证经济技术开发区字第 100024494 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D2 栋五单元 602 室住宅房地产	147.14	毛坯	跃层
101	洪房权证经济技术开发区字第 100025095 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D5 栋一单元 101 室住宅房地产	81.76	普通装修	
102	洪房权证经济技术开发区字第 100025091 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D5 栋一单元 102 室住宅房地产	81.76	普通装修	
103	洪房权证经济技术开发区字第 100025096 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D5 栋一单元 201 室住宅房地产	81.96	普通装修	
104	洪房权证经济技术开发区字第 100025092 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D5 栋一单元 202 室住宅房地产	81.96	普通装修	
105	洪房权证经济技术开发区字第 100025093 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D5 栋一单元 301 室住宅房地产	81.96	普通装修	
106	洪房权证经济技术开发区字第 100025094 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D5 栋一单元 302 室住宅房地产	81.96	普通装修	
107	洪房权证经济技术开发区字第 100025085 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D5 栋一单元 401 室住宅房地产	81.96	普通装修	
108	洪房权证经济技术开发区字第 100025086 号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道 1780 号青岚嘉园 D5 栋一单元 402 室住宅房地产	81.96	普通装修	

109	洪房权证经济技术开发区字第100025087号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D5栋一单元501室住宅房地产	81.96	普通装修	
110	洪房权证经济技术开发区字第100025088号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D5栋一单元502室住宅房地产	81.96	普通装修	
111	洪房权证经济技术开发区字第100025063号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D5栋一单元601室住宅房地产	150.24	毛坯	跃层
112	洪房权证经济技术开发区字第100025060号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D5栋一单元602室住宅房地产	141.01	毛坯	跃层
113	洪房权证经济技术开发区字第100025089号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D5栋二单元101室住宅房地产	81.76	普通装修	
114	洪房权证经济技术开发区字第100025081号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D5栋二单元102室住宅房地产	81.76	普通装修	
115	洪房权证经济技术开发区字第100025082号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D5栋二单元201室住宅房地产	81.96	普通装修	
116	洪房权证经济技术开发区字第100025083号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D5栋二单元202室住宅房地产	81.96	普通装修	
117	洪房权证经济技术开发区字第100025084号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D5栋二单元301室住宅房地产	81.96	普通装修	
118	洪房权证经济技术开发区字第100025078号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D5栋二单元302室住宅房地产	81.96	普通装修	
119	洪房权证经济技术开发区字第100025079号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D5栋二单元401室住宅房地产	81.96	普通装修	
120	洪房权证经济技术开发区字第100025080号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D5栋二单元402室住宅房地产	81.96	普通装修	
121	洪房权证经济技术开发区字第100025076号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D5栋二单元501室住宅房地产	81.96	普通装修	
122	洪房权证经济技术开发区字第100025077号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D5栋二单元502室住宅房地产	81.96	普通装修	
123	洪房权证经济技术开发区字第100025061号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D5栋二单元601室住宅房地产	150.24	毛坯	跃层
124	洪房权证经济技术开发区字第100025062号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D5栋二单元602室住宅房地产	141.01	毛坯	跃层
125	洪房权证经济技术开发区字第100025074号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D5栋三单元101室住宅房地产	81.76	普通装修	
126	洪房权证经济技术开发区字第100025075号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D5栋三单元102室住宅房地产	81.76	普通装修	
127	洪房权证经济技术开发区字第100025071号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D5栋三单元201室住宅房地产	81.96	普通装修	
128	洪房权证经济技术开发区字第100025072号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D5栋三单元202室住宅房地产	81.96	普通装修	
129	洪房权证经济技术开发区字第100025073号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D5栋三单元301室住宅房地产	81.96	普通装修	
130	洪房权证经济技术开发区字第100025069号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D5栋三单元302室住宅房地产	81.96	普通装修	
131	洪房权证经济技术开发区字第100025070号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D5栋三单元401室住宅房地产	81.96	普通装修	
132	洪房权证经济技术开发区字第100025067号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D5栋三单元402室住宅房地产	81.96	普通装修	
133	洪房权证经济技术开发区字第100025068号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D5栋三单元501室住宅房地产	81.96	普通装修	
134	洪房权证经济技术开发区字第100025066号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D5栋三单元502室住宅房地产	81.96	普通装修	
135	洪房权证经济技术开发区字第100025065号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D5栋三单元601室住宅房地产	150.24	毛坯	跃层
136	洪房权证经济技术开发区字第100025064号	江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园D5栋三单元602室住宅房地产	141.01	毛坯	跃层
合 计			**12,905.13**		

上述列入评估范围的房地产建筑面积及相应分摊的土地使用权面积根据企业提供的洪房权证经济技术开发区字第100021274号等136套《江西省南昌市房屋所有权证》

及江西省南昌市不动产登记信息中心出具的136套《江西省南昌市不动产登记信息查询结果》记载的房屋建筑面积及相应分摊的土地使用权面积确定，与委托评估时确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

价值类型及定义：根据本次评估目的，评估采用市场价值类型。所谓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，评估对象在基准日进行正常、公平交易的估计数额。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

五、评估基准日

根据具体情况，为确切地反映评估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，尽可能与评估目的的实现日接近，经评估机构与委托人、产权持有人一致商定，本项目资产评估基准日为2020年6月30日。

所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

（一）法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；

2、《中华人民共和国公司法》（2018年修订）；

3、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号）；

4、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（国家税务总局令第50号）；

5、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

6、《中华人民共和国财政部、税务总局、海关总署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）；

7、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第32号）；

8、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年颁布的中华人民共和国主席令第五号）；

9、《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；

10、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国令第12号）；

11、《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）；

12、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；

13、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；

14、《上海市企业国有资产评估报告审核手册》（沪国资委评估〔2018〕353号）；

15、关于印发《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》的通知（沪国资委评估〔2019〕366号）；

16、《上海市企业国有资产评估核准备案操作手册》（沪国资委评估〔2020〕100号）；

17、《中华人民共和国城镇房屋管理暂行办法》（1994年7月5日中华人民共和国主席令第二十九号公布）；

18、《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）；

19、《中华人民共和国房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

20、其他有关法规和规定。

（二）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—资产评估程序》中评协（2018）36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—资产评估委托合同》中评协（2017）33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—资产评估方法》中评协〔2019〕35号。

8、《资产评估执业准则—不动产》中评协（2017）38号；

9、《企业国有资产评估报告指南》中评协（2017）42号；

10、《资产评估机构业务质量控制指南》中评协（2017）46号；

11、《资产评评估值类型指导意见》中评协（2017）47号；

12、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协（2017）48号；

（三）经济行为依据

1、南昌海立电器有限公司《关于处置南昌市经济开发区青岚大道1780号青岚嘉园小区房地产的请示》（沪海立规[2020]8号）；

2、上海电气（集团）总公司《关于青岚大道1780号房地产处置的批复》（沪电总[2020]13号）；

3、资产评估委托合同。

（四）权属依据

1、委托人及产权持有人企业法人营业执照；

2、洪房权证经济技术开发区字第100021274号等136套《江西省南昌市房屋所有权证》；

3、江西省南昌市不动产登记信息中心出具的ZC202003110443号等136套《江西省南昌市不动产登记信息查询结果》。

（五）取价依据

1、当地有关计价取费标准的法规、规章；

2、国家有关部门发布的统计资料；

3、评估基准日有效的利率、汇率、税率；

4、评估人员现场勘察记录；

5、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

（一）评估方法适应性分析

房地产通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法等：

（1）比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，如住宅、写字楼、商铺、标准厂房、房地产开发用地等。

评估对象均为住宅用房，在评估基准日的近期有较多的类似房地产出售的交易案例，适宜采用比较法进行评估。

（2）收益法：该方法适用于评估对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产，包括住宅、写字楼、商店、酒店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房（用于出租的）、仓库（用于出租的）、农地等。这些评估对象不限于其目前是否有收益，只要其同类房地产有收益即可。

评估对象为住宅用房，在评估基准日的近期有较多的类似房地产活跃租赁交易，具有经济收益且未来的收益和风险可以预测，适宜采用收益法进行评估。

（3）成本法：新近开发完成的房地产（简称新开发的房地产）、可以假设重新开发的现有房地产（简称旧的房地产）、正在开发的房地产（即在建工程）、计划开发的房地产（如期房），都可以采用成本法进行评估。成本法一般适用于测算可独立开发建设的整体房地产的价值或价格。

评估对象为住宅用房，相关不动产权证明确记载分摊的土地使用权面积，土地价值不可单独测算，成本法一般适用于测算可独立开发建设的整体房地产的价值或价格，因此不选用成本法作为本次评估的方法。

（4）假设开发法：假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本以外的方法测算的房地产，包括可供开发的土地（包括生地、毛地、熟地、典型的各种房地产开发用地）、在建工程（或称为房地产开发项目）、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房（包括改建、扩建、重新装饰装修。如果是拆除重建、则属于毛地的范畴）。

评估对象均为已经建成且正常使用的住宅用房，因此不选用假设开发法作为本次评估的方法。

（二）评估方法介绍

本次委托评估的主要为住宅用房的市场价值，评估技术思路与方法如下：

根据市场调查，周边有较多类似住宅用房出售、出租收益的案例，本次评估采用市场法、收益法进行评估。

1、市场法又称市场比较法、比较法，是将评估对象与在评估时点近期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修正和调整，以此求取评估对象的客观合理价格或价值的方法。

上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail：shenwei_co@163.com

市场法的基本公式如下：

评评估值=参照物成交价格×（委估物评估基准日价格指数/参照物成交价格时间价格指数）×（正常交易情况因素修正系数/参照物交易情况因素修正系数）×（委估物区域因素修正系数/参照物区域因素修正系数）×（委估物个别因素修正系数/参照物个别因素修正系数）

2、收益法：

收益法又称收益资本化法、收益还原法，是预测评估对象的未来收益，然后将其转换为价值，以此求取评估对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法的基本公式如下：

$$V = \frac{A}{(R - S)} \times \left(1 - \left(\frac{1 + S}{1 + R}\right)^{n}\right)$$

A—未来第 i 年的净现金流（元/平方米）；

R—折现率（%）

S—递增率（%）

n—未来可获收益的年限（年）。

八、评估程序实施过程和情况

1、了解委评对象概况、评估目的和评估项目情况，进行初步风险评价。

2、接受评估委托、商定与评估目的相关的评估范围和对象，商定评估基准日，评估机构与委托人订立资产评估委托合同，并按规定作出承诺。

3、组成评估项目组，拟订评估计划。

4、指导委托人或产权持有人对委评对象进行清查，填写资产清查明细表，准备并提供评估所需的各种资料。

5、到委评对象现场，听取有关人员对委评对象历史和现状的介绍，查证主要委评资产的权属资料，对照资产评估申报明细表的内容进行实物核对、勘察，根据需要进行必要的取证。

6、根据评估目的、评估现场作业了解的情况、搜集的资料以及产权持有单位的具体情况选择适当的评估方法，搜集市场价格信息和相关参数资料，评定估算委评对象的评估值。

7、根据评估人员对委评对象的初步评估结果，评估项目组进行汇总分析，防止发生重复和遗漏，对评估初步结果进行调整、修改和完善。

8、根据评估工作情况和分析调整后的评估结果，起草资产评估报告书，经内部三级审核，并征询委托人反馈意见后，向委托人出具评估报告书。

九、评估假设

评估人员根据资产评估准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

（一）基本假设

1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；评估范围仅以委托人或产权持有人提供的资产评估申报表为准；

2、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

3、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，本次交易各方所处的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

4、除非另有说明，假设产权持有单位完全遵守所有有关的法律、法规。

5、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

6、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。

（二）特殊假设

1、产权持有人提供的业务合同以及公司的营业执照、相关情况说明、租赁合同及其清单，签署的协议，财务资料等所有证据资料是真实的、有效的。

2、针对评估基准日资产的实际状况及本次评估目的，假设评估对象按原用途继续使用。

十、评估结论

本次评估选取市场法评估结论，具体结论如下：在假设条件成立的前提下，南昌海立电器有限公司委托评估的江西省南昌市经济技术开发区青岚大道1780号青岚嘉园部分住宅房地产（共计136套、房屋建筑面积合计为12,905.13平方米）在评估基准日2020年6月30日房地产的评估值为93,257,366.00元（不含税），大写人民币：玖仟叁佰贰拾伍万柒仟叁佰陆拾陆元整。

帐面原值为57,229,631.28元，帐面净值为39,159,646.91元，评估增值54,097,719.09元，增值率 138.15%，评估增值原因为：近年来江西省南昌市住宅房地产市场涨幅较大，故造成评估增值。评估结论详见评估明细表。

十一、特别事项说明

(一)本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

(二)对可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在委托时未做特殊说明，而评估

人员根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。

(三)在对房地产进行评定估算时，未考虑在评估基准日后可能发生的合并、分拆、动拆迁等情况对评估价值的影响。

(四)本次评估的房地产价值为不含增值税的市场价值，根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）及《中华人民共和国财政部、税务总局、海关总署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）本次评估按简易计税方法5%增值税税率计算，含增值税市场价值为97,920,234.00元。另外本次评估含税价值仅供委托人参考，在实际缴纳时计算相关税费金额按税务部门认定为准，提请报告使用人予以关注。

(五)根据委托人提供资料，评估对象土地使用权证未提供，根据南昌市不动产档案信息中心调阅的《南昌市不动产登记信息查询结果》，评估对象的土地使用权权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，使用期限为70年，土地使用权面积未记载，提请报告使用人注意。

(六)根据委托人提供信息，本次房地产处置方式以分套处置为前提，不考虑整体打包处置给房地产价值带来的影响，提请报告使用人注意。

(七)至评估基准日，产权持有人承诺，本次委评的资产中无其他抵押、担保、涉讼、或有负债等可能影响评估结果的重大事项。但评估机构提请评估报告使用者仍需不依赖本报告而对委估资产的抵押、担保等情况作出独立的判断。

至评估报告提出之日，除上述事项外，评估人员在本项目的评估过程中没有发现，且委托人及产权持有人也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的其他使用人为本报告所列明的评估目的服务及送交财产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归

委托人所有。除按规定报送有关政府监管部门或依据法律、行政法规需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估机构和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3、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。

4、本资产评估机构及资产评估专业人员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对评估对象可实现价格的保证。

5、如存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。在评估基准日后、评估结果有效期内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，委托人在资产实际作价时应进行相应调整，但若已对资产评估价格产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

6、本报告应按有关国资管理办法进行核准、备案，并自核准、备案后生效。

7、当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

8、本评估报告评估结论使用有效期为一年（自评估基准日算起至2021年6月29日止）。

9、本评估报告意思表达解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十三、评估报告日

本评估报告提出日为2020年9月2日。

上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail：shenwei_co@163.com

十四、评估机构

本项目评估机构为上海申威资产评估有限公司

办公地址：上海市虹口区东体育会路816号置汇谷C楼

邮　　编：200083

联系电话：021－31273006

传　　真：021－31273013

（以下无正文）

上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail：shenwei_co@163.com

（本页无正文）

评估机构：上海申威资产评估有限公司

法定代表人：马丽华

资产评估专业人员：　　（资产评估师）

（资产评估师）

其他评估人员：

2020年9月2日