

南国置业股份有限公司
拟重大资产出售
涉及的南国置业股份有限公司
置出资产组价值项目

评估说明

中天和[2025]评字第 90064 号
(共 1 册 第 1 册)



北京中天和资产评估有限公司
BEIJING ZHONGTIANHE ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二五年九月三日



目 录

第一部分、关于《评估说明》使用范围的声明	2
第二部分、企业关于进行资产评估有关事项的说明	3
第三部分、委托人及置出资产组概况	4
第四部分、资产评估说明	10
第一章：评估对象与评估范围说明	10
第二章：资产核实情况总体说明	14
第三章：资产基础法评估技术说明	32
第四章：收益法评估技术说明	54
第五章：评估结论及分析	86
附件：企业关于进行资产评估有关事项的说明	89



第一部分、关于《评估说明》使用范围的声明

本评估说明供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。



第二部分、企业关于进行资产评估有关事项的说明

见附件。



第三部分、委托人及置出资产组概况

1. 基本情况

企业名称及简称：南国置业股份有限公司（以下简称“南国置业”）

注册代码（统一社会信用代码）：914201007071989703

类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

住所：武汉市武昌区南湖中央花园会所

法定代表人：李明轩

注册资本：173421.577 万人民币

成立日期：1998-07-27

营业期限：1998-07-27 至 无固定期限

经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计（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：非居住房地产租赁；物业管理；新型建筑材料制造（不含危险化学品）；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；园林绿化工程施工；以自有资金从事投资活动；住房租赁（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）

2. 公司设立及历史沿革

南国置业原名武汉南湖花园置业有限公司，于1998年7月27日根据武外资批字（1998）172号文件，经武汉市外商投资办公室批准在武汉成立，原始注册资本1,000.00万元，其中，深圳市鹿迪投资实业有限公司出资122.00万元，股权比例12.20%，武汉国信房地产发展公司出资50.00万元，股权比例5.00%，西萨摩尔国远见集团出资828.00万元，股权比例82.80%。业经湖北保信会计师事务所出具的鄂保验字（1998）12号验资报告验证。

2003年9月，根据武外资办（2003）133号文件《关于同意武汉南湖花园置业有限公司名称变更的批复》，南国置业更名为武汉南国置业有限公司。

2003年12月，根据武外资办（2003）160号文件《关于同意武汉南国置业有限公司股权转让的批复》，同意西萨摩尔国远见集团将其所持公司82.80%的股权转让给中国



标准(香港)投资有限公司, 武汉国信房地产发展公司将其所持公司 5.00%的股权转让给武汉新天地投资有限公司, 深圳鹿迪投资实业有限公司将其所持公司 12.20%的股权转让给武汉新天地投资有限公司。股权转让后, 注册资本仍然为 1,000.00 万元, 其中: 中国标准(香港)投资有限公司持有公司 82.80%的股权, 武汉新天地投资有限公司持有公司 17.20%的股权。业经武汉金马联合会计师事务所出具的武金马验字(2003)B067 号验资报告验证。

2006 年 4 月, 根据武外资办(2005)104 号文件, 南国置业申请增加注册资本 3,000.00 万元, 以 2004 年 12 月末未分配利润转增资本, 南国置业完成增资扩股后注册资本变更为 4,000.00 万元, 其中: 中国标准(香港)投资有限公司持有公司 70.00%的股权, 武汉新天地投资有限公司持有公司 30.00%的股权。业经湖北东方会计师事务所有限责任公司出具的湖东会外验(2006)005 号验字报告验证。

2007 年 7 月, 根据董事会决议, 南国置业外方股东中国标准(香港)投资有限公司向中国籍自然人许晓明转让全部股权, 变更后注册资本仍为人民 4,000.00 万元。

2007 年 8 月, 南国置业申请增加注册资本人民币 1,524.08 万元, 变更后的注册资本为人民币 5,524.08 万元。业经大信会计师事务所有限公司出具的大信验字(2007)第 0050 号验资报告验证。

2007 年 9 月, 南国置业申请由有限责任公司整体变更为股份有限公司, 南国置业名称由武汉南国置业有限公司变更为武汉南国置业股份有限公司, 申请登记的注册资本由人民币 5,524.08 万变更为人民币 43,200.00 万元, 以南国置业截至 2007 年 8 月 31 日经审计的净资产 43,755.37 万元(业经大信会计师事务所有限公司审计并出具大信审字[2007]第 0614 号审计报告)折为 43,200.00 万股, 每股面值 1 元, 变更后的注册资本为人民币 43,200.00 万元。实际出资金额超过认缴的注册资本金额人民币 555.37 万元计入公司的资本公积。业经大信会计师事务所有限公司出具的大信验字(2007)第 0060 号验资报告验证。

2009 年 10 月, 南国置业经中国证券监督管理委员会证监许[2009]1078 号文核准, 公开发行 48,000.00 万股新股, 发行后南国置业总股本为 48,000.00 万元, 业经大信会计师事务所有限公司出具的大信验字(2009)第 2-0033 号验资报告验证。

2009 年 11 月 6 日, 南国置业在深圳证券交易所上市。

2011 年 4 月, 根据南国置业 2010 年度股东大会决议, 以 2010 年 12 月 31 日总股本 48,000.00 万股为基数, 向全体股东实施了每 10 股转增 10 股, 股本增至 96,000.00



万股,业经大信会计师事务所有限公司出具的大信验字[2011]第 2-0019 号验资报告验证。

2012 年南国置业股票期权激励计划首次授予的第一个行权期行权条件已获满足,经第二届董事会第十六次会议审议,批准南国置业激励对象对南国置业授予的股票期权进行行权。2013 年南国置业股票期权激励计划首次授予第二个行权期(预留期权第一个行权期)行权条件已获满足,经第三届董事会第三次会议审议,批准南国置业激励对象对南国置业授予的股票期权进行行权。截至 2013 年 12 月 31 日止,本期共计 580.01 万份南国置业股票期权成功行权,实际新增股份 580.01 万股,股本增至 96,580.01 万元,业经大信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的大信验字[2014]第 2-00009 号验资报告验证。

2013 年 1 月 24 日,自然人许晓明将 7,680.00 万股股权转让给中国水电建设集团房地产有限公司。

截至 2014 年 12 月 31 日,共计 322,86 万份南国置业股票期权成功行权,实际新增股份 322,86 万股,募集资金 1,888.32 万元,股本增至 96,902,87 万元。各激励对象出资方式均为货币资金,实际出资额超过注册资本的金额 1,565.46 万元列入资本公积。业经大信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的大信验字[2015]第 2-00027 号验资报告验证。

截至 2015 年 5 月 22 日,共计 53.71 万份南国置业股票期权成功行权,南国置业实际新增股份 53.71 万股,募集资金 313.37 万元,股本增至 96,956.57 万元。截至 2015 年 5 月 31 日,南国置业将未分配利润 38,782.63 万元增加为股本,并将未分配利润 9,695.66 万元转为现金股利,同时将资本公积 9,695.66 万元增加为股本,实施利润分配方案时已调整财务报表并进行相应的会计处理,方案实施后南国置业的注册资本变更为人民币 145,434.86 万元。业经大信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的大信验字(2015)第 2-00054 号验资报告验证。

截至 2016 年 1 月 8 日,共计 448.28 万份南国置业股票期权成功行权,南国置业实际新增股份 448.28 万股,募集资金 1,711.60 万元,变更后股本增至 145,883.14 万元,激励对象出资方式均为货币资金,实际出资额超过注册资本的金额 1,263.32 万元列入资本公积。业经中天运〔2016〕验字第 90020 号验资报告验证。

截至 2016 年 6 月 17 日,南国置业通过非公开发行 A 股股票 27,198.58 万股,募集资金合计 153,400.00 万元,特定对象以货币资金缴纳的出资款共计人民币



153,400.00 万元扣除发行费用后实际募集资金净额人民币 151,881.47 万元,其中新增注册资本人民币 27,198.58 万元,新增资本公积-股本溢价人民币 124,682.89 万元,变更后的注册资本为人民币 173,152.24 万元,业经中天运(2016)验字第 90059 号验资报告验证。

2016 年 6 月,南国置业名称由武汉南国置业股份有限公司变更为南国置业股份有限公司。

截至 2016 年 9 月 23 日,共计 269.34 万份南国置业股票期权成功行权,南国置业实际新增股份 269.34 万股,募集资金 1,028.27 万元,变更后股本增至人民币 173,421.58 万元,各激励对象出资方式均为货币资金,实际出资额超过注册资本的金额 758.93 万元列入资本公积。业经中天运(2017)验字第 90076 号验资报告验证。

经过上述股权变更和公开市场交易变动,截至评估基准日,南国置业十大股东及持股比例如下表所示:

股东名称	持股数量	持股比例	股本性质	股东性质
中国电建地产集团有限公司	388,986,313	22.43%	流通 A 股	国有法人
武汉新天地投资有限公司	313,215,984	18.06%	流通 A 股	国有法人
李国栋	8,400,000	0.48%	流通 A 股	境内自然人
中国建设银行股份有限公司-富国新活力灵活配置混合型发起式证券投资基金	7,754,900	0.45%	流通 A 股	国有法人
余晓景	6,800,000	0.39%	流通 A 股	境内自然人
张秀江	6,079,700	0.35%	流通 A 股	境内自然人
徐周荣	5,669,000	0.33%	流通 A 股	境内自然人
中国银行股份有限公司-富国质量成长 6 个月持有期混合型证券投资基金	4,988,000	0.29%	流通 A 股	国有法人
邓社广	4,126,200	0.24%	流通 A 股	境内自然人
赖源锋	4,067,300	0.23%	流通 A 股	境内自然人
合计	750,087,397	45.25%		

3. 置出资产组经营概况及财务状况

(1) 置出资产组经营概况

此次置出资产组为南国置业持有的房地产开发业务等相关资产及负债,主营业务主要为房地产开发经营。

(2) 资产组前三年和评估基准日简要财务数据

根据置出资产组对应的模拟财务报表,截止评估基准日 2025 年 04 月 30 日,资产



组近三年及评估基准日模拟的资产、财务状况如下表：

资产负债及财务状况简表（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年04月30日
资产总额	2,686,864.59	2,607,380.06	2,012,137.20	1,977,801.58
负债总额	2,432,724.60	2,578,040.95	2,130,049.54	2,174,970.47
净资产	254,139.99	29,339.12	-117,912.34	-197,168.89
项目	2022年	2023年	2024年	2025年1-4月份
营业总收入	548,812.19	84,145.70	273,504.14	23,910.58
营业总成本	656,880.40	275,093.45	526,311.52	93,316.85
营业利润	-108,068.21	-190,947.76	-252,807.38	-69,406.27
利润总额	-93,393.55	-190,557.03	-253,184.23	-69,369.08
净利润	-95,336.18	-186,557.07	-257,781.65	-72,131.24
审计机构名称	立信会计师事务所(特殊普通合伙)			
审计报告号	信会师报字[2025]第 ZG12770 号			
审计意见类型	带强调事项段的无保留意见			

资产负债及财务状况简表（单体口径）

金额单位：人民币万元

项目	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年04月30日
资产总额	1,596,535.94	1,486,448.83	1,415,209.76	1,397,131.28
负债总额	1,278,955.94	1,260,235.44	1,140,254.88	1,158,562.61
净资产	317,580.00	226,213.39	274,954.88	238,568.67
项目	2022年	2023年	2024年	2025年1-4月份
营业总收入	2,190.60	1,638.70	7,224.33	359.29
营业总成本	32,841.83	48,640.45	71,625.94	29,620.13
营业利润	-30,651.23	-47,001.75	-64,401.61	-29,260.84
利润总额	-30,651.23	-47,001.75	-64,445.22	-29,260.90
净利润	-30,651.23	-47,001.75	-64,458.51	-29,260.90
审计机构名称	立信会计师事务所(特殊普通合伙)			
审计报告号	信会师报字[2025]第 ZG12770 号			



审计意见类型	带强调事项段的无保留意见
--------	--------------

4. 主要会计政策

执行财政部 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的《企业会计准则—基本准则》等 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定。

5. 主要税项

主要税种和税率如下：

税种	计税依据	税率(%)
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13.00、9.00、6.00、5.00、3.00
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7.00
教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	3.00
地方教育附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	2.00
房产税	房产原值一次减除 30%后余值或租金收入	1.2、12.00
企业所得税	按应纳税所得额计缴	20.00、25.00
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	1%-6%预征、四级超率累进税率清算



第四部分、资产评估说明

第一章：评估对象与评估范围说明

一、评估对象

本资产评估项目的评估对象是南国置业股份有限公司于评估基准日拟重大资产出售涉及的置出资产组价值。

二、评估范围

包括南国置业拟重大资产出售涉及的南国置业置出资产组，具体包括南国置业持有的房地产开发、租赁业务相关资产及负债，包含17个二级公司及其持有的17个三个级公司，合计34个公司及6项经营性资产，因涉及带业务的资产，为满足本次重大资产出售的需要，公司将合并范围内与房地产业务相关的资产、负债及利润进行模拟合并，形成模拟合并的会计报表。评估范围由南国置业提供的清单载明，详见委托人暨产权持有人填写的《评估明细表》。

企业申报的评估基准日表内资产及负债对应的模拟会计报表已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)予以审计，并出具了信会师报字[2025]第 ZG12770 号审计报告。具体情况见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项 目	账面价值
1.	流动资产	1,126,774.41
2.	非流动资产	270,356.87
3.	其中：长期股权投资	219,329.90
4.	投资性房地产	50,627.60
5.	长期待摊费用	399.37
6.	资产总计	1,397,131.28
7.	流动负债	1,158,562.61
8.	非流动负债	-
9.	负债合计	1,158,562.61



10.	净资产	238,568.67
-----	-----	------------

南国置业股份有限公司填写的评估明细表内容与审计后资产负债表内容相一致。委托人暨产权持有人已承诺无应纳入而未纳入本次评估范围的资产和负债。纳入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围是一致的。

委托人暨产权持有人已承诺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) 委估主要资产及负债情况

纳入本次评估范围中的资产及负债包括流动资产、非流动资产、流动负债，其中：

(1) 流动资产：

流动资产主要包括应收账款、其他应收款、其他流动资产等。

1) 应收账款

应收账款账面余额 693.78 万元，已提取坏账准备 66.28 万元，账面净值 627.50 万元，主要为物业服务款、租金等，大部分账龄为 1 年以内。

2) 其他应收款

其他应收款账面余额 1,126,376.47 万元，已提取坏账准备 243.50 万元，账面净值 1,126,132.97 万元，主要为内部借款本息、往来款等，大部分账龄为 1 年以内。

3) 其他流动资产

其他流动资产账面价值 13.94 万元，主要为待认证进项税。

(2) 非流动资产：

非流动资产主要包括长期股权投资、投资性房地产、长期待摊费用等。

1) 长期股权投资

长期股权投资账面价值 219,329.90 万元，主要是对重庆启润房地产开发有限公司、武汉铭悦房地产有限公司、武汉大本营商业管理有限公司、武汉南国商业发展有限公司等 17 家公司的股权投资。具体的明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	注册资本	认缴资本	认缴持股比例	实缴资本	实缴持股比例	投资日期	账面价值	核算方法	存续状态
1	重庆启润房地产开发有限公司	31,600.00	11,300.00	35.76%	11,300.00	35.76%	2018/5/2	13,907.35	权益法	存续
2	武汉铭悦房地产有限公司	5,000.00	1,300.00	26.00%	1,300.00	26.00%	2016/3/8	25,876.23	权益法	存续
3	南京电建中储房地产有限公司	10,000.00	2,601.00	26.01%	2,601.00	26.01%	2016/2/23	7,058.37	权益法	存续
4	重庆源悦房地产开发有限公司	10,000.00	5,000.00	50.00%	5,000.00	50.00%	2018/2/6	7,525.54	权益法	存续
5	重庆六真房地产开发有限公司	2,000.00	2,000.00	100.00%	2,000.00	100.00%	2018/11/1	2,000.00	成本法	存续



序号	被投资单位名称	注册资本	认缴资本	认缴持股比例	实缴资本	实缴持股比例	投资日期	账面价值	核算方法	存续状态
6	武汉大本营商业管理有限公司	5,000.00	5,000.00	100.00%	5,000.00	100.00%	2007/12/4	24,163.67	成本法	存续
7	武汉南国商业发展有限公司	64,000.00	64,000.00	100.00%	64,000.00	100.00%	2012/6/11	67,186.68	成本法	存续
8	武汉南国洪广置业发展有限公司	1,000.00	1,000.00	100.00%	1,000.00	100.00%	2008/9/16	1,000.00	成本法	存续
9	重庆泛悦房地产开发有限公司	2,000.00	2,000.00	100.00%	2,000.00	100.00%	2017/9/20	2,000.00	成本法	存续
10	武汉赋能企业管理咨询有限公司	1,000.00	1,000.00	100.00%	1,000.00	100.00%	2020/10/29	1,000.00	成本法	存续
11	杭州悦悦房地产开发有限公司	2,000.00	2,000.00	100.00%	2,000.00	100.00%	2018/12/25	2,000.00	成本法	存续
12	湖北南国创新置业有限公司	1,000.00	800.00	80.00%	800.00	80.00%	2004/7/1	800.00	成本法	存续
13	重庆康田沱悦房地产开发有限公司	91,000.00	60,060.00	66.00%	21,585.89	66.00%	2023/8/14	21,585.89	成本法	存续
14	成都中电建海赋房地产开发有限公司	24,500.00	12,450.00	51.02%	12,450.00	51.02%	2015/11/17	12,843.41	成本法	存续
15	武汉南国融汇商业有限责任公司	39,215.00	20,000.00	51.00%	20,000.00	51.00%	2014/8/11	20,000.00	成本法	存续
16	南京十心房地产有限公司	10,200.00	40,800.00	51.00%	40,800.00	51.00%	2020/10/16	40,800.00	成本法	存续
17	成都泛悦北城房地产开发有限公司	10,000.00	4,100.00	41.00%	4,100.00	41.00%	2014/12/17	4,100.00	成本法	存续
18	账面余额合计							253,847.14		
19	减：长期股权投资减值准备							34,517.24		
20	账面净值合计							219,329.90		

长期股权投资的详细情况见各被投资单位评估说明。

2) 投资性房地产

投资性房地产账面价值 50,627.60 万元，包括商铺、车位等，涉及项目包括武汉风华天城、武汉中央花园、武汉南国中心一期、武汉泛悦 MALL·南湖店等。

3) 长期待摊费用

长期待摊费用原始入账价值 483.04 万元，账面价值 399.37 万元，为泛悦·南国中心一期改造费用。

(3) 负债：

负债主要包括流动负债，流动负债主要包括应付账款、预收账款、应交税费、其他应付款和其他流动负债等。

1) 应付账款账面余额 526.43 万元，主要为暂估工程款和保证金等；

2) 预收款项账面余额 76.88 万元，主要为预收销售款等；

3) 应交税费账面余额 12.35 万元，主要为应交增值税、个人所得税、附加税、房产税、印花税等；

4) 其他应付款账面余额 1,157,869.74 万元，主要为往来款、代扣代缴社保、保证金等；

5) 其他流动负债账面余额 77.20 万元，为待转销项税额。

(二) 实物资产的分布情况及特点



企业申报的纳入评估范围的实物资产为投资性房地产。实物资产的类型和特点如下：

纳入本次评估范围的投资性房地产包括商铺、车位等，涉及项目包括武汉风华天城、武汉中央花园、武汉南国中心一期、武汉泛悦MALL·南湖店等。具体情况如下：武汉风华天城位于武汉市武昌区雅安街350附近，涉及主要业态为售楼部及幼儿园，建筑面积合计为3,297.91m²；武汉中央花园位于武汉市武昌区南湖瑞安街84号，涉及主要业态为售楼部，建筑面积为1,076.58m²；武汉南国中心一期位于武汉市江汉区解放大道669号，涉及主要业态为商铺及车位，商铺建筑面积合计为26,231.38m²，机动车车位数量共计282个；武汉泛悦MALL·南湖店位于武汉市武昌区北港村南国南湖城市广场，涉及主要业态为商铺，建筑面积合计为15,152.86m²。

企业已提供承诺，以上投资性房地产均归公司所有，无产权纠纷，也无经济纠纷。

（三）企业申报的表外资产情况

本次评估企业无申报的表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量、账面金额、评估值

本次评估账面价值为引用审计报告，除此之外无引用其他机构出具的报告的结论。

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。

评估对象和评估范围的具体内容详见被南国置业股份有限公司填报的《资产评估申报表》。



第二章：资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

接受资产评估委托后，北京中天和资产评估有限公司指定了评估项目总体负责人、现场负责人，组建了评估项目组。根据产权持有人提供的评估申报表，制定了详细的现场核查计划，评估项目组在企业相关人员的配合下，于2025年5月6日至2025年5月31日，对纳入评估范围的资产、负债进行了现场核查。

在企业如实申报资产并对被评估资产、负债进行全面自查的基础上，资产评估专业人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了核查。

（一）资产核查主要步骤

1. 指导企业相关人员进行填表与准备相关资料

指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集评估对象及其所涉及资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2. 初步审查企业提供的评估明细表

通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查评估明细表有无漏项等。

3. 现场调查阶段

根据评估业务具体情况对评估对象及其所涉及资产进行适当的现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象及其所涉及资产现状，关注评估对象及其所涉及资产法律权属。在现场调查阶段，采用询问、访谈、核对、监盘、勘查等手段对各项资产进行核查。

（1）评估对象真实性的核查

根据企业提供的资产申报明细，按照重要性原则采用逐项或抽样的方式针对各项资产进行核查，以确定资产的真实准确。通过查阅相关资产购置合同发票、财务会计记录、权属证书等，从而确定资产的真实性和完整性。



(2) 对资产权属等有关文件、证明和资料核查验证

对现场调查及资料收集所获得的涉及资产权属等有关文件、证明和资料进行核查和验证,按照需要核查验证的资料类别、来源、获取方式、对评估结论的影响程度等因素,选择适当的形式或实质核查验证程序及方法进行核查验证。在核查验证过程中采用了包括观察、询问、书面审查、检查记录或文件、实地调查、查询和函证、分析、计算、复核等核查验证的方式。

(3) 资产实际状态的调查

采用重点和一般相结合的原则,主要通过查阅相关资产的维护保养运行等记录,访谈相关管理和使用人员,以及在企业资产管理人员的配合下现场实地观察资产状态等方式进行,在调查的基础上完善重要资产调查表。

(4) 资产价值构成及业务发展情况的调查

根据企业的资产特点,调查其资产价值构成的合理性和合规性。根据企业的业务特点,通过调查了解和访谈等形式对其业务的历史及发展情况进行调查。

4. 收集整理评估资料

根据评估业务具体情况收集评估资料。收集的评估资料包括从委托人、产权持有人等相关当事人获取的内部资料;从政府部门、各类专业机构以及市场等其他渠道获取的外部资料。同时对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理,形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

(二) 资产核查主要方法

在核查工作中,针对不同资产的形态、特点及实际情况,采取了不同的核查方法。对纳入评估范围内的资产通过询问、访谈、核对、勘查等手段进行现场调查;对其法律权属状况给予必要的关注;对收集获取的评估资料采取观察、询问、书面审查、检查记录或文件、实地调查、查询和函证、分析、计算、复核等适当的形式或实质核查验证的方式进行核查和验证。

1. 资产负债的核查

(1) 流动资产

纳入本次评估范围的流动资产均为非实物性流动资产,对纳入评估范围的非实物性流动资产各科目,资产评估专业人员主要通过账务核对以及函证等进行核查。资产评估专业人员对往来账款进了函证和执行替代程序。

(2) 非流动资产



1) 长期股权投资

根据企业提供的长期股权投资评估明细表,资产评估专业人员查阅了有关的投资协议、公司章程、出资证明、企业法人营业执照、评估基准日资产负债表以及审计报告等有关资料,核查投资时间、金额、比例、公司设立日期、实收资本、经营范围等内容。

2) 投资性房地产

根据企业提供的资产评估申报表,在企业有关人员的配合下对纳入评估范围的投资性房地产进行了勘查。

对于投资性房地产的房屋座落位置、建筑面积、建成年月与企业提供的有关资料进行核对;核查投资性房地产的房屋结构类型、层数、层高、檐高、跨度、柱距、建筑面积;勘查并记录投资性房地产的房屋装修、设施及其使用状况、实际用途以及企业维护维修状况;查阅有关投资性房地产不动产权证,对产权权属存在瑕疵的,给予高度关注,进一步通过适当的形式和实质核查验证的方式,了解产权权属,并要求委托人和相关当事人出具了“说明”和“承诺函”;核对投资性房地产不动产权证中所载“所有权人”、“建筑面积”、“结构”及“示意图”,检查是否与资产评估申报表中所列内容及实物状况一致,对于无房屋所有权证的投资性房地产房屋建筑面积,根据企业申报情况资料并与企业人员现场共同实测进行核查。

对于投资性房地产所依附的土地使用权,资产评估专业人员对表中所列各项土地的用途、性质、准用年限、开发程度、面积等与土地证、出让合同等权属文件逐一核对,并对影响地价的一般因素、区域因素和个别因素等进行了详细了解和现场勘查,填写了土地使用权状况调查表等。在对土地证等权属文件核查验证时,对权属存在瑕疵的,给予高度关注,进一步通过适当的形式和实质核查验证的方式,了解权属状况,并要求委托人和相关当事人出具了“说明”和“承诺函”。

3) 长期待摊费用

资产评估专业人员首先对长期待摊费用明细账进行了审查及必要的分析,并检查长期待摊费用发生时的原始单据及相关的协议、合同等资料,在了解其合法性、合理性、真实性的基础上,根据其原始发生额、受益期,通过进一步查实确定在评估目的实现后被评估企业是否仍存在资产或权利,且与其他评估对象没有重复,核查支出和摊余情况,同时对长期待摊费用所指向的实物性资产进行了现场勘察和记录。

(3) 各类负债



对纳入评估范围的负债，资产评估专业人员在账务核对的基础上，调查了其业务内容、形成原因、发生日期、相关合同等，并重点了解各类负债是否为企业评估基准日所需实际承担的债务。

2. 经营状况调查

资产评估专业人员主要通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈，对企业的经营业务进行调查，主要包括外部环境、经营情况、资产情况、财务状况等，收集了相关资料。

二、影响资产核实的事项及处理方法

资产清查过程中，资产评估专业人员发现影响资产核实的事项及处理方法如下：

1、权属资料不全面或者存在瑕疵

(1) 南国置业股份有限公司

截至评估基准日，南国置业股份有限公司纳入评估范围的5项房产尚未取得房产权证。本次评估中，该5项房屋建筑面积按施工图纸与企业资产管理人员现场共同测量结果作为评估计算的依据。南国置业股份有限公司取得房产权证时，应作证载面积考虑对评估结果的调整。

该等（房产）见下表：

序号	建筑物名称	建成年月	计量单位	建筑面积 m ²	账面价值（万元）		备注
					原值	净值	
1	风华天城1期售楼部	2005/8/1	m ²	1,321.68	319.62	292.69	
2	南湖都会BC区负一楼	2006/12/1	m ²	3,856.85	537.05	490.96	
3	南湖都会D区二楼	2006/12/1	m ²	2,492.86	171.83	157.08	
4	南湖都会D区三楼	2006/12/1	m ²	711.25	49.16	44.94	
5	南湖城广地下商业	2010/12/1	m ²	7,252.14	2,062.86	1,791.43	
合计				15,634.78	3,140.52	2,777.10	

对上述资产，南国置业股份有限公司已经出具声明，权属归其所有，不存在产权纠纷。本次评估是以产权权属明确、不存在纠纷的前提下进行的。

(2) 武汉南国商业发展有限公司

截至评估基准日，被投资企业武汉南国商业发展有限公司纳入评估范围的7项房产尚未取得房产权证。本次评估中，该7项房屋建筑面积按施工图纸与企业资产管理人员现场共同测量结果作为评估计算的依据。被投资企业取得房产权证时，应作证载面积考虑对评估结果的调整。



该等（房产）见下表：

序号	建筑物名称	建成年月	计量单位	建筑面积 m ²	账面价值（万元）		备注
					原值	净值	
1	大武汉二期V座西汇二期商铺	2015/3/27	m ²	1,511.73	1,116.58	988.28	
2	大武汉二期V座一楼储藏间	2015/3/27	m ²	907.18	548.23	485.24	
3	大武汉二期V座西汇二期商铺	2015/3/27	m ²	26,058.65	16,096.70	14,247.13	
4	大武汉二期H座H座展示用房	2012/12/17	m ²	373.52	217.76	192.74	
5	大武汉一期G座G座地上商铺	2009/4/13	m ²	5,804.83	1,372.68	1,214.95	
6	大武汉一期B座B座商铺	2009/4/13	m ²	509.17	181.98	161.07	
7	大武汉一期E座E座商铺	2009/4/13	m ²	92.41	33.54	29.69	
合计				35,257.49	19,567.47	17,319.10	

对上述资产，武汉南国商业发展有限公司已经出具声明，权属归其所有，不存在产权纠纷。本次评估是以产权权属明确、不存在纠纷的前提下进行的。

（3）武汉南国洪广置业发展有限公司

截至评估基准日，被投资企业武汉南国洪广置业发展有限公司纳入评估范围的2项房产尚未取得房产权证。本次评估中，该2项房屋建筑面积按施工图纸与企业资产管理人员现场共同测量结果作为评估计算的依据。被投资企业取得房产权证时，应按证载面积考虑对评估结果的调整。

该等（房产）见下表：

序号	建筑物名称	建成年月	计量单位	建筑面积 m ²	账面价值（万元）		备注
					原值	净值	
1	武汉泛悦汇·KA街物业用房B1-81/82	2011/11/23	m ²	176.76	133.65	117.95	
2	武汉悦公馆办公用房	2013/9/18	m ²	4,591.29	2,642.80	1,777.99	
合计				4,768.05	2,776.45	1,895.94	

对上述资产，武汉南国洪广置业发展有限公司已经出具声明，权属归其所有，不存在产权纠纷。本次评估是以产权权属明确、不存在纠纷的前提下进行的。

（4）武汉洛悦房地产开发有限公司

截至评估基准日，被投资企业武汉洛悦房地产开发有限公司纳入评估范围的1项房产尚未取得房产权证。本次评估中，该1项房屋建筑面积按施工图纸与企业资产管理人员现场共同测量结果作为评估计算的依据。被投资企业取得房产权证时，应按证载面



积考虑对评估结果的调整。

该等（房产）见下表：

序号	建筑物名称	建成年月	计量单位	建筑面积 m ²	账面价值（万元）		备注
					原值	净值	
1	武汉泛悦城D区负一层	2020/12/21	m ²	9,069.00	14,151.86	12,361.65	
合计				9,069.00	14,151.86	12,361.65	

对上述资产，武汉泛悦房地产开发有限公司已经出具声明，权属归其所有，不存在产权纠纷。本次评估是以产权权属明确、不存在纠纷的前提下进行的。

除上述事项外，本次清查尚未发现存在其他权属资料不全面或者瑕疵的情形。

2、评估程序受到限制

① 关于隐蔽工程的技术检测

本次评估中，未对各种房地产项目的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房地产项目评估结果是在假定产权持有人提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过核对图纸、施工合同、预决算书、检测报告等实地勘察做出判断。

② 未逐项现场勘查资产

由于本次评估被投资单位实物资产数量较多且空间分布相对分散，对价值量较大的房地产项目进行了现场调查和逐项核查，对其余房地产项目采用点面结合的方式进行抽查。

除上述事项外，本次清查不存在其他评估程序受到限制的情形。

3、其他主要评估资料不完整

本次清查未发现其他主要评估资料不完整的情形。

4、评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据产权持有人提供资料，产权持有人置出资产组于评估基准日存在的法律、经济等未决事项主要如下表所示：

序号	案号	原告	被告	受理法院	案由	事实情况	审理情况
1	(2024)鄂01民终8176号	武汉南国商业发展有限公司	武汉恒天嘉禾南国西汇影城有限公司	湖北省武汉市中级人民法院	房屋租赁纠纷	2011年12月7日原告、被告签署了订《武汉南国置业西汇广场嘉禾影城租赁合同》，约定原告将位于武汉市解放大道201号南国广场B座3F、4F、5F，面积：6125平方米，租赁给被告，租期15年。现原告经多次催缴租金，被告拒绝缴纳，故请求人民法院判决被告向原告支付租费、违约金共计1642.41万元及逾期付款滞纳金。	截至目前，该案尚处于执行阶段。



序号	案号	原告	被告	受理法院	案由	事实情况	审理情况
2	(2025)鄂0606民初1681号	交通银行股份有限公司襄阳分行	襄阳南国商业发展有限责任公司、潜秀丽、胡祖元	襄阳樊城法院	金融借款合同纠纷	2017年12月12日原告、被告签订了《个人房产抵押贷款合同》，合同约定原告向被告潜秀丽提供抵押贷款16万元贷款，借款期限120个月，还款方式均为等额本息，贷款利率为五年期以上（期限）人民银行贷款基准利率上浮30%，逾期利率为上述贷款利率上浮50%，合同约定被告潜秀丽、胡祖元以襄阳市樊城区长虹路南国城市广场8幢4层8室的房屋为上述贷款提供抵押担保，同时合同约定被告襄阳南国商业发展有限责任公司为上述借款本息提供连带责任担保。现被告未按照约定还款，原告向樊城区人民法院起诉，请求被告偿还本金及拖欠利息、罚息共计6.89万元。	截至目前，该案尚处于一审阶段。
3	(2025)鄂0606民初1683号	交通银行股份有限公司襄阳分行	襄阳南国商业发展有限责任公司、梅璐	襄阳樊城法院	金融借款合同纠纷	2017年3月15日原告、被告签订了《个人房产抵押贷款合同》，合同约定原告向被告梅璐提供抵押贷款10万元贷款，借款期限120个月，还款方式均为等额本息，贷款利率为五年期以上（期限）人民银行贷款基准利率上浮10%，逾期利率为上述贷款利率上浮50%，合同约定被告梅璐以襄阳市樊城区长虹路南国城市广场8幢4层369室的房屋为上述贷款提供抵押担保，同时合同约定被告襄阳南国商业发展有限责任公司为上述借款本息提供连带责任担保。现被告未按照约定还款，原告向樊城区人民法院起诉，请求被告偿还本金及拖欠利息、罚息共计4.17万元。	截至目前，该案尚处于一审阶段。
4	(2025)鄂0606民初1684号	交通银行股份有限公司襄阳分行	襄阳南国商业发展有限责任公司、宋小英、王牧	襄阳樊城法院	金融借款合同纠纷	2017年4月17日原告、被告签订了《个人房产抵押贷款合同》，合同约定原告向被告宋小英、王牧提供抵押贷款10万元贷款，原告后向被告支付9万元贷款，借款期限120个月，还款方式均为等额本息，贷款利率为五年期以上（期限）人民银行贷款基准利率上浮10%，逾期利率为上述贷款利率上浮50%，合同约定被告宋小英、王牧以襄阳市樊城区长虹路南国城市广场8幢3层75室的房屋为上述贷款提供抵押担保，同时合同约定被告襄阳南国商业发展有限责任公司为上述借款本息提供连带责任担保。现被告未按照约定还款，原告向樊城区人民法院起诉，请求被告偿还本金及拖欠利息、罚息共计4.05万元。	截至目前，该案尚处于一审阶段。
5	(2025)鄂0606民初1686号	交通银行股份有限公司襄阳分行	襄阳南国商业发展有限责任公司、刘星、杜媛	襄阳樊城法院	金融借款合同纠纷	2017年9月18日原告、被告签订了《个人房产抵押贷款合同》，合同约定原告向被告刘星、杜媛提供抵押贷款20万元贷款，借款期限120个月，还款方式均为等额本息，贷款利率为五年期以上（期限）人民银行贷款基准利率上浮30%，逾期利率为上述贷款利率上浮50%，合同约定被告刘星、杜媛以襄阳市樊城区长虹路南国城市广场8幢3层42室的房屋为上述贷款提供抵押担保，同时合同约定被告襄阳南国商业发展有限责任公司为上述借款本息提供连带责任担保。现被告未按照约定还款，原告向樊城区人民法院起诉，请求被告偿还本金及拖欠利息、罚息共计10.97万元。	截至目前，该案尚处于一审阶段。



序号	案号	原告	被告	受理法院	案由	事实情况	审理情况
6	(2025)鄂0606民初1687号	交通银行股份有限公司襄阳分行	襄阳南国商业发展有限责任公司、杨秋香、肖世熊	襄阳樊城法院	金融借款合同纠纷	2017年5月2日原告、被告签订了《个人房产抵押贷款合同》，合同约定原告向被告杨秋香、肖世熊提供抵押贷款20万元贷款，借款期限120个月，还款方式均为等额本息，贷款利率为五年期以上（期限）人民银行贷款基准利率上浮10%，逾期利率为上述贷款利率上浮50%，合同约定被告杨秋香、肖世熊以襄阳市樊城区长虹路南国城市广场8幢5层010室的房屋为上述贷款提供抵押担保，同时合同约定被告襄阳南国商业发展有限责任公司为上述借款本息提供连带责任担保。现被告未按约定还款，原告向樊城区人民法院起诉，请求被告偿还本金及拖欠利息、罚息共计9.07万元。	截至目前，该案尚处于一审阶段。
7	(2021)鄂1003民初1626号	湖北银行股份有限公司荆州分行	刘慧、任鹏、荆州南国商业发展有限责任公司	荆州市荆州区人民法院	金融借款合同纠纷	被告刘慧、任鹏未按时偿还贷款本息，荆州南国商业发展有限责任公司为该等贷款承担连带责任保证，故原告向法院提起诉讼。法院判决被告刘慧、任鹏清偿借款本息、罚息、复利合计58.70万元，被告荆州南国商业发展承担连带责任，后荆州南国商业发展已代为清偿上述债务，正在向刘慧、任鹏追偿，尚未执行完毕。	执行中
8	(2025)鄂01民终1445号	武汉熙悦房地产有限公司	武汉唯购维龙实业有限公司	湖北省武汉市中级人民法院	房屋租赁纠纷	2022年8月15日，原告、被告签订了《武汉浣悦华府写字楼整体租赁合同》，约定被告应当在2024年2月19日向原告支付第一年度第三期租金8002682.24元，并应当在2024年2月15日、3月15日、4月15日前分别支付第二年度首月、第二月、第三月的租金各4001341.12元，然而被告始终未全额付清支付。现原告向人民法院提起诉讼，请求被告支付原告欠付租金共计1823.23万元、合同解除违约金800.27万元、自2024年5月14日起按200067.06元/日（月租金4001341.12/30*1.5计算）的标准占用费。法院判决武汉唯购维龙实业有限公司支付租金18,190,432.02元；并自2024年5月14日起按照每月4,001,341.12元支付占用费；以及以18,190,432.02元为基数，按照年利率3%，自2024年5月14日起至本息付清之日止支付逾期付款违约金。	该案尚处于执行阶段。
9	(2025)鄂0117民初1469号	武汉城森建筑工程有限公司	被告一：武汉临江荣城房地产开发有限公司 被告二：武汉临江荣城房地产开发有限公司	武汉市新洲区人民法院	房屋买卖合同纠纷	根据起诉状，原告称其与被告约定协助其垫资认购房产，向被告支付11套房首付款，但被告未按约定全部退回；此外，原告与被告签署了《团购协议》，原告依约支付了首付款，根据协议约定如后期原告放弃团购，被告应于以退还，但被告未退还。故原告诉至法院，请求判令二被告立即退还款项368.19万元及违约金26.54万元，并判令解除《团购协议》。	截至目前，该案尚处于一审阶段。
10	(2025)鄂01民终21397号	中建三局第一建设工程有限责任公司	武汉临江荣城房地产开发有限公司	武汉市中级人民法院	建设工程合同纠纷	一审法院判决：一、被告向原告支付工程款14,451.32万元及迟延履行利息，此款限于本判决生效之日起十日内履行完毕；二、被告向原告赔偿损失110.43万元，此款限于本判决生效之日起十日内履行完毕；三、原告在上述工程款范围内就案涉项目8-13#住宅楼、18#、23#配电房及19-21#商业楼、22#幼儿园部分折价或拍卖的价款优先受偿；四、驳回原告中建三局第一建设工程有限责任公司的其他诉讼请求。双方已分别提出上诉。	截至报告日，该案已做出二审判决。法院判决：一、武汉临江荣城房地产开发有限公司向中建三局第一建设工程有限责任公司支付工程款144,513,232.77元及迟延履行利息（以144,513,232.77元为基数，自2023年11月27日起，按照同期贷款市场报价利率计算至付清之日止），此款限于本判决生效之日起十日内履行完毕；二、武汉临江荣城房地产开发有限公司向中建三局第一建



南国置业股份有限公司拟重大资产出售
涉及的南国置业股份有限公司置出资产组价值项目一评估说明

序号	案号	原告	被告	受理法院	案由	事实情况	审理情况
							设工程有限责任公司赔偿原告损失1,104,342.80元。本案正在执行中。
11	(2025)鄂 0117 民初 449 号	裴荣	武汉临江悦城房地产开发有限公司	武汉市新洲区人民法院	服务合同纠纷	根据起诉状,原被告签署了《武汉临江悦城房地产开发有限公司城市研究及目标地块研究服务委托合同》,原告完成协议约定工作后被告未予付款。法院已于2025年3月作出判决,判决被告支付服务费37万元及违约金。	截至目前,该案尚处于执行阶段。
12	(2025)鄂 0117 民初 2260 号	武汉南国商业发展有限公司	第三人一:武汉临江悦城房地产开发有限公司; 被告一:武汉同津城乡建设投资集团有限公司; 被告二:武汉市新洲公路工程建设有限公司; 第三人二:武汉阳逻经济开发区建设开发有限公司	武汉市新洲区人民法院	股权纠纷	2019年10月10日,原告与被告签署了《投资合作协议》,约定“同股同投”原则共同投资开发“洛悦华府项目二期”,明确股东需按持股比例为项目资金缺口提供股东借款。现被告未按照约定给临江悦城提供股东借款,原告现请求法院判决被告退还垫付款项1748.46万元、支付资金占用费以及赔偿律师费6万元。	截至报告日,该案已做出二审判决。法院判决:驳回原告诉讼请求。
13	(2024)粤 0391 民诉前调 11532 号	李张平	武汉赋能企业管理咨询有限公司、深圳市国润金海房地产有限公司、深圳市前海建设投资控股集团有限公司、深圳市金地盛全房地产开发有限公司、深圳市润投咨询有限公司	深圳前海合作区人民法院	商品房预售合同纠纷	原告、被告签订了《深圳市房地产买卖合同》(预售)(以下简称“预售合同”),约定被告将润攀府B座11层1102住宅(建筑面积为150.73平方米,其中套内建筑面积为122.52平方米)转让(装修交付)给原告,单价为144134.61元/m ² ,总价为人民币17659373元,2024年5月30日前交房。预售合同签订后,原告按约定足额支付了房款。2025年5月28日,原告在在办理解案房屋验收时发现房屋存在多处严重问题,且原告根据深圳住建局官网查询,发现涉案房屋备案入市最高价远低于预售合同的购买单价,据此原告向深圳前海合作区人民法院提起诉讼,请求判令被告退还购房款及利息、逾期交房违约金等损失共计人民币86.62万元。	截至目前,该案尚处于诉前调解阶段。
14	(2025)湘 0104 民初 6525 号	李懿	长沙悦汉房地产有限公司	长沙市岳麓区人民法院	房屋买卖合同纠纷	2004年4月23日,原告、被告签订了《湖南省新建商品房买卖合同》,原告在被告处购买了位于岳麓区望岳街道流悦丹青苑2栋302号房。双方在签订合同的附件中约定了不利因素:“2栋南侧外墙或陆涛设置有太阳能板,阳台或露台设置有太阳能水箱,存在一定影响。”原告购房时无法了解不利影响,误认为露台视野较好而签订购房合同。现被告交房,原告发现太阳能板遮挡了大部分露台视野,故原告购房目的无法实现,对原告的购房意愿产生重大影响。故原告向长沙市岳麓区人民法院提起诉讼,请求:1.判令解除原被告签订的《湖南省新建商品房买卖合同》。2.判令被告退还原告全部购房款215.29万元、贷款利息3.81万元、房屋买卖契税3.95万元及其他购房费用2.35万元;赔偿利息3.45万元,总计228.86万元	截至目前,该案尚处于一审阶段。



序号	案号	原告	被告	受理法院	案由	事实情况	审理情况
15	(2025)鄂 0103 民初 170 号	上海三菱电梯有限公司湖北分公司	湖北南国创新置业有限公司	江汉区人民法院	承揽合同纠纷	原告、被告自 2017 年 3 月至 2019 年 1 月间签订了系列《电梯设备安装工程施工合同》（以下简称“安装合同”），根据合同约定，被告委托原告为共计 91 台电梯设备提供安装服务总酬金 5,281,060 元。原告称，目前合同项下所有电梯设备已经交付被告使用，被告理应支付剩余安装费。原告多次向被告催告支付余款但截至诉状递交之日，被告仍拖欠合同款 185.49 万元尚未支付。2023 年，原告向武汉市江汉区人民法院提起诉讼，请求湖北南国创新置业有限公司支付安装费 185.49 万元并支付逾期付款利息。	截至目前，该案尚处于一审阶段。
16	(2025)川 0107 民初 5924 号	于文忠	被告 1: 青岛香格里拉美容咨询有限公司 被告 2: 成都中电建海赋房地产开发有限公司	成都市武侯区人民法院	不当得利纠纷	2015 年，原告于文忠购买泛悦国际 2-1-17/18/19/25 和 2-3-5 共计 5 套房屋，支付 3200 余万元。原告认为，在未经原告允许的情况下，被告 1 青岛香格里拉美容咨询有限公司（以下简称“香格里拉公司”）将案涉房屋登记至香格里拉公司名下，系不当得利，故将香格里拉公司和被告 2 成都中电建海赋房地产开发有限公司（曾用名中水电海赋）公司诉至法院，诉请： 1. 将案涉房屋转移登记至与于文忠名下或由香格里拉公司偿还购房款及资金占用利息； 2. 本案诉讼费、保全费等由香格里拉公司、中电建海赋承担。”	截至报告日，原告已撤诉。
17	(2024)川 0108 民初 17856 号	李旭东、张黎明	中电建物业管理有限公司成都分公司、成都泛悦北城房地产开发有限公司、中电建物业管理有限公司及相关住户	成华区人民法院	财产损害赔偿纠纷	2022 年 6 月，原告李旭东、张黎明因屋内卫生间主管道返水，向法院提起诉讼，请求法院判决中电建物业成都分公司、中电建物业公司及相关住户赔偿损失。法院一审判决成都泛悦北城承担赔偿费用、鉴定费 46,449 元；判决其他住户每户赔偿原告修复费用、鉴定费损失 1,935.38 元。法院二审判决撤销一审判决，并发回成华区人民法院重审。	截至目前，该案正在一审重审中。
18	(2024)渝 0105 字第 42662 号	赵海鑫	重庆泛悦房地产开发有限公司	重庆市江北区人民法院	商品房销售合同纠纷	根据起诉状，原告称与被告签署的商品房买卖合同已发送解除函，现要求扣除违约金后返还剩余房款 23.76 万元。一审法院判决被告返还购房款 16.95 万元。	执行中
19	(2025)渝 0105 民初 2049 号	谢京珊	重庆泛悦房地产开发有限公司	重庆市江北区人民法院	商品房销售合同纠纷	根据起诉状，原告与被告签署商品房买卖合同后解除，被告未退还相关定金款项，故原告起诉要求公司退还定金及首付款首期合计 23 万元以及资金利息 0.15 万元。	一审中
20	(2025)渝 0105 民初 15306 号	重庆元禾大千艺术品有限公司	重庆泛悦房地产开发有限公司	重庆市江北区人民法院	装饰装修合同纠纷	根据起诉状，原告被告签署了软装合同，被告欠付原告合同价款。故原告起诉请求判令被告支付合同价款 13.4 万元及逾期利息。	一审中
21	(2024)渝 0105 民初 27354 号	李晓英	重庆泛悦房地产开发有限公司	重庆市江北区人民法院	商品房销售合同纠纷	原告认为房屋交付后存在大量质量问题，要求公司赔偿损失。	二审中
22	(2024)渝 0192 民初 13133 号	重庆三亿源合电子商务有限公司	重庆六真房地产开发有限公司	重庆市重庆自由贸易试验区法院	承揽合同纠纷	原告系项目智能门锁供应商，现起诉要求支付质保金 15254.32 元及违约金诉讼费。目前项目反馈需扣除供应商 7700 元的第三方维修费及等额的管理费。	一审审理中
23	(2024)渝 0113 民初 25489 号	徐岚岚	重庆六真房地产开发有限公司	重庆市沙坪坝区人民法院	商品房销售合同纠纷	2023 年 7 月，原告签署首付分期，缴纳 10% 首付 89916 元，剩余首付 180000 元未按时缴纳。在诉请中，原告称自己被骗签署分期付款，要求退还定金。	一审审理中
24	(2025)渝 0106 民初 7526 号	贝壳找房（重庆）信息技术有限公司	重庆康田洛悦房地产开发有限公司、胡汤正、谭念、重庆歇尔爱房地产经纪有限公司、重庆更赢信息技术有限公司	重庆市沙坪坝区人民法院	商品房委托代理销售合同纠纷	2023 年 8 月 8 日，原被告签订了《华西区城重庆西永流悦长安项目 2023 年-2024 年渠道销售服务合同》及相关协议。原告起诉被告立即向原告支付佣金 121817.54 元及违约金和诉讼费用。	截至目前，该案尚处于一审阶段。



序号	案号	原告	被告	受理法院	案由	事实情况	审理情况
25	(2025)渝0106民初7985号	重庆到家网络科技有限公司	重庆康田洛悦房地产开发有限公司	重庆市沙坪坝区人民法院	商品房委托代理销售合同纠纷	2024年8月19日,原告与被告签署了《华西区·重庆·清韵阶庭项目2024年8月-10月渠道经纪服务合同》。原告起诉被告立即向原告支付佣金57718.52元及违约金和诉讼费用。	截至目前,该案尚处于一审阶段。
26	(2025)渝0106民初7584号	重庆到家网络科技有限公司	重庆康田洛悦房地产开发有限公司	重庆市沙坪坝区人民法院	商品房委托代理销售合同纠纷	2024年5月5日,原被告双方签订了《华西区·重庆·高新流悦长安项目2024年4月-10月中介经纪服务合同》。原告起诉被告立即向原告支付佣金80900元及违约金和诉讼费用。	截至目前,该案尚处于一审阶段。
27	(2024)渝0106民初26933号	裴荣	重庆康田洛悦房地产开发有限公司	重庆市沙坪坝区人民法院	房屋买卖合同纠纷	原告与被告签署《商品房买卖合同》后解除,原告请求法院判令被告退还购房款91.58万元及资金占用损失,并请求判决被告配合原告共同向国家税务总局重庆西永综合保税区税务提出申请要求退还原告已缴纳的契税12.57万元。	截至目前,该案尚处于一审阶段。
28	(2025)渝0106民初3793号	何波	重庆康田洛悦房地产开发有限公司	重庆市沙坪坝区人民法院	商品房销售合同纠纷	原告在购买被告商品房时销售人员承诺赠送2万元京东卡,但未履行,故起诉至法院请求开发商履行礼金券承诺。	截至目前,该案尚处于一审阶段。
29	(2025)渝0106民初3226号	赵伟、何玲	重庆康田洛悦房地产开发有限公司	重庆市沙坪坝区人民法院	商品房预约合同纠纷	原告与被告签署《商品房认购协议》,被告置业顾问没收原告定金,故原告提起诉讼请求判令解除认购协议并请求被告双倍返还定金共计人民币4万元。	截至目前,该案尚处于一审阶段。
30	(2025)渝0106民初3361号	袁丁	重庆康田洛悦房地产开发有限公司	重庆市沙坪坝区人民法院	商品房预售合同纠纷	原告与被告签署《商品房买卖合同》后希望解除,请求法院判令解除买卖合同并退还购房款28万元。	截至目前,该案尚处于一审阶段。
31	(2025)苏0192民初3383号	黛娜丽莎集团股份有限公司	南京十心房地产有限公司	南京江北新区人民法院	买卖合同纠纷	南京十心房地产有限公司欠付原告货款,经原告起诉及法院调解,被告南京十心应于2025年4月23日前支付货款151.94万元。	截至目前,该案已调解结案,尚未执行
32	(2025)苏0192民初2319号	黛娜丽莎集团股份有限公司	南京十心房地产有限公司	南京江北新区人民法院	买卖合同纠纷	南京十心房地产有限公司欠付原告货款,经原告起诉及法院调解,被告南京十心应于2025年4月23日前支付货款236.66万元。	截至目前,该案已调解结案,尚未执行
33	(2025)苏0192民初3596号	森森日盛集团有限公司	南京十心房地产有限公司	南京江北新区人民法院	承揽合同纠纷	根据起诉状,原告与南京求真装饰工程有限公司签署了《南京G14项目升级包户内门采购及安装合同》,约定由原告提供位于南京市江北新区G14项目户内门的供货、安装服务。后南京求真装饰工程有限公司与南京十心房地产有限公司吸收合并,债务由南京十心房地产有限公司承继。 原告向法院提起诉讼,请求:1、被立即支付原告案涉合同余款人民币125万元以及违约金人民币6.25万元,以上共计人民币131.25万元。2、本案的诉讼费、保全费、保全保险费全部费用由被告承担。	截至目前,该案尚在一审过程中
34	(2024)苏0192民初10733号	江苏领航服务外包有限公司	南京十心房地产有限公司	南京江北新区人民法院	劳务派遣合同纠纷	南京十心房地产有限公司欠付原告服务费,经原告起诉及法院调解,被告南京十心房地产有限公司应于2025年3月31日前支付原告服务费13.19万元、管理费1.54万元。	截至目前,该案已调解结案,尚未执行
35	(2024)苏0192民初11261号	南京天日升工贸有限公司	南京十心房地产有限公司	南京江北新区人民法院	买卖合同纠纷	南京十心房地产有限公司欠付原告货款,经原告起诉及法院判决,被告南京十心房地产有限公司应于判决生效之日起五日内支付原告51.34万元及违约金。	截至目前,该案已判决,尚未执行
36	(2025)苏0192民初132号	立邦涂料(中国)有限公司	南京十心房地产有限公司	南京江北新区人民法院	买卖合同纠纷	南京十心房地产有限公司欠付原告货款,经原告起诉及法院判决,被告南京十心应于判决生效之日起五日内支付原告22.24万元及违约金。	截至目前,该案已判决,尚未执行
37	(2024)苏0192民初9059号	日立电梯(中国)有限公司江苏分公司	南京十心房地产有限公司	南京江北新区人民法院	建设工程施工合同纠纷	南京十心房地产有限公司欠付原告电梯工程款,经原告起诉及法院调解,被告南京十心应于2025年1月27日前向原告付清工程款12.98万元。	截至目前,该案已调解结案,尚未执行
38	(2025)鄂0111民初2124号	许久	武汉洛悦房地产有限公司	洪山区人民法院	装饰装修合同纠纷	原告以被告逾期交房为由要求被告支付逾期交房违约金107,247元。	截至目前,该案尚处于一审阶段。



序号	案号	原告	被告	受理法院	案由	事实情况	审理情况
39	(2024)鄂0111民诉前调24248号	高晓丹	被告一:武汉浣悦房地产有限公司 被告二:武汉城市东方物业服务服务有限公司	洪山区人民法院	财产损害赔偿纠纷	原告以马桶返水造成损失为由请求赔偿租金损失12,100元及财产损失20,000元。	截至目前,该案尚处于一审阶段。
40	(2024)鄂0111民初313号 (2024)鄂01民再232号	武汉钰涛建筑劳务有限公司	被告一:湖北保润建设工程有限公司 被告二:武汉旭开恒强商贸有限公司 被告三:张亮 被告四:湖北汉兴盛建设有限公司 被告五:武汉浣悦房地产有限公司	武汉市中级人民法院	建设工程施工合同纠纷	被告五与被告四签订第三方维保施工合同,被告四承接后转包给被告一、二,被告一转包给原告,原告施工后被告一、二拖欠工程款5,620,000元,原告请求:1、判令被告一、二支付工程款、被告三、四承担连带责任;2、被告一、二、三、四支付逾期滞纳金;3、被告五在应付被告四的工程款范围内对拖欠工程款承担连带付款责任;4、被告一、二、三、四承担律师服务费。 一审未判决武汉浣悦承担责任,判决被告一、二支付工程尾款5,410,000元及逾期滞纳金。二审上诉人未缴费视为撤诉,目前原告与被告一、二、三、分别提起再审申请,其中原告申请改判被告四、被告五承担相应法律责任。	截至目前,该案处于再审阶段。
41	(2024)渝0113民初439号	四川炜铂建设工程有限公司	中国水利水电第十工程局有限公司	重庆市巴南区人民法院	拖欠工程款纠纷	漂悦公司将公园里一期发包给中国水利水电第十工程局有限公司,水电十局将其中的精装修工程分包给武汉大本营商业管理有限公司,武汉大本营公司将该工程转包给四川炜铂,因武汉大本营未支付完工程款,因此起诉了武汉大本营,并将漂悦公司列为第三人。	截至目前,该案尚处于一审阶段。
42	(2024)渝0113民初441号	四川炜铂建设工程有限公司	重庆漂悦房地产开发有限公司	重庆市巴南区人民法院	拖欠工程款纠纷	漂悦公司将公园里一组团架空层精装修公司发包给武汉大本营商业管理有限公司,武汉大本营商业管理有限公司将该工程转包给原告,因武汉大本营商业管理有限公司未支付完工程款共计46万元,原告起诉了武汉大本营商业管理有限公司,并要求漂悦公司在欠付工程款范围内承担连带责任。	截至目前,该案尚处于一审阶段。
43	(2025)渝05民终1080号	代祥胜	重庆漂悦房地产开发有限公司	重庆市第五中级人民法院	合同纠纷	原告认为被告存在延期交房以及室内质量问题,要求公司支付延期交付违约金以及质量问题整改造成的损失共计4.7万元。	截至目前,该案已收到二市判决,判决重庆漂悦支付1272.50元,正在执行。
44	(2024)渝0113民初27456号	曾勇	重庆漂悦房地产开发有限公司	重庆市巴南区人民法院	建设工程分包合同纠纷	曾勇与四川云松建筑劳务有限公司就浣悦城项目签署涂料分包施工合同,因云松公司未及时付款,现曾勇起诉云松公司、水利十局、漂悦公司共同向其支付195820.03元劳务费。	截至目前,该案尚处于收到传票。
45	(2025)渝0113民初2262号	贝壳找房(重庆)信息技术有限公司	重庆漂悦房地产开发有限公司	重庆市巴南区人民法院	商品房委托代理销售合同纠纷	贝壳认为其按照分销合同的约定完成了浣悦城项目客户余宏基的推荐成交工作,现起诉要求项目公司支付对应佣金38501.46元。	截至目前,该案尚处于收到传票。
46	(2024)渝0108民初28989号	孙成飞	重庆漂悦房地产开发有限公司	重庆市巴南区人民法院	确认劳动关系纠纷	浣悦城项目桥梁安装工人起诉水利十局、重庆通森电力公司、四川南旺轩财工程有限公司、项目公司要求确认劳动关系并支付2024.8-2024.9工资5250元。	截至目前,该案尚处于收到传票。
47	(2024)渝0113民初26129号	张成	重庆漂悦房地产开发有限公司	重庆市巴南区人民法院	商品房销售合同纠纷	浣悦城客户张成起诉要求公司兑现20年车位使用权承诺并承担2024.6至今的停车费约0.35万。	截至目前,该案尚处于收到传票。



序号	案号	原告	被告	受理法院	案由	事实情况	审理情况
48	(2024)苏0106民初18352号	南京电建中储房地产有限公司	南京悦仕方达商业管理有限公司	南京市鼓楼区人民法院	合同纠纷	原告与被告签订《南京泛悦广场商业招商运营合作框架协议》，约定由被告招商运营“电建中储泛悦广场T1、T2、G1、G4、G5、S1、S4、S5的商铺”。后原告于2022年12月15日发出《关于电建地产·南京泛悦广场项目商铺招商运营解除函》，被告于2022年12月16日作出《关于南京泛悦广场项目剩余未售商铺招商运营模式改变的回函》，按照函件约定，自2022年11月12日起，共有37套未售商铺已从《南京泛悦广场商业招商运营合作框架协议》中剔除。按照约定，自2022年11月12日起，被告已无权收取上述37套商铺租金，但被告仍存在收取租金行为，故原告诉至南京市鼓楼区人民法院，请求被告向原告移交37套商铺租金，合计2147583.14元。	截至目前，该案尚处于一审阶段。
49	(2025)苏0106民初2111号	厦门棱形房地产营销策划有限公司	南京电建中储房地产有限公司	南京市鼓楼区人民法院	中介合同纠纷	2024年5月13日，原告参加被告南京泛悦城市广场项目D1栋导客中介服务招标活动，并于2024年6月7日收到《中标通知书》，载明原告被确定为案涉项目中标单位，中标金额为3,550,000元。原告遂应中标通知书要求，在敦促被告签订书面《南京泛悦城市广场项目D1栋导客中介服务渠道销售合同》（下称“案涉销售合同”）的同时，以实际行动履行案涉销售合同义务，向被告提供导客中介服务。结算周期届满后，原告依约向被告申请结算导客成功所对应佣金，合计2,740,385.32元，但被告尚未支付，故原告向南京市鼓楼区人民法院提起诉讼。	截至目前，该案尚处于一审阶段。
50	(2024)鄂01民终8176号	武汉南国商业发展有限公司	武汉恒天嘉禾南国西汇影城有限公司	湖北省武汉市中级人民法院	房屋租赁纠纷	2011年12月7日原告、被告签署了订《武汉南国置业西汇广场嘉禾影城租赁合同》，约定原告将位于武汉市解放大道201号南国广场B座3F、4F、5F，面积：6125平方米，租赁给被告，租期15年。现原告经多次催缴租金，被告拒绝缴纳，故请求人民法院判决被告向原告支付租费、违约金共计1642.41万元及逾期付款滞纳金。	截至目前，该案尚处于执行阶段。
51	(2023)鄂0606民初9094号等	刘某、张某等	武汉大本营商业管理有限公司、或武汉大本营商业管理有限公司襄阳分公司等	襄阳市樊城区人民法院、襄阳市中级人民法院、武汉市桥口区人民法院、武汉市中级人民法院等	租赁合同纠纷	武汉大本营商业管理有限公司与原告签订《产权商铺委托租赁管理合同书》，因合同履行过程中发生纠纷，原告向法院提起诉讼，请求判令被告向原告支付拖欠的基本租金收益及预期付款的违约金。	截至目前，该类案件正处于审理或执行阶段。

除上述事项外，本次清查未发现其他存在的法律、经济等未决事项。

5、抵押、担保、租赁及其或有负债/或有资产等事项

根据产权持有人提供资料，产权持有人置出资产组于评估基准日存在的抵押、担保事项主要如下：

(1) 抵押

公司	项目	科目性质	资产范围	受限面积(平方米)	账面原值(万元)	账面现值(万元)
武汉临江荣城房地产开发有限公司	武汉谕悦华府二期	存货	武汉谕悦华府二期1-3号楼、5-7号楼部分共计782套住宅在建工程	164,665.65	96,852.21	63,573.39
杭州悦悦房地产开发有限公司	武汉中城K3	存货	地上商铺	8,600.80	18,769.18	17,485.72



南国置业股份有限公司拟重大资产出售
涉及的南国置业股份有限公司置出资产租价值项目-评估说明

限公司						
湖北南国创新置业有限公司	武汉南国中心二期	存货	商业广场 1-5 层、地下商业-1、-2 层	62,880.04	178,470.41	168,421.44
湖北南国创新置业有限公司	武汉南国中心 T1 写字楼	存货	南国中心 T1 写字楼 6-30 层	29,813.44	132,522.91	51,192.93
襄阳南国商业发展有限责任公司	襄阳泛悦中心写字楼、泛悦长虹店	存货	写字楼 5、14-24 层，地下商业	17,247.45	-	9,528.22
重庆康田洛悦房地产开发有限公司	重庆清韵阶段	存货	土地	22,211.50	24,599.47	24,599.47
重庆康田洛悦房地产开发有限公司	重庆流悦长安	存货	土地	9,118.70	12,009.37	12,009.37
重庆康田洛悦房地产开发有限公司	重庆西永流悦长安	存货	土地	19,358.50	18,555.34	18,555.34
成都泛悦北城房地产开发有限公司	泛悦北城城市广场	存货	商业	62,495.19	123,855.78	111,801.06
武汉熙悦房地产开发有限公司	武汉流悦华府二期	投房	写字楼	64,537.76	73,450.90	68,716.69
武汉南国商业发展有限公司	武汉南国广场 B 馆 CMBS	投房		51,086.68	38,703.35	34,049.35
武汉南国商业发展有限公司	武汉南国广场 A 馆 CMBS	投房		16,913.18	7,814.94	6,875.21
武汉南国洪广置业发展有限公司	武汉泛悦 ka 街	投房	泛悦汇 ka 街 3 层，1 层、-1 层部分，-2 层	19,255.20	11,277.78	9,891.09
武汉南国商业发展有限公司	武汉万安国际	投房		7,567.85	11,596.54	9,789.84
襄阳南国商业发展有限责任公司	襄阳泛悦中心写字楼、泛悦长虹店	投房	写字楼 5、14-24 层，地下商业	6,355.66	-	3,606.02

(2) 担保

序号	合同编号	担保人	被担保人	担保权人	担保合同金额（万元）	担保金额（截止 2025.4.30）
1	JKZQXY(公)-2025-01	南国置业股份有限公司	武汉临江荣城房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司武汉江岸支行	56,000.00	56,000.00
2	HTC42011000YBDB202100002	南国置业股份有限公司	武汉熙悦房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司武汉江岸支行	25,500.00	23,587.50
3	2024 年湘新公业保字 12306002 号	南国置业股份有限公司	长沙悦汉房地产开发有限公司	中国银行股份有限公司湖南湘江新区分行	50,198.10	50,098.10
4	2023 年湘新公业保字 12306001 号	南国置业股份有限公司	长沙悦汉房地产开发有限公司	中国银行股份有限公司湖南湘江新区分行	10,000.00	9,497.15
5	2024 年渝中银渡司保证康田字 1-2 号	南国置业股份有限公司	重庆康田洛悦房地产开发有限公司	中国银行股份有限公司重庆大渡口支行	26,400.00	19,181.25
6	浙商银高保字 2024 第 00502 号	南国置业股份有限公司	重庆漂悦房地产开发有限公司	浙商银行股份有限公司	13,600.00	13,600.00
合计					153,698.10	143,964.00

(3) 租赁：

南国置业股份有限公司将武汉市武昌区雅安街101号，商铺编号为风华天城-1层天城幼儿园单元的商铺租赁给武汉市武昌区风华天城幼儿园，租赁期限在2024年9月至2029年8月，租金单价为30.60元/平方米/月。

湖北兴弘房地产有限公司将万安国际公寓租赁给武汉杰创睿景酒店管理有限公司



司，租赁期限自 2019 年 9 月至 2029 年 9 月，合同约定，第 1-2 个租赁年度，每月租金总额 52.97 万元；第 3-5 个租赁年度，每月租金 58.27 万元；第 6 个租赁年度，每月租金总额 61.19 万元；第 7 个租赁年度，每月租金总额 64.24 万元；第 8 个租赁年度，每月租金总额 67.46 万元；第 9 个租赁年度，每月租金总额 70.83 万元；第 10 个租赁年度，每月租金总额 74.37 万元。截至评估基准日，湖北兴弘房地产有限公司已注销，上述资产已由南国置业股份有限公司长投单位武汉南国商业发展有限公司予以接管。

南京电建中储房地产有限公司将位于江苏省南京市鼓楼区小市街道南京泛悦城市广场 T1 栋办公物业 7-26 层租赁给中储发展股份有限公司，合同约定，第 1-5 个租赁年度，租金水平按照阶段一第三计租年租金 1.94688 元/天/m'的基础上减半即 0.9734 元/天/m²计算，年租金为 554.52 元。第 6-17 个租赁年度，待第 6 个租赁年度起前另行协商。

除上述事项外，本次清查未发现纳入本次评估范围的置出资产组存在抵押、质押、担保、租赁及其或有负债/或有资产等事项。

6、盈亏报废情况

本次清查未发现存在资产的盈亏报废等事项。

7、评估基准日时正在进行的大修理、改扩建情况

本次清查未发现评估基准日时正在进行的大修理、改扩建情况。

8、权属等资料的核查验证事项

资产评估专业人员对资产核查过程中涉及的资产权属等有关文件、证明和资料进行核查和验证，按照核查验证资料的类别、来源、获取方式、对评估结果的影响程度等因素，选择适当的形式或实质核查验证程序及方法进行核查验证。在核查验证过程中采用了包括观察、询问、书面审查、检查记录或文件、实地调查、查询和函证、分析、计算、复核等核查验证的方式。

9、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

本次清查未发现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。

三、核实结论

资产评估专业人员依据客观、独立、公正、科学的原则，对纳入评估范围内的资产及负债的实际状况进行了认真、详细的核查，我们认为上述清查在所有重要的方面



反映了委托评估资产的真实状况，资产清查的结果有助于对资产的市场价值进行公允的评定估算。

（一）资产核实结论

经清查，账、实、表相符，不存在错报、漏报的情况。

（二）资产核实结果是否与账面记录存在差异及其程度

经清查，未发现与账面记录存在差异的情况。

（三）权属资料不完善等权属不清晰的资产

（1）南国置业股份有限公司

截至评估基准日，南国置业股份有限公司纳入评估范围的3项房产尚未取得房产权证。本次评估中，该3项房屋建筑面积按施工图纸与企业资产管理人员现场共同测量结果作为评估计算的依据。南国置业股份有限公司取得房产权证时，应按证载面积考虑对评估结果的调整。

该等（房产）见下表：

序号	建筑物名称	建成年月	计量单位	建筑面积 m ²	账面价值（万元）		备注
					原值	净值	
1	中央花园会所	2004/12/1	m ²	1,076.58	83.00	75.87	
2	南湖都会D区二楼	2006/12/1	m ²	2,492.86	171.83	157.08	
3	南湖都会D区三楼	2006/12/1	m ²	711.25	49.16	44.94	
合计				4,280.69	303.99	277.89	

对上述资产，南国置业股份有限公司已经出具声明，权属归其所有，不存在产权纠纷。本次评估是以产权权属明确、不存在纠纷的前提下进行的。

（2）武汉南国商业发展有限公司

截至评估基准日，被投资企业武汉南国商业发展有限公司纳入评估范围的7项房产尚未取得房产权证。本次评估中，该7项房屋建筑面积按施工图纸与企业资产管理人员现场共同测量结果作为评估计算的依据。被投资企业取得房产权证时，应按证载面积考虑对评估结果的调整。

该等（房产）见下表：

序号	建筑物名称	建成年月	计量单位	建筑面积 m ²	账面价值（万元）		备注
					原值	净值	
1	大武汉二期V座西汇二期商铺	2015/3/27	m ²	1,511.73	1,116.58	988.28	
2	大武汉二期V座一楼	2015/3/27	m ²	907.18	548.23	485.24	



序号	建筑物名称	建成年月	计量单位	建筑面积 m ²	账面价值(万元)		备注
					原值	净值	
	储藏间						
3	大武汉二期V座西汇二期商铺	2015/3/27	m ²	26,058.65	16,096.70	14,247.13	
4	大武汉二期H座H座展示用房	2012/12/17	m ²	373.52	217.76	192.74	
5	大武汉一期G座G座地上商铺	2009/4/13	m ²	5,804.83	1,372.68	1,214.95	
6	大武汉一期B座B座商铺	2009/4/13	m ²	509.17	181.98	161.07	
7	大武汉一期E座E座商铺	2009/4/13	m ²	92.41	33.54	29.69	
合计				35,257.49	19,567.47	17,319.10	

对上述资产，武汉南国商业发展有限公司已经出具声明，权属归其所有，不存在产权纠纷。本次评估是以产权权属明确、不存在纠纷的前提下进行的。

(3) 武汉南国洪广置业发展有限公司

截至评估基准日，被投资企业武汉南国洪广置业发展有限公司纳入评估范围的2项房产尚未取得房产权证。本次评估中，该2项房屋建筑面积按施工图纸与企业资产管理人员现场共同测量结果作为评估计算的依据。被投资企业取得房产权证时，应按证载面积考虑对评估结果的调整。

该等（房产）见下表：

序号	建筑物名称	建成年月	计量单位	建筑面积 m ²	账面价值(万元)		备注
					原值	净值	
1	武汉泛悦汇·KA街物业用房B1-81/82	2011/11/23	m ²	176.76	133.65	117.95	
2	武汉悦公馆办公用房	2013/9/18	m ²	4,591.29	2,642.80	1,777.99	
合计				4,768.05	2,776.45	1,895.94	

对上述资产，武汉南国洪广置业发展有限公司已经出具声明，权属归其所有，不存在产权纠纷。本次评估是以产权权属明确、不存在纠纷的前提下进行的。

(4) 武汉洺悦房地产开发有限公司

截至评估基准日，被投资企业武汉洺悦房地产开发有限公司纳入评估范围的1项房产尚未取得房产权证。本次评估中，该1项房屋建筑面积按施工图纸与企业资产管理人员现场共同测量结果作为评估计算的依据。被投资企业取得房产权证时，应按证载面积考虑对评估结果的调整。

该等（房产）见下表：



南国置业股份有限公司拟重大资产出售
涉及的南国置业股份有限公司置出资产组价值项目-评估说明

序号	建筑物名称	建成 年月	计量 单位	建筑面积 m ²	账面价值（万元）		备注
					原值	净值	
1	武汉泛悦城D区负一层	2020/12/21	m ²	9,069.00	14,151.86	12,361.65	
合计				9,069.00	14,151.86	12,361.65	

对上述资产，武汉洺悦房地产开发有限公司已经出具声明，权属归其所有，不存在产权纠纷。本次评估是以产权权属明确、不存在纠纷的前提下进行的。

除上述事项外，本次清查尚未发现存在其他权属资料不全面或者瑕疵的情形。

（四）企业申报的账外资产的核实结论

本次清查企业无申报的表外资产。

（五）财务清查结论

本次经济行为所涉及的被评估企业置出资产组评估基准日对应的模拟财务报表系经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，本次评估未发现需要调整的事项。



第三章：资产基础法评估技术说明

一、 流动资产评估技术说明

（一）评估范围

纳入评估范围的流动资产在评估基准日账面价值合计为11,267,744,139.83元，具体如下：

金额单位：人民币元		
编号	科目名称	账面价值
1.	应收账款	6,275,037.09
2.	其他应收款	11,261,329,723.61
3.	其他流动资产	139,379.13
	合计	11,267,744,139.83

（二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的流动资产的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表标准格式，指导企业填写流动资产评估明细表。

第二阶段：现场调查阶段

（1）根据企业提供的流动资产评估申报资料，首先进行总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对使之相符；对内容不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报，作到账表相符；

（2）到现场进行查验、函证等核查工作；

（3）对流动资产原始凭据抽样核查，并对数额较大的款项进行了函证，确保款项情况属实；

（4）收集与评估有关的产权、法律法规文件、市场资料，并采用适当的形式进行核查和验证。

第三阶段：评定估算阶段

（1）在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上进行评



定估算；编制评估明细表和汇总表；

(2) 撰写流动资产评估技术说明。

(三) 评估方法

根据企业提供的资产负债表、申报的流动资产各科目评估明细表，在核查的基础上，遵循独立性、客观性、公正性的工作原则进行评估工作。

1. 应收账款

应收账款账面余额 6,937,845.89 元，计提坏账准备 662,808.80 元，账面价值 6,275,037.09 元。共计 6 笔，主要为应收租金、物业服务款项，账龄大部分在 1 年以内。

资产评估专业人员核对应收账款明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常以及关联单位的款项进行函证，对没有回函的款项实施替代程序（取得期后收回的款项的有关凭证或业务发生时的相关凭证），对其他应收款项进行核对，以证实应收款项的真实性、完整性，核查结果账、表、单金额相符。

资产评估专业人员在对上述应收款项核查无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失。对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或实施催款手段后账龄超长的，评估风险损失为 100%；对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参考企业计算坏账准备的方法，以账龄分析分别确定一定比例的风险损失，按账面余额扣除风险损失确定评估值。对企业计提的坏账准备评估为零。

经评估，应收账款评估值为 6,275,037.09 元。

2. 其他应收款

其应收账款账面余额 11,263,764,739.40 元，计提坏账准备 2,435,015.79 元，账面价值 11,261,329,723.61 元。共计 28 笔，主要为内部借款本息、往来款等，大部分账龄在 1 年以内。

资产评估专业人员核对了其他应收款明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对对金额较大或金额异常以及关联单位的款项进行函证，对没有回函的款项实施替代



程序（取得期后收回的款项的有关凭证或业务发生时的相关凭证），对其他应收款项进行核对，以证实应收款项的真实性、完整性，核查结果账、表、单金额相符。

资产评估专业人员在对上述其他应收款项核查无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失。对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或实施催款手段后账龄超长的，评估风险损失为 100%；对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参考企业计算坏账准备的方法，以账龄分析分别确定一定比例的风险损失，按账面余额扣除风险损失确定评估值。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

经评估，其他应收款评估值为 11,261,329,723.61 元，无增减值变化。

3. 其他流动资产

其他流动资产账面价值 139,379.13 元，包括待认证进项税。

其他流动资产以产权持有人评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值，对于评估基准日后已无对应权利、价值或已经在其他资产中考虑的项目直接评估为零。

资产评估专业人员在核查企业预缴的企业所得税、待抵扣的设备进项税账面价值构成与核算无误的基础上，通过了解企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等，核查企业的纳税申报表和缴税凭单，确认申报数的正确性和真实性。经核查，税款种类符合企业实际税负且金额与申报数相符，以核实后账面值为评估值。

经评估，其他流动资产评估值为 139,379.13 元。

（四）评估结果

经评估，流动资产评估价值为 11,267,744,139.83 元，较账面值无增减值变化。见下表：

流动资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增减值率%
1.	应收账款	6,275,037.09	6,275,037.09	0.00	0.00%
2.	其他应收款	11,261,329,723.61	11,261,329,723.61	0.00	0.00%
3.	其他流动资产	139,379.13	139,379.13	0.00	0.00%



流动资产合计	11,267,744,139.83	11,267,744,139.83	0.00	0.00%
--------	-------------------	-------------------	------	-------

二、 长期股权投资评估技术说明

长期股权投资账面价值2,193,298,954.13元，主要是对重庆启润房地产开发有限公司、武汉洺悦房地产有限公司、武汉大本营商业管理有限公司、武汉南国商业发展有限公司等17家公司的股权投资。其中：全资子公司7家、控股子公司6家、参股子公司4家。在会计核算中，重庆启润房地产开发有限公司、武汉洺悦房地产有限公司、南京电建中储房地产有限公司等共计4家采用权益法核算；武汉大本营商业管理有限公司、武汉南国商业发展有限公司、重庆康田洺悦房地产开发有限公司等共计13家采用成本法核算。

各被投资企业具体评估方法如下：

长期股权投资包括对重庆启润房地产开发有限公司、武汉洺悦房地产有限公司、武汉大本营商业管理有限公司、武汉南国商业发展有限公司等17家公司的股权投资。根据各被投资企业纳入评估范围的资产特点，结合本次评估目的，分别采用如下方式进行评估：

①采用企业价值评估的方法按单体口径对被投资企业进行整体评估，再按产权持有人持股比例计算长期股权投资评估值。

计算公式为：

长期股权投资评估值=被投资企业股东全部权益价值评估值×持股比例

②按照被投资企业核实后的账面净资产，乘以产权持有人持股比例计算长期股权投资评估值。

计算公式为：

长期股权投资评估值=被投资企业核实后的账面净资产×持股比例

本次评估在确定长期股权投资评估值时均未考虑具有或者缺乏控制权以及流动性对评估对象价值的影响。

经评估，长期股权投资评估价值为-323,928.90万元，比账面价值减值543,258.80万元，减值率247.69%。见下表：

长期股权投资评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	认缴持股比例(%)	实缴持股比例(%)	账面价值	评估价值	增值率(%)	评估值采用评估方法
----	---------	-----------	-----------	------	------	--------	-----------



南国置业股份有限公司拟重大资产出售
涉及的南国置业股份有限公司置出资产组价值项目-评估说明

序号	被投资单位名称	认缴持股比例 (%)	实缴持股比例 (%)	账面价值	评估价值	增值率 (%)	评估值采用评估方法
1	重庆启润房地产开发有限公司	35.76%	35.76%	13,907.35	14,131.48	1.61%	资产基础法
2	武汉铭悦房地产有限公司	26.00%	26.00%	25,876.23	25,876.23	0.00%	报表折算
3	南京电建中储房地产有限公司	26.01%	26.01%	0.00	-749.60		资产基础法
4	重庆瀑悦房地产开发有限公司	50.00%	50.00%	4,230.34	4,230.34	0.00%	资产基础法
5	重庆六真房地产开发有限公司	100.00%	100.00%	2,000.00	-14,887.91	-844.40%	资产基础法
6	武汉大本营商业管理有限公司	100.00%	100.00%	0.00	-418,438.10		资产基础法
7	武汉南国商业发展有限公司	100.00%	100.00%	67,186.68	-4,049.50	-106.03%	资产基础法
8	武汉南国洪广置业发展有限公司	100.00%	100.00%	1,000.00	-17,824.03	-1882.40%	资产基础法
9	重庆泛悦房地产开发有限公司	100.00%	100.00%	2,000.00	-29,917.33	-1595.87%	资产基础法
10	武汉赋能企业管理咨询有限公司	100.00%	100.00%	1,000.00	2,891.05	189.11%	资产基础法
11	杭州投悦房地产开发有限公司	100.00%	100.00%	2,000.00	1,077.07	-46.15%	资产基础法
12	湖北南国创新置业有限公司	80.00%	80.00%	800.00	8,883.36	1010.42%	资产基础法
13	重庆康田铭悦房地产开发有限公司	66.00%	66.00%	21,585.89	29,074.15	34.69%	资产基础法
14	成都中电建海赋房地产开发有限公司	51.02%	51.02%	12,843.41	19,723.49	53.57%	资产基础法
15	武汉南国融汇商业有限责任公司	51.00%	51.00%	20,000.00	16,954.48	-15.23%	资产基础法
16	南京十心房地产有限公司	51.00%	51.00%	40,800.00	43,814.45	7.39%	资产基础法
17	成都泛悦北城房地产开发有限公司	41.00%	41.00%	4,100.00	-4,718.53	-215.09%	资产基础法
18	合计			219,329.90	-323,928.90	-247.69%	

本次评估在确定长期股权投资评估值时均未考虑具有或者缺乏控制权以及流动性对评估对象价值的影响。

具体评估方法及过程详见各被投资企业评估说明或评估明细表。

三、 投资性房地产评估技术说明

投资性房地产账面价值506,276,010.74元，包括已出租的建筑物，企业采用成本计量模式。概况如下：

纳入本次评估范围的投资性房地产包括商铺、车位等，涉及项目包括武汉风华天城、武汉中央花园、武汉南国中心一期、武汉泛悦MALL·南湖店等。具体情况如下：武汉风华天城位于武汉市武昌区雅安街350附近，涉及主要业态为售楼部及幼儿园，建筑面积合计为3,297.91m²；武汉中央花园位于武汉市武昌区南湖瑞安街84号，涉及主要



业态为售楼部，建筑面积为1,076.58m²；武汉南国中心一期位于武汉市江汉区解放大道669号，涉及主要业态为商铺及车位，商铺建筑面积合计为26,231.38m²，机动车车位数量共计282个；武汉泛悦MALL·南湖店位于武汉市武昌区北港村南国南湖城市广场，涉及主要业态为商铺，建筑面积合计为15,152.86m²。

投资性房地产一般采用收益法或市场法进行评估，本次评估根据投资性房地产使用状况、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，选择收益法或市场法对纳入评估范围的投资性房地产进行评估。

① 收益法

收益法是预测被评估资产的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到被评估资产价值或价格的方法。本次评估采用收益法中的报酬资本化法。首先根据投资性房地产的建筑物剩余经济寿命和土地使用权剩余期限合理估计房地产未来收益期，然后选择出租型房地产的方式，假设将评估对象置于市场中出租，通过与市场上类似房地产实际出租情况比较，合理预测评估对象客观收益水平，考虑空置和收租损失，扣除相关运营费用，取得归属于评估对象的净收益，再通过适当的方法求取报酬率，最后将未来各年净收益转换到价值时点，求取评估对象的收益价值。计算公式为：

$$V=A/(r-g) \times [1-(1+g)^n/(1+r)^n]+V^1$$

其中：V—房地产评估价值

A—年净收益

r—报酬率或资本化率

g—租金增长率

n—收益年期

V¹—收益期后的建筑物/土地使用权价值

在确定年净收益过程中，投资性房地产租约期内的租金按照租约确定，租约期外的租金，按照市场租金确定。

② 市场法

市场法也称为比较法。是在评估基准日的近期房地产市场中搜集多个与被评估资产在区位、实物、权益状况、交易方式、成交日期、用途等具有可比性的类似房地产交易实例，从中选取不少于3个交易类型适合评估目的、成交日期接近评估基准日、成交价格为正常价格或可以修正为正常价格的交易实例为可比实例，建立比较基础，



然后采用直接比较调整的方式、按百分比调整的方法，进行交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整等，最后扣除销售费用及相关税费等，求取被评估资产于评估基准日的比较价值。计算公式为：

房地产评估价值=可比实例成交价格（含税）×（正常交易情况指数/可比实例交易情况指数）×（基准日市场价格指数/可比实例交易日市场价格指数）×（被评估资产区位因素条件指数/可比实例区位因素条件指数）×（被评估资产实物因素条件指数/可比实例实物因素条件指数）×（被评估资产权益状况指数/可比实例权益状况指数）±出/承租人权益价值－增值税－销售费用－销售税金及附加－土地增值税－所得税－适当净利润

经评估，投资性房地产评估价值为 622,758,500.00 元，比账面价值增值 116,482,489.26 元，增值率 23.01%。

本次对投资性房地产采用市场法/收益法进行评估，评估结果为房地合一价，已包含所占用的土地使用权价值。

典型案例

案例一：武汉泛悦 MALL·南湖店地上 1 层商铺（4.5.1 投资性房地产—房屋（成本计量模式）评估明细表序号 10）

1. 概况

委估投资性房产账面原值 82,427.27 元，净值 71,581.80 元，建成于 2010 年 12 月。经查询入账信息，账面原值不含增值税。

委估资产位于武汉市武昌区北港村南国·南湖城市广场裙楼，为该建筑第 1 层 244 室；该建筑总体结构为钢筋混凝土结构，周边大都为住宅区及商业区，环境优美，基础配套设施、公共设施齐全；估价资产房权证号为：武房权证昌字第 2012001976 号，建筑面积为 23.30 平方米，实际用途为商业用房；外墙面为高级抹灰墙，内墙面、顶棚为涂料，地面为水泥沙浆，房屋水电卫设施齐全，布局较合理，房屋使用情况良好。

2. 评估过程

（1）销售收入的确定

根据要求选择适用的可比案例，进行交易情况、交易时间、房地产状况修正，房地产状况包括权益状况、区位状况、实物状况，从而确定房地产的评估单值。计算公式为：

待估房地产市场价格=可比实例交易价格（含税）×（正常交易情况指数/可比实



例交易情况指数)×(基准日价格指数/可比实例交易日价格指数)×(待估对象权益状况因素条件指数/可比实例权益状况因素条件指数)×(待估对象区位因素条件指数/可比实例区位因素条件指数)×(待估对象实物状况因素条件指数/可比实例实物状况因素条件指数)

a. 确定可比交易实例

评估人员按照房屋用途到网上查询及有关房产租售机构调查咨询,经比较选择类型、用途、地理位置相近的多个比较实例,再经对比分析最终三个交易案例作为本次评估的可比实例,分别进行评估计算。

实例 A: 宝通寺路商铺,位于武昌区小东门宝通寺路,交易日期:2025 年 4 月,建筑面积 160.00 平方米,含税交易单价为 11,600.00 元/平方米,装修状况为简装,物业类型为商业。

实例 B: 静安上城商铺,位于武昌区丁字桥静安路 8 号,交易日期:2025 年 4 月,建筑面积 109.21 平方米,含税交易单价为 11,000.00 元/平方米,装修状况为简装,物业类型为商业。

实例 C: 静安上城(二期)商铺,位于武昌区静安路,交易日期:2025 年 4 月,建筑面积 123.00 平方米,含税交易单价为 12,700.00 元/平方米,装修状况为豪华装修,物业类型为商业。

b. 建立比较基础

选取的可比实例成交价格可能存在口径、形式不同,应首先建立比较基础,使可比实例成交价格与待估房地产价值或价格之间、各可比实例成交价格之间口径一致,相互可比。具体包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担、统一计价单位。

交易实例资料对照表

因素	待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
名称	泛悦 mall-南湖店	宝通寺路商铺	静安上城商铺	静安上城(二期)商铺
位置	武昌区北港村南国南湖城市广场裙楼栋 1 层 244 号	武昌区小东门宝通寺路	武昌区丁字桥静安路 8 号	武昌区静安路
面积	23.30	160.00	109.21	123.00
物业属性	商业	商业	商业	商业
交易单价(元/平方米)		11,600.00	11,000.00	12,700.00



交易时间			2025 年 4 月	2025 年 4 月	2025 年 4 月	2025 年 4 月
交易情况			正常	正常	正常	正常
土地取得方式			出让	出让	出让	出让
区位因素	基础设施	电力、供水、排水、天然气、供暖、通讯系统及保证率	供应稳定	供应稳定	供应稳定	供应稳定
	公共配套设施	商场、综合市场、写字楼、医院、学校、娱乐等	周围有购物商场、综合市场、写字楼、学校、医院等	周围有购物商场、综合市场、写字楼、学校、医院等	周围有购物商场、综合市场、写字楼、学校、医院等	周围有购物商场、综合市场、写字楼、学校、医院等
	交通便捷程度	交通主(次)干道数量、级别、通达程度	临主干道	临次干道	临次干道	临次干道
		与主(次)干道通达程度	紧邻	紧邻	紧邻	紧邻
		公共交通、离火车站、机场、地铁距离	距火车站较近；距机场较远	距火车站较近；距机场较远	距火车站较近；距机场较远	距火车站较近；距机场较远
	商业繁华程度		好	好	好	好
	环境质量	污染程度	无污染	无污染	无污染	无污染
		绿化程度	一般	一般	一般	极好
	宗地条件	临街状况	单面临街	两面临街	单面临街	单面临街
		道路类型、级别	双向六车道	双向四车道	双向四车道	双向四车道
实物因素	房屋状况	楼层	一层	一层	一层	一层
		建筑物使用状况	正常	正常	正常	正常
		装修及新旧情况	旧+简装	旧+简装	旧+简装	旧+豪华装修
		物业管理	好	好	好	好
		设施、设备	齐全	齐全	齐全	齐全
		朝向	南北	南北	南北	南北
		建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
		面积	23.3	160.00	109.21	123.00

c. 编制房地产比较因素条件指数表



根据比较因素条件确定比较因素条件指数，以委估房地产条件为 100，将可比实例条件与之比较，根据上表所述情况，指数增加或减少。

因素条件指数表

因 素			待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
交易单价				11,600.00	11,000.00	12,700.00
交易时间			100	100	100	100
交易情况			100	100	100	100
土地取得方式			100	100	100	100
区位因数调整	基础设施	电力、供水、排水、煤气、通讯系统及保证率	100	100	100	100
		公共配套设施	100	100	100	100
	交通便捷程度	交通主（次）干道数量、级别	100	99	99	99
		与主（次）干道通达程度	100	100	100	100
		公共交通、离火车站、机场、地铁距离	100	100	100	100
	商业繁华程度		100	100	100	100
	环境质量	污染程度	100	100	100	100
		绿化程度	100	100	100	110
	宗地条件	临街状况	100	105	100	100
		道路类型、级别	100	96	96	96
实物因数调整	房屋状况	楼层	100	100	100	100
		建筑物使用状况	100	100	100	100
		装修及新旧情况	100	100	100	104
		物业管理	100	100	100	100
		设施、设备	100	100	100	100
		朝向	100	100	100	100
		建筑结构	100	100	100	100
		面积	100	97	97	97



d. 编制房地产比较因素系数修正表

因素系数比较表

因 素			待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
交易单价				11,600.00	11,000.00	12,700.00
交易时间			1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况			1.00	1.00	1.00	1.00
土地取得方式			1.00	1.00	1.00	1.00
区位因数调整	基础设施	电力、供水、排水、煤气、通讯系统及保证率	1.00	1.00	1.00	1.00
	公共配套设施	商场、综合市场、写字楼医院、学校、娱乐等	1.00	1.00	1.00	1.00
	交通便捷程度	交通主（次）干道数量、级别	1.00	1.01	1.01	1.01
		与主（次）干道通达程度	1.00	1.00	1.00	1.00
		离火车站、机场距离	1.00	1.00	1.00	1.00
	商业繁华程度		1.00	1.00	1.00	1.00
	环境质量	污染程度	1.00	1.00	1.00	1.00
		绿化程度	1.00	1.00	1.00	0.91
	宗地条件	临街状况	1.00	0.95	1.00	1.00
		道路类型、级别	1.00	1.04	1.04	1.04
实物因数调整	房屋状况	楼层	1.00	1.00	1.00	1.00
		建筑物使用状况	1.00	1.00	1.00	1.00
		装修及新旧情况	1.00	1.00	1.00	0.96
		物业管理	1.00	1.00	1.00	1.00
		设施、设备	1.00	1.00	1.00	1.00
		朝向	1.00	1.00	1.00	1.00
		建筑结构	1.00	1.00	1.00	1.00
		面积	1.00	1.03	1.03	1.03
比准价格（元/平方米）				11,980.00	11,930.00	12,040.00



比较案例与评估资产用途相同、位置相近，取三个比较案例比准价格的算术平均值作为本次市场比较法评估测算结论：

$$\text{单位含税评估价值} = (11,980.00 + 11,930.00 + 12,040.00) / 3$$

$$= 12,000.00 \text{ 元/平方米 (百位取整)}$$

$$\text{含税销售总价} = \text{交易单价 (含税)} \times \text{建筑面积}$$

$$= 23.30 \times 12,000.00$$

$$= 279,615.00 \text{ 元}$$

(2) 应交增值税

委估投资性房地产所在项目实施简易征收，征收率为 5%。

$$\text{应交增值税} = \text{含税收入} \div 1.05 \times 0.05$$

$$= 13,315.00 \text{ 元。}$$

(3) 销售费用的确定

销售费用率参照区域市场近年来的平均统计数据，结合企业实际情况，销售费用率取含税销售收入的 1%。

$$\text{经计算，销售费用为 } 2,796.15 \text{ 元。}$$

(4) 销售税费的确定

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）、《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）以及《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），武汉南国洪广置业发展有限公司适用的征收率为 5%，城市维护建设税率 7%，教育费附加税率 3%，地方教育费附加税率 2%，印花税税率 0.05%。

$$\text{应交销售税费} = \text{含税收入} \times 0.05\% + \text{应交增值税} \times 0.12$$

$$= 1,737.61 \text{ 元}$$

$$\text{经计算，销售税费为 } 1,737.61 \text{ 元。}$$

(5) 土地增值税

委估产成品所在项目已完成土地增值税汇算清缴，根据企业提供的土地增值税审核结论表，项目非住宅每平方米准予扣除项目金额为：4,342.97 元。经测算，该商铺在销售时，产权持有人转让房地产所取得的增值额为 165,108.80，增值率为 63.17%。通过超额累进税率计算土地增值税为 60,983.96 元。

(6) 所得税的确定



项目剩余存货应交所得税占比=(不含税销售收入-销售费用-销售税费-土地增值税)÷项目总收入=4.38%

经计算,所得税为 12,235.45 元。

(7) 适当利润

经计算,本次考虑仍需一段时间完成尾盘项目的去化,因此结合项目整体去化进度,以其平均去化年并结合当期的银行贷款利率计算其资金占用期间的机会成本,对于未完成销售尾盘的项目考虑按适当净利润率进行扣除。

适当净利润=(含税收入-应交增值税-销售费用-土地增值税-税金及附加-所得税)
×银行贷款利率×剩余去化年限
=4,194.23 元

(8) 评估结果

评估价值=销售收入-销售费用-销售税费-土地增值税-所得税-适当利润
=184,400.00 元(取整)

通过以上评估方法,委估案例的评估值为 184,400.00 元。

案例二：武昌区风华天城售楼部（4.5.1 投资性房地产—房屋(成本计量模式)评估明细表序号 1)

1) 主要估算数据的确定

对未来财务数据预测是以资产的实际生产经营状况为基础,遵循我国现行的有关法律、法规,根据国家宏观政策,分析了委估房地产所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力,经过综合分析编制的,其中主要数据预测说明如下:

年纯收益确定

年纯收益=年有效租金收入+保证金利息收入-一年管理费-一年保险费-一年维修费-一年配套设施折旧费-年房产税-一年土地使用税-一年增值税金及附加

A. 年有效租金收入

年有效租金收入=建筑面积×年租金×出租率

a. 根据现场勘察收集资料,委估房屋建筑面积为 1,321.68 平方米。其中 373.58 平方米为在租,剩余 948.10 平方米为空置。

b. 估价对象目前处于出租状态,对于 2025 年 5 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日的租赁价格按照租赁合同租金价格,2026 年 4-12 月采用历史租金单价,对于 2026 年 12 月以后的租金按照每年 1.00%的增长率确认。本次评估,未考虑土地权属问题对租赁



价格的影响。

c. 市场调查, 根据产权所有者提供的资料和市场调查, 委估房地产地理位置较好, 出租情况较优, 结合历史出租情况, 综合分析确定。

B. 保证金利息收入

根据评估对象历史年度出租合同, 承租方未支付保证金。本次保证金按 0 元计算。

C. 年总收益 (不含税)

年总收益=租金收入+保证金利息收入

D. 年管理费

年管理费=年总收益*1.2%。

E. 年保险费的确定

按照基准日实际投保进行计算, 经向企业人员询问, 委估房屋未办理房屋保险。

F. 年维修费

年维修费按照年重置成本的 0.10% 计算, 重置单价参照《武汉市房屋重置价格(2022 年)》研究成果, 确定为 1,960.00 元/m²。

维修管理费=房屋重置成本×0.10%

G. 年配套设施折旧费

部分配套设施一并出租, 由于该房地产配套设施为租户自行购置, 折旧费可忽略不计。

H. 年房产税

年房产税按照房地产租金收入 (不含税) 的 12% 确定。

房产税=不含税租金收入×12%

I. 年土地使用税

经向企业人员询问, 委估房屋无需缴纳土地使用税。

J. 增值税金及附加

增值税按简易计税办法为不含税租金收入的 5%; 城市建设维护费、教育费附加和地方教育费附加, 分别按照增值税的 7%、3%、2% 计算。

税金及附加=年租金收入对应增值税×12%

K. 年净收益 (不含税)

年净收益=含税年总收益-年管理费-年保险费-年维修费-年配套设施折旧费-年房产税-年土地使用税-增值税金及附加



L. 报酬率的确定

报酬率的确定分为租赁期内和租赁期外分别计算。

对于租赁期内，由于房屋已出租，租赁价格和经营收益已确定，因此经营风险基本没有，故以 3%为租赁期内的报酬率。

对于租赁期外的报酬率按照安全利率加风险调整值法确定，安全利率选用同一时期中国人民银行公布的一年定期存款年利率，评估时点的中国人民银行一年期存款利率为 1.5%。风险调整值根据估价对象所在区域的经济现状及未来预测、同类土地的投资利润率及行业风险水平等确定。

风险系数	安全利率	风险调整值	报酬率
低	1.50%	0-2.5%	1.5%-4.0%
中	1.50%	2.5%-5%	4.00%-6.50%
高	1.50%	5%-7.5%	6.50%-9.00%
投机	1.50%	>7.5%	>9%

本次测算风险系数考虑估价对象所处位置及估价对象所在区域房地产市场状况确定，风险系数分低、中、高、投机四个档次，赋予其相应地风险调整值。

本次测算考虑评估对象所处位置较好，历史出租情况较好，但近年来房产供大于求，未来收益具有一定风险，风险系数取“中”，确定风险调整值为 4.5%，则：

报酬率 $R = \text{安全利率} + \text{风险调整值}$

$$= 1.5\% + 4.5\% = 6.0\%$$

M. 收益增长率

根据历史年度租约合同和现场调查资料，按照年收益增长率 1.00%估算。

N. 剩余收益期的确定

房屋建筑物及土地到期日均为 2075 年 7 月 15 日，故房屋建筑物剩余收益期按照房产的剩余年限计算。

2) 评估结果

A、在租部分收益期内评估评估对象净收益 V_1 ：计算详见下表：

序号	项目名称	单位	计算公式	租约期内		租约外	
				2025 年 5-12 月	2026 年 1-3 月	2026 年 4-12 月	2027 年-2075 年
1	建筑面积	平方米		373.58	373.58	373.58	373.58
2	年租金（不含税）			17.42	6.53	19.60	26.39
3	出租率			100%	100%	95%	95%
4	年有效租金收益（不含税）	万元	年租金*出租率	17.42	6.53	18.62	25.08



5	保证金利息收入	万元	合同约定无保证金				
6	年总收益(不含税)	万元	[4]+[5]	17.42	6.53	18.62	25.08
7	年管理费	万元	年总收益*1.2%	0.21	0.08	0.22	0.30
8	年保险费	万元					
9	年维修费	万元	重置价*0.1%	0.05	0.02	0.05	0.07
10	年配套设施折旧费	万元	配套设施折旧额				
11	年房产税	万元	不含税租金收入*12%	2.09	0.78	2.23	3.01
12	土地使用税	万元	违建不计取				
13	税金及附加	万元	含税租金/(1+5%)×5%×12%	0.10	0.04	0.11	0.15
14	年纯收入 a	万元	6-(7+8+9+10+11+12+13)	14.97	5.62	16.00	21.54
15	收益递增率						1.00%
16	还原利率			3.00%	3.00%	6.00%	6.00%
17	剩余收益期			0.33	0.79	1.29	48.31
18	年期系数			0.99	0.98	0.95	17.20
19	折现值			14.82	5.49	15.24	370.51
20	折现值和			406.06			

则在租部分收益期内的折现和=406.06 (万元, 取整)

B、空置部分收益期内评估评估对象净收益 V_1 计算详见下表:

序号	项目名称	单位	计算公式	租约期外
				2025年5月1日-2075年
1	建筑面积	平方米		948.10
2	年租金(不含税)			67.50
3	出租率			90%
4	年有效租金收益(不含税)	万元	年租金*出租率	60.75
5	保证金利息收入	万元	合同约定无保证金	-
6	年总收益(不含税)	万元	[4]+[5]	60.75
7	年管理费	万元	年总收益*1.2%	0.73
8	年保险费	万元		-
9	年维修费	万元	重置价*0.1%	0.19
10	年配套设施折旧费	万元	配套设施折旧额	
11	年房产税	万元	不含税租金收入*12%	7.29
12	土地使用税	万元	违建不计取	
13	税金及附加	万元	含税租金/(1+5%)×5%×12%	0.36
14	年纯收入 a	万元	6-(7+8+9+10+11+12+13)	52.18
15	收益递增率			1%



16	还原利率			6.00%
17	剩余收益期			49.97
18	年期系数			18.21
19	折现值			950.26

则空置部分收益期内的净收益为 52.18（万元，取整）

空置部分收益期内的折现和为 950.26（万元，取整）

B. 房地产残值现值 V_2

房地产到期处置时所收到和支付的净现金流量收支相抵，故本次被估房地产残值现值 $V_2=0$ 。

C. 评估对象评估结果的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{在租部分折现值} + \text{空置部分折现值} + \text{残值} \\ &= 406.06 + 950.26 + 0.00 \\ &= 1,356.32 \text{（万元）} \end{aligned}$$

3) 评估结论

通过上述评估程序及方法，委估投资性房地产于评估基准日的评估结果为 1,356.32 万元。

四、 长期待摊费用评估技术说明

（一）评估范围

纳入本次评估范围的长期待摊费用原始入账价值 4,830,415.65 元，账面净值 3,993,650.71 元。具体如下：

金额单位：人民币元

项 目	原始入账价值	账面净值	备注
泛悦·南国中心一期改造费用	4,830,415.65	3,993,650.71	
合 计	4,830,415.65	3,993,650.71	

（二）资产概况

截至评估基准日，长期待摊费用为泛悦·南国中心一期改造费用，发生于 2024 年 1 月 31 日，原始发生额为 4,830,415.65 万元，预计摊销月数为 120 个月。

（三）评估过程

1. 进行评估明细表的核对

（1）根据企业长期待摊费用的构成特点，向企业有关资产管理部门及使用部门提供《长期待摊费用申报明细表》等，并指导企业根据实际情况进行填报。



(2) 根据长期待摊费用评估申报明细表, 进行总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对使之相符; 对表中的错填、漏填等不符合要求的部分, 提请企业进行必要的修改和补充。

2. 进行现场调查

(1) 根据申报的长期待摊费用项目, 审核其原始购置及取得手续、合同内容以及收集相关资料; 并向财务人员了解款项支付情况、摊销情况, 分析账面值的构成及其合理性。

(2) 在现场实地调查时, 通过观察和访谈等方式对长期待摊费用所涉及的实物进行核查, 收集相关工程项目等的合同、协议、工程量清单等资料, 对尚存权益及尚存权益期进行分析, 并作了详细的调查记录。

(3) 对现场调查及资料收集所获得的涉及产权属等有关文件、证明和资料进行核查和验证, 按照核查验证资料的类别、来源、获取方式、对评估结果的影响程度等因素, 选择适当的形式或实质核查验证程序及方法进行核查验证。

3. 评估测算

(1) 在明确资产评估业务基本事项的基础上, 根据资料收集及其他操作条件等情况, 分析市场法、收益法和成本法三种评估基本方法以及其他衍生方法的适用性, 恰当选择评估方法。

(2) 开展市场调研询价工作, 收集价格信息等评估有关资料。

(3) 根据所采用的评估方法, 选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断, 综合分析评估结果的可靠性、增(减)值率的合理性, 对可能影响评估结果准确性的因素进行复查, 在经审核修改的基础上, 汇总评估明细表, 形成初步评估结果。

4. 评估技术说明撰写

根据资产评估准则等资产评估相关规定等, 编制“长期待摊费用评估技术说明”。

(四) 评估方法

长期待摊费用主要为待摊销的泛悦·南国中心一期改造费用, 以评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值。对于评估基准日后已无对应权利、价值或已经在其他资产评估值中考虑的项目评估为零; 对评估基准日后尚存对应权利或价值的待摊费用项目, 首先核对原始发生额、摊销期限及摊销计算的合理性, 如合理则以账面摊余价值为评估值; 如不合理则对原始发生额进行调整, 然后按合理的原始发生额和尚存受益期限与总摊销期限的比例确定评估值; 对于原始发生额和账面摊余价值与实际



价值有较大出入的项目，本次评估以该长期待摊费用所涉及资产的重新评估价值为评估值。

根据现场勘查情况，结合资产评估目的、评估对象和收集到的相关资料，认为该改造费用于评估基准日尚存剩余权利，经查阅相关的合同及付款凭证，企业按照 10 年进行均匀分摊，摊销期限确定合理，经核查其发生金额及入账的摊销原值无误，摊销计算正确，其评估价值已经在其他资产评估值中考虑，本次对长期待摊评估为零。

（五）评估结果

经评估，长期待摊费用评估值为 0.00 元，与账面值相比减值 3,993,650.71 元。

五、 负债评估技术说明

（一）评估范围

纳入评估范围的负债包括流动负债，流动负债账面价值合计为 11,585,626,091.11 元，具体如下：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
一	流动负债	11,585,626,091.11
1.	应付账款	5,264,315.88
2.	预收款项	768,846.68
3.	应交税费	123,501.25
4.	其他应付款	11,578,697,391.70
5.	其他流动负债	772,035.60
二	非流动负债	-
三	负债合计	11,585,626,091.11

（二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表标准格式，指导企业填写负债评估明细表。

第二阶段：现场调查阶段

（1）根据企业提供的负债评估申报资料，首先进行总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对使之相符；对内容不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报，作到账表相符；



(2) 向企业财务部门调查了解各项负债的形成原因、记账原则等情况;

(3) 对负债原始凭据抽样核查,并对数额较大的债务款项进行了函证,确保债务情况属实;

(4) 收集与评估有关的产权、法律法规文件、市场资料,并采用适当的形式进行核查和验证。

第三阶段:评定估算阶段

(1) 在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上进行评定估算;编制评估明细表和汇总表;

(2) 撰写负债评估技术说明。

(三) 评估方法

1. 应付账款

应付账款账面值 5,264,315.88 元,共计 17 笔,账龄大部分在 1 年以内,主要核算企业因购买材料、商品或接受劳务等而应付给供应单位的款项,包括暂估工程款、保证金等应付未付款。

首先核对应付账款明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符,然后实施函证程序或替代程序,核查债务真实性,抽查企业主要的购货合同及有关凭证,证实企业购入并已验收入库的材料、商品等,均根据有关凭证(发票账单、随货同行发票上记载的实际价款或暂估价值)记入本科目,未发现漏记应付账款。经核查,应付账款账、表、单相符,以核实后账面值为评估值。

经评估,应付账款评估值为 5,264,315.88 元。

2. 预收款项

预收款项账面值 768,846.68 元,共计 6 笔,账龄大部分在 2-3 年,主要核算企业因出租物业等而预收的款项。

首先核对预收款项明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符,然后实施函证程序或替代程序,核查债务真实性,抽查有关原始凭证,检查债务是否合规、会计处理是否正确。经核查,预收款项账、表、单相符,以核实后账面值为评估值。

经评估,预收款项评估值为 768,846.68 元。

3. 应交税费

应交税金账面值 123,501.25 元,主要核算企业应交纳的各种税费,如增值税、个人所得税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、房产税、印花税等。



首先核对应交税金明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，然后查验企业所交税金的税种和金额，审核纳税申报表和应交税金账户，抽查有关原始凭证，检查税费是否合规、会计处理是否正确。经核查，应交税费账、表、单相符，在确认其真实性的基础上以核实后账面值为评估值。

经评估，应交税费评估值为 123,501.25 元。

4. 其他应付款

其他应付款账面值为 11,578,697,391.70 元，共计 15 笔，大部分账龄在 1 年以内，是除主营业务以外，与外单位和本单位以及职工之间业务往来款项，主要内容为企业应付、暂收其他单位或个人的款项，如往来款、代扣代缴社保、保证金等。

首先核对其他应付款明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，然后实施函证程序或替代程序，核查债务真实性，审查相关的文件、合同或相关凭证。经核查，其他应付款账、表、单相符，以核实后账面值为评估值。

经评估，其他应付款评估值为 11,578,697,391.70 元。

5. 其他流动负债

其他流动负债账面值为 772,035.60 元，为待转销项税。

首先核对其他流动负债明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，然后对核算内容、形成过程及金额进行检查，核查债务真实性，审查相关的文件、合同或相关凭证。经核查，其他流动负债账、表、单相符，以核实后账面值为评估值。

经评估，其他流动负债评估值为 772,035.60 元。

（四）评估结果

经评估，负债评估值为 11,585,626,091.11 元，与账面值相比无增减值变化。见下表：

负债评估结果汇总表

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面值	评估值	增减值	增减值率%
1.	应付账款	5,264,315.88	5,264,315.88	0.00	0.00%
2.	预收账款	768,846.68	768,846.68	0.00	0.00%
3.	应交税费	123,501.25	123,501.25	0.00	0.00%
4.	其他应付款	11,578,697,391.70	11,578,697,391.70	0.00	0.00%
5.	其他流动负债	772,035.60	772,035.60	0.00	0.00%



南国置业股份有限公司拟重大资产出售
涉及的南国置业股份有限公司置出资产组价值项目-评估说明

	负债合计	11,585,626,091.11	11,585,626,091.11	0.00	0.00%
--	------	-------------------	-------------------	------	-------



第四章：收益法评估技术说明

一、评估对象概况

本次评估对象为南国置业股份有限公司（以下简称：南国置业公司）于评估基准日的股东全部权益价值。基本情况如下：

企业名称及简称：南国置业股份有限公司（以下简称“南国置业”）

注册代码（统一社会信用代码）：914201007071989703

类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

住所：武汉市武昌区南湖中央花园会所

法定代表人：李明轩

注册资本：173421.577 万人民币

成立日期：1998-07-27

营业期限：1998-07-27 至 无固定期限

经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计（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：非居住房地产租赁；物业管理；新型建筑材料制造（不含危险化学品）；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；园林绿化工程施工；以自有资金从事投资活动；住房租赁（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）

二、收益法的应用前提及选择理由

（一）收益法的定义

资产组价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括：

（1）收益资本化法

是将未来预期的具有代表性的相对稳定的收益，以资本化率转化为资产组价值的一种计算方法。通常直接以单一年度的收益预测为基础进行价值估算，即通过将收益预测与一个合适的比率相除或将收益预测与一个合适的乘数相乘获得。

（2）收益折现法

通过估算产权持有人将来的预期经济收益，并以一定的折现率折现得出其价值的



一种计算方法。这种方法在资产组价值评估中广泛应用，通常需要对预测期间（从评估基准日到资产组达到相对稳定经营状况的这段期间）资产组的发展计划、盈利能力、财务状况等进行详细的分析。收益折现法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

在对本次评估目的、评估对象和评估范围以及评估对象的权属性质和价值属性核查无误的基础上，针对本次评估所服务的经济行为，根据国家有关规定以及《资产评估执业准则-企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流量折现法（DCF）估算资产组价值。

（二）收益法的应用前提

应当结合资产组的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。一般来说，收益法评估需要具备如下前提条件：

- （1）资产组的资产评估范围产权明确；
- （2）资产组的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- （3）资产组获得未来预期收益所承担的风险可以预测并可以用货币衡量；
- （4）资产组预期获利年限可以预测。

（三）收益法的选择理由

在对资产组历史年度的会计报表、经营数据进行了详细分析的基础上，对管理层进行访谈和市场调研，对资产组的生产经营情况进行全面的了解之后，取得了资产组提供的盈利预测数据和相关依据，并对此进行了综合分析和判断。具体过程包括：

（1）总体情况判断

根据对产权持有人资产组性质、资产规模、历史沿革、所处行业、盈利情况、市场占有率等各方面综合分析以后，认为本次评估所涉及的资产具有以下特征：

- 1) 被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好，资产组具备持续经营条件；
- 2) 被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产，表现为资产组预期未来年度营业收入、相匹配的成本费用、其他收支能够预测并可以货币计量；
- 3) 被评估资产承担的风险能够用货币衡量，资产组的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

（2）具体经济行为和评估目的判断



从评估所涉及的具体经济行为和评估目的判断，评估对象是对产权持有人资产组价值进行评估，为委托人的具体经济行为提供价值参考依据。要对产权持有人的市场公允价值予以客观、真实的反映，不仅仅是对各单项资产价值予以简单加总，而是要综合体现资产组经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，即把资产组作为一个有机整体，以整体的获利能力来体现股东权益价值。

（3）收益法参数的可选取判断

产权持有人未来收益能够合理预测，预期收益对应的风险能够合理量化。目前国内资本市场已经有了长足的发展，相关贝塔系数、无风险报酬率、市场风险报酬率等资料能够较为方便的取得，采用收益法评估的外部条件较成熟。

通过以上因素的分析，从评估理论上和实务操作上来判断，产权持有人均具备适合采用收益法的理由，采用收益法评估能够更好地反映资产组价值。

三、基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以评估对象经审计的资产组财务报表为基础，采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对资产组整体价值的评估来间接获得资产组价值。即首先按照收益途径采用现金流折现方法（DCF），预测评估对象的经营性资产的价值，再加上评估基准日的其他溢余性或非经营性资产（负债）的价值，来得到评估对象的资产组价值，并由资产组价值经扣减付息债务价值后，来得出评估对象的资产组价值。本次评估的具体思路是：

（1）对纳入财务报表范围的资产和主营业务，按照历史经营状况的变化趋势和业务类型预测预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

（2）在预期收益（净现金流量）预测中未予考虑的诸如评估基准日存在的与生产经营无关的资产或负债，定义为评估基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独估算其价值；

（3）由上述经营性资产价值和非经营性资产负债价值的加和，得出评估对象的资产组价值，经扣减评估基准日的付息债务价值后，得到评估对象的资产组价值；

四、收益法的公式

本次收益法评估，根据产权持有人的具体情况和所收集的资料，具体选用了现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对资产组整体价值的评估来间接获得资产组价值。现金流量模型选择了企业自由现金流量模型。计算公式为：



$$E = B - D$$

式中：E—资产组价值

D—付息债务价值

B—资产组价值：

$$B = P + C_1 + C_2 + E'$$

式中：C₁—评估基准日存在的溢余性资产价值

C₂—评估基准日存在的非经营性资产（负债）的价值

E'—评估基准日存在的长期股权投资价值

P—经营性资产价值：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1 + r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r - g)} \times (1 + r)^{-n}$$

式中：R_i—未来第 i 年的预期收益（企业自由现金流量）

r—折现率

g—永续期的增长率，本次评估 g=0

n—评估对象的未来预测期

五、收益法的主要参数

（1）收益预测

对委托人和其他相关当事人依法提供并保证合理性、合法性、完整性的未来收益预测资料，进行必要的分析、判断和调整，结合产权持有人的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，合理确定评估假设，形成未来收益预测。同时关注未来收益预测中经营管理、业务架构、主营业务收入、毛利率、营运资金、资本性支出、资本结构等主要参数与评估假设、价值类型的一致性。当预测趋势与历史业绩和现实经营状况存在重大差异时，要求委托人和其他相关当事人说明差异的合理性及可持续性，经核查与评估假设、价值类型一致，并对产生差异的原因及其合理性进行披露和说明。

经核查确定这些预测是依据资产组目前经营条件、政策环境、市场容量、市场份额、国内外及经济发展环境、资产组的发展趋势以及资产组面对当前及未来的形势所采取的各种措施等条件下对未来发展所做的预测。

本次评估计算所采用的收益预测与资产组提供的未来收益预测保持一致。



本次收益预测是以市场参与者的角度进行的。

本次评估将企业自由现金流量作为资产组预期收益的量化指标。

企业自由现金流量是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

$$\text{企业自由现金流量} = \text{税后净利润} + \text{折旧与摊销} + \text{利息费用} \times (1 - \text{税率} T) \\ - \text{资本性支出} - \text{营运资金变动}$$

(2) 收益期

收益期限通常是指资产组未来获取收益的年限。应当按照法律、行政法规规定，以及产权持有人性质、类型、所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等，恰当确定收益期。在对资产组产品或者服务的剩余经济寿命以及替代产品或者服务的研发情况、收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、营运资金、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响资产组进入稳定期的因素合理确定预测期。

为了合理预测资产组未来收益，根据资产组经营的特点、行业前景及相关规定，本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为详细预测期，自 2025 年 5 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，在此阶段根据资产组的经营情况及经营计划和发展规划，收益状况处于变化中；第二阶段 2031 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段资产组将保持稳定的盈利水平。

(3) 折现率

折现率，又称期望投资回报率，是基于收益法确定评估价值的重要参数，折现率应与预期收益的口径保持一致。确定折现率，应当综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和所在行业、产权持有人的特定风险等相关因素。

由于本资产评估报告选用的是企业自由现金流折现模型，按照收益额与折现率匹配的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量 (FCFF)，则折现率选取加权平均资本成本率 (WACC)。计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{D+E}$$

式中：WACC：加权平均资本成本

E：股权的市场价值

D：债权的市场价值



K_e : 股权期望报酬率

K_d : 债权期望报酬率

T: 所得税税率

加权平均资本成本 WACC 计算公式中, 股权期望报酬率 K_e 采用资本资产定价模型 (CAPM) 估算, 计算公式如下:

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

式中: K_e : 股权期望报酬率

R_f : 无风险利率

β : 股权系统性风险调整系数

MRP: 市场风险溢价

R_c : 特定风险报酬率

(4) 企业的资产、财务分析和调整情况

产权持有人拟置出资产组于评估基准日的模拟财务报表经立信会计师事务所 (特殊普通合伙) 审计并出具信会师报字[2025]第 ZG12770 号带强调事项段的无保留意见审计报告。基于本次收益法评估是以经审计后的单体财务报表口径为基础进行的, 可比期间已审财务报表未有变化事项。

(5) 溢余性或非经营性资产 (负债) 价值

溢余资产是指与资产组收益无直接关系的, 超过资产组经营所需的多余资产, 一般指超额货币资金和交易性金融资产等; 非经营性资产 (负债) 是指不对盈利预测经营现金流产生贡献的、不参与营业现金流循环的、难以预测未来经营现金流且可独立评估的资产 (负债)。产权持有人可以单独估算资产具体包括应收账款、其他应收款、其他流动资产、长期股权投资、投资性房地产、长期待摊费用、应付账款、预收账款、应交税费、其他应付款、其他流动负债等, 上述溢余及非经营性资产 (负债) 等可以单独估算的资产按照资产基础法评估结果确定。

六、收益法的应用假设条件

本资产评估报告收益法分析估算采用的假设条件如下:

(一) 一般假设

1. 交易假设: 假定所有待评估资产已经处在交易过程中, 根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2. 公开市场假设: 假定待评估资产在公开市场中进行交易, 从而实现其市场价值。



资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（二）特殊假设

1. 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. 假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务；

3. 除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规；

4. 假设企业未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

5. 假设企业在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；

6. 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；

7. 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；

8. 企业核心管理人员、技术人员、销售人员队伍稳定，企业在未来经营中能够保持现有的管理水平、研发水平、销售渠道及稳步扩展的市场占有率；

9. 企业生产经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化；

10. 评估只基于评估基准日现有的经营能力，不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大；

11. 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；

12. 本次评估假设委托人暨产权持有人提供的与本次评估相关的权属证明、财务会计信息和其他资料真实、完整、合法；评估范围仅以委托人暨产权持有人确认并提供的评估申报表为准，未考虑委托人暨产权持有人提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

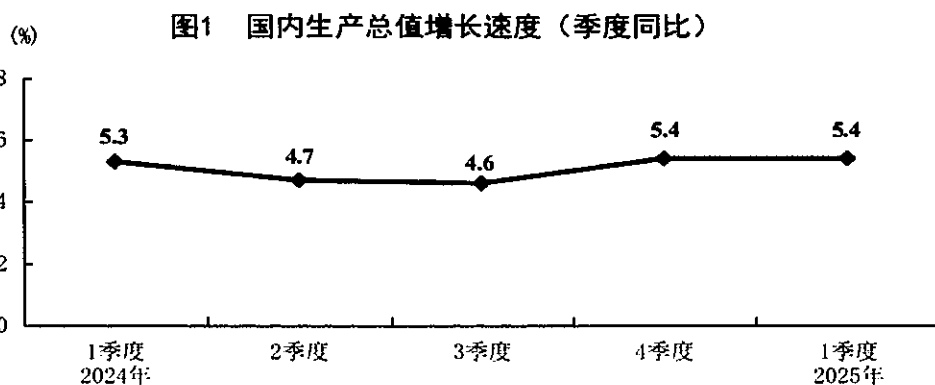
13. 假设评估基准日后产权持有人现金流入为平均流入、现金流出为平均流出；
根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

七、宏观经济分析和行业分析

（一）宏观经济形势分析

一季度，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展，着力打好宏观政策“组合拳”，政策效应持续释放，生产供给较快增长，新质生产力加快培育，国内需求不断扩大，就业形势总体稳定，国民经济实现良好开局，高质量发展向新向好。

初步核算，一季度国内生产总值 318758 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.4%，比上年四季度环比增长 1.2%。分产业看，第一产业增加值 11713 亿元，同比增长 3.5%；第二产业增加值 111903 亿元，增长 5.9%；第三产业增加值 195142 亿元，增长 5.3%。



1、农业生产形势较好，畜牧业稳定增长

一季度，农业（种植业）增加值同比增长 4.0%。冬小麦播种面积稳中略增，长势总体较好，春耕春播平稳有序推进。据全国种植意向调查显示，稻谷、玉米意向播种面积有所增加。一季度，猪牛羊禽肉产量 2540 万吨，同比增长 2.0%，其中，猪肉、牛肉、禽肉产量分别增长 1.2%、2.7%、5.1%，羊肉产量下降 5.1%；牛奶产量增长 1.7%，禽蛋产量下降 0.1%。一季度末，生猪存栏 41731 万头，同比增长 2.2%；一季度，生猪出栏 19476 万头，增长 0.1%。

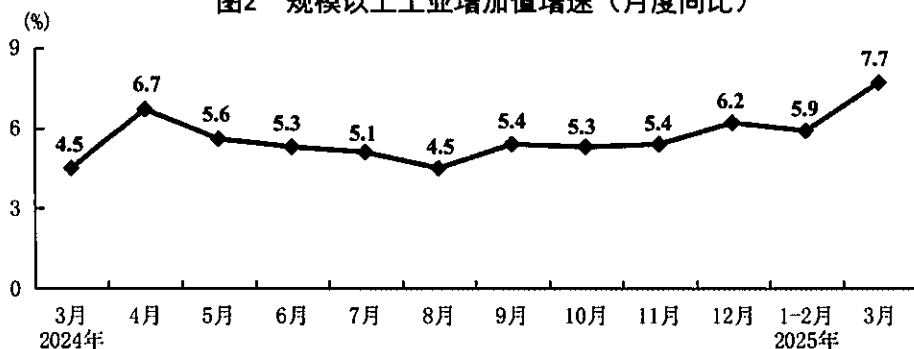
2、工业生产增长加快，装备制造业和高技术制造业较快增长

一季度，全国规模以上工业增加值同比增长 6.5%，比上年全年加快 0.7 个百分点。分三大门类看，采矿业增加值同比增长 6.2%，制造业增长 7.1%，电力、热力、燃气及



水生产和供应业增长 1.9%。装备制造业增加值同比增长 10.9%，比上年全年加快 3.2 个百分点；高技术制造业增加值增长 9.7%，加快 0.8 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长 4.2%；股份制企业增长 7.2%，外商及港澳台投资企业增长 4.0%；私营企业增长 7.3%。分产品看，新能源汽车、3D 打印设备、工业机器人产品产量同比分别增长 45.4%、44.9%、26.0%。3 月份，规模以上工业增加值同比增长 7.7%，比 1-2 月份加快 1.8 个百分点；环比增长 0.44%。3 月份，制造业采购经理指数为 50.5%，比上月上升 0.3 个百分点；企业生产经营活动预期指数为 53.8%。1-2 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 9110 亿元，同比下降 0.3%，降幅比上年全年收窄 3.0 个百分点。

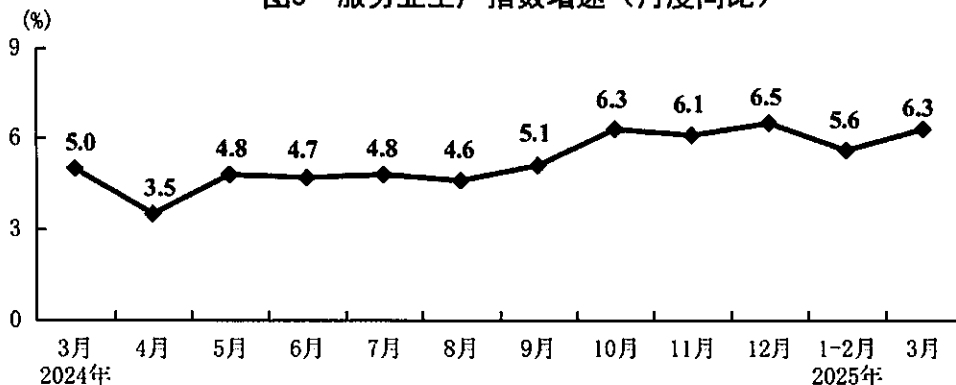
图2 规模以上工业增加值增速（月度同比）



3、服务业较快增长，现代服务业增势良好

一季度，服务业增加值同比增长 5.3%，比上年全年加快 0.3 个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业，批发和零售业，住宿和餐饮业增加值分别增长 10.3%、10.2%、7.2%、5.8%、5.1%。3 月份，全国服务业生产指数同比增长 6.3%，比 1-2 月份加快 0.7 个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，批发和零售业，住宿和餐饮业生产指数分别增长 9.9%、9.3%、7.7%、6.0%。1-2 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 8.2%，比上年全年加快 1.0 个百分点。3 月份，服务业商务活动指数为 50.3%，比上月上升 0.3 个百分点；服务业业务活动预期指数为 57.5%，上升 0.6 个百分点。其中，水上运输、航空运输、邮政、电信广播电视及卫星传输服务、货币金融服务等行业商务活动指数位于 55.0% 以上较高景气区间。

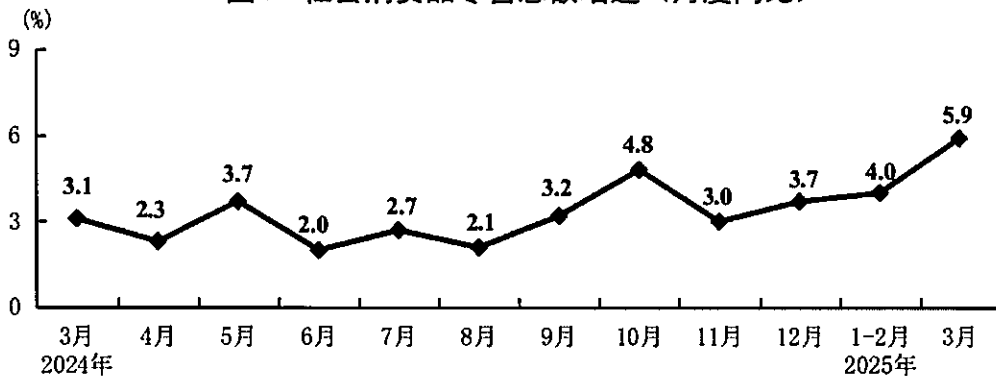
图3 服务业生产指数增速（月度同比）



4、市场销售增速回升，以旧换新相关商品销售增长较快

一季度，社会消费品零售总额 124671 亿元，同比增长 4.6%，比上年全年加快 1.1 个百分点。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 108057 亿元，同比增长 4.5%；乡村消费品零售额 16614 亿元，增长 4.9%。按消费类型分，商品零售额 110644 亿元，增长 4.6%；餐饮收入 14027 亿元，增长 4.7%。基本生活类和部分升级类商品销售增势较好，限额以上单位粮油食品类、日用品类、体育娱乐用品类商品零售额分别增长 12.2%、6.8%、25.4%。消费品以旧换新政策继续显效，限额以上单位通讯器材类、文化办公用品类、家用电器和音像器材类、家具类商品零售额分别增长 26.9%、21.7%、19.3%、18.1%。全国网上零售额 36242 亿元，同比增长 7.9%。其中，实物商品网上零售额 29948 亿元，增长 5.7%，占社会消费品零售总额的比重为 24.0%。3 月份，社会消费品零售总额同比增长 5.9%，比 1-2 月份加快 1.9 个百分点；环比增长 0.58%。一季度，服务零售额同比增长 5.0%。

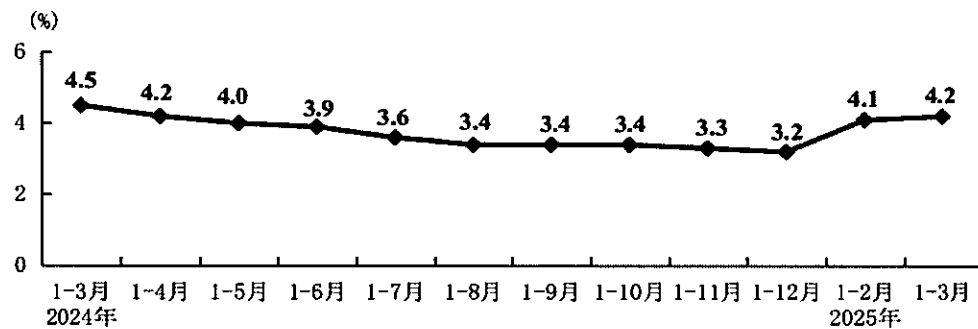
图4 社会消费品零售总额增速（月度同比）



5、固定资产投资稳中有升，高技术产业投资增长较快

一季度，全国固定资产投资（不含农户）103174 亿元，同比增长 4.2%，比上年全年加快 1.0 个百分点；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资增长 8.3%。分领域看，基础设施投资同比增长 5.8%，制造业投资增长 9.1%，房地产开发投资下降 9.9%。全国新建商品房销售面积 21869 万平方米，同比下降 3.0%，降幅比 1-2 月份收窄 2.1 个百分点；新建商品房销售额 20798 亿元，下降 2.1%，降幅收窄 0.5 个百分点。分产业看，第一产业投资同比增长 16.0%，第二产业投资增长 11.9%，第三产业投资增长 0.1%。民间投资增长 0.4%；扣除房地产开发投资，民间投资增长 6.0%。高技术产业投资同比增长 6.5%，其中信息服务业、航空航天器及设备制造业、计算机及办公设备制造业、专业技术服务业投资分别增长 34.4%、30.3%、28.5%、26.1%。3 月份，固定资产投资（不含农户）环比增长 0.15%。

图5 固定资产投资（不含农户）增速（累计同比）



6、货物进出口保持增长，贸易结构继续优化

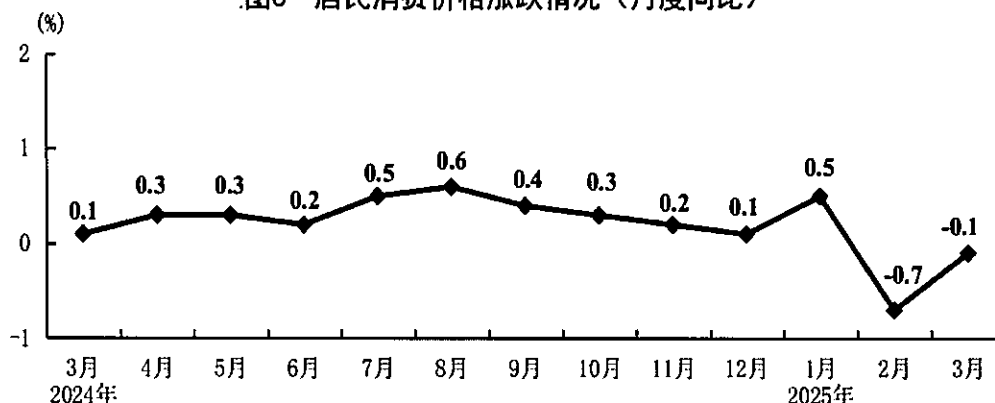
一季度，货物进出口总额 103013 亿元，同比增长 1.3%。其中，出口 61314 亿元，增长 6.9%；进口 41700 亿元，下降 6.0%。民营企业进出口增长 5.8%，占进出口总额的比重为 56.8%，比上年同期提高 2.4 个百分点。机电产品出口增长 8.7%。3 月份，进出口总额 37663 亿元，同比增长 6.0%。其中，出口 22515 亿元，增长 13.5%；进口 15148 亿元，下降 3.5%。

7、居民消费价格基本稳定，工业生产者价格下降

一季度，全国居民消费价格（CPI）同比下降 0.1%。分类别看，食品烟酒价格下降 0.7%，衣着价格上涨 1.2%，居住价格上涨 0.1%，生活用品及服务价格下降 0.4%，交通通信价格下降 1.9%，教育文化娱乐价格上涨 0.7%，医疗保健价格上涨 0.3%，其他用品及服务价格上涨 6.0%。在食品烟酒价格中，鲜菜价格下降 5.9%，粮食价格下降 1.4%，鲜果价格下降 0.1%，猪肉价格上涨 8.1%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同

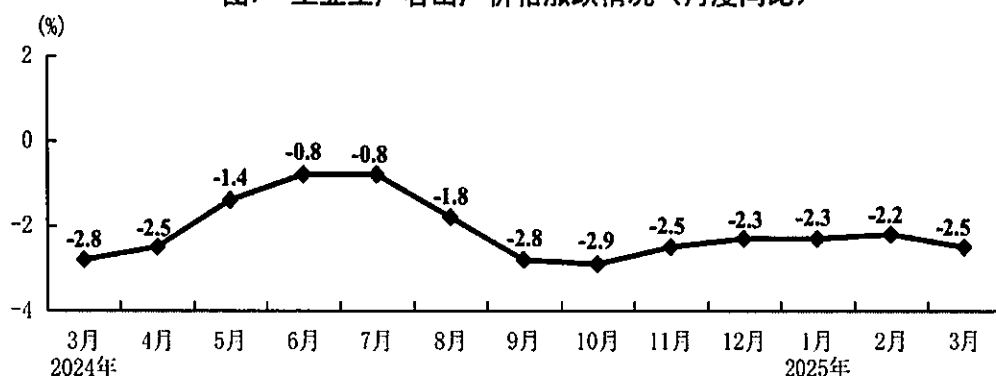
比上涨 0.3%。3 月份，全国居民消费价格同比下降 0.1%，降幅比上月收窄 0.6 个百分点；环比下降 0.4%。

图6 居民消费价格涨跌情况（月度同比）



一季度，全国工业生产者出厂价格同比下降 2.3%。其中，3 月份同比下降 2.5%，环比下降 0.4%。一季度，工业生产者购进价格同比下降 2.3%。其中，3 月份同比下降 2.4%，环比下降 0.2%。

图7 工业生产者出厂价格涨跌情况（月度同比）



8、就业形势总体稳定，城镇调查失业率稳中略降

一季度，全国城镇调查失业率平均值为 5.3%。3 月份，全国城镇调查失业率为 5.2%，比上月下降 0.2 个百分点。本地户籍劳动力调查失业率为 5.3%；外来户籍劳动力调查失业率为 4.9%，其中外来农业户籍劳动力调查失业率为 5.0%。31 个大城市城镇调查失业率为 5.2%。全国企业就业人员周平均工作时间为 48.5 小时。一季度末，外出务工农村劳动力总量 18795 万人，同比增长 1.1%。

9、居民收入平稳增长，农村居民收入增长快于城镇居民

一季度，全国居民人均可支配收入 12179 元，同比名义增长 5.5%，扣除价格因素



实际增长 5.6%。按常住地分,城镇居民人均可支配收入 15887 元,同比名义增长 4.9%,实际增长 5.0%;农村居民人均可支配收入 7003 元,同比名义增长 6.2%,实际增长 6.5%。从收入来源看,全国居民人均工资性收入、经营净收入、财产净收入、转移净收入分别名义增长 5.9%、5.7%、2.7%、5.5%。全国居民人均可支配收入中位数 9939 元,同比名义增长 5.0%。

总的来看,一季度,随着各项宏观政策继续发力显效,国民经济起步平稳、开局良好,延续回升向好态势,创新引领作用增强,发展新动能加快培育壮大。但也要看到,当前外部环境更趋复杂严峻,国内有效需求增长动力不足,经济持续回升向好基础还需巩固。下阶段,要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署,坚持稳中求进工作总基调,完整准确全面贯彻新发展理念,加快构建新发展格局,扎实推动高质量发展,实施好更加积极有为的宏观政策,做大做强国内大循环,充分激发各类经营主体活力,积极应对外部环境的不确定性,推动经济运行稳中有进、持续向好。

(二) 行业分析

1、市场综述

2025 年一季度,武汉房地产市场在政策持续利好的推动下,呈现出供需结构调整、价格波动趋稳、区域分化明显的特征。政策端围绕降低购房门槛、减轻购房成本、稳定企业资金链等方面持续发力,有效提振了市场信心。需求侧,刚性与改善性需求在政策刺激下逐步释放,推动成交量温和回升。供给侧,受前期土地市场缩量及企业谨慎投资影响,新房供应节奏放缓,市场库存压力有所缓解。然而,不同区域市场表现差异较大,核心城区凭借优质资源与配套,市场活跃度较高,而远城区仍面临较大去化压力,以价换量现象普遍。

2、政策环境分析

(1) 国家层面政策导向

2025 年以来,国家发改委、央行、住建部等多部门协同发力,为房地产市场止跌回稳营造有利政策环境。央行通过灵活运用货币政策工具,保持流动性合理充裕,引导房贷利率下行,降低居民购房成本。如持续下调 LPR 利率,带动房贷利率同步走低,武汉首套房贷款利率已降至历史低位,有效减轻购房者还款压力。住建部聚焦“好房子”建设标准制定与推广,推动住宅品质提升,引导市场从规模扩张向质量效益转变,契合居民对改善居住条件的需求升级趋势。同时,多部门联合推进保障性住房收储工



作，加大对新市民、青年人住房保障力度，促进租购并举住房制度完善，稳定房地产市场基本盘。

（2）武汉地方政策细则及影响

武汉积极响应国家政策导向，于 4 月 25 日由市住房和城乡建设局等 6 部门联合印发新版楼市“汉九条”。在“扩需求”方面，进一步放宽限购条件，优化购房资格认定标准，如对非本市户籍居民在部分区域购房社保或纳税年限要求适当降低，释放潜在购房需求；加大税收优惠力度，对符合条件的购房者给予契税减免，降低购房成本。在“稳供给”层面，优化土地出让条件，降低房企拿地门槛，合理调整土地出让金支付节奏，缓解企业资金压力；加强金融支持，鼓励金融机构加大对房地产企业信贷投放，支持企业合理融资需求，稳定市场供应预期。政策实施后，市场看房、购房咨询量显著增加，新房及二手房交易活跃度均有所提升，有效促进市场信心恢复与交易回暖。

3、市场供求分析

（1）供应情况

1) 新建商品住宅供应

2025 年一季度，武汉新建商品住宅供应面积为 174.9 万平方米，同比下降 12.2%。供应规模的收缩主要源于前期房地产市场下行周期中，房企投资拿地谨慎，新开工项目减少，导致当前可入市房源规模受限。从区域分布来看，中心城区供应占比较去年同期略有下降，仅占总供应量的 35%，主要因中心城区土地资源稀缺，土地出让节奏放缓，且部分已出让地块尚处于开发建设阶段。远城区供应占比达 65%，但不同远城区供应差异明显，江夏、黄陂等靠近主城区且产业发展较好的区域供应相对集中，而新洲、蔡甸等部分区域因市场去化压力大，房企推盘意愿较低，供应规模较小。从产品类型看，改善型产品供应占比有所提升，90 - 144 平方米户型供应占比达 40%，较去年同期增加 5 个百分点，反映房企对市场需求结构变化的积极调整。

2) 二手房供应

根据武汉房地产经纪与租赁协会数据，一季度武汉二手房新增挂牌房源量大幅增长，其中 3 月单月新增 17378 套，环比增长 29.62%，同比增幅 54.36%。新增挂牌房源主要集中在洪山区、东湖高新区等主城区，占新增总量的 60%。这主要是由于主城区配套成熟、交通便利，业主“卖旧买新”改善需求旺盛，且部分老旧小区业主预期市场改善，趁势挂牌出售。截至一季度末，武汉二手房挂牌量超过 15 万套，全



市估算至少在 20 万套左右，整体二手房市场供应较为充裕，给购房者提供了较大选择空间，但也加剧了市场竞争，促使业主通过价格调整吸引买家。

（2）需求情况

1) 新建商品住宅成交

一季度，武汉新建商品住宅成交面积达 184.1 万平方米，同比去年增加 0.8%，成交套数为 18833 套，同比增长 32.7%。其中，3 月成交表现突出，成交套数 8613 套，环比增长 69.4%，占一季度总量的 45.7%，呈现出明显的“小阳春”行情。从区域成交来看，分化显著。江岸区凭借优质教育、商业资源及城市界面优势，成交 1465 套，位居全市前列；江夏区因产业导入带动人口流入，加之房价相对亲民，成交 1129 套；蔡甸区部分项目以价换量，成交 1025 套，三区合计占全市成交总量约 24%。主城区中，武昌区高端改善型项目受高净值客户青睐，去化良好；远郊区域如黄陂、蔡甸、新洲、东西湖等，由于配套相对薄弱，市场仍以刚需客户为主，依赖价格优惠刺激成交。从购房群体来看，刚需及首次改善群体成为市场主力，占成交总量的 70%，主要受政策利好及房价调整影响，加快入市步伐。

2) 二手房成交

尽管二手房挂牌量高企，但受新房市场竞争及价格博弈影响，一季度武汉二手房成交整体表现平稳，成交面积与去年同期基本持平。不过，从价格走势看，根据国家统计局数据，武汉二手房价已连续 23 个月下滑，若不考虑 2023 年一季度疫情放开后的特殊时期，二手房价已整体下滑长达 40 个月。在市场竞争压力下，二手房业主普遍采取降价策略，以价换量成为市场主流。贝壳平台数据显示，一季度武汉二手房成交均价较去年同期下降约 8%，部分老旧小区及非核心地段房源降价幅度更大，部分房源降价幅度达 15% - 20%。但部分配套优质、房龄较新的次新房小区，由于稀缺性及市场需求支撑，价格相对稳定，甚至出现小幅上涨，市场价格分化明显。

（3）供求关系分析

综合供需数据，2025 年一季度武汉商品住宅市场供销比为 0.95（供应面积 174.9 万平方米 / 成交面积 184.1 万平方米），较 2024 年全年的 1.1 有所下降，市场供需矛盾有所缓和。随着需求端政策持续发力，需求逐步释放，而供应端受房企投资谨慎及开发周期影响，短期内难以大幅增加供应，预计未来一段时间内，武汉商品住宅市场供销比将维持在相对合理区间，库存去化压力有望进一步缓解。但不同区域市场供求关系差异较大，中心城区尤其是核心地段，需求旺盛而供应稀缺，市场供不应求。



态势明显，房价具备较强支撑；远城区则供应过剩，库存积压严重，去化周期较长，部分区域去化周期超过 24 个月，房价面临较大下行压力。

4、价格走势分析

(1) 新建商品住宅价格

根据戴德梁行数据，2025 年 1-4 月，武汉商品住宅成交均价为 14920 元 / 平方米，较 2024 年下降 3.9%。从月度走势看，1 月武汉新房销售价格环比增长 0.5%，实现“三连涨”，主要得益于年末促销政策结束后，部分楼盘价格回调，以及市场需求在政策刺激下有所回暖。但进入 2、3 月，受市场竞争加剧及部分远城区项目以价换量影响，价格涨幅收窄甚至出现环比微降。从区域价格来看，中心城区均价显著高于远城区，如武昌区、江岸区等核心区域新房均价普遍在 25000 - 35000 元 / 平方米，而新洲、蔡甸等远城区均价在 8000 - 12000 元 / 平方米。改善型产品价格相对坚挺，144 平方米以上大户型产品均价较去年同期微涨 1.5%，反映改善型需求市场韧性较强，对品质及居住体验要求较高，价格敏感度相对较低。

(2) 二手房价格

如前文所述，武汉二手房价已连续多月下滑。一季度整体二手房成交均价较去年同期下降约 8%。分区域来看，主城区二手房价格降幅相对较小，在 5% - 10% 之间，其中核心地段如江汉路、光谷广场周边，因配套成熟、交通便利，价格降幅控制在 5% 以内；远城区二手房价格降幅较大，部分区域降幅达 10% - 15%。从房屋类型看，老旧小区二手房价格下跌明显，一方面由于房龄老化、房屋质量及小区环境问题，另一方面受同区域新房及次新房竞争挤压。而房龄较新、品质较好的次新房小区，价格虽有调整，但仍保持相对稳定，部分优质房源价格甚至逆势上扬，如东湖高新区部分高品质次新房小区，因周边产业发展带动人口流入及改善需求增长，价格较去年同期上涨 3% - 5%。

5、土地市场分析

(1) 土地供应与成交

3 月 28 日，武汉市 2025 年第四次土地拍卖活动结束，共成交 16 宗土地(含 15 宗房地产用地和 1 宗工业用地)，成交土地面积 35.08 公顷，规划建筑面积 64.66 万平方米，成交总金额 36.15 亿元。一季度武汉土地市场供应节奏较去年同期有所放缓，土地出让宗数及面积均有下降，主要原因在于房企资金压力仍存，拿地意愿谨慎，政府为稳定土地市场，合理控制土地供应规模与节奏。从成交情况看，部分优质地块受



到市场关注，如青山区临江大道与三弓路交汇处的 014 号住宅地块，经 4 家企业网上竞价 44 轮后，最终由四川邦泰集团旗下公司以 8.42 亿元总价竞得，溢价率达 34.29%。该地块一线临江，周边配套成熟，区位优势明显，吸引多家房企激烈争夺。但整体而言，土地市场仍以底价成交为主，底价成交地块占比达 70%，反映出多数房企拿地态度仍偏保守，对土地价值评估更为审慎。

（2）土地市场对房地产市场的影响

土地市场作为房地产市场的前端环节，其供应规模、成交价格及房企拿地积极性直接影响未来房地产市场的供应结构与价格走势。一季度武汉土地供应缩量，将导致未来 1-2 年内新房市场新增供应减少，尤其是优质地块稀缺，可能加剧中心城区及核心地段房源供不应求局面，对房价形成支撑。而土地成交溢价率分化，优质地块高溢价成交，预示着未来该区域项目定位将以中高端改善为主，产品品质及价格有望提升；大量底价成交地块则反映多数房企仍在寻求成本可控的开发项目，可能导致市场上刚需及刚改产品供应占比维持高位，价格竞争仍将激烈。此外，土地市场的冷暖也影响着市场信心，优质地块的成功出让及高溢价成交，有助于提振房企及购房者对市场的信心，促进房地产市场良性循环。

6、区域市场分析

（1）中心城区市场表现

以江岸区为例，一季度新建商品住宅成交量达 1465 套，位居全市前列。区域内改善型项目去化良好，如武汉·江城府项目，凭借汉口人文地标旁的核心区位、周边交通动线优化带来的居住品质提升及高端配套，吸引大量高净值客户，项目客户到访量及大平层产品成交占比均保持区域前列。从价格来看，江岸区新房均价维持在 28000 - 35000 元 / 平方米，价格相对稳定且坚挺，部分优质项目价格仍有微涨空间。二手房市场方面，由于区域内老旧小区较多，价格分化明显，老旧小区二手房均价在 18000 - 22000 元 / 平方米，且价格持续下行；而次新房及品质较好的二手房小区，均价在 25000 - 30000 元 / 平方米，价格相对平稳，部分小区因学区等优势，价格稳中有升。

（2）远城区市场表现

以黄陂区为例，作为武汉远城区中供应及成交规模较大的区域，一季度新建商品住宅成交面临较大压力。区域内项目众多，同质化竞争严重，多数项目依赖以价换量策略。新房成交均价在 10000 - 13000 元 / 平方米，部分项目为促进成交，推出特价房，价格低至 8000 - 9000 元 / 平方米。二手房市场同样低迷，挂牌量持续增加，



成交均价在 8000 - 10000 元 / 平方米，较去年同期下降约 10%。由于区域配套设施相对薄弱，交通、教育、医疗资源与中心城区差距较大，人口导入能力有限，导致市场库存积压严重，去化周期较长，部分楼盘去化周期超过 30 个月，市场供大于求矛盾突出。

7、市场趋势

需求端，随着政策效应持续释放及居民收入预期逐步改善，刚性与改善性住房需求将继续稳步释放。尤其是改善型需求，在“好房子”建设推进下，对高品质、智能化、绿色环保住宅的需求将进一步增长。供应端，受土地供应缩量及房企开发节奏影响，新房市场供应规模短期内难以大幅回升，市场供需关系将持续改善，库存去化周期有望进一步缩短。价格方面，中心城区及核心地段房价将保持相对稳定，部分优质项目及“好房子”产品价格有望稳中有升；远城区房价在市场竞争及库存压力下，仍将以稳为主，局部区域可能因项目促销出现价格波动。土地市场方面，政府将继续优化土地出让条件，加大优质地块供应，吸引更多房企参与竞拍，土地市场活跃度有望逐步提升，但底价成交仍可能是主流。

2025 年一季度，武汉房地产市场在政策刺激下，供需结构逐步优化，市场信心有所恢复，呈现出积极变化态势。但市场区域分化、价格分化问题依然突出，远城区及二手房市场仍面临较大挑战。展望未来，随着政策持续发力、市场结构深度调整及“好房子”建设推进，武汉房地产市场有望逐步走出低谷，实现平稳健康发展。然而，市场复苏进程仍需关注宏观经济环境、房企资金状况及居民消费信心等因素变化，需持续跟踪市场动态，及时调整政策措施，以促进房地产市场长期稳定繁荣。

八、拟置出资产组业务概况及财务分析

（一）拟置出资产组业务状况

模拟的母公司单体为房地产开发业务的管理平台公司，无具体业务，日常仅有管理人员负责维护。

（二）优劣势分析

优势：

2.1 央企背景的潜在支撑力

- **控股股东资源协同：**电建地产作为国务院国资委首批 16 家央企地产企业之一，2024 年仍实现操盘金额 350.5 亿元（行业排名第 22 位），其北京“华曦府”等项目曾创下区域销冠，显示较强的市场韧性 10。2025 年 4 月，电建地产宣布拟以现金受让



南国置业的房地产开发资产与负债，该交易若完成，可为南国置业提供急需的流动性，并剥离亏损源，改善净资产状况 910。

- 轻资产转型基础：公司商业运营业务虽短期承压，但已建立品牌体系，2024 年签约 300 余家品牌，获“商业地产百强第 38 位”等 19 项行业奖项，运营效率通过数字化成本管控持续优化 49。若彻底退出开发业务，专注轻资产运营，可能降低资本依赖，提升抗风险能力。

2.2 现金流改善的积极信号

2025 年一季度，公司经营性现金流净额由负转正至 7761 万元（同比+109.51%），主要源于应收款回收强化及资金安排优化。同期投资现金流净额增至 2291 万元（同比+105.99%），因无上年子公司转让支出 13。尽管绝对值较小，但现金流“止血”对维持日常运营和债务协商至关重要。

劣势：

3.1 深度财务危机与退市风险

- 资不抵债恶化：2025 年一季度末，公司归属股东权益降至-22.16 亿元，较 2024 年末降幅达 26.39%，远低于深交所“净资产为正”的上市底线 36。若未能在 2025 年报前扭转，将面临强制退市。

- 持续巨亏无改善：2025 年上半年预计亏损进一步扩大至 8 亿-11 亿元，同比暴跌 18,396%-25,257%，主因参股项目亏损、商业项目租金疲软及上年出售子公司收益（5.37 亿元）不可持续 47。扣非净亏损同样高达 8.01 亿-11.01 亿元，显示核心业务造血功能衰竭 6。

3.2 盈利能力全面坍塌

- 毛利率极端恶化：2025 年一季度毛利率跌至-123.50%（同比下降 61.26 个百分点），净利率-406.58%，意味着每收入 1 元即产生 4 元亏损 2。反映项目结利减少下的成本刚性挤压。

- 期间费用率畸高：尽管销售费用压缩 55.94%（因项目推广缩减），但财务费用同比增 18.14%（融资成本上升），管理费用增 12.07%，期间费用率高达 161.26%（同比+72.71 个百分点），严重吞噬收入 12。

3.3 流动性枯竭与资产滞压

- 存货去化艰难：存货规模达 98.33 亿元（2025Q1），占总资产 46.8%，但去化速度缓慢。广州雍云邸等项目仅剩 4.39 万 m²可开发体量，缺乏优质土地储备支撑周转



南国置业股份有限公司拟重大资产出售
涉及的南国置业股份有限公司置出资产组价值项目-评估说明

项目名称	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 4 月 30 日
长期股权投资	248,571.77	254,871.49	231,309.49	219,329.90
投资性房地产	60,504.89	53,249.70	51,283.13	50,627.60
固定资产				
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	-	-	-	399.37
递延所得税资产	7.89	13.29	414.58	-
其他非流动资产	1,000.00	-	-	-
三、资产总计：	1,596,535.94	1,486,448.83	1,415,209.76	1,397,131.28
四、流动负债合计：	1,219,685.21	1,260,235.44	1,140,254.88	1,158,562.61
短期借款	-	15,024.98	-	-
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	808.30	635.10	531.36	526.43
预收款项	320.62	2,370.27	65.14	76.88
应付职工薪酬	126.18	162.23	15.18	-
应交税费	415.43	402.11	123.93	12.35
应付利息				
应付股利				
其他应付款	1,123,672.42	1,241,640.75	1,139,510.73	1,157,869.74
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	94,342.26	-	-	-
其他流动负债	-	-	8.54	77.20
五、非流动负债合计：	59,270.73	-	-	-
长期借款				



项目名称	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 4 月 30 日
应付债券	59,270.73	-	-	-
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
六、负债总计：	1,278,955.94	1,260,235.44	1,140,254.88	1,158,562.61
七、净资产总计：	317,580.00	226,213.39	274,954.88	238,568.67

2. 历史年度经营状况表

单位：人民币万元

项目名称	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-4 月
一、营业收入	2,190.60	1,638.70	7,224.33	359.29
二、营业成本	2,100.81	2,273.08	7,059.34	584.14
销售费用	150.00	452.20	847.99	391.56
管理费用	1,471.43	1,830.20	1,799.27	736.57
财务费用	39,450.24	41,604.68	36,916.02	15,675.30
三、营业利润	-30,651.23	-47,001.75	-64,401.61	-29,260.84
营业外收入	0.00	0.00	27.57	0.00
营业外支出	0.00	0.00	71.19	0.06
四、利润总额	-30,651.23	-47,001.75	-64,445.22	-29,260.90
减：所得税费用	0.00	0.00	13.29	0.00
五、净利润	-30,651.23	-47,001.75	-64,458.51	-29,260.90

注：2022 年-2025 年 1-4 月年数据业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具信会师报字[2025]第 ZG12770 号带强调事项段的无保留意见审计报告。

审计报告认为南国置业公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，如实反映了南国置业公司 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 4 月 30 日的财务状况以及 2022 年度、2023 年度、2024 年度、2025 年 1-4 月份的经营成果和现金流量。

（四）财务分析

模拟的母公司单体为房地产开发业务的管理平台公司，无具体业务，历史财务指



标不能合理的反应企业的经营情况，故本次不对其历史财务指标进行分析比较。

（五）拟置出资产组模拟财务报表的审查与调整

（1）企业的资产、财务分析和调整情况

产权持有人拟置出资产组于评估基准日的模拟财务报表经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具信会师报字[2025]第 ZG12770 号带强调事项段的无保留意见审计报告。基于本次收益法评估是以经审计后的单体财务报表口径为基础进行的，可比期间已审财务报表未有变化事项。

（2）溢余性或非经营性资产（负债）价值

溢余资产是指与资产组收益无直接关系的，超过资产组经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产（负债）是指不对盈利预测经营现金流产生贡献的、不参与营业现金流循环的、难以预测未来经营现金流且可独立评估的资产（负债）。产权持有人可以单独估算资产具体包括应收账款、其他应收款、其他流动资产、长期股权投资、投资性房地产、长期待摊费用、应付账款、预收账款、应交税费、其他应付款、其他流动负债等，上述溢余及非经营性资产（负债）等可以单独估算的资产按照资产基础法评估结果确定。

九、可比公司选择

由于被评估企业是一家非上市公司，因此不能直接确定其市场价值，也无法直接计算其风险回报率等重要参数。为了能估算出该公司的市场价值、经营风险和折现率，我们采用在国内上市公司中选用可比公司并通过分析可比公司的方法确定被评估企业的经营风险和折现率等因素。

在本次评估中可比公司的选择标准：

- （1）可比公司近年为盈利公司；
- （2）可比公司必须为至少有三年上市历史；
- （3）可比公司只发行人民币 A 股；
- （4）可比公司所从事的行业或其主营业务与产权持有人相似的行业。

根据上述原则，我们选取了以下 4 家上市公司作为可比公司：

对比公司一：中国国际贸易中心股份有限公司

中国国际贸易中心股份有限公司，股票简称：中国国贸，股票代码：600007.SH

经营范围：为国内外经贸企业和商务人员及旅游者提供并经营下列项目：写字楼及楼宇管理服务、宾馆、公寓（国贸世纪公寓）及配套的餐饮（含加工制售食品、销



售定型包装食品）、宴会、会议、展览、展销、商场（含出租以及图书、期刊、报纸的零售）、幼儿园（主要为商务人员子女）、商务中心、汽车综合服务、收费停车场、文体娱乐（含桑拿浴、按摩室、水疗、球类）及相关服务；提供对外经贸信息和咨询服务；利用本中心广告牌发布广告。

对比公司二：新城控股集团股份有限公司

新城控股集团股份有限公司，股票简称：新城控股，股票代码：601155.SH

经营范围：房地产开发。实业投资；室内外装璜，托管范围内房屋及配套设施和场地的管理、维修、服务；公路工程施工；桥梁工程；国内贸易；市场调查服务；信息咨询。（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）。

对比公司三：招商局积余产业运营服务股份有限公司

招商局积余产业运营服务股份有限公司，股票简称：招商积余，股票代码：001914.SZ

经营范围：物业管理服务业务（基础物业管理、平台增值服务、专业增值服务）；资产管理业务（商业运营、持有物业出租及经营）；其他业务（房地产开发）。

对比公司四：上海汇通能源股份有限公司

上海汇通能源股份有限公司，股票简称：汇通能源，股票代码：600605.SH

经营范围：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；投资管理；企业管理；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；商业综合体管理服务；咨询策划服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（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）。

十、经营性业务价值的估算及分析过程

收益预测范围：预测口径为置出资产组模拟母公司单体报表口径，预测范围为公司经营性业务，包括房地产开发业务的管理平台支出等。

收益预测基准：本次评估收益预测是根据已经中国注册会计师审计的公司 2025 年 1-4 月的会计报表，以历史年度经营业绩为基础，以市场参与者的角度，遵循我国现行的有关法律、法规的规定，根据国家宏观政策，研究了同行业市场的现状与前景，分析了公司的优势与劣势，尤其是所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并依据公司战略规划，经过综合分析研究编制的。

对委托人和其他相关当事人依法提供并保证合理性、合法性、完整性的未来收益



预测资料，进行必要的分析、判断和调整，结合产权持有人的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，合理确定评估假设，形成未来收益预测。同时关注未来收益预测中经营管理、业务架构、主营业务收入、毛利率、营运资金、资本性支出、资本结构等主要参数与评估假设、价值类型的一致性。当预测趋势与历史业绩和现实经营状况存在重大差异时，要求委托人和其他相关当事人说明差异的合理性及可持续性，经核查与评估假设、价值类型一致，并对产生差异的原因及其合理性进行披露和说明。

经核查确定这些预测是依据企业目前经营条件、政策环境、市场容量、市场份额、国内外及经济发展环境、企业的发展趋势以及企业面对当前及未来的形势所采取的各种措施等条件下对未来发展所做的预测。

本次评估计算所采用的收益预测与企业提供的未来收益预测保持一致。

本次收益预测是以市场参与者的角度进行的。

（一）收益期限的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。应当按照法律、行政法规规定，以及资产组性质、类型、所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等，恰当确定收益期。在对企业收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、营运资金、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素合理确定预测期。为了合理预测企业未来收益，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

由于评估基准日资产组经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定，并可以通过延续方式永续使用。故根据企业生产经营的特点、行业前景及相关规定，本资产评估报告假设资产组评估基准日后永续经营，相应的收益期限为无限期限。由于企业近期的收益可以相对合理地预测，而远期收益预测的合理性相对较差，按照一般评估惯例，资产评估专业人员将企业的收益期限划分为详细预测期和详细预测期后两个阶段。即：

经营性业务价值=详细预测期价值+详细预测期后价值（终值）。

资产评估专业人员经过综合分析，确定 2025 年 5 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，为详细预测期，在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；2031 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

（二）详细预测期间的收益预测



模拟的母公司单体为房地产开发业务的管理平台公司，无具体业务，日常仅有管理人员负责维护，预测期现金流仅有管理费用支出。

南国置业公司管理费用的内容主要是职工薪酬。

1) 历史管理费用情况

金额单位：人民币万元

项目/年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-4 月份
1 职工薪酬	1,471.43	1,830.20	1,799.27	736.57
合计	1,471.43	1,830.20	1,799.27	736.57

2) 管理费用的预测分析

工资的预测首先分析历史人工费用情况、人员、平均工资水平及历史工资增长情况，对其变动原因进行分析了解，在此基础上考虑未来管理平台人员安排，预测工资。

3) 管理费用预测

经实施以上分析，管理费用预测如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2025 年 5 月 至 12 月	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度
1 职工薪酬	1,078.16	1,200.00	800.00	600.00	500.00	300.00
管理费用合计	1,078.16	1,200.00	800.00	600.00	500.00	300.00

经实施以上分析预测，详细预测期企业自由现金流量汇总如下表所示：

企业自由现金流量预测表

金额单位：人民币万元

行次	项目	2025 年 5 月 至 12 月	2026 年 度	2027 年 度	2028 年 度	2029 年 度	2030 年 度
1.	一、营业收入	-	-	-	-	-	-
2.	减：营业成本	-	-	-	-	-	-
3.	营业税金及附加	-	-	-	-	-	-
4.	营业费用	-	-	-	-	-	-
5.	管理费用	1,078.16	1,200.00	800.00	600.00	500.00	300.00
6.	财务费用	-	-	-	-	-	-
7.	二、营业利润	-1,078.16	-1,200.00	-800.00	-600.00	-500.00	-300.00
8.	加：营业外收入	-	-	-	-	-	-
9.	减：营业外支出	-	-	-	-	-	-



10.	三、利润总额	-1,078.16	-1,200.00	-800.00	-600.00	-500.00	-300.00
11.	减：所得税费用	-	-	-	-	-	-
12.	四、净利润	-1,078.16	-1,200.00	-800.00	-600.00	-500.00	-300.00
13.	加：利息支出(扣税后)	-	-	-	-	-	-
14.	折旧与摊销	-	-	-	-	-	-
15.	减：营运资金增加	-98.74	-69.54	-66.67	-33.33	-16.67	-33.33
16.	资本性支出	-	-	-	-	-	-
17.	五、企业自由现金流量	-979.42	-1,130.46	-733.33	-566.67	-483.33	-266.67

(三) 永续期收益预测及主要参数的确定

永续期收益即终值，终值按以下公式确定：

$$P_n = \frac{R_{n+1}}{(r - g)} \times (1 + r)^{-n}$$

式中：r—折现率

R_{n+1} —永续期第一年企业自由现金流

g—永续期的增长率

n—详细预测期第末年

1. 永续期折现率按目标资本结构等参数进行确定。
2. 永续期增长率：永续期业务规模按企业详细预测期最后一年确定，不再考虑增长，故 $g=0$ 。

3. R_{n+1} ：按预测期末第 n 年企业自由现金流量调整确定，具体为：

永续期年经营净利润同有限期预测年度最末一年数据；为保持企业永续经营假设年折旧及摊销费等于资本性支出；永续期营运资金保持有限期预测年度最末一年数据；永续期付息债务利息支出同有限期预测年度最末一年数据。

则永续期年自由现金流量 R_{n+1} 为-300.00 万元

(四) 详细预测期间的折现率确定

1. 折现率模型的选取

由于本资产评估报告选用的是企业自由现金流折现模型，按照收益额与折现率匹配的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量 (FCFF)，则折现率选取加权平均资本成本率 (WACC)。计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{D+E}$$



式中：WACC：加权平均资本成本

E：股权的市场价值

D：债权的市场价值

K_e ：股权期望报酬率

K_d ：债权期望报酬率

T：所得税税率

加权平均资本成本 WACC 计算公式中，权益资本成本 K_e 采用资本资产定价模型 (CAPM) 估算，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

式中： K_e ：股权期望报酬率

R_f ：无风险利率

β ：股权系统性风险调整系数

MRP：市场风险溢价

R_c ：特定风险报酬率

2. 无风险收益率的选取

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。

我们在同花顺 iFinD 资讯数据系统选取了沪、深两市从评估基准日到国债到期日的剩余期限为 10 年期以上的所有国债，提取剩余期限、到期收益率、月成交金额的数据，剔除月成交金额较小的国债，计算其到期收益率，取剩余所有国债到期收益率的平均值作为本次评估无风险利率，经测算为 1.9196%。

3. 权益系统风险系数的计算

根据同花顺查询的与企业类似的沪深 A 股上市公司贝塔参数估计值计算确定，所选贝塔参数的参量为：交易日期 2022 年 12 月 31 日到 2025 年 4 月 30 日，计算周期为周，收益率计算方法为普通收益率，标的指为沪深 300 指数。

选取可比上市公司的 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 4 月 30 日的带息债务 / 股权价值和 Beta 以及最近完整年度的所得税率，计算出带息债务 / 股权价值平均值为 58.56%、Beta 平均值为 1.0029、剔除财务杠杆的 β_U 的平均值为 0.7407。

本次评估中企业所得税率虽然为 25.00%，但是由于项目亏损使得企业的实际所得

税负率为 0%。

将上述确定的参数代入股权系统性风险调整系数计算公式，计算得出被评估单位的股权系统性风险调整系数。

$$\begin{aligned}\beta_L &= [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U \\ &= [1 + (1 - 0\%) \times 58.56\%] \times 0.7407 \\ &= 1.1745\end{aligned}$$

4. 市场风险溢价的计算

市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合，投资者所要求的高于无风险利率的回报率。根据中国资产评估协会发布的《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》、证监会发布的《监管规则适用指引——评估类第 1 号》，我公司按如下方式计算中国股市的市场风险溢价（ERP）：

① 确定衡量股市整体变化的指数：我们在估算中国市场 ERP 时选用了上证综指和深证成指以全面体现市场收益情况。

② 收益率计算年期的选择：为了合理稀释由于股票非系统波动所产生的扰动，我们需要估算一定长度年限股票投资的平均收益率，以最大程度地降低股票非系统波动所可能产生的差异。考虑到中国股市股票波动的特性，我们选择指数设立至今的每年年底的数据来做为间隔期用以计算 ERP 的计算年期。

③ 数据的采集：本次 ERP 测算我们借助同花顺 iFind 资讯数据系统提供的上证综指和深证成指普通年收益率的几何平均值进行取值。

市场风险溢价取值确定：以上述两个几何平均值的算术平均值减去对应的无风险利率指标值计算出市场风险溢价。经测算，本次评估的市场风险溢价为 6.77%。

5. 企业特定风险调整系数的确定

国内外多项研究结果表明，小企业所要求的平均报酬率高于大企业。因为小企业股东承担的风险比大企业股东相对更大，因此我们认为可适当追加规模溢价。考虑被评估单位未来年度业务经营会面临经营风险、市场风险、管理风险、财务风险和技术风险等各种风险，出于谨慎性考虑，我们认为可适当追加其他特定风险溢价。根据上述分析本次评估的特定风险报酬率确定为 3%。

（五）折现率计算结果

（1）计算股权期望报酬率

将上述确定的参数代入股权期望报酬率计算公式，计算得出被评估单位的股权期



望报酬率

$$\begin{aligned}\text{股权期望报酬率 } K_e &= R_f + \beta \times R_{pm} + A \\ &= 1.9196\% + 1.1745 \times 6.77\% + 3\% \\ &= 12.87\%\end{aligned}$$

(2) 债权期望报酬率

债权期望报酬率即为债权投资回报率，债权投资回报率实际上是被评估企业的债权投资者期望的投资回报率。

不同的企业，由于企业经营状态不同、资本结构不同等，企业的偿债能力会有所不同，债权投资人所期望的投资回报率也应不尽相同，因此企业的债权投资回报率与企业的财务风险，即资本结构密切相关。

本次付息债务资本成本结合选择的资本结构按照评估基准日执行的五年期 LPR3.60%确定。

(3) 加权平均资本成本率

评估基准日被评估企业的实际资本结构虽与目标资本结构之间存在差异，但企业管理层预计能在较短时间调整至目标资本结构的水平并维持稳定，故本次评估以目标资本结构为计算预测期折现率的资本结构，则：

$$\begin{aligned}\text{付息债务比重} &= (D/E) / (1 + D/E) \times 100.00\% \\ &= 36.93\%\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{权益比重} &= 1 - \text{付息债务比重} \\ &= 1 - 36.93\% \\ &= 63.07\%\end{aligned}$$

本次评估中企业所得税率虽然为 25.00%，但是由于项目亏损使得企业的实际所得税负率为 0%，将上述确定的参数代入加权平均资本成本计算公式，计算得出被评估单位的加权平均资本成本。

按以下公式确定：

$$\begin{aligned}WACC &= K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{D+E} \\ &= 9.45\%\end{aligned}$$

(六) 经营性资产评估结果

根据上述预测的现金流量以计算出的折现率进行折现，从而得出企业经营性资产



价值为-5,490.70 万元。计算结果详见下表:

金额单位:人民币万元

行次	项目/年度	预测数据						
		2025 年 5 月至 12 月	2026 年 度	2027 年 度	2028 年 度	2029 年 度	2030 年 度	稳定年 度
1.	一、营业收入	-	-	-	-	-	-	-
2.	减：营业成本	-	-	-	-	-	-	-
3.	营业税金及附加	-	-	-	-	-	-	-
4.	销售费用	-	-	-	-	-	-	-
5.	管理费用	1,078.16	1,200.00	800.00	600.00	500.00	300.00	300.00
6.	财务费用	-	-	-	-	-	-	-
7.	二、营业利润	-1,078.16	-1,200.00	-800.00	-600.00	-500.00	-300.00	-300.00
8.	加：营业外收入	-	-	-	-	-	-	-
9.	减：营业外支出	-	-	-	-	-	-	-
10.	三、利润总额	-1,078.16	-1,200.00	-800.00	-600.00	-500.00	-300.00	-300.00
11.	减：所得税费用	-	-	-	-	-	-	-
12.	四、净利润	-1,078.16	-1,200.00	-800.00	-600.00	-500.00	-300.00	-300.00
13.	加：利息支出(扣税后)	-	-	-	-	-	-	-
14.	折旧与摊销	-	-	-	-	-	-	-
15.	减：营运资金增加	-98.74	-69.54	-66.67	-33.33	-16.67	-33.33	-
16.	资本性支出	-	-	-	-	-	-	-
17.	五、自由现金流量	-979.42	-1,130.46	-733.33	-566.67	-483.33	-266.67	-300.00
18.	六、折现率	9.45%	9.45%	9.45%	9.45%	9.45%	9.45%	9.45%
19.	七、折现年限	0.33	1.16	2.16	3.16	4.16	5.16	
20.	八、折现系数	0.97	0.90	0.82	0.75	0.69	0.63	6.64
21.	九、自由现金流折现值	-950.72	-1,018.09	-603.46	-426.02	-332.00	-167.36	-1,993.05
22.	十、自由现金流折现值和	-5,490.70						

十一、其他资产和负债价值的估算及分析过程

根据经立信会计师事务所(特殊普通合伙)进行审计后的 2025 年 4 月 30 日会计报表,经综合分析模拟资产组母公司单体口径评估基准日的溢余、非经营性资产(负债)和长期股权投资明细如下:

(一) 溢余、非经资产、负债 C_1 的分析及估算

金额单位:人民币万元



项目名称	账面价值	评估价值	分析
应收账款	627.50	627.50	
其他应收款	1,126,132.97	1,126,132.97	
其他流动资产	13.94	13.94	
长期股权投资	219,329.90	-323,928.90	
投资性房地产	50,627.60	62,275.85	
长期待摊费用	399.37	-	
溢余资产合计	1,397,131.28	865,121.36	
应付账款	526.43	526.43	
预收账款	76.88	76.88	
应交税费	12.35	12.35	
其他应付款	1,157,869.74	1,157,869.74	
其他流动负债	77.20	77.20	
溢余负债合计	1,158,562.60	1,158,562.60	
溢余、非经资产、负债 合计	238,568.67	-293,441.24	

十二、收益法评估结果

(一) 资产组整体价值的计算

$$B = P + C_1 + C_2 + E'$$
$$=-298,931.94 \text{ 万元}$$

(二) 付息债务价值的确定

资产组基准日无付息债务，评估价值 0 元。

(三) 资产组净资产价值的计算

根据以上评估工作，资产组的净资产价值为：

$$E = B - D$$
$$=-298,931.94 \text{ 万元。}$$



第五章：评估结论及分析

一、评估结论

1. 资产基础法评估结果

经资产基础法评估，南国置业置出资产组模拟报表对应的总资产账面值 1,397,131.28 万元，评估值 865,121.36 万元，减值额 532,009.92 万元，减值率 38.08%；负债账面值 1,158,562.61 万元，评估值 1,158,562.61 万元，无增减值变化；净资产账面值 238,568.67 万元，评估值 -293,441.25 万元，减值额 532,009.92 万元，减值率 223.00%。资产基础法评估结果详见评估明细表。

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1.	流动资产	1,126,774.41	1,126,774.41	0.00	0.00%
2.	非流动资产	270,356.87	-261,653.05	-532,009.91	-196.78%
3.	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4.	持有至到期投资	-	-	-	-
5.	长期应收款	-	-	-	-
6.	长期股权投资	219,329.90	-323,928.90	-543,258.80	-247.69%
7.	投资性房地产	50,627.60	62,275.85	11,648.25	23.01%
8.	固定资产	-	-	-	-
9.	在建工程	-	-	-	-
10.	工程物资	-	-	-	-
11.	固定资产清理	-	-	-	-
12.	生产性生物资产	-	-	-	-
13.	油气资产	-	-	-	-
14.	无形资产	-	-	-	-
15.	开发支出	-	-	-	-
16.	商誉	-	-	-	-
17.	长期待摊费用	399.37	-	-399.37	-100.00%
18.	递延所得税资产	-	-	-	-



项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
19. 其他非流动资产	-	-	-	-
20. 资产总计	1,397,131.28	865,121.36	-532,009.92	-38.08%
21. 流动负债	1,158,562.61	1,158,562.61	0.00	0.00%
22. 非流动负债	-	-	-	-
23. 负债合计	1,158,562.61	1,158,562.61	0.00	0.00%
24. 净资产	238,568.67	-293,441.25	-532,009.92	-223.00%

评估结论根据以上评估工作得出。

2. 收益法评估结果

经收益法评估，南国置业置出资产组模拟报表对应的账面净资产 238,568.67 万元，评估值-298,931.94 万元，减值额 537,500.61 万元，减值率 225.30%。

3. 评估结果差异及分析

资产基础法与收益法评估结果相差 5,490.69 万元，差异率 1.87%。

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力(获利能力)的大小，是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。在两种不同价值标准前提下评估结果会产生一定的差异。

收益法受企业未来盈利能力、资产质量、企业经营能力、经营风险的影响较大，而产权持有人未来盈利能力可能具有较大的不确定性。在收益法评估测算中，产权持有人为管理平台，由于受行业、市场和企业自身因素影响，产权持有人的收益期限、收益预测、收益风险以及风险报酬具有不确定性。相比较而言，收益法评估结论具有较大的不确定性。

资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，结合本次评估情况，产权持有人详细提供了其资产负债相关资料，也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，本次评估对产权持有人资产及负债进行全面的清查和评估，因此相对而言，资产基础法评估结果较为可靠。结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，考虑本次评估主要为企业重大资产出售提供服务，而收益法评估结果所依据的企业未来盈利能力可能具有较大的不确定性，选择资产基础法评估结果能够更为准确地反映企业的内含价值，为评估目的提供更合理的价值参考依据，因此本次



评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

4. 最终评估结论

经上述分析，选取资产基础法评估结果作为最终评估结论，南国置业置出资产组模拟报表对应的净资产评估价值为-293,441.25万元（大写人民币：负贰拾玖亿叁仟肆佰肆拾壹万贰仟伍佰元整）。

二、评估结论与账面值比较变动情况及原因

（一）资产基础法

本资产评估报告采用资产基础法对产权持有人纳入评估范围的资产及相关负债进行评估后，部分资产的评估结果与账面价值相比发生了变动，具体见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
长期股权投资	2,193,298,954.13	-3,239,289,023.13	-5,432,587,977.26	-247.69%
投资性房地产	506,276,010.74	622,758,500.00	116,482,489.26	23.01%
长期待摊费用	3,993,650.71	0.00	-3,993,650.71	-100.00%

变动情况及原因主要为：

1. 长期股权投资评估减值，主要原因为：

部分被投资企业经营亏损，导致长期股权投资评估减值。

2. 投资性房地产增值，主要原因为：

基准日较购建投资性房地产时点的房地产市场上行，房地产交易及出租价格的上涨导致利用市场法或收益法测算的各资产市场价值高于账面值，从而引起增值。

3. 长期待摊费用减值，主要原因为：

长期待摊费用已在投资性房地产评估值中予以考虑，故评估为零，引起评估减值。

（二）收益法

南国置业置出资产组模拟报表对应的账面净资产238,568.67万元，评估值-298,931.94万元，减值额537,500.61万元，减值率225.30%。

评估减值的原因主要是作为平台管理公司，无具体业务收入，但承担了管理费用，导致目前处于亏损状态，未来无明确的经营策略调整，扭亏比较困难，因此评估减值。



附件：企业关于进行资产评估有关事项的说明

企业关于进行资产评估有关事项的说明

2025 年 9 月 3 日

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、 委托人、产权持有人概况

本项目委托人暨产权持有人为南国置业股份有限公司。

(一) 委托人暨产权持有人概况

1. 基本情况

企业名称及简称：南国置业股份有限公司（以下简称“南国置业”）

注册代码（统一社会信用代码）：914201007071989703

类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

住所：武汉市武昌区南湖中央花园会所

法定代表人：李明轩

注册资本：173421.577 万人民币

成立日期：1998-07-27

营业期限：1998-07-27 至 无固定期限

经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计（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：非居住房地产租赁；物业管理；新型建筑材料制造（不含危险化学品）；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；园林绿化工程施工；以自有资金从事投资活动；住房租赁（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）

2. 公司设立及历史沿革

南国置业原名武汉南湖花园置业有限公司，于1998年7月27日根据武外资批字（1998）172号文件，经武汉市外商投资办公室批准在武汉成立，原始注册资本1,000.00万元，其中，深圳市鹿迪投资实业有限公司出资122.00万元，股权比例12.20%，武汉国信房地产发展公司出资50.00万元，股权比例5.00%，西萨摩尔国远见集团出资828.00万元，股权比例82.80%。业经湖北保信会计师事务所出具的鄂保验字(1998)12号验资报告验证。

2003年9月，根据武外资办（2003）133号文件《关于同意武汉南湖花园置业有限

公司名称变更的批复》，南国置业更名为武汉南国置业有限公司。

2003 年 12 月，根据武外资办(2003)160 号文件《关于同意武汉南国置业有限公司股权转让的批复》，同意西萨摩尔国远见集团将其所持公司 82.80%的股权转让给中国标准(香港)投资有限公司，武汉国信房地产发展公司将其所持公司 5.00%的股权转让给武汉新天地投资有限公司，深圳鹿迪投资实业有限公司将其所持公司 12.20%的股权转让给武汉新天地投资有限公司。股权转让后，注册资本仍然为 1,000.00 万元，其中：中国标准(香港)投资有限公司持有公司 82.80%的股权，武汉新天地投资有限公司持有公司 17.20%的股权。业经武汉金马联合会计师事务所出具的武金马验字(2003)B067 号验资报告验证。

2006 年 4 月，根据武外资办(2005)104 号文件，南国置业申请增加注册资本 3,000.00 万元，以 2004 年 12 月末未分配利润转增资本，南国置业完成增资扩股后注册资本变更为 4,000.00 万元，其中：中国标准(香港)投资有限公司持有公司 70.00%的股权，武汉新天地投资有限公司持有公司 30.00%的股权。业经湖北东方会计师事务所有限责任公司出具的湖东会外验(2006)005 号验字报告验证。

2007 年 7 月，根据董事会决议，南国置业外方股东中国标准(香港)投资有限公司向中国籍自然人许晓明转让全部股权，变更后注册资本仍为人民 4,000.00 万元。

2007 年 8 月，南国置业申请增加注册资本人民币 1,524.08 万元，变更后的注册资本为人民币 5,524.08 万元。业经大信会计师事务所有限公司出具的大信验字(2007)第 0050 号验资报告验证。

2007 年 9 月，南国置业申请由有限责任公司整体变更为股份有限公司，南国置业名称由武汉南国置业有限公司变更为武汉南国置业股份有限公司，申请登记的注册资本由人民币 5,524.08 万变更为人民币 43,200.00 万元，以南国置业截至 2007 年 8 月 31 日经审计的净资产 43,755.37 万元(业经大信会计师事务所有限公司审计并出具大信审字[2007]第 0614 号审计报告)折为 43,200.00 万股，每股面值 1 元，变更后的注册资本为人民币 43,200.00 万元。实际出资金额超过认缴的注册资本金额人民币 555.37 万元计入公司的资本公积。业经大信会计师事务所有限公司出具的大信验字(2007)第 0060 号验资报告验证。

2009 年 10 月，南国置业经中国证券监督管理委员会证监许[2009]1078 号文核准，公开发行 48,000.00 万股新股，发行后南国置业总股本为 48,000.00 万元，业经大信会计师事务所有限公司出具的大信验字(2009)第 2-0033 号验资报告验证。

2009 年 11 月 6 日，南国置业在深圳证券交易所上市。

2011年4月,根据南国置业2010年度股东大会决议,以2010年12月31日总股本48,000.00万股为基数,向全体股东实施了每10股转增10股,股本增至96,000.00万股,业经大信会计师事务所有限公司出具的大信验字[2011]第2-0019号验资报告验证。

2012年南国置业股票期权激励计划首次授予的第一个行权期行权条件已获满足,经第二届董事会第十六次会议审议,批准南国置业激励对象对南国置业授予的股票期权进行行权。2013年南国置业股票期权激励计划首次授予第二个行权期(预留期权第一个行权期)行权条件已获满足,经第三届董事会第三次会议审议,批准南国置业激励对象对南国置业授予的股票期权进行行权。截至2013年12月31日止,本期共计580.01万份南国置业股票期权成功行权,实际新增股份580.01万股,股本增至96,580.01万元,业经大信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的大信验字[2014]第2-00009号验资报告验证。

2013年1月24日,自然人许晓明将7,680.00万股股权转让给中国水电建设集团房地产有限公司。

截至2014年12月31日,共计322,86万份南国置业股票期权成功行权,实际新增股份322,86万股,募集资金1,888.32万元,股本增至96,902,87万元。各激励对象出资方式均为货币资金,实际出资额超过注册资本的金额1,565.46万元列入资本公积。业经大信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的大信验字[2015]第2-00027号验资报告验证。

截至2015年5月22日,共计53.71万份南国置业股票期权成功行权,南国置业实际新增股份53.71万股,募集资金313.37万元,股本增至96,956.57万元。截至2015年5月31日,南国置业将未分配利润38,782.63万元增加为股本,并将未分配利润9,695.66万元转为现金股利,同时将资本公积9,695.66万元增加为股本,实施利润分配方案时已调整财务报表并进行相应的会计处理,方案实施后南国置业的注册资本变更为人民币145,434.86万元。业经大信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的大信验字(2015)第2-00054号验资报告验证。

截至2016年1月8日,共计448.28万份南国置业股票期权成功行权,南国置业实际新增股份448.28万股,募集资金1,711.60万元,变更后股本增至145,883.14万元,激励对象出资方式均为货币资金,实际出资额超过注册资本的金额1,263.32万元列入资本公积。业经中天运(2016)验字第90020号验资报告验证。

截至2016年6月17日,南国置业通过非公开发行A股股票27,198.58万股,募

集资金合计 153,400.00 万元，特定对象以货币资金缴纳的出资款共计人民币 153,400.00 万元扣除发行费用后实际募集资金净额人民币 151,881.47 万元，其中新增注册资本人民币 27,198.58 万元，新增资本公积-股本溢价人民币 124,682.89 万元，变更后的注册资本为人民币 173,152.24 万元，业经中天运（2016）验字第 90059 号验资报告验证。

2016 年 6 月，南国置业名称由武汉南国置业股份有限公司变更为南国置业股份有限公司。

截至 2016 年 9 月 23 日，共计 269.34 万份南国置业股票期权成功行权，南国置业实际新增股份 269.34 万股，募集资金 1,028.27 万元，变更后股本增至人民币 173,421.58 万元，各激励对象出资方式均为货币资金，实际出资额超过注册资本的金额 758.93 万元列入资本公积。业经中天运（2017）验字第 90076 号验资报告验证。

经过上述股权变更和公开市场交易变动，截至评估基准日，南国置业十大股东及持股比例如下表所示：

股东名称	持股数量	持股比例	股本性质	股东性质
中国电建地产集团有限公司	388,986,313	22.43%	流通 A 股	国有法人
武汉新天地投资有限公司	313,215,984	18.06%	流通 A 股	国有法人
李国栋	8,400,000	0.48%	流通 A 股	境内自然人
中国建设银行股份有限公司-富国新活力灵活配置混合型发起式证券投资基金	7,754,900	0.45%	流通 A 股	国有法人
余晓景	6,800,000	0.39%	流通 A 股	境内自然人
张秀江	6,079,700	0.35%	流通 A 股	境内自然人
徐周荣	5,669,000	0.33%	流通 A 股	境内自然人
中国银行股份有限公司-富国质量成长 6 个月持有期混合型证券投资基金	4,988,000	0.29%	流通 A 股	国有法人
邓社广	4,126,200	0.24%	流通 A 股	境内自然人
赖源锋	4,067,300	0.23%	流通 A 股	境内自然人
合计	750,087,397	45.25%		

3. 置出资产组经营概况及财务状况

（1）置出资产组经营概况

此次置出资产组为南国置业持有的房地产开发、租赁业务相关资产及负债，主营业务主要为房地产开发经营。

（2）资产组前三年和评估基准日简要财务数据

根据置出资产组对应的模拟财务报表，截止评估基准日 2025 年 04 月 30 日，资产组近三年及评估基准日模拟的资产、财务状况如下表：

资产负债及财务状况简表（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 04 月 30 日
资产总额	2,686,864.59	2,607,380.06	2,012,137.20	1,977,801.58
负债总额	2,432,724.60	2,578,040.95	2,130,049.54	2,174,970.47
净资产	254,139.99	29,339.12	-117,912.34	-197,168.89
项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-4 月份
营业总收入	548,812.19	84,145.70	273,504.14	23,910.58
营业总成本	656,880.40	275,093.45	526,311.52	93,316.85
营业利润	-108,068.21	-190,947.76	-252,807.38	-69,406.27
利润总额	-93,393.55	-190,557.03	-253,184.23	-69,369.08
净利润	-95,336.18	-186,557.07	-257,781.65	-72,131.24
审计机构名称	立信会计师事务所(特殊普通合伙)			
审计报告号	信会师报字[2025]第 ZG12770 号			
审计意见类型	带强调事项段的无保留意见			

资产负债及财务状况简表（单体口径）

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 04 月 30 日
资产总额	1,596,535.94	1,486,448.83	1,415,209.76	1,397,131.28
负债总额	1,278,955.94	1,260,235.44	1,140,254.88	1,158,562.61
净资产	317,580.00	226,213.39	274,954.88	238,568.67
项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-4 月份
营业总收入	2,190.60	1,638.70	7,224.33	359.29
营业总成本	32,841.83	48,640.45	71,625.94	29,620.13
营业利润	-30,651.23	-47,001.75	-64,401.61	-29,260.84
利润总额	-30,651.23	-47,001.75	-64,445.22	-29,260.90
净利润	-30,651.23	-47,001.75	-64,458.51	-29,260.90
审计机构名称	立信会计师事务所(特殊普通合伙)			
审计报告号	信会师报字[2025]第 ZG12770 号			

审计意见类型	带强调事项段的无保留意见
--------	--------------

4. 主要会计政策

执行财政部 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的《企业会计准则—基本准则》等 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定。

5. 主要税项

主要税种和税率如下：

税种	计税依据	税率(%)
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13.00、9.00、6.00、5.00、3.00
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7.00
教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	3.00
地方教育附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	2.00
房产税	房产原值一次减除 30%后余值或租金收入	1.2、12.00
企业所得税	按应纳税所得额计缴	20.00、25.00
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	1%-6%预征、四级超率累进税率清算

(二) 委托人、产权持有人之间的关系

委托人和产权持有人为同一单位。

二、 关于经济行为的说明

评估目的是根据《中共中国电力建设集团有限公司委员会会议纪要》（中电建党纪要（2025）9 号，2025 年 7 月 21 日）、《中国电力建设集团有限公司关于南国置业股份有限公司资产重组事项的批复文件》（中电建（2025）118 号，2025 年 9 月 3 日）文件，南国置业拟将公司持有的房地产开发、租赁业务相关资产及负债转让至控股股东中国电建地产集团有限公司下属子公司上海洵临置业有限公司，为此需对南国置业置出资产组进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、 关于评估对象与评估范围的说明

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) 评估对象

本资产评估项目的评估对象是南国置业于评估基准日的置出资产组价值。

(二) 评估范围

包括南国置业拟重大资产出售涉及的南国置业置出资产组，具体包括南国置业持有的房地产开发、租赁业务相关资产及负债，包含17个二级公司及其持有的17个三个

级公司，合计34个公司及6项经营性资产，因涉及带业务的资产，为满足本次重大资产出售的需要，公司将合并范围内与房地产业务相关的资产、负债及利润进行模拟合并，形成模拟合并的会计报表。评估范围由南国置业提供的清单载明，详见委托人暨产权持有人填写的《评估明细表》。

企业申报的评估基准日表内资产及负债对应的模拟会计报表已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)予以审计，并出具了信会师报字[2025]第 ZG12770 号审计报告。具体情况见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项 目	账面价值
1.	流动资产	1,126,774.41
2.	非流动资产	270,356.86
3.	其中：长期股权投资	219,329.90
4.	投资性房地产	50,627.60
5.	长期待摊费用	399.37
6.	资产总计	1,397,131.28
7.	流动负债	1,158,562.61
8.	非流动负债	-
9.	负债合计	1,158,562.61
10.	净资产	238,568.67

南国置业填写的评估明细表内容与审计后资产负债表内容相一致。委托人暨产权持有人已承诺无应纳入而未纳入本次评估范围的资产和负债。纳入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围是一致的。

南国置业承诺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。

1、委估主要资产及负债情况

纳入本次评估范围中的资产及负债包括流动资产、非流动资产、流动负债，其中：

(1) 流动资产：

流动资产主要包括应收账款、其他应收款、其他流动资产等。

1) 应收账款

应收账款账面余额 693.78 万元，已提取坏账准备 66.28 万元，账面净值 627.50 万元，主要为物业服务款、租金等，大部分账龄为 1 年以内。

2) 其他应收款

其他应收款账面余额 1,126,376.47 万元，已提取坏账准备 243.50 万元，账面净值 1,126,132.97 万元，主要为内部借款本息、往来款等，大部分账龄为 1 年以内。

3) 其他流动资产

其他流动资产账面价值 13.94 万元，主要为待认证进项税。

(2) 非流动资产：

非流动资产主要包括长期股权投资、投资性房地产、长期待摊费用等。

1) 长期股权投资

长期股权投资账面价值 219,329.90 万元，主要是对重庆启润房地产开发有限公司、武汉泓悦房地产有限公司、武汉大本营商业管理有限公司、武汉南国商业发展有限公司等 17 家公司的股权投资。具体的明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	注册资本	认缴资本	认缴持股比例	实缴资本	实缴持股比例	投资日期	账面价值	核算方法	存续状态
1	重庆启润房地产开发有限公司	31,600.00	11,300.00	35.76%	11,300.00	35.76%	2018/5/2	13,907.35	权益法	存续
2	武汉泓悦房地产有限公司	5,000.00	1,300.00	26.00%	1,300.00	26.00%	2016/3/8	25,876.23	权益法	存续
3	南京电建中储房地产有限公司	10,000.00	2,601.00	26.01%	2,601.00	26.01%	2016/2/23	7,058.37	权益法	存续
4	重庆源悦房地产开发有限公司	10,000.00	5,000.00	50.00%	5,000.00	50.00%	2018/2/6	7,525.54	权益法	存续
5	重庆六真房地产开发有限公司	2,000.00	2,000.00	100.00%	2,000.00	100.00%	2018/11/1	2,000.00	成本法	存续
6	武汉大本营商业管理有限公司	5,000.00	5,000.00	100.00%	5,000.00	100.00%	2007/12/4	24,163.67	成本法	存续
7	武汉南国商业发展有限公司	64,000.00	64,000.00	100.00%	64,000.00	100.00%	2012/6/11	67,186.68	成本法	存续
8	武汉南国洪广置业发展有限公司	1,000.00	1,000.00	100.00%	1,000.00	100.00%	2008/9/16	1,000.00	成本法	存续
9	重庆泛悦房地产开发有限公司	2,000.00	2,000.00	100.00%	2,000.00	100.00%	2017/9/20	2,000.00	成本法	存续
10	武汉赋能企业管理咨询有限公司	1,000.00	1,000.00	100.00%	1,000.00	100.00%	2020/10/29	1,000.00	成本法	存续
11	杭州悦悦房地产开发有限公司	2,000.00	2,000.00	100.00%	2,000.00	100.00%	2018/12/25	2,000.00	成本法	存续
12	湖北南国创新置业有限公司	1,000.00	800.00	80.00%	800.00	80.00%	2004/7/1	800.00	成本法	存续
13	重庆康田沱悦房地产开发有限公司	91,000.00	60,060.00	66.00%	21,585.89	66.00%	2023/8/14	21,585.89	成本法	存续
14	成都中电建海赋房地产开发有限公司	24,500.00	12,450.00	51.02%	12,450.00	51.02%	2015/11/17	12,843.41	成本法	存续
15	武汉南国融汇商业有限责任公司	39,215.00	20,000.00	51.00%	20,000.00	51.00%	2014/8/11	20,000.00	成本法	存续
16	南京十心房地产有限公司	10,200.00	40,800.00	51.00%	40,800.00	51.00%	2020/10/16	40,800.00	成本法	存续
17	成都泛悦北城房地产开发有限公司	10,000.00	4,100.00	41.00%	4,100.00	41.00%	2014/12/17	4,100.00	成本法	存续
18	账面余额合计							253,847.14		
19	减：长期股权投资减值准备							34,517.24		
20	账面净值合计							219,329.90		

长期股权投资的详细情况见各被投资单位申报明细表。

2) 投资性房地产

投资性房地产账面价值 50,627.60 万元，包括商铺、车位等，涉及项目包括武汉风华天城、武汉中央花园、武汉南国中心一期、武汉泛悦 MALL·南湖店等。

3) 长期待摊费用

长期待摊费用原始入账价值 483.04 万元，账面价值 399.37 万元，为泛悦·南国中心一期改造费用。

(3) 负债：

负债主要包括流动负债，流动负债主要包括应付账款、预收账款、应交税费、其他应付款和其他流动负债等。

- 1) 应付账款账面余额 526.43 万元，主要为暂估工程款和保证金等；
- 2) 预收款项账面余额 76.88 万元，主要为预收销售款等；
- 3) 应交税费账面余额 12.35 万元，主要为应交增值税、个人所得税、附加税、房产税、印花税等；
- 4) 其他应付款账面余额 1,157,869.74 万元，主要为往来款、代扣代缴社保、保证金等；
- 5) 其他流动负债账面余额 77.20 万元，为待转销项税额。

2、企业申报的表外资产情况

无申报的表外资产。

3、引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量、账面金额、评估值

本次评估账面价值为引用审计报告，除此之外无引用其他机构出具的报告的结论。

四、 关于评估基准日的说明

本项目评估基准日是2025年4月30日。

评估基准日是根据评估目的，并尽可能地与相关经济行为的实现日接近且为会计期末等原则由委托人确定。评估基准日与资产评估委托合同载明日期一致。

五、 可能影响评估工作的重大事项说明

(一) 曾经进行过清产核资或者资产评估的情况和调账情况

未有进行过清产核资或者资产评估的情况和调账情况。

(二) 影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项

置出资产组于评估基准日存在的法律、经济等未决事项主要如下表所示：

序号	案号	原告	被告	受理法院	案由	事实情况	审理情况
----	----	----	----	------	----	------	------

序号	案号	原告	被告	受理法院	案由	事实情况	审理情况
1	(2024)鄂01民终8176号	武汉南国商业发展有限公司	武汉恒天嘉禾南国西汇影城有限公司	湖北省武汉市中级人民法院	房屋租赁纠纷	2011年12月7日原告、被告签署了订《武汉南国置业西汇广场嘉禾影城租赁合同》，约定原告将位于武汉市解放大道201号南国广场B座3F、4F、5F，面积：6125平方米，租赁给被告，租期15年。现原告经多次催缴租金，被告拒绝缴纳，故请求人民法院判决被告向原告支付租金、违约金共计1642.41万元及逾期付款滞纳金。	截至目前，该案尚处于执行阶段。
2	(2025)鄂0606民初1681号	交通银行股份有限公司襄阳分行	襄阳南国商业发展有限责任公司、潜秀丽、胡祖元	襄阳樊城法院	金融借款合同纠纷	2017年12月12日原告、被告签订了《个人房产抵押贷款合同》，合同约定原告向被告潜秀丽提供抵押贷款16万元贷款，借款期限120个月，还款方式均为等额本息，贷款利率为五年期以上（期限）人民银行贷款基准利率上浮30%，逾期利率为上述贷款利率上浮50%，合同约定被告潜秀丽、胡祖元以襄阳市樊城区长虹路南国城市广场8幢4层8室的房屋为上述贷款提供抵押担保，同时合同约定被告襄阳南国商业发展有限责任公司为上述借款本息提供连带责任担保。现被告未按约定还款，原告向樊城区人民法院起诉，请求被告偿还本金及拖欠利息、罚息共计6.89万元。	截至目前，该案尚处于一审阶段。
3	(2025)鄂0606民初1683号	交通银行股份有限公司襄阳分行	襄阳南国商业发展有限责任公司、梅璐	襄阳樊城法院	金融借款合同纠纷	2017年3月15日原告、被告签订了《个人房产抵押贷款合同》，合同约定原告向被告梅璐提供抵押贷款10万元贷款，借款期限120个月，还款方式均为等额本息，贷款利率为五年期以上（期限）人民银行贷款基准利率上浮10%，逾期利率为上述贷款利率上浮50%，合同约定被告梅璐以襄阳市樊城区长虹路南国城市广场8幢4层369室的房屋为上述贷款提供抵押担保，同时合同约定被告襄阳南国商业发展有限责任公司为上述借款本息提供连带责任担保。现被告未按约定还款，原告向樊城区人民法院起诉，请求被告偿还本金及拖欠利息、罚息共计4.17万元。	截至目前，该案尚处于一审阶段。
4	(2025)鄂0606民初1684号	交通银行股份有限公司襄阳分行	襄阳南国商业发展有限责任公司、宋小英、王牧	襄阳樊城法院	金融借款合同纠纷	2017年4月17日原告、被告签订了《个人房产抵押贷款合同》，合同约定原告向被告宋小英、王牧提供抵押贷款10万元贷款，原告后向被告支付9万元贷款，借款期限120个月，还款方式均为等额本息，贷款利率为五年期以上（期限）人民银行贷款基准利率上浮10%，逾期利率为上述贷款利率上浮50%，合同约定被告宋小英、王牧以襄阳市樊城区长虹路南国城市广场8幢3层75室的房屋为上述贷款提供抵押担保，同时合同约定被告襄阳南国商业发展有限责任公司为上述借款本息提供连带责任担保。现被告未按约定还款，原告向樊城区人民法院起诉，请求被告偿还本金及拖欠利息、罚息共计4.05万元。	截至目前，该案尚处于一审阶段。
5	(2025)鄂0606民初1686号	交通银行股份有限公司襄阳分行	襄阳南国商业发展有限责任公司、刘星、杜媛	襄阳樊城法院	金融借款合同纠纷	2017年9月18日原告、被告签订了《个人房产抵押贷款合同》，合同约定原告向被告刘星、杜媛提供抵押贷款20万元贷款，借款期限120个月，还款方式均为等额本息，贷款利率为五年期以上（期限）人民银行贷款基准利率上浮30%，逾期利率为上述贷款利率上浮50%，合同约定被告刘星、杜媛以襄阳市樊城区长虹路南国城市广场8幢3层42室的房屋为上述贷款提供抵押担保，同时合同约定被告襄阳南国商业发展有限责任公司为上述借款本息提供连带责任担保。现被告未按约定还款，原告向樊城区人民法院起诉，请求被告偿还本金及拖欠利息、罚息共计10.97万元。	截至目前，该案尚处于一审阶段。

序号	案号	原告	被告	受理法院	案由	事实情况	审理情况
6	(2025)鄂0806民初1687号	交通银行股份有限公司襄阳分行	襄阳南国商业发展有限责任公司、杨秋香、肖世熊	襄阳樊城法院	金融借款合同纠纷	2017年5月2日原告、被告签订了《个人房产抵押贷款合同》，合同约定原告向被告杨秋香、肖世熊提供抵押贷款20万元贷款，借款期限120个月，还款方式均为等额本息，贷款利率为五年期以上（期限）人民银行贷款基准利率上浮10%，逾期利率为上述贷款利率上浮50%，合同约定被告杨秋香、肖世熊以襄阳市樊城区长虹路南国城市广场8幢5层010室的房屋为上述贷款提供抵押担保，同时合同约定被告襄阳南国商业发展有限责任公司为上述借款本息提供连带责任担保。现被告未按照约定还款，原告向樊城区人民法院起诉，请求被告偿还本金及拖欠利息、罚息共计9.07万元。	截至目前，该案尚处于一审阶段。
7	(2021)鄂1003民初1626号	湖北银行股份有限公司荆州分行	刘慧、任鹏、荆州南国商业发展有限公司	荆州市荆州区人民法院	金融借款合同纠纷	被告刘慧、任鹏未按时偿还贷款本息，荆州南国商业发展有限公司为该等贷款承担连带责任保证，故原告向法院提起诉讼。法院判决被告刘慧、任鹏清偿借款本息、罚息、复利合计58.70万元，被告荆州南国商业发展承担连带责任，后荆州南国商业发展已代为清偿上述债务，正在向刘慧、任鹏追偿，尚未执行完毕。	执行中
8	(2025)鄂01民终1445号	武汉熙悦房地产有限公司	武汉唯购维龙实业有限公司	湖北省武汉市中级人民法院	房屋租赁纠纷	2022年8月15日，原告、被告签订了《武汉沌悦华府写字楼整体租赁合同》，约定被告应当在2024年2月19日向原告支付第一年度第三期租金8002682.24元，并应当在2024年2月15日、3月15日、4月15日前分别支付第二年首月、第二月、第三月的租金各4001341.12元，然而被告始终未全额付清支付。现原告向人民法院提起诉讼，请求被告支付原告欠付租金共计1823.23万元、合同解除违约金800.27万元、自2024年5月14日起按200067.06元/日（月租金4001341.12/30*1.5计算）的标准占用费。法院判决武汉唯购维龙实业有限公司支付租金18,190,432.02元；并自2024年5月14日起按照每月4,001,341.12元支付占用费；以及以18,190,432.02元为基数，按照年利率3%，自2024年5月14日起至本息付清之日止支付逾期付款违约金。	该案尚处于执行阶段。
9	(2025)鄂0117民初1469号	武汉城森建筑工程有限公司	被告一：武汉临江荣城房地产开发有限公司 被告二：武汉临江荣城房地产开发有限公司	武汉市新洲区人民法院	房屋买卖合同纠纷	根据起诉状，原告称其与被告约定协助其垫资认购房产，向被告支付11套房首付款，但被告未按约定全部退回；此外，原告与被告签署了《团购协议》，原告依约支付了首付款，根据协议约定如后期原告放弃团购，被告应于以退还，但被告未退还。故原告诉至法院，请求判令二被告立即退还款项368.19万元及违约金26.54万元，并判令解除《团购协议》。	截至目前，该案尚处于一审阶段。
10	(2025)鄂01民终21397号	中建三局第一建设工程有限责任公司	武汉临江荣城房地产开发有限公司	武汉市中级人民法院	建设工程合同纠纷	一审法院判决：一、被告向原告支付工程款14,451.32万元及迟延履行利息，此款限于本判决生效之日起十日内履行完毕；二、被告向原告赔偿损失110.43万元，此款限于本判决生效之日起十日内履行完毕；三、原告在上述工程款范围内就案涉项目8-13#住宅楼、18#、23#配电房及19-21#商业楼、22#幼儿园部分折价或拍卖的价款优先受偿；四、驳回原告中建三局第一建设工程有限责任公司的其他诉讼请求。双方已分别提出上诉。	截至报告日，该案已做出二审判决。法院判决：一、武汉临江荣城房地产开发有限公司向中建三局第一建设工程有限责任公司支付工程款144,513,232.77元及迟延履行利息（以144,513,232.77元为基数，自2023年11月27日起，按照同期贷款市场报价利率计算至付清之日止），此款限于本判决生效之日起十日内履行完毕；二、武汉临江荣城房地产开发有限公司向中建三局第一建设工程有限责任公司赔偿损失

序号	案号	原告	被告	受理法院	案由	事实情况	审理情况
							1,104,342.80元。本案现已审理终结。
11	(2025)鄂 0117 民初 449 号	裴荣	武汉临江悦城房地产开发有限公司	武汉市新洲区人民法院	服务合同纠纷	根据起诉状,原被告签署了《武汉临江悦城房地产开发有限公司城市研究及目标地块研究服务委托合同》,原告完成协议约定工作后被告未予付款。法院已于2025年3月作出判决,判决被告支付服务费37万元及违约金。	截至目前,该案尚处于执行阶段。
12	(2025)鄂 0117 民初 2260 号	武汉南国商业发展有限公司	第三人一:武汉临江荣城房地产开发有限公司; 被告一:武汉同津城乡建设投资集团有限公司; 被告二:武汉市新洲公路工程建设有限公司; 第三人二:武汉阳逻经济开发区建设开发有限公司	武汉市新洲区人民法院	股权纠纷	2019年10月10日,原告与被告签署了《投资合作协议》,约定“同股同投”原则共同投资开发“洛悦华府项目二期”,明确股东需按持股比例为项目资金缺口提供股东借款。现被告未按照约定给临江荣城提供股东借款,原告现请求法院判决被告返还垫付款项1748.46万元、支付资金占用费以及赔偿律师费6万元。	截至报告日,该案已做出二审判决。法院判决:驳回原告诉讼请求。
13	(2024)粤 0391 民诉前调 11532 号	李张平	武汉赋能企业管理咨询有限公司、深圳市国润金海房地产有限公司、深圳市前海建设投资控股集团有限公司、深圳市金地盛全房地产开发有限公司、深圳市润投咨询有限公司	深圳前海合作区人民法院	商品房预售合同纠纷	原告、被告签订了《深圳市房地产买卖合同》(预售)(以下简称“预售合同”),约定被告将润府B座11层1102住宅(建筑面积为150.73平方米,其中套内建筑面积为122.52平方米)转让(装修交付)给原告,单价为144134.61元/m,总价为人民币17659373元。2024年5月30日前交房。预售合同签订后,原告按约定足额支付了房款。2025年5月28日,原告在在办理案涉房屋验收时发现房屋存在多处严重问题,且原告根据深圳住建局官网查询,发现涉案房屋备案入市最高价远低于预售合同的购买单价,据此原告向深圳前海合作区人民法院提起诉讼,请求判令被告返还购房款及利息、逾期交房违约金等损失共计人民币86.62万元。	截至目前,该案尚处于诉前调解阶段。
14	(2025)湘 0104 民初 6525 号	李懿	长沙悦汉房地产有限公司	长沙市岳麓区人民法院	房屋买卖合同纠纷	2004年4月23日,原告、被告签订了《湖南省新建商品房买卖合同》,原告在被告处购买了位于岳麓区望岳街道流悦丹青苑2栋302号房。双方在签订合同的附件中约定了不利因素:“2栋南侧外墙或露台设置有太阳能板,阳台或露台设置有太阳能水箱,存在一定影响。”原告购房时无法了解不利影响,误认为露台视野较好而签订购房合同。现被告交房,原告发现太阳能板遮挡了大部分露台视野,故原告购房目的无法实现,对原告的购房意愿产生重大影响。故原告向长沙市岳麓区人民法院提起诉讼,请求:1.判令解除原被告签订的《湖南省新建商品房买卖合同》。2.判令被告退还原告全部购房款215.29万元、贷款利息3.81万元、房屋买卖契税3.95万元及其他购房费用2.35万元;赔偿利息3.45万元,总计228.86万元	截至目前,该案尚处于一审阶段。

序号	案号	原告	被告	受理法院	案由	事实情况	审理情况
15	(2025)鄂 0103 民初 170 号	上海三菱电梯有限公司湖北分公司	湖北南国创新置业有限公司	江汉区人民法院	承揽合同纠纷	原告、被告自 2017 年 3 月至 2019 年 1 月间签订了系列《电梯设备安装工程施工合同》（以下简称“安装合同”），根据合同约定，被告委托原告为共计 91 台电梯设备提供安装服务总酬金 5,281,060 元。原告称，目前合同项下所有电梯设备已经交付被告使用，被告理应支付剩余安装费。原告多次向被告催告支付余款但截至诉状递交之日，被告仍拖欠合同款 185.49 万元尚未支付。2023 年，原告向武汉市江汉区人民法院提起诉讼，请求湖北南国创新置业有限公司支付安装费 185.49 万元并支付逾期付款利息。	截至目前，该案尚处于一审阶段。
16	(2025)川 0107 民初 5924 号	于文忠	被告 1: 青岛香格里拉美容咨询有限公司 被告 2: 成都中电建海赋房地产开发有限公司	成都市武侯区人民法院	不当得利纠纷	2015 年，原告于文忠购买泛悦国际 2-1-17/18/19/25 和 2-3-5 共计 5 套房屋，支付 3200 余万元。原告认为，在未经原告允许的情况下，被告 1 青岛香格里拉美容咨询有限公司（以下简称“香格里拉公司”）将案涉房屋登记至香格里拉公司名下，系不当得利，故将香格里拉公司和被告 2 成都中电建海赋房地产开发有限公司（曾用名中水电海赋）公司诉至法院，诉请： 1. 将案涉房屋转移登记至与于文忠名下或由香格里拉公司偿还购房款及资金占用利息； 2. 本案诉讼费、保全费等由香格里拉公司、中电建海赋承担。”	截至报告日，原告已撤诉。
17	(2024)川 0108 民初 17856 号	李旭东、张黎明	中电建物业管理有限公司成都分公司、成都泛悦北城房地产开发有限公司、中电建物业管理有限公司及相关住户	成华区人民法院	财产损害赔偿纠纷	2022 年 6 月，原告李旭东、张黎明因屋内卫生间主管道返水，向法院提起诉讼，请求法院判决中电建物业成都公司、中电建物业公司及成都泛悦北城承担赔偿责任。法院一审判决成都泛悦北城赔偿原告修复费用、鉴定费 46,449 元；判决其他住户每户赔偿原告修复费用、鉴定费损失 1,935.38 元。法院二审判决撤销一审判决，并发回成华区人民法院重审。	截至目前，该案正在一审重审中。
18	(2024)渝 0105 字第 42662 号	赵海鑫	重庆泛悦房地产开发有限公司	重庆市江北区人民法院	商品房销售合同纠纷	根据起诉状，原告称与被告签署的商品房买卖合同已发送解除函，现要求扣除违约金后退还剩余房款 23.76 万元。 一审法院判决被告退还购房款 16.95 万元。	执行中
19	(2025)渝 0105 民初 2049 号	谢京瑞	重庆泛悦房地产开发有限公司	重庆市江北区人民法院	商品房预约合同纠纷	根据起诉状，原告与被告签署商品房买卖合同后解除，被告未退还相关定金款项，故原告起诉要求公司退还定金及首付款首期合计 23 万元以及资金利息 0.15 万元。	一审中
20	(2025)渝 0105 民初 15306 号	重庆元禾大千艺术品有限公司	重庆泛悦房地产开发有限公司	重庆市江北区人民法院	装饰装修合同纠纷	根据起诉状，原被告签署了软装合同，被告欠付原告合同价款。故原告起诉请求判令被告支付合同价款 13.4 万元及逾期利息。	一审中
21	(2024)渝 0105 民初 27354 号	李晓英	重庆泛悦房地产开发有限公司	重庆市江北区人民法院	商品房销售合同纠纷	原告认为房屋交付后存在大量质量问题，要求公司赔偿损失。	二审中
22	(2024)渝 0192 民初 13133 号	重庆三亿源合电子商务有限公司	重庆六真房地产开发有限公司	重庆市重庆自由贸易试验区人民法院	承揽合同纠纷	原告系项目智能门锁供应商，现起诉要求支付质保金 15254.32 元及违约金诉讼费，目前项目反馈需扣除供应商 7700 元的第三方维修费及等额的管理费。	一审审理中
23	(2024)渝 0113 民初 25489 号	徐岚岚	重庆六真房地产开发有限公司	重庆市沙坪坝区人民法院	商品房预售合同纠纷	2023 年 7 月，原告签署首付分期，缴纳 10% 首付 89916 元，剩余首付 180000 元未按时缴纳。在诉请中，原告称自己被欺骗签署分期付款，要求退还定金。	一审审理中
24	(2025)渝 0106 民初 7526 号	贝壳找房（重庆）信息技术有限公司	重庆康田洛悦房地产开发有限公司、胡汤正、谭念、重庆歇尔爱房地产经纪有限公司、重庆更赢信息技术有限公司	重庆市沙坪坝区人民法院	商品房委托代理销售合同纠纷	2023 年 8 月 8 日，原被告签订了《华西区城重庆西永洛悦长安项目 2023 年-2024 年渠道销售服务合同》及相关协议。原告起诉被告立即向原告支付佣金 121817.54 元及违约金和诉讼费用。	截至目前，该案尚处于一审阶段。

序号	案号	原告	被告	受理法院	案由	事实情况	审理情况
25	(2025)渝0106民初7985号	重庆到家网络科技有限公司	重庆康田洛悦房地产开发有限公司	重庆市沙坪坝区人民法院	商品房委托代理销售合同纠纷	2024年8月19日,原告与被告签署了《华西区城·重庆·清韵阶庭项目2024年8月-10月渠道经纪服务合同》。原告起诉被告立即向原告支付佣金57718.52元及违约金和诉讼费用。	截至目前,该案尚处于一审阶段。
26	(2025)渝0106民初7584号	重庆到家网络科技有限公司	重庆康田洛悦房地产开发有限公司	重庆市沙坪坝区人民法院	商品房委托代理销售合同纠纷	2024年5月5日,原被告双方签订了《华西区城·重庆·高新珑悦长安项目2024年4月-10月中介经纪服务合同》。原告起诉被告立即向原告支付佣金80900元及违约金和诉讼费用。	截至目前,该案尚处于一审阶段。
27	(2024)渝0106民初26933号	裴荣	重庆康田洛悦房地产开发有限公司	重庆市沙坪坝区人民法院	房屋买卖合同纠纷	原告与被告签署《商品房买卖合同》后解除,原告请求法院判令被告退还购房款91.58万元及资金占用损失,并请求判决被告配合原告共同向国家税务总局重庆西永综合保税区税务提出申请要求退还原告已缴纳的契税12.57万元。	截至目前,该案尚处于一审阶段。
28	(2025)渝0106民初3793号	何波	重庆康田洛悦房地产开发有限公司	重庆市沙坪坝区人民法院	商品房销售合同纠纷	原告在购买被告商品房时销售人员承诺赠送2万元京东卡,但未履行,故起诉至法院请求开发商履行礼金券承诺。	截至目前,该案尚处于一审阶段。
29	(2025)渝0106民初3226号	赵伟、何玲	重庆康田洛悦房地产开发有限公司	重庆市沙坪坝区人民法院	商品房预约合同纠纷	原告与被告签署《商品房认购协议》,被告置业顾问没收原告定金,故原告提起诉讼请求判令解除认购协议并请求被告双倍返还定金共计人民币4万元。	截至目前,该案尚处于一审阶段。
30	(2025)渝0106民初3361号	袁丁	重庆康田洛悦房地产开发有限公司	重庆市沙坪坝区人民法院	商品房预售合同纠纷	原告与被告签署《商品房买卖合同》后希望解除,请求法院判令解除买卖合同并退还购房款28万元。	截至目前,该案尚处于一审阶段。
31	(2025)苏0192民初3383号	蒙娜丽莎集团股份有限公司	南京十心房地产有限公司	南京江北新区人民法院	买卖合同纠纷	南京十心房地产有限公司欠付原告货款。经原告起诉及法院调解,被告南京十心应于2025年4月23日前支付货款151.94万元。	截至目前,该案已调解结案,尚未执行
32	(2025)苏0192民初2319号	蒙娜丽莎集团股份有限公司	南京十心房地产有限公司	南京江北新区人民法院	买卖合同纠纷	南京十心房地产有限公司欠付原告货款。经原告起诉及法院调解,被告南京十心应于2025年4月23日前支付货款236.66万元。	截至目前,该案已调解结案,尚未执行
33	(2025)苏0192民初3596号	泰森日盛集团有限公司	南京十心房地产有限公司	南京江北新区人民法院	承揽合同纠纷	根据起诉状,原告与南京求真装饰工程有限公司签署了《南京G14项目升级包户内门采购及安装合同》,约定由原告提供位于南京市江北新区G14项目户内门的供货、安装服务。后南京求真装饰工程有限公司与南京十心房地产有限公司吸收合并,债务由南京十心房地产有限公司承继。 原告向法院提起诉讼,请求:1、被立即支付原告案涉合同余款人民币125万元以及违约金人民币6.25万元,以上共计人民币131.25万元。2、本案的诉讼费、保全费、保全保险费全部费用由被告承担。	截至目前,该案尚在一审过程中
34	(2024)苏0192民初10733号	江苏领航服务外包有限公司	南京十心房地产有限公司	南京江北新区人民法院	劳务派遣合同纠纷	南京十心房地产有限公司欠付原告服务费。经原告起诉及法院调解,被告南京十心房地产有限公司应于2025年3月31日前支付原告服务费13.19万元、管理费1.54万元。	截至目前,该案已调解结案,尚未执行
35	(2024)苏0192民初11261号	南京天日升工贸有限公司	南京十心房地产有限公司	南京江北新区人民法院	买卖合同纠纷	南京十心房地产有限公司欠付原告货款。经原告起诉及法院判决,被告南京十心房地产有限公司应于判决生效之日起五日内支付原告51.34万元及违约金。	截至目前,该案已判决,尚未执行
36	(2025)苏0192民初132号	立邦涂料(中国)有限公司	南京十心房地产有限公司	南京江北新区人民法院	买卖合同纠纷	南京十心房地产有限公司欠付原告货款。经原告起诉及法院判决,被告南京十心应于判决生效之日起五日内支付原告22.24万元及违约金。	截至目前,该案已判决,尚未执行
37	(2024)苏0192民初9059号	日立电梯(中国)有限公司江苏分公司	南京十心房地产有限公司	南京江北新区人民法院	建设工程施工合同纠纷	南京十心房地产有限公司欠付原告电梯工程款。经原告起诉及法院调解,被告南京十心应于2025年1月27日前向原告付清工程款12.98万元。	截至目前,该案已调解结案,尚未执行
38	(2025)鄂0111民初2124号	许久	武汉洛悦房地产有限公司	洪山区人民法院	装饰装修合同纠纷	原告以被告逾期交房为由要求被告支付逾期交房违约金107,247元。	截至目前,该案尚处于一审阶段。

序号	案号	原告	被告	受理法院	案由	事实情况	审理情况
39	(2024)鄂0111民诉前调24248号	高晓丹	被告一：武汉浣悦房地产有限公司 被告二：武汉城市东方物业服务有限公司	洪山区人民法院	财产损害赔偿纠纷	原告以马桶返水造成损失为由请求赔偿租金损失12,100元及财产损失20,000元。	截至目前，该案尚处于一审阶段。
40	(2024)鄂0111民初313号 (2024)鄂01民再232号	武汉钰涛建筑劳务有限公司	被告一：湖北保润建设工程有限公司 被告二：武汉旭开恒强商贸有限公司 被告三：张亮 被告四：湖北汉兴盛建设有限公司 被告五：武汉浣悦房地产有限公司	武汉市中级人民法院	建设工程施工合同纠纷	被告五与被告四签订第三方维保施工合同，被告四承接后转包给被告一、二，被告一转包给原告，原告施工后被告一、二拖欠工程款5,620,000元，原告请求：1、判令被告一、二支付工程款、被告三、四承担连带责任；2、被告一、二、三、四支付逾期滞纳金；3、被告五在应付被告四的工程款范围内对拖欠工程款承担连带付款责任；4、被告一、二、三、四承担律师服务费。 一审未判决武汉浣悦承担责任，判决被告一、二支付工程尾款5,410,000元及逾期滞纳金。二审上诉人未缴费视为撤诉，目前原告与被告一、二、三、分别提起再审申请，其中原告申请改判被告四、被告五承担相应法律责任。	截至目前，该案处于再审阶段。
41	(2024)渝0113民初439号	四川炜铂建设工程有限公司	中国水利水电第十工程局有限公司	重庆市巴南区人民法院	拖欠工程款纠纷	瀑悦公司将公园里一期发包给中国水利水电第十工程局有限公司，水电十局将其中的精装修工程分包给武汉大本营商业管理有限公司，武汉大本营公司将该工程转包给四川炜铂，因武汉大本营未支付工程款，因此起诉了武汉大本营，并将瀑悦公司列为第三人。	截至目前，该案尚处于一审阶段。
42	(2024)渝0113民初441号	四川炜铂建设工程有限公司	重庆瀑悦房地产开发有限公司	重庆市巴南区人民法院	拖欠工程款纠纷	瀑悦公司将公园里一组团架空层精装修公司发包给武汉大本营商业管理有限公司，武汉大本营商业管理有限公司将该工程转包给原告，因武汉大本营商业管理有限公司未支付完工程款共计46万元，原告起诉了武汉大本营商业管理有限公司，并要求瀑悦公司在欠付工程款范围内承担连带责任。	截至目前，该案尚处于一审阶段。
43	(2025)渝05民终1080号	代祥胜	重庆瀑悦房地产开发有限公司	重庆市第五中级人民法院	合同纠纷	原告认为被告存在延期交房以及室内质量问题，要求公司支付延期交付违约金以及质量问题整改造成的损失共计4.7万元。	截至目前，该案已收到二审判决，判决重庆瀑悦支付1272.50元，正在执行。
44	(2024)渝0113民初27456号	曾勇	重庆瀑悦房地产开发有限公司	重庆市巴南区人民法院	建设工程分包合同纠纷	曾勇与四川云松建筑劳务有限公司就洛悦城项目签署涂料分包施工合同，因云松公司未及时付款，现曾勇起诉云松公司、水利十局、瀑悦公司共同向其支付195820.03元劳务费。	截至目前，该案尚处于收到传票。
45	(2025)渝0113民初2262号	贝壳找房(重庆)信息技术有限公司	重庆瀑悦房地产开发有限公司	重庆市巴南区人民法院	商品房委托代理销售合同纠纷	贝壳认为其按照分销合同的约定完成了洛悦城项目客户余宏基的推荐成交工作，现起诉要求项目公司支付对应佣金38501.46元。	截至目前，该案尚处于收到传票。
46	(2024)渝0108民初28989号	孙成飞	重庆瀑悦房地产开发有限公司	重庆市巴南区人民法院	确认劳动关系纠纷	洛悦城项目桥架安装工人起诉水利十局、重庆通森电力公司、四川南旺轩财工程有限公司、项目公司要求确认劳动关系并支付2024.8-2024.9工资5250元。	截至目前，该案尚处于收到传票。
47	(2024)渝0113民初26129号	张成	重庆瀑悦房地产开发有限公司	重庆市巴南区人民法院	商品房销售合同纠纷	洛悦城客户张成起诉要求公司兑现20年车位使用权承诺并承担2024.6至今的停车费约0.35万。	截至目前，该案尚处于收到传票。

序号	案号	原告	被告	受理法院	案由	事实情况	审理情况
48	(2024)苏0106民初18352号	南京电建中健房地产有限公司	南京悦仕方达商业管理有限公司	南京市鼓楼区人民法院	合同纠纷	原告与被告签订《南京泛悦广场商业招商运营合作框架协议》，约定由被告招商运营“电建中健泛悦广场 T1、T2、G1、G4、G5、S1、S4、S5 的商铺。后原告于 2022 年 12 月 15 日发出《关于电建地产·南京泛悦广场项目商铺招商运营解除函》，被告于 2022 年 12 月 16 日作出《关于南京泛悦广场项目剩余未售商铺招商运营模式改变的函》，按照函件约定，自 2022 年 11 月 12 日起，共有 37 套未售商铺已从《南京泛悦广场商业招商运营合作框架协议》中剔除。按照约定，自 2022 年 11 月 12 日起，被告已无权收取上述 37 套商铺租金，但被告仍存在收取租金行为，故原告诉至南京市鼓楼区人民法院，请求被告向原告移交 37 套商铺租金，合计 2147583.14 元。	截至目前，该案尚处于一审阶段。
49	(2025)苏0106民初2111号	厦门棱形房地产营销策划有限公司	南京电建中健房地产有限公司	南京市鼓楼区人民法院	中介合同纠纷	2024 年 5 月 13 日，原告参加被告南京泛悦城市广场项目 D1 栋导客中介服务招标活动，并于 2024 年 6 月 7 日收到《中标通知书》，载明原告被确定为案涉项目中标单位，中标金额为 3,550,000 元。原告遂应中标通知书要求，在敦促被告签订书面《南京泛悦城市广场项目 D1 栋导客中介服务渠道销售合同》（下称“案涉销售合同”）的同时，以实际行动为履行案涉销售合同义务，向被告提供导客中介服务。结算周期届满后，原告依约向被告申请结算导客成功所对应佣金，合计 2,740,385.32 元，但被告尚未支付，故原告向南京市鼓楼区人民法院提起诉讼。	截至目前，该案尚处于一审阶段。
50	(2024)鄂01民终8176号	武汉南国商业发展有限公司	武汉恒天嘉禾南国西汇影城有限公司	湖北省武汉市中级人民法院	房屋租赁纠纷	2011 年 12 月 7 日原告、被告签署了订《武汉南国置业西汇广场嘉禾影城租赁合同》，约定原告将位于武汉市解放大道 201 号南国广场 B 座 3F、4F、5F，面积：6125 平方米，租赁给被告，租期 15 年。现原告经多次催缴租金，被告拒绝缴纳，故请求人民法院判决被告向原告支付租费、违约金共计 1642.41 万元及逾期付款滞纳金。	截至目前，该案尚处于执行阶段。
51	(2023)鄂0606民初9094号等	刘某、张某等	武汉大本营商业管理有限公司、或武汉大本营商业管理有限公司襄阳分公司等	襄阳市樊城区人民法院、襄阳市中级人民法院、武汉市硚口区人民法院、武汉市中级人民法院等	租赁合同纠纷	武汉大本营商业管理有限公司与原告签订《产权商铺委托租赁管理合同书》，因合同履行过程中发生纠纷，原告向法院提起诉讼，请求判令被告向原告支付拖欠的基本租金收益及预期付款的违约金。	截至目前，该类案件正处于审理或执行阶段。

除上述事项外，未有其他评估基准日存在法律、经济等未决事项。

（三）抵（质）押及其或有负债、或有资产的性质、金额，及其对应资产负债情况

置出资产组于评估基准日存在的抵押、担保事项主要如下：

（1）抵押

公司	项目	科目性质	资产范围	受限面积（平方米）	账面原值（万元）	账面现值（万元）
武汉临江荣城房地产开发有限公司	武汉洛悦华府二期	存货	武汉洛悦华府二期 1-3 号楼、5-7 号楼部分 共计 782 套住宅在建工程	164,665.65	96,852.21	63,573.39
杭州投悦房地产开发有限公司	武汉中城 K3	存货	地上商铺	8,600.80	18,769.18	17,485.72

湖北南国创新置业有限公司	武汉南国中心二期	存货	商业广场 1-5 层、地下商业-1、-2 层	62,880.04	178,470.41	168,421.44
湖北南国创新置业有限公司	武汉南国中心 T1 写字楼	存货	南国中心 T1 写字楼 6-30 层	29,813.44	132,522.91	51,192.93
襄阳南国商业发展有限责任公司	襄阳泛悦中心写字楼、泛悦长虹店	存货	写字楼 5、14-24 层，地下商业	17,247.45	-	9,528.22
重庆康田洛悦房地产开发有限公司	重庆清韵华庭	存货	土地	22,211.50	24,599.47	24,599.47
重庆康田洛悦房地产开发有限公司	重庆流悦长安	存货	土地	9,118.70	12,009.37	12,009.37
重庆康田洛悦房地产开发有限公司	重庆西水流悦长安	存货	土地	19,358.50	18,555.34	18,555.34
成都泛悦北城房地产开发有限公司	泛悦北城城市广场	存货	商业	62,495.19	123,855.78	111,801.06
武汉熙悦房地产有限公司	武汉流悦华府二期	投房	写字楼	64,537.76	73,450.90	68,716.69
武汉南国商业发展有限责任公司	武汉南国广场 B 馆 CMBS	投房		51,086.68	38,703.35	34,049.35
武汉南国商业发展有限责任公司	武汉南国广场 A 馆 CMBS	投房		16,913.18	7,814.94	6,875.21
武汉南国洪广置业发展有限公司	武汉泛悦 ka 街	投房	泛悦汇 ka 街 3 层，1 层、-1 层部分，-2 层	19,255.20	11,277.78	9,891.09
武汉南国商业发展有限责任公司	武汉万安国际	投房		7,567.85	11,596.54	9,789.84
襄阳南国商业发展有限责任公司	襄阳泛悦中心写字楼、泛悦长虹店	投房	写字楼 5、14-24 层，地下商业	6,355.66	-	3,606.02

(2) 担保

序号	合同编号	担保人	被担保人	担保权人	担保合同金额（万元）	担保金额（截止 2025.4.30）
1	JKZQXY(公)-2025-01	南国置业股份有限公司	武汉临江荣城房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司武汉江岸支行	56,000.00	56,000.00
2	HTC42011000YBDB202100002	南国置业股份有限公司	武汉熙悦房地产有限公司	中国建设银行股份有限公司武汉江岸支行	25,500.00	23,587.50
3	2024 年湘新公业保字 12306002 号	南国置业股份有限公司	长沙悦汉房地产有限公司	中国银行股份有限公司湖南湘江新区分行	50,198.10	50,098.10
4	2023 年湘新公业保字 12306001 号	南国置业股份有限公司	长沙悦汉房地产有限公司	中国银行股份有限公司湖南湘江新区分行	10,000.00	9,497.15
5	2024 年渝中银渡司保证康田字 1-2 号	南国置业股份有限公司	重庆康田洛悦房地产开发有限公司	中国银行股份有限公司重庆大渡口支行	26,400.00	19,181.25
6	浙商银南保字 2024 第 00502 号	南国置业股份有限公司	重庆瀑悦房地产开发有限公司	浙商银行股份有限公司	13,600.00	13,600.00
合计					153,698.10	143,964.00

(3) 租赁：

南国置业股份有限公司将武汉市武昌区雅安街101号，商铺编号为风华天城-1层天城幼儿园单元的商铺租赁给武汉市武昌区风华天城幼儿园，租赁期限在2024年9月至2029年8月，租金单价为30.60元/平方米/月。

湖北兴弘房地产有限公司将万安国际公寓租赁给武汉杰创睿景酒店管理有限公司，租赁期限自2019年9月至2029年9月，合同约定，第1-2个租赁年度，每月租金总额

52.97万元；第3-5个租赁年度，每月租金58.27万元；第6个租赁年度，每月租金总额61.19万元；第7个租赁年度，每月租金总额64.24万元；第8个租赁年度，每月租金总额67.46万元；第9个租赁年度，每月租金总额70.83万元；第10个租赁年度，每月租金总额74.37万元。截至评估基准日，湖北兴弘房地产有限公司已注销，上述资产已由南国置业股份有限公司长投单位武汉南国商业发展有限公司予以接管。

南京电建中储房地产有限公司将位于江苏省南京市鼓楼区小市街道南京泛悦城市广场T1栋办公物业7-26层租赁给中储发展股份有限公司，合同约定，第1-5个租赁年度，租金水平按照阶段一第三计租年租金1.94688元/天/m'的基础上减半即0.9734元/天/m²计算，年租金为554.52元。第6-17个租赁年度，待第6个租赁年度起前另行协商。

除上述事项外，尚未发现纳入本次评估范围的置出资产组存在抵押、质押、担保、租赁及其或有负债/或有资产等事项。

（四）账面未记录的资产负债的类型

本次评估企业无申报的表外资产。

六、 资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测说明

（一）资产负债清查情况说明

1、资产清查工作和清查对象概况

为尽快做好本次资产评估工作，实现本次评估目的，根据评估工作的要求以及填报资产清查评估申报表的需要，并经与评估机构的沟通协商，南国置业组织了包括行政、财务、资产管理部门等有关部门负责人及业务骨干组成的评估工作协调小组，领导和配合本次资产评估工作，并对评估基准日时点上的委估资产与负债的情况进行了全面清查盘点核实和填表申报工作。

本次清查核实内容为南国置业置出资产组于评估基准日审计后的全部资产和负债，具体包括流动资产、非流动资产、流动负债。

南国置业置出资产组主要以其各项资产、负债明细账为申报依据，并按照流动资产、非流动资产、流动负债等科目及其明细科目进行分类申报。列入评估清查范围的具体内容如下：

（1）流动资产账面价值 1,126,774.41 万元，包括应收账款、其他应收款、其他流动资产等。

（2）非流动资产账面价值 270,356.86 万元，包括长期股权投资、投资性房地产、长期待摊费用等。

(3) 流动负债账面价值 1,158,562.61 万元，包括应付账款、预收账款、应交税费和其他流动负债等。

2、实物资产分布地点及特点

纳入评估范围的实物资产为投资性房地产。实物资产的类型和特点如下：

纳入本次评估范围的投资性房地产包括商铺、车位等，涉及项目包括武汉风华天城、武汉中央花园、武汉南国中心一期、武汉泛悦MALL·南湖店等。具体情况如下：武汉风华天城位于武汉市武昌区雅安街350附近，涉及主要业态为售楼部及幼儿园，建筑面积合计为3,297.91m²；武汉中央花园位于武汉市武昌区南湖瑞安街84号，涉及主要业态为售楼部，建筑面积为1,076.58m²；武汉南国中心一期位于武汉市江汉区解放大道669号，涉及主要业态为商铺及车位，商铺建筑面积合计为26,231.38m²，机动车车位数量共计282个；武汉泛悦MALL·南湖店位于武汉市武昌区北港村南国南湖城市广场，涉及主要业态为商铺，建筑面积合计为15,152.86m²。

以上投资性房地产均归公司所有，无产权纠纷，也无经济纠纷。

3、资产及负债清查过程和方法

南国置业的资产及负债清查组，对纳入评估范围资产与负债的数量（金额）、质量和产权状况进行了全面清查盘点和填表申报工作。资产及负债清查组在清查盘点过程中具体实施并完成了对评估基准日时点上的资产与负债的名称、性质、品牌、规格型号、购用或发生年月、债权债务经济内容、实有数量、金额、质量、使用状况和产权状况的全面清查盘点、数量推算、检测鉴定、取证核对、情况说明、资料收集、账务调整、填表申报等工作。

4、清产过程中发现的产权瑕疵、待报废和盘亏资产及账外资产情况

(1) 南国置业股份有限公司

截至评估基准日，南国置业股份有限公司纳入评估范围的5项房产尚未取得房产权证。本次评估中，该5项房屋建筑面积按施工图纸与企业资产管理人员现场共同测量结果作为评估计算的依据。南国置业股份有限公司取得房产权证时，应按证载面积考虑对评估结果的调整。

该等（房产）见下表：

序号	建筑物名称	建成年月	计量单位	建筑面积 m ²	账面价值（万元）		备注
					原值	净值	
1	风华天城1期售楼部	2005/8/1	m ²	1,321.68	319.62	292.69	
2	南湖都会BC区负一楼	2006/12/1	m ²	3,856.85	537.05	490.96	

序号	建筑物名称	建成年月	计量单位	建筑面积 m ²	账面价值（万元）		备注
					原值	净值	
3	南湖都会D区二楼	2006/12/1	m ²	2,492.86	171.83	157.08	
4	南湖都会D区三楼	2006/12/1	m ²	711.25	49.16	44.94	
5	南湖城广地下商业	2010/12/1	m ²	7,252.14	2,062.86	1,791.43	
合计				15,634.78	3,140.52	2,777.10	

上述资产权属归南国置业股份有限公司所有，不存在产权纠纷。

（2）武汉南国商业发展有限公司

截至评估基准日，被投资企业武汉南国商业发展有限公司纳入评估范围的7项房产尚未取得房产证。本次评估中，该7项房屋建筑面积按施工图纸与企业资产管理人员现场共同测量结果作为评估计算的依据。被投资企业取得房产证时，应按证载面积考虑对评估结果的调整。

该等（房产）见下表：

序号	建筑物名称	建成年月	计量单位	建筑面积 m ²	账面价值（万元）		备注
					原值	净值	
1	大武汉二期V座西汇二期商铺	2015/3/27	m ²	1,511.73	1,116.58	988.28	
2	大武汉二期V座一楼储藏间	2015/3/27	m ²	907.18	548.23	485.24	
3	大武汉二期V座西汇二期商铺	2015/3/27	m ²	26,058.65	16,096.70	14,247.13	
4	大武汉二期H座H座展示用房	2012/12/17	m ²	373.52	217.76	192.74	
5	大武汉一期G座G座地上商铺	2009/4/13	m ²	5,804.83	1,372.68	1,214.95	
6	大武汉一期B座B座商铺	2009/4/13	m ²	509.17	181.98	161.07	
7	大武汉一期E座E座商铺	2009/4/13	m ²	92.41	33.54	29.69	
合计				35,257.49	19,567.47	17,319.10	

上述资产权属归武汉南国商业发展有限公司所有，不存在产权纠纷。

（3）武汉南国洪广置业发展有限公司

截至评估基准日，被投资企业武汉南国洪广置业发展有限公司纳入评估范围的2项房产尚未取得房产证。本次评估中，该2项房屋建筑面积按施工图纸与企业资产管理人员现场共同测量结果作为评估计算的依据。被投资企业取得房产证时，应按证载面积考虑对评估结果的调整。

该等（房产）见下表：

序	建筑物名称	建成	计量	建筑面积	账面价值（万元）	备注
---	-------	----	----	------	----------	----

号		年月	单位	m ²	原值	净值	
1	武汉泛悦汇·KA街物业用房 B1-81/82	2011/11/23	m ²	176.76	133.65	117.95	
2	武汉悦公馆办公用房	2013/9/18	m ²	4,591.29	2,642.80	1,777.99	
合计				4,768.05	2,776.45	1,895.94	

上述资产权属归武汉南国洪广置业发展有限公司所有，不存在产权纠纷。

(4) 武汉洺悦房地产开发有限公司

截至评估基准日，被投资企业武汉洺悦房地产开发有限公司纳入评估范围的1项房产尚未取得房产权证。本次评估中，该1项房屋建筑面积按施工图纸与企业资产管理人员现场共同测量结果作为评估计算的依据。被投资企业取得房产权证时，应按证载面积考虑对评估结果的调整。

该等（房产）见下表：

序号	建筑物名称	建成年月	计量单位	建筑面积 m ²	账面价值（万元）		备注
					原值	净值	
1	武汉泛悦城D区负一层	2020/12/21	m ²	9,069.00	14,151.86	12,361.65	
合计				9,069.00	14,151.86	12,361.65	

上述资产权属归武汉洺悦房地产开发有限公司所有，不存在产权纠纷。

除上述事项外，本次清查尚未发现存在其他权属资料不全面或者瑕疵的情形。

本次清查未发现存在资产的盈亏报废等事项。

本次评估企业无申报的表外资产。

5、核实结论

南国置业的资产及负债清查组，依据客观、独立、公正、科学的原则，对纳入评估范围内的资产及负债的实际状况进行了认真、详细的清查，在所有重要的方面反映了委托评估资产的真实状况，资产清查的结果有助于对置出资产组的市场价值进行公允的评定估算。

(1) 资产状况的清查结论

经清查，账、实、表相符，不存在错报、漏报的情况。

(2) 资产产权的清查结论

经清查，资产产权清晰，除上述所述产权瑕疵外，不存在其他瑕疵事项。

(3) 财务清查结论

本次经济行为所涉及的被评估企业置出资产组评估基准日对应的模拟财务报表系经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，本次清查未发现需要调整的事项。

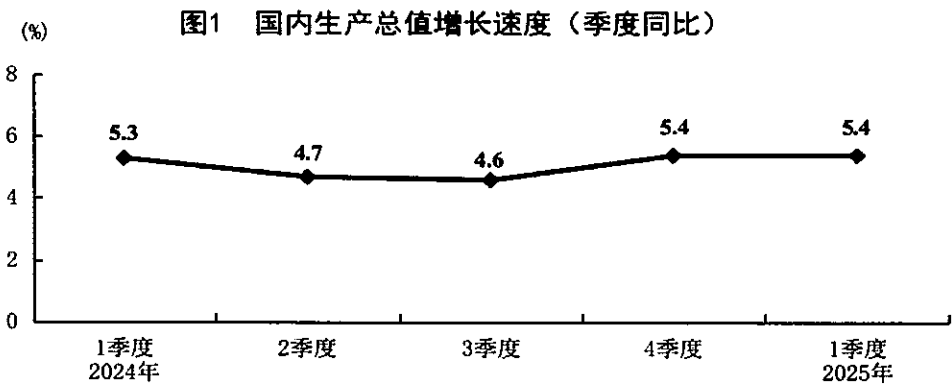
(二) 未来经营和收益状况预测说明

1. 行业发展现状及发展前景

(一) 宏观经济形势分析

一季度，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展，着力打好宏观政策“组合拳”，政策效应持续释放，生产供给较快增长，新质生产力加快培育，国内需求不断扩大，就业形势总体稳定，国民经济实现良好开局，高质量发展向新向好。

初步核算，一季度国内生产总值 318758 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.4%，比上年四季度环比增长 1.2%。分产业看，第一产业增加值 11713 亿元，同比增长 3.5%；第二产业增加值 111903 亿元，增长 5.9%；第三产业增加值 195142 亿元，增长 5.3%。



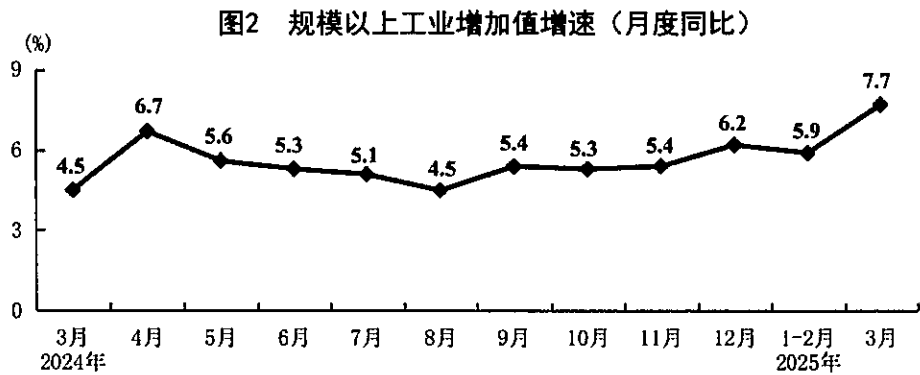
1、农业生产形势较好，畜牧业稳定增长

一季度，农业（种植业）增加值同比增长 4.0%。冬小麦播种面积稳中略增，长势总体较好，春耕春播平稳有序推进。据全国种植意向调查显示，稻谷、玉米意向播种面积有所增加。一季度，猪牛羊禽肉产量 2540 万吨，同比增长 2.0%，其中，猪肉、牛肉、禽肉产量分别增长 1.2%、2.7%、5.1%，羊肉产量下降 5.1%；牛奶产量增长 1.7%，禽蛋产量下降 0.1%。一季度末，生猪存栏 41731 万头，同比增长 2.2%；一季度，生猪出栏 19476 万头，增长 0.1%。

2、工业生产增长加快，装备制造业和高技术制造业较快增长

一季度，全国规模以上工业增加值同比增长 6.5%，比上年全年加快 0.7 个百分点。分三大门类看，采矿业增加值同比增长 6.2%，制造业增长 7.1%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 1.9%。装备制造业增加值同比增长 10.9%，比上年全年加快 3.2 个百分点；高技术制造业增加值增长 9.7%，加快 0.8 个百分点。分经济类型看，国有

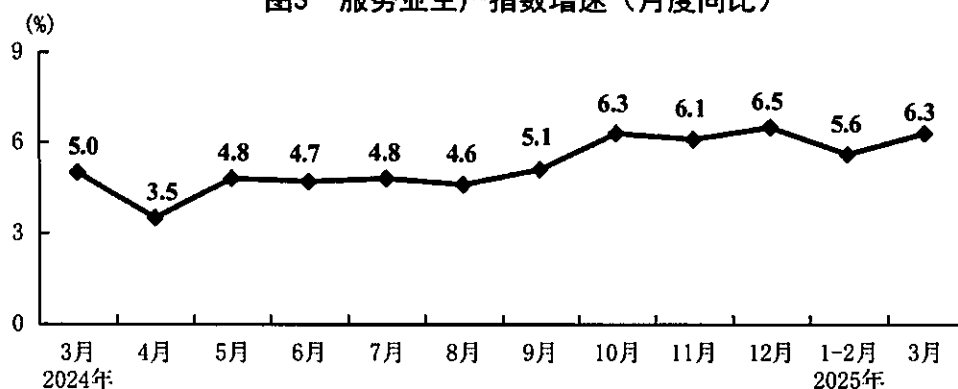
控股企业增加值同比增长 4.2%；股份制企业增长 7.2%，外商及港澳台投资企业增长 4.0%；私营企业增长 7.3%。分产品看，新能源汽车、3D 打印设备、工业机器人产品产量同比分别增长 45.4%、44.9%、26.0%。3 月份，规模以上工业增加值同比增长 7.7%，比 1-2 月份加快 1.8 个百分点；环比增长 0.44%。3 月份，制造业采购经理指数为 50.5%，比上月上升 0.3 个百分点；企业生产经营活动预期指数为 53.8%。1-2 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 9110 亿元，同比下降 0.3%，降幅比上年全年收窄 3.0 个百分点。



3、服务业较快增长，现代服务业增势良好

一季度，服务业增加值同比增长 5.3%，比上年全年加快 0.3 个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业，批发和零售业，住宿和餐饮业增加值分别增长 10.3%、10.2%、7.2%、5.8%、5.1%。3 月份，全国服务业生产指数同比增长 6.3%，比 1-2 月份加快 0.7 个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，批发和零售业，住宿和餐饮业生产指数分别增长 9.9%、9.3%、7.7%、6.0%。1-2 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 8.2%，比上年全年加快 1.0 个百分点。3 月份，服务业商务活动指数为 50.3%，比上月上升 0.3 个百分点；服务业业务活动预期指数为 57.5%，上升 0.6 个百分点。其中，水上运输、航空运输、邮政、电信广播电视及卫星传输服务、货币金融服务等行业商务活动指数位于 55.0% 以上较高景气区间。

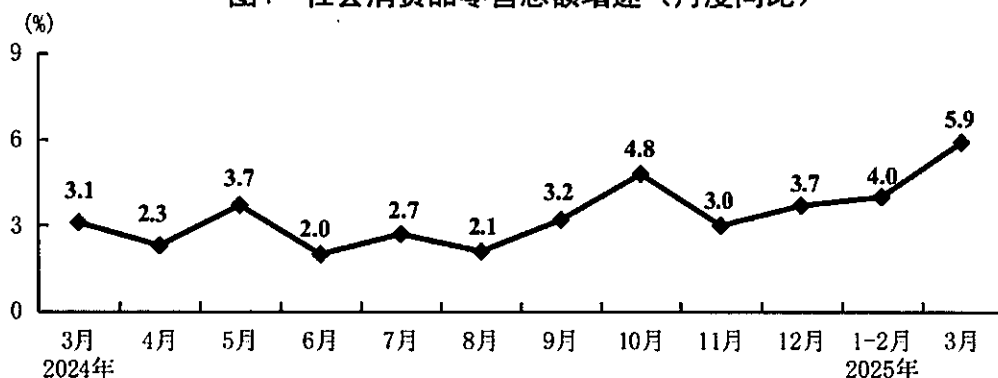
图3 服务业生产指数增速（月度同比）



4、市场销售增速回升，以旧换新相关商品销售增长较快

一季度，社会消费品零售总额 124671 亿元，同比增长 4.6%，比上年全年加快 1.1 个百分点。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 108057 亿元，同比增长 4.5%；乡村消费品零售额 16614 亿元，增长 4.9%。按消费类型分，商品零售额 110644 亿元，增长 4.6%；餐饮收入 14027 亿元，增长 4.7%。基本生活类和部分升级类商品销售增势较好，限额以上单位粮油食品类、日用品类、体育娱乐用品类商品零售额分别增长 12.2%、6.8%、25.4%。消费品以旧换新政策继续显效，限额以上单位通讯器材类、文化办公用品类、家用电器和音像器材类、家具类商品零售额分别增长 26.9%、21.7%、19.3%、18.1%。全国网上零售额 36242 亿元，同比增长 7.9%。其中，实物商品网上零售额 29948 亿元，增长 5.7%，占社会消费品零售总额的比重为 24.0%。3 月份，社会消费品零售总额同比增长 5.9%，比 1-2 月份加快 1.9 个百分点；环比增长 0.58%。一季度，服务零售额同比增长 5.0%。

图4 社会消费品零售总额增速（月度同比）

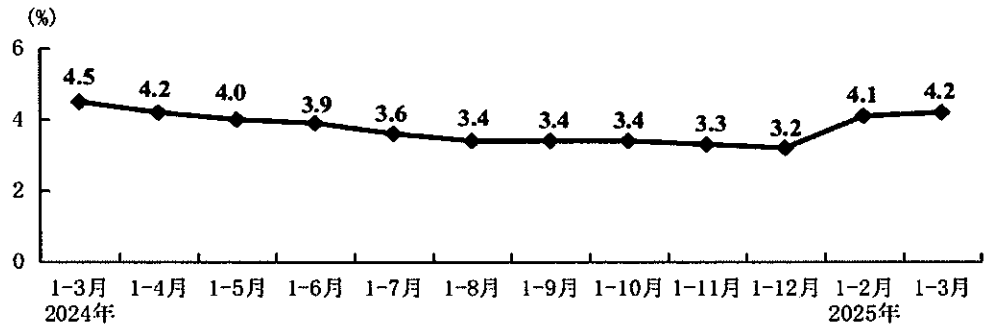


5、固定资产投资稳中有升，高技术产业投资增长较快

一季度，全国固定资产投资（不含农户）103174 亿元，同比增长 4.2%，比上年全

年加快 1.0 个百分点；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资增长 8.3%。分领域看，基础设施投资同比增长 5.8%，制造业投资增长 9.1%，房地产开发投资下降 9.9%。全国新建商品房销售面积 21869 万平方米，同比下降 3.0%，降幅比 1-2 月份收窄 2.1 个百分点；新建商品房销售额 20798 亿元，下降 2.1%，降幅收窄 0.5 个百分点。分产业看，第一产业投资同比增长 16.0%，第二产业投资增长 11.9%，第三产业投资增长 0.1%。民间投资增长 0.4%；扣除房地产开发投资，民间投资增长 6.0%。高技术产业投资同比增长 6.5%，其中信息服务业、航空航天器及设备制造业、计算机及办公设备制造业、专业技术服务业投资分别增长 34.4%、30.3%、28.5%、26.1%。3 月份，固定资产投资（不含农户）环比增长 0.15%。

图5 固定资产投资（不含农户）增速（累计同比）



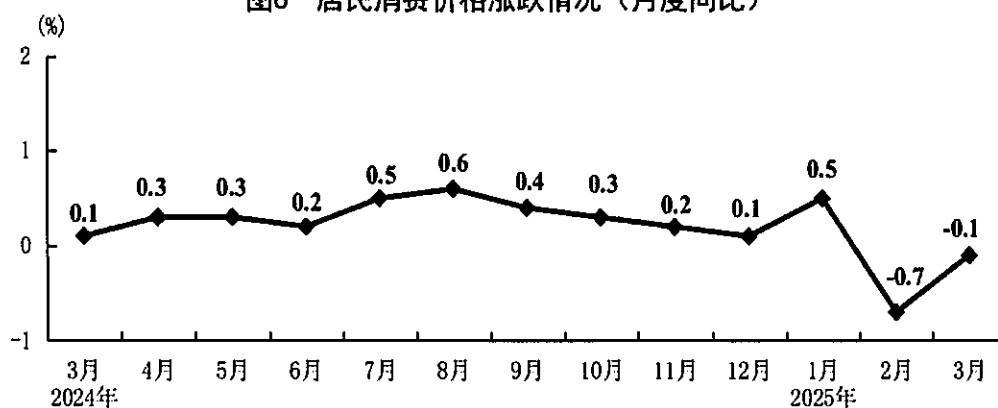
6、货物进出口保持增长，贸易结构继续优化

一季度，货物进出口总额 103013 亿元，同比增长 1.3%。其中，出口 61314 亿元，增长 6.9%；进口 41700 亿元，下降 6.0%。民营企业进出口增长 5.8%，占进出口总额的比重为 56.8%，比上年同期提高 2.4 个百分点。机电产品出口增长 8.7%。3 月份，进出口总额 37663 亿元，同比增长 6.0%。其中，出口 22515 亿元，增长 13.5%；进口 15148 亿元，下降 3.5%。

7、居民消费价格基本稳定，工业生产者价格下降

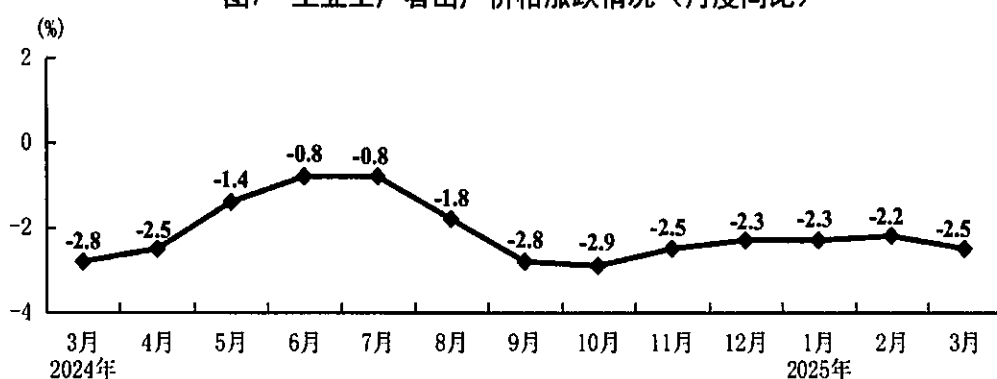
一季度，全国居民消费价格（CPI）同比下降 0.1%。分类别看，食品烟酒价格下降 0.7%，衣着价格上涨 1.2%，居住价格上涨 0.1%，生活用品及服务价格下降 0.4%，交通通信价格下降 1.9%，教育文化娱乐价格上涨 0.7%，医疗保健价格上涨 0.3%，其他用品及服务价格上涨 6.0%。在食品烟酒价格中，鲜菜价格下降 5.9%，粮食价格下降 1.4%，鲜果价格下降 0.1%，猪肉价格上涨 8.1%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同比上涨 0.3%。3 月份，全国居民消费价格同比下降 0.1%，降幅比上月收窄 0.6 个百分点；环比下降 0.4%。

图6 居民消费价格涨跌情况（月度同比）



一季度，全国工业生产者出厂价格同比下降 2.3%。其中，3 月份同比下降 2.5%，环比下降 0.4%。一季度，工业生产者购进价格同比下降 2.3%。其中，3 月份同比下降 2.4%，环比下降 0.2%。

图7 工业生产者出厂价格涨跌情况（月度同比）



8、就业形势总体稳定，城镇调查失业率稳中略降

一季度，全国城镇调查失业率平均值为 5.3%。3 月份，全国城镇调查失业率为 5.2%，比上月下降 0.2 个百分点。本地户籍劳动力调查失业率为 5.3%；外来户籍劳动力调查失业率为 4.9%，其中外来农业户籍劳动力调查失业率为 5.0%。31 个大城市城镇调查失业率为 5.2%。全国企业就业人员周平均工作时间为 48.5 小时。一季度末，外出务工农村劳动力总量 18795 万人，同比增长 1.1%。

9、居民收入平稳增长，农村居民收入增长快于城镇居民

一季度，全国居民人均可支配收入 12179 元，同比名义增长 5.5%，扣除价格因素实际增长 5.6%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 15887 元，同比名义增长 4.9%，实际增长 5.0%；农村居民人均可支配收入 7003 元，同比名义增长 6.2%，实际增长 6.5%。从收入来源看，全国居民人均工资性收入、经营净收入、财产净收入、转移净收入分

别名义增长 5.9%、5.7%、2.7%、5.5%。全国居民人均可支配收入中位数 9939 元，同比名义增长 5.0%。

总的来看，一季度，随着各项宏观政策继续发力显效，国民经济起步平稳、开局良好，延续回升向好态势，创新引领作用增强，发展新动能加快培育壮大。但也要看到，当前外部环境更趋复杂严峻，国内有效需求增长动力不足，经济持续回升向好基础还需巩固。下阶段，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展，实施好更加积极有为的宏观政策，做大做强国内大循环，充分激发各类经营主体活力，积极应对外部环境的不确定性，推动经济运行稳中有进、持续向好。

（二）行业分析

1、市场综述

2025 年一季度，武汉房地产市场在政策持续利好的推动下，呈现出供需结构调整、价格波动趋稳、区域分化明显的特征。政策端围绕降低购房门槛、减轻购房成本、稳定企业资金链等方面持续发力，有效提振了市场信心。需求侧，刚性与改善性需求在政策刺激下逐步释放，推动成交量温和回升。供给侧，受前期土地市场缩量及企业谨慎投资影响，新房供应节奏放缓，市场库存压力有所缓解。然而，不同区域市场表现差异较大，核心城区凭借优质资源与配套，市场活跃度较高，而远城区仍面临较大去化压力，以价换量现象普遍。

2、政策环境分析

（1）国家层面政策导向

2025 年以来，国家发改委、央行、住建部等多部门协同发力，为房地产市场止跌回稳营造有利政策环境。央行通过灵活运用货币政策工具，保持流动性合理充裕，引导房贷利率下行，降低居民购房成本。如持续下调 LPR 利率，带动房贷利率同步走低，武汉首套房贷款利率已降至历史低位，有效减轻购房者还款压力。住建部聚焦“好房子”建设标准制定与推广，推动住宅品质提升，引导市场从规模扩张向质量效益转变，契合居民对改善居住条件的需求升级趋势。同时，多部门联合推进保障性住房收储工作，加大对新市民、青年人住房保障力度，促进租购并举住房制度完善，稳定房地产市场基本盘。

（2）武汉地方政策细则及影响

武汉积极响应国家政策导向，于 4 月 25 日由市住房和城乡建设局等 6 部门联

合印发新版楼市“汉九条”。在“扩需求”方面，进一步放宽限购条件，优化购房资格认定标准，如对非本市户籍居民在部分区域购房社保或纳税年限要求适当降低，释放潜在购房需求；加大税收优惠力度，对符合条件的购房者给予契税减免，降低购房成本。在“稳供给”层面，优化土地出让条件，降低房企拿地门槛，合理调整土地出让金支付节奏，缓解企业资金压力；加强金融支持，鼓励金融机构加大对房地产企业信贷投放，支持企业合理融资需求，稳定市场供应预期。政策实施后，市场看房、购房咨询量显著增加，新房及二手房交易活跃度均有所提升，有效促进市场信心恢复与交易回暖。

3、市场供求分析

（1）供应情况

1）新建商品住宅供应

2025年一季度，武汉新建商品住宅供应面积为174.9万平方米，同比下降12.2%。供应规模的收缩主要源于前期房地产市场下行周期中，房企投资拿地谨慎，新开工项目减少，导致当前可入市房源规模受限。从区域分布来看，中心城区供应占比较去年同期略有下降，仅占总供应量的35%，主要因中心城区土地资源稀缺，土地出让节奏放缓，且部分已出让地块尚处于开发建设阶段。远城区供应占比达65%，但不同远城区供应差异明显，江夏、黄陂等靠近主城区且产业发展较好的区域供应相对集中，而新洲、蔡甸等部分区域因市场去化压力大，房企推盘意愿较低，供应规模较小。从产品类型看，改善型产品供应占比有所提升，90-144平方米户型供应占比达40%，较去年同期增加5个百分点，反映房企对市场需求结构变化的积极调整。

2）二手房供应

根据武汉房地产经纪与租赁协会数据，一季度武汉二手房新增挂牌房源量大幅增长，其中3月单月新增17378套，环比增长29.62%，同比增幅54.36%。新增挂牌房源主要集中在洪山区、东湖高新区等主城区，占新增总量的60%。这主要是由于主城区配套成熟、交通便利，业主“卖旧买新”改善需求旺盛，且部分老旧小区业主预期市场改善，趁势挂牌出售。截至一季度末，武汉二手房挂牌量超过15万套，全市估算至少在20万套左右，整体二手房市场供应较为充裕，给购房者提供了较大选择空间，但也加剧了市场竞争，促使业主通过价格调整吸引买家。

（2）需求情况

1）新建商品住宅成交

一季度，武汉新建商品住宅成交面积达184.1万平方米，同比去年增加0.8%，

成交套数为 18833 套,同比增长 32.7%。其中,3 月成交表现突出,成交套数 8613 套,环比增长 69.4%,占一季度总量的 45.7%,呈现出明显的“小阳春”行情。从区域成交来看,分化显著。江岸区凭借优质教育、商业资源及城市界面优势,成交 1465 套,位居全市前列;江夏区因产业导入带动人口流入,加之房价相对亲民,成交 1129 套;蔡甸区部分项目以价换量,成交 1025 套,三区合计占全市成交总量约 24%。主城区中,武昌区高端改善型项目受高净值客户青睐,去化良好;远郊区域如黄陂、蔡甸、新洲、东西湖等,由于配套相对薄弱,市场仍以刚需客户为主,依赖价格优惠刺激成交。从购房群体来看,刚需及首次改善群体成为市场主力,占成交总量的 70%,主要受政策利好及房价调整影响,加快入市步伐。

2) 二手房成交

尽管二手房挂牌量高企,但受新房市场竞争及价格博弈影响,一季度武汉二手房成交整体表现平稳,成交面积与去年同期基本持平。不过,从价格走势看,根据国家统计局数据,武汉二手房价已连续 23 个月下滑,若不考虑 2023 年一季度疫情放开后的特殊时期,二手房价已整体下滑长达 40 个月。在市场竞争压力下,二手房业主普遍采取降价策略,以价换量成为市场主流。贝壳平台数据显示,一季度武汉二手房成交均价较去年同期下降约 8%,部分老旧小区及非核心地段房源降价幅度更大,部分房源降价幅度达 15% - 20%。但部分配套优质、房龄较新的次新房小区,由于稀缺性及市场需求支撑,价格相对稳定,甚至出现小幅上涨,市场价格分化明显。

(3) 供求关系分析

综合供需数据,2025 年一季度武汉商品住宅市场供销比为 0.95(供应面积 174.9 万平方米 / 成交面积 184.1 万平方米),较 2024 年全年的 1.1 有所下降,市场供需矛盾有所缓和。随着需求端政策持续发力,需求逐步释放,而供应端受房企投资谨慎及开发周期影响,短期内难以大幅增加供应,预计未来一段时间内,武汉商品住宅市场供销比将维持在相对合理区间,库存去化压力有望进一步缓解。但不同区域市场供求关系差异较大,中心城区尤其是核心地段,需求旺盛而供应稀缺,市场供不应求态势明显,房价具备较强支撑;远城区则供应过剩,库存积压严重,去化周期较长,部分区域去化周期超过 24 个月,房价面临较大下行压力。

4、价格走势分析

(1) 新建商品住宅价格

根据戴德梁行数据,2025 年 1-4 月,武汉商品住宅成交均价为 14920 元 / 平方米,较 2024 年下降 3.9%。从月度走势看,1 月武汉新房销售价格环比增长 0.5%,

实现“三连涨”，主要得益于年末促销政策结束后，部分楼盘价格回调，以及市场需求在政策刺激下有所回暖。但进入 2、3 月，受市场竞争加剧及部分远城区项目以价换量影响，价格涨幅收窄甚至出现环比微降。从区域价格来看，中心城区均价显著高于远城区，如武昌区、江岸区等核心区域新房均价普遍在 25000 - 35000 元 / 平方米，而新洲、蔡甸等远城区均价在 8000 - 12000 元 / 平方米。改善型产品价格相对坚挺，144 平方米以上大户型产品均价较去年同期微涨 1.5%，反映改善型需求市场韧性较强，对品质及居住体验要求较高，价格敏感度相对较低。

（2）二手房价格

如前文所述，武汉二手房价已连续多月下滑。一季度整体二手房成交均价较去年同期下降约 8%。分区域来看，主城区二手房价格降幅相对较小，在 5% - 10% 之间，其中核心地段如江汉路、光谷广场周边，因配套成熟、交通便利，价格降幅控制在 5% 以内；远城区二手房价格降幅较大，部分区域降幅达 10% - 15%。从房屋类型看，老旧小区二手房价格下跌明显，一方面由于房龄老化、房屋质量及小区环境问题，另一方面受同区域新房及次新房竞争挤压。而房龄较新、品质较好的次新房小区，价格虽有调整，但仍保持相对稳定，部分优质房源价格甚至逆势上扬，如东湖高新区部分高品质次新房小区，因周边产业发展带动人口流入及改善需求增长，价格较去年同期上涨 3% - 5%。

5、土地市场分析

（1）土地供应与成交

3 月 28 日，武汉市 2025 年第四次土地拍卖活动结束，共成交 16 宗土地（含 15 宗房地产用地和 1 宗工业用地），成交土地面积 35.08 公顷，规划建筑面积 64.66 万平方米，成交总金额 36.15 亿元。一季度武汉土地市场供应节奏较去年同期有所放缓，土地出让宗数及面积均有下降，主要原因在于房企资金压力仍存，拿地意愿谨慎，政府为稳定土地市场，合理控制土地供应规模与节奏。从成交情况看，部分优质地块受到市场关注，如青山区临江大道与三弓路交汇处的 014 号住宅地块，经 4 家企业网上竞价 44 轮后，最终由四川邦泰集团旗下公司以 8.42 亿元总价竞得，溢价率达 34.29%。该地块一线临江，周边配套成熟，区位优势明显，吸引多家房企激烈争夺。但整体而言，土地市场仍以底价成交为主，底价成交地块占比达 70%，反映出多数房企拿地态度仍偏保守，对土地价值评估更为审慎。

（2）土地市场对房地产市场的影响

土地市场作为房地产市场的前端环节，其供应规模、成交价格及房企拿地积极性

直接影响未来房地产市场的供应结构与价格走势。一季度武汉土地供应缩量，将导致未来 1-2 年内新房市场新增供应减少，尤其是优质地块稀缺，可能加剧中心城区及核心地段房源供不应求局面，对房价形成支撑。而土地成交溢价率分化，优质地块高溢价成交，预示着未来该区域项目定位将以中高端改善为主，产品品质及价格有望提升；大量底价成交地块则反映多数房企仍在寻求成本可控的开发项目，可能导致市场上刚需及刚改产品供应占比维持高位，价格竞争仍将激烈。此外，土地市场的冷暖也影响着市场信心，优质地块的成功出让及高溢价成交，有助于提振房企及购房者对市场的信心，促进房地产市场良性循环。

6、区域市场分析

（1）中心城区市场表现

以江岸区为例，一季度新建商品住宅成交量达 1465 套，位居全市前列。区域内改善型项目去化良好，如武汉·江城府项目，凭借汉口人文地标旁的核心区位、周边交通动线优化带来的居住品质提升及高端配套，吸引大量高净值客户，项目客户到访量及大平层产品成交占比均保持区域前列。从价格来看，江岸区新房均价维持在 28000-35000 元 / 平方米，价格相对稳定且坚挺，部分优质项目价格仍有微涨空间。二手房市场方面，由于区域内老旧小区较多，价格分化明显，老旧小区二手房均价在 18000-22000 元 / 平方米，且价格持续下行；而次新房及品质较好的二手房小区，均价在 25000-30000 元 / 平方米，价格相对平稳，部分小区因学区等优势，价格稳中有升。

（2）远城区市场表现

以黄陂区为例，作为武汉远城区中供应及成交规模较大的区域，一季度新建商品住宅成交面临较大压力。区域内项目众多，同质化竞争严重，多数项目依赖以价换量策略。新房成交均价在 10000-13000 元 / 平方米，部分项目为促进成交，推出特价房，价格低至 8000-9000 元 / 平方米。二手房市场同样低迷，挂牌量持续增加，成交均价在 8000-10000 元 / 平方米，较去年同期下降约 10%。由于区域配套设施相对薄弱，交通、教育、医疗资源与中心城区差距较大，人口导入能力有限，导致市场库存积压严重，去化周期较长，部分楼盘去化周期超过 30 个月，市场供大于求矛盾突出。

7、市场趋势

需求端，随着政策效应持续释放及居民收入预期逐步改善，刚性与改善性住房需求将继续稳步释放。尤其是改善型需求，在“好房子”建设推进下，对高品质、智

能化、绿色环保住宅的需求将进一步增长。供应端，受土地供应缩量及房企开发节奏影响，新房市场供应规模短期内难以大幅回升，市场供需关系将持续改善，库存去化周期有望进一步缩短。价格方面，中心城区及核心地段房价将保持相对稳定，部分优质项目及“好房子”产品价格有望稳中有升；远城区房价在市场竞争及库存压力下，仍将以稳为主，局部区域可能因项目促销出现价格波动。土地市场方面，政府将继续优化土地出让条件，加大优质地块供应，吸引更多房企参与竞拍，土地市场活跃度有望逐步提升，但底价成交仍可能是主流。

2025 年一季度，武汉房地产市场在政策刺激下，供需结构逐步优化，市场信心有所恢复，呈现出积极变化态势。但市场区域分化、价格分化问题依然突出，远城区及二手房市场仍面临较大挑战。展望未来，随着政策持续发力、市场结构深度调整及“好房子”建设推进，武汉房地产市场有望逐步走出低谷，实现平稳健康发展。然而，市场复苏进程仍需关注宏观经济环境、房企资金状况及居民消费信心等因素变化，需持续跟踪市场动态，及时调整政策措施，以促进房地产市场长期稳定繁荣。

2. 企业发展状况分析

模拟的母公司单体为房地产开发业务的管理平台公司，无具体业务，日常仅有管理人员负责维护。

3. 企业经营风险因素分析

(1) 企业经营优势

2.1 央企背景的潜在支撑力

- **控股股东资源协同：**电建地产作为国务院国资委首批 16 家央企地产企业之一，2024 年仍实现操盘金额 350.5 亿元（行业排名第 22 位），其北京“华曦府”等项目曾创下区域销冠，显示较强的市场韧性。2025 年 4 月，电建地产宣布拟以现金受让南国置业的房地产开发资产与负债，该交易若完成，可为南国置业提供急需的流动性，并剥离亏损源，改善净资产状况。

- **轻资产转型基础：**公司商业运营业务虽短期承压，但已建立品牌体系，2024 年签约 300 余家品牌，获“商业地产百强第 38 位”等 19 项行业奖项，运营效率通过数字化成本管控持续优化。若彻底退出开发业务，专注轻资产运营，可能降低资本依赖，提升抗风险能力。

2.2 现金流改善的积极信号

2025 年一季度，公司经营性现金流净额由负转正至 7761 万元（同比+109.51%），主要源于应收款回收强化及资金安排优化。同期投资现金流净额增至 2291 万元（同比

+105.99%)，因无上年子公司转让支出 13。尽管绝对值较小，但现金流“止血”对维持日常运营和债务协商至关重要。

(2) 企业经营所面临的主要风险及对策

3.1 深度财务危机与退市风险

- 资不抵债恶化：2025 年一季度末，公司归属股东权益降至-22.16 亿元，较 2024 年末降幅达 26.39%，远低于深交所“净资产为正”的上市底线 36。若未能在 2025 年报前扭转，将面临强制退市。

- 持续巨亏无改善：2025 年上半年预计亏损进一步扩大至 8 亿-11 亿元，同比暴跌 18, 396%-25, 257%，主因参股项目亏损、商业项目租金疲软及上年出售子公司收益（5.37 亿元）不可持续 47。扣非净亏损同样高达 8.01 亿-11.01 亿元，显示核心业务造血功能衰竭 6。

3.2 盈利能力全面坍塌

- 毛利率极端恶化：2025 年一季度毛利率跌至-123.50%（同比下降 61.26 个百分点），净利率-406.58%，意味着每收入 1 元即产生 4 元亏损 2。反映项目结利减少下的成本刚性挤压。

- 期间费用率畸高：尽管销售费用压缩 55.94%（因项目推广缩减），但财务费用同比增 18.14%（融资成本上升），管理费用增 12.07%，期间费用率高达 161.26%（同比+72.71 个百分点），严重吞噬收入 12。

3.3 流动性枯竭与资产滞压

- 存货去化艰难：存货规模达 98.33 亿元（2025Q1），占总资产 46.8%，但去化速度缓慢。广州雍云邸等项目仅剩 4.39 万 m²可开发体量，缺乏优质土地储备支撑周转 10。

- 融资能力丧失：净资产为负且持续亏损，使公司丧失市场化融资能力。2025Q1 筹资现金流净额虽转正（1443 万元），但主因“无大额还款”，而非新增融资 3。

3.4 治理结构与战略摇摆

- 股东信心流失：2025 年一季度股东户数增至 5.96 万户（较 2024 年末+4%），但户均持股市值从 6.02 万元降至 4.07 万元（-32.35%），反映散户化加剧与机构撤离 2。

- 战略转型迟缓：自 2014 年电建入主后，多次尝试重组（如 2020 年拟吸收合并电建地产未果），但未形成清晰模式。此次资产出售仍处筹划阶段，缺乏具体方案与时间表

4. 营业收入、成本、费用等损益项目预测过程和结果

南国置业置出资产组未来收益预测是根据已经中国注册会计师审计的企业2022-2025年4月的会计报表，以历史年度经营业绩为基础，以市场参与者的角度，遵循我国现行的有关法律、行政法规的规定，根据国家宏观政策，研究了同行业市场的现状与前景，分析了企业的优势与劣势，尤其是所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并依据企业战略规划，经过综合分析研究编制的。

(1) 收益期限的确定

由于评估基准日资产组经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定，并可以通过延续方式永续使用。故根据企业生产经营的特点、行业前景及相关规定，假设资产组评估基准日后永续经营，相应的收益期限为无限期限。由于企业近期的收益可以相对合理地预测，而远期收益预测的合理性相对较差，按照一般惯例，将企业的收益期限划分为详细预测期和详细预测期后两个阶段。即：

经营性业务价值=详细预测期价值+详细预测期后价值（终值）。

经过综合分析，确定2025年5月1日至2030年12月31日，为详细预测期，在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；2031年1月1日起为永续经营，在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

(2) 详细预测期间的收益预测

模拟的母公司单体为房地产开发业务的管理平台公司，无具体业务，日常仅有管理人员负责维护，预测期现金流仅有管理费用支出。

南国置业公司管理费用的内容主要是职工薪酬。

1) 历史管理费用情况

金额单位：人民币万元

项目/年度		2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-4 月份
1	职工薪酬	1,471.43	1,830.20	1,799.27	736.57
合计		1,471.43	1,830.20	1,799.27	736.57

2) 管理费用的预测分析

工资的预测首先分析历史人工费用情况、人员、平均工资水平及历史工资增长情况，对其变动原因进行分析了解，在此基础上考虑未来管理平台人员安排，预测工资。

3) 管理费用预测

经实施以上分析，管理费用预测如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目/年度		2025 年 5 月 至 12 月	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度
1	职工薪酬	1,078.16	1,200.00	800.00	600.00	500.00	300.00
管理费用合计		1,078.16	1,200.00	800.00	600.00	500.00	300.00

(3) 企业自由现金流预测结果

经实施以上分析预测，详细预测期资产组对应自由现金流量汇总如下表所示：

企业自由现金流量预测表

金额单位：人民币万元

行次	项目	2025 年 5 月 至 12 月	2026 年 度	2027 年 度	2028 年 度	2029 年 度	2030 年 度
1.	一、营业收入	-	-	-	-	-	-
2.	减：营业成本	-	-	-	-	-	-
3.	营业税金及附加	-	-	-	-	-	-
4.	营业费用	-	-	-	-	-	-
5.	管理费用	1,078.16	1,200.00	800.00	600.00	500.00	300.00
6.	财务费用	-	-	-	-	-	-
7.	二、营业利润	-1,078.16	-1,200.00	-800.00	-600.00	-500.00	-300.00
8.	加：营业外收入	-	-	-	-	-	-
9.	减：营业外支出	-	-	-	-	-	-
10.	三、利润总额	-1,078.16	-1,200.00	-800.00	-600.00	-500.00	-300.00
11.	减：所得税费用	-	-	-	-	-	-
12.	四、净利润	-1,078.16	-1,200.00	-800.00	-600.00	-500.00	-300.00
13.	加：利息支出(扣税后)	-	-	-	-	-	-
14.	折旧与摊销	-	-	-	-	-	-
15.	减：营运资金增加	-98.74	-69.54	-66.67	-33.33	-16.67	-33.33
16.	资本性支出	-	-	-	-	-	-
17.	五、企业自由现金流量	-979.42	-1,130.46	-733.33	-566.67	-483.33	-266.67

(4) 永续期收益预测及主要参数的确定

永续期收益即终值，终值按以下公式确定：

$$P_n = \frac{R_{n+1}}{(r - g)} \times (1 + r)^{-n}$$

式中：r—折现率

R_{n+1} —永续期第一年企业自由现金流

g —永续期的增长率

n —详细预测期第末年

1. 永续期折现率按目标资本结构等参数进行确定。
2. 永续期增长率：永续期业务规模按企业详细预测期最后一年确定，不再考虑增长，故 $g=0$ 。

3. R_{n+1} ：按预测期末第 n 年企业自由现金流量调整确定，具体为：

永续期年经营净利润同有限期预测年度最末一年数据；为保持企业永续经营假设年折旧及摊销费等于资本性支出；永续期营运资金保持有限期预测年度最末一年数据；永续期付息债务利息支出同有限期预测年度最末一年数据。

则永续期年自由现金流量 R_{n+1} 为-300.00 万元

收益预测情况详见企业《收益预测申报表》及相关说明。

5. 关联交易性质及定价原则

南国置业公司的关联交易是与母公司、子公司和同一最终控制方、同一母公司等公司之间发生的材料采购、商品销售和提供借贷资金业务等，上述关联交易按照市场价格定价。

6. 溢余及非经营性资产、负债的确定

模拟资产组母公司单体口径评估基准日的溢余、非经营性资产（负债）和长期股权投资明细如下：

（一）溢余、非经资产、负债 C_1 的分析

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	分析
应收账款	627.50	
其他应收款	1,126,132.97	
其他流动资产	13.94	
长期股权投资	219,329.90	
投资性房地产	50,627.60	
长期待摊费用	399.37	
溢余资产合计	1,397,131.28	
应付账款	526.43	
预收账款	76.88	

项目名称	账面价值	分析
应交税费	12.35	
其他应付款	1,157,869.74	
其他流动负债	77.20	
溢余负债合计	1,158,562.60	
溢余、非经资产、负债合计	238,568.67	

七、 资料清单

1. 《资产评估申报表》、《收益预测申报表》
2. 相关经济行为文件
3. 审计报告（或财务报表）
4. 资产权属证明文件、产权证明文件
5. 重大合同、协议等
6. 生产经营统计资料
7. 其他资料

本说明是南国置业为配合北京中天和资产评估有限公司对南国置业置出资产组的价值进行评估而提供的，上述提供资料中的复印件已与评估基准日真实、有效的原件核对无误，南国置业对所提供的上述与本次资产评估相关的情况和资料的真实性、完整性和合法性负责。

(本页无正文，为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字页)

委托人暨产权持有人：南国置业股份有限公司



法定代表人（或授权人）：

A handwritten signature in black ink, appearing to be "李川", written over the red stamp. A long vertical line extends from the bottom of the signature down to the date field.

2025 年 月 日