

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

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

资产评估报告

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

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1121020015202500528		
合同编号:	2025P210171		
报告类型:	法定评估业务资产评估报告		
报告文号:	中天和[2025]评字第90064号		
报告名称:	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		
评估结论:	-2,934,412,474.41元		
评估报告日:	2025年09月03日		
评估机构名称:	北京中天和资产评估有限公司		
签名人员:	刘文美	(资产评估师)	正式会员 编号: 11200191
	李娜	(资产评估师)	见习会员 编号: 11230589
刘文美、李娜已实名认证			
			
(可扫描二维码查询备案业务信息)			

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2025年09月09日

ICP备案号京ICP备2020034749号



目 录

声明	2
资产评估报告摘要	4
资产评估报告	6
一、 委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	6
二、 评估目的	12
三、 评估对象和评估范围	12
四、 价值类型	15
五、 评估基准日	15
六、 评估依据	15
七、 评估方法	19
八、 评估程序实施过程 and 情况	29
九、 评估假设	32
十、 评估结论	33
十一、 特别事项说明	36
十二、 资产评估报告使用限制说明	52
十三、 资产评估报告日	52
十四、 签名盖章	53
资产评估报告附件	54



声 明

1、本资产评估报告是依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制的。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

3、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

4、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

5、评估对象及其所涉及资产、负债清单由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

委托人、产权持有人和相关当事人管理层和其他人员提供的与本次资产评估相关的所有资料，是编制本资产评估报告的基础，对评估对象及其所涉及资产、负债存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示且资产评估师根据专业经验一般不能获知的情况下，资产评估机构及资产评估师不承担相关责任。

6、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产、负债没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

7、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。资产评估师不具有对评估对象及其所涉及资产法律权属确认或发表意见的能力，故不对评估对象及



其所涉及资产的法律权属真实性做任何形式的保证。

8、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制。资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

9、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。



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
资产评估报告摘要

中天和[2025]评字第90064号

北京中天和资产评估有限公司接受南国置业股份有限公司（以下简称：南国置业）委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对南国置业拟重大资产出售涉及的南国置业置出资产组在评估基准日 2025 年 04 月 30 日的市场价值进行了评估。

一、评估目的

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泷临置业有限公司，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。

二、评估对象

南国置业于评估基准日的置出资产组价值。

三、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，具体为南国置业持有的房地产开发、租赁业务相关资产及负债，以南国置业提供的资产、负债清单为准。

四、价值类型

市场价值。

五、评估基准日

2025 年 04 月 30 日。

六、评估基本方法

本次资产评估采用的基本方法为资产基础法、收益法。

七、评估结论及其使用有效期



经资产基础法评估，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），比账面价值238,568.67万元减值532,009.92万元，减值率223.00%。

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2025年04月30日起至2026年04月29日止。国家法律、行政法规另有规定的除外。

八、对评估结论产生影响的特别事项

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

重要事项说明：

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本资产评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当完整阅读资产评估报告正文。



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
资产评估报告

中天和[2025]评字第 90064 号

南国置业股份有限公司：

北京中天和资产评估有限公司(以下简称“中天和评估公司”)接受贵公司的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观、公正的原则,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对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在评估基准日 2025 年 04 月 30 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下:

一、 委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告
使用人概况

本项目委托人暨产权持有人为南国置业股份有限公司,资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为国家法律、行政法规明确规定的资产评估报告使用人。

(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) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为国家法律、行政法规明确规



定的资产评估报告使用人。

(三) 委托人和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、 评估目的

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泷临置业有限公司，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、 评估对象和评估范围

本次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	270,356.87
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

产权持有人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。

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	武汉诺悦房地产有限公司	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	重庆漂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	重庆六其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	杭州投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	重庆康田悦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。

2、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。

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、 价值类型

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

根据本次评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素, 以及与评估假设的相关性, 选择市场价值作为本次评估的价值类型。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下, 评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、 评估基准日

本项目评估基准日是2025年04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。

六、 评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据, 以及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等, 具体如下:

(一) 经济行为依据

1. 《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);

2. 《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)。

(二) 法律法规依据



1. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人大三次会议通过,自2021年1月1日起施行);
2. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
3. 《中华人民共和国公司法》(2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订);
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
5. 《国有资产评估管理办法》(国务院第91号令, 1991年; 2020年国务院令第732号修订);
6. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发[1992]第36号);
7. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》(国办发[2001]第102号)
8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部14号令, 2001年);
9. 《国有资产评估项目备案管理办法》(财政部财企业[2001]802号);
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第709号, 2019年);
11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委第12号令, 2005年);
12. 《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订);
13. 《关于规范国有股东与上市公司进行资产重组有关事项的通知》(国务院国资委国资发产权[2009]124号);
14. 《上市公司信息披露管理办法》(中国证监会令第226号, 2025年);
15. 《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证监会令第214号, 2023年);
16. 《关于修改〈公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号-上市公司重大资产重组〉的决定》(中国证监会第57号公告, 2023年);
17. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国务院国资委产权[2006]274号);
18. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国务院国资委国资发产权[2009]941号);
19. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国务院国资委国资发产权(2013)



64号);

20. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委、财政部第32号令, 2016年);
21. 《关于优化中央企业资产评估管理有关事项的通知》(国资发产权规〔2024〕8号);
22. 《企业国有资产交易操作规则》(国资发产权规〔2025〕17号);
23. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第76号, 2014年);
24. 《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》(国资发产权规〔2022〕39号);
25. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订);
26. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第65号, 2011年);
27. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号);
28. 《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号);
29. 《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);
30. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令86号, 2017年; 2019年财政部令97号修订);
31. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正);
32. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);
33. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第653号修订, 2014年);
34. 《中华人民共和国车辆购置税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过);
35. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(国务院令第138号修订, 2011年);
36. 其他相关法律、法规、通知文件等。

(三) 评估准则依据



1. 《资产评估基本准则》（财政部财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
7. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
8. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
9. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
11. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
15. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）；
16. 《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）；
17. 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协[2021]30号）；
18. 《资产评估专家指引第6号—上市公司重大资产重组评估报告披露》（中评协[2015]67号）；
19. 《监管规则适用指引—评估类第1号》（证监会2021年1月22日）；
20. 《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》（中评协[2019]39号）；
21. 《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》（中评协[2020]38号）。

（四） 权属依据

1. 国有资产产权登记证书；
2. 国有土地使用证（或者土地使用权出让合同）；
3. 房屋所有权证、房地产权证（或不动产权证书）；
4. 车辆登记证书、车辆行驶证；
5. 主要设备购置合同、发票及有关协议、合同等资料；
6. 建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建设工程施工许可证、商品房预



售许可证；

7. 有关产权转让合同；
8. 其他权属证明文件；
9. 产权持有人有关权属的承诺、声明；
10. 其他与资产的权利取得及使用有关的文件、报告、经济合同、协议及资金拨付证明（凭证）等资料。

（五） 取价依据

1. 产权持有人提供的《资产评估申报表》、《收益预测申报表》；
2. 产权持有人提供的审计报告；
3. 产权持有人提供的记账凭证、发票等；
4. 产权持有人提供的会计报表等财务资料及项目开发方案、项目投资概算等资料；
5. 产权持有人提供的财务预算和未来经营期的盈利预测资料；
6. 产权持有人提供的主要产品产销合同、协议；
7. 评估基准日国债收益率；
8. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
9. 使用同花顺iFinD采集的同类上市公司财务指标及风险指标等数据；
10. 房屋建筑物（含在建工程）相关工程预决算、工程施工合同等资料；
11. 《资产评估常用数据与参数手册》；
12. 《机电产品报价手册》（2025年版）；
13. 委托人及产权持有人提供的其他资料；
14. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料以及我公司收集的相关产业政策、行业资料、参数资料、询价资料等。

（六） 其他参考依据

1. 国民经济与社会发展统计公报（2025年一季度）；
2. 其他参考资料等。

七、 评估方法

（一） 评估方法简介

包括收益法、市场法、资产基础法三种基本评估方法。



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股利折现法和现金流量折现法。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

资产基础法，是指以产权持有人评估基准日置出资产组模拟的资产负债表为基础，合理评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。运用资产基础法进行资产组价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的的具体评估方法得出。

（二） 评估方法的选择

根据资产评估执业准则，资产评估师执行资产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

1. 资产基础法

资产基础法，是指以评估基准日的资产负债表为基础，合理评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本次评估对象为南国置业的置出资产组价值，具体为与房地产开发、租赁业务相关资产及负债，即是带业务的资产，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。结合本次评估情况，产权持有人置出资产组对应模拟的会计报表已经审计、可以提供，也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对产权持有人纳入本次评估范围内的资产及负债展开核查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

2. 收益法

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，资产组的价值在于预期未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现资产组的整体价值，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于资产组具有独立的获利能力且产权持有人管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据资产组历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计资产组未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，所



获取的评估资料比较充分。根据本次评估目的，在经济行为实施后，并不影响资产组的持续经营和既定的获利模式，从产权持有人的行业特点来看，资产组具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。因此具备采用收益法评估的基本条件。

3. 市场法

市场法是以现实市场上的参照物价值来评价评估对象价值。市场法以市场为导向，具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接来源于市场、评估结果说服力较强的特点。由于我国目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，且本次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，无法采用上市公司比较法进行评估；同时与本次重大资产出售行为类似的交易案例较少、信息披露不全面，难以获取足够量的案例样本进行市场法评估。另外可比上市公司或交易案例与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此市场法评估结果的准确性较难准确考量，而且市场法基于评估基准日资本市场的时点影响进行估值而未充分考虑市场周期性波动的影响，因此本次评估未采用市场法。

综上所述，本次评估采用资产基础法、收益法对产权持有人置出资产组于评估基准日的价值进行评估。

（三） 资产基础法具体评估方法介绍

资产基础法，是指以产权持有人置出资产组于评估基准日的模拟资产负债表为基础，合理评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。计算公式为：

产权持有人置出资产组对应净资产价值=资产评估价值-负债评估价值

对各项资产的价值根据具体资产选用适当的具体评估方法得出。

1、流动资产评估

1) 应收账款

应收账款在实施函证和替代测试程序的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、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，参照账龄分析法，估计出可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”



科目按零值计算。

2) 其他应收款

其他应收款在实施函证和替代测试程序的基础上,根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的,按全部应收款额计算评估值;对于可能收不回部分款项的,在难以确定收不回账款的数额时,借助于历史资料和现场调查了解的情况,具体分析数额、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,参照账龄分析法,估计出可能收不回的款项,作为风险损失扣除后计算评估值;对于有确凿根据表明无法收回的,按零值计算。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

3) 其他流动资产

其他流动资产包括待认证进项税。以评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值。

2、非流动资产的评估

1) 长期股权投资

长期股权投资包括对重庆启润房地产开发有限公司、武汉洛悦房地产有限公司、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。

2) 投资性房地产

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（含税价）×（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/承租人权益价值评估值-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

3) 长期待摊费用

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。评估人员核对了原始发生额、摊销期限及摊销计算的合理性,以后续还能享有的权力为评估值。

3、负债评估

产权持有人评估基准日负债为流动负债,流动负债包括应付账款、预收款项、应交税费、其他应付款、其他流动负债。

各类负债在核查的基础上,根据评估目的实现后的产权持有人实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目,按零值计算。

(四) 收益法具体评估方法介绍

1、收益法简介

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。

2、应用收益法评估资产必须具备的前提条件

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。

3、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用货币计量;
- 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。

4、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；

5、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—股东全部权益价值

D—付息债务价值

B—企业价值：

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

式中：C₁—评估基准日存在的溢余性资产价值



C_2 —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_t —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

6、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：

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

（2）收益期

收益期限通常是指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) 资产组的资产、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。

八、 评估程序实施过程和情况

本次评估工作包括评估前期工作、现场调查及收集整理评估资料工作、评定估算工作、汇总分析撰写报告工作等，主要评估工作过程如下：

（一）接受委托阶段

1. 初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况，明确评估业务相关当事人、资产评估报告的使用范围、评估目的、评估基准日、评估对象和范围以及价值类型等评估业务基本事项，了解所涉及的需要批准的经济行为的审批情况。

2. 经综合分析专业胜任能力和独立性、评价业务风险，确定接受委托，签订资产评估委托合同。

3. 根据资产评估规范要求，布置资产评估申报表和资料清单。

4. 了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，拟定评估工作计划和方案，组织评估工作团队。



（二）现场调查及收集整理评估资料阶段

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”、“收益预测表”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。

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。

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。

（三）评定估算阶段

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资产评估基本方法及其衍生方法的适用性，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，形成初步评估结果。

（四）评估汇总、提交资产评估报告阶段

1. 进行评估结果分析，对形成的初步评估结果进行综合分析、比较、判断、调整、修改和完善，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

2. 经内部逐级复核，与委托人和相关当事人就资产评估报告有关内容进行必要沟通。

3. 最终由资产评估机构出具资产评估报告并按资产评估委托合同的要求提交资产评估报告。

4. 按照法律、行政法规和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理，与资产评估



报告和其他材料一起形成资产评估档案。

九、 评估假设

本资产评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

（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. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结论的使用范围受到限制。

4. 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. 房地产开发项目采用有限年期经营假设：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，不考虑新增房地产项目，现有房地产项目开发完毕后企业清算关闭。

3. 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；

4. 除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规；

5. 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；



6. 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;
7. 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;
8. 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;
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, 未考虑新增房地产开发项目, 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. 本次评估涉及的各项房地产开发项目或开发产品能够按照规划进度完成建设和销售;
13. 本次评估假设委托人及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;
14. 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。

本评估结论是以上述评估假设为前提得出的, 在上述评估假设变化时, 本评估结论无效。

十、 评估结论

根据国家有关资产评估的法律、行政法规及资产评估准则的规定, 本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序, 对南国置业拟重大资产出售涉及的南国置业置出资产组进行了评估。根据以上评估工作, 得出如下评估结论:

1. 基础法评估结论

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	-	-	-	-
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%

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）。

5. 评估结论与账面值比较变动情况及原因

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：人民币万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
长期股权投资	219,329.90	-323,928.90	-543,258.80	-247.69%
投资性房地产	50,627.60	62,275.85	11,648.25	23.01%
长期待摊费用	399.37	0.00	-399.37	-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。

6. 评估结论的使用有效期

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2025 年 04 月 30 日起至 2026 年 04 月 29 日止。超过一年使用本资产评估报告所列示的评估结论无效。国家法律、行政法规另有规定的除外。

十一、 特别事项说明

由南国置业公司管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，南国置业应对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。对南国置业存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示并提供相关资料，而资产评估师根据专业经验一般不能获知的情况下，资产评估机构及资产评估师不承担相关责任。

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1. 引用其他机构出具报告结论的情况

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。

2. 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

资产评估准则规定，资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象及其所涉及资产的法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当提供评估对象法律及其所涉及资产的权属等资料，并对所提供评估对象及其所涉及资产的法律权属资料的真实性、完整性和合法性承担责任。

根据《资产评估对象法律权属指导意见》，资产评估师对南国置业纳入本次评估范围内资产的权属资料进行了适当的关注。



(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	
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	



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	
	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，截至报告出具日，尚未发现其他存在权属资料不全面或者瑕疵的情形。

本次评估以设定产权为前提对南国置业股份有限公司、武汉南国商业发展有限公司、武汉南国洪广置业发展有限公司、武汉铭悦房地产开发有限公司等不具有法定产权的资产进行评估，未考虑完善产权所需的各项费用，资产评估报告使用人应注意设定产权状况与实际法律权属状况之间存在的差别。

3. 评估程序受到限制的情形

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、检测报告等实地勘查做出判断。

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，截止本资产评估报告出具日，无其他评估程序受限制情形。

4. 其他主要评估资料不完整的情形

截止本资产评估报告出具日，未发现其他主要评估资料不完整及未提供的情形。

5. 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。



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-资产评估报告

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还；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，被告应予以退还，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



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:武汉临江荣城房地产开发有限公司; 被告一:武汉问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”),约定被告将润峯府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沩悦丹青苑2栋302号房。双方在签订合同的附件中约定了不利因素:“2栋南侧外墙或幕墙设置太阳能板,阳台或露台设置太阳能水箱,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。



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-资产评估报告

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	千文忠	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 42682 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	谢京璐	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，原告称自己被诱导签署分期付款，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、重庆歆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《华西区重庆西永珑悦长安项目 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。



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-资产评估报告

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	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接。 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：武汉洛悦房地产有限公司 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：武汉洛悦房地产有限公司	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。 一审未判决武汉洛悦承担责任，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管商业管理有限公司，武汉大本管公司将该工程转包给四川炜铂，因武汉大本管未支付完工工程款，因此起诉了武汉大本管，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管商业管理有限公司，武汉大本管商业管理有限公司将该工程转包给原告，因武汉大本管商业管理有限公司未支付完工工程款共计 46 万元，原告起诉了武汉大本管商业管理有限公司，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，该案已收到二审判决，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、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	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	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。结算周期期满后，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	武汉樾禾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《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。

由于诉讼事项的结果存在高度不确定性，可能发生的利息、违约金赔偿、承担的诉讼费尚无法确定，如果发生上述诉讼事项的利息、赔偿金以及诉讼费等费用的支付，或者判决形成应付款项金额的减少等，将会影响评估结果。请报告使用人关注。

本次评估未考虑该诉讼事项对评估结论的影响。

除上述事项外，本次评估未发现其他评估基准日存在法律、经济等未决事项。

6. 抵押、担保、租赁及其或有负债/或有资产等事项的性质、金额及与评估对象的关系

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	武汉浣悦华府二期	存货	武汉浣悦华府二期 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
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
重庆康田浣悦房地产开发有限公司	重庆清韵阶度	存货	土地	22,211.50	24,599.47	24,599.47
重庆康田浣悦房地产开发有限公司	重庆浣悦长安	存货	土地	9,118.70	12,009.37	12,009.37
重庆康田浣悦房地产开发有限公司	重庆西永浣悦长安	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	武汉浣悦华府二期	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	长沙悦悦房地产有限公司	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	长沙悦悦房地产有限公司	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	重庆康田浣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, 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。

本次评估已考虑租赁, 对部分公司考虑抵押、质押、担保等事项对评估结果的影响。

本次评估未考虑委托人暨产权持有人委托评估范围以外的可能存在的权益或义务, 如或有收益、或有(账外)资产及或有负债。

7. 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

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

本次评估在评估基准日和资产评估报告日之间发生的可能对评估结论产生影响的事项包括:

2025年5月20日, 评估基准日对应1年期贷款市场报价利率(LPR)由3.10%下调至3.00%, 5年期贷款市场报价利率(LPR)由3.60%下调至3.50%, 本次评估主要选



取基准日适用的贷款市场报价利率（LPR）作为作价依据，未考虑基准日后贷款市场报价利率（LPR）下调对评估值的影响。

自评估基准日至资产评估报告出具日之间，上述事项可能影响评估前提和评估结论，本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响，提醒资产评估报告使用人注意该等事项对本评估报告评估结论可能产生的影响。

除上述事项外，本次评估尚未发现其他在评估基准日和资产评估报告日之间发生的可能对评估结论产生影响的事项。

8. 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

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

自评估基准日至资产评估报告出具日之间，未发现其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大期后事项。

9. 其他事项

（1）带强调事项段的无保留意见审计报告

本次评估所依据的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”带强调事项段的无保留意见审计报告，其中：强调事项主要涉及会计报表的编制基础及审计报告使用范围，该强调事项不影响本次评估结论。

提请本资产评估报告使用者在阅读本报告时应参考上述《审计报告》一并阅读。

（2）评估结论价值内涵

本报告所称“评估结论”为不含增值税价格，对应价值内涵为对委估资产组在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（3）关于未来收益预测

本次评估对于采用收益法评估的子公司，所依据的未来收益预测资料是产权持有人及被投资企业在充分分析行业、企业目前及未来的市场发展，并考虑各项假设前提的基础上做出的。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，结合产权持有人及被投资企业



业的人力资源、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。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。本报告评估测算结论依赖上述收益预测资料，并不应当被认为是收益预测数据的可实现性提供任何保证。

（4）还建房尚未还建落位

评估基准日，被投资企业武汉南国融汇商业有限责任公司纳入本次评估范围内的洺悦府项目两套还建房尚未还建落位成功，政府对于上述两套房源暂无安置需求，已放弃购买。且武汉南国融汇商业有限责任公司所提供《武汉洺悦府项目还建住房结算欠款明细》未包含上述两套还建房，根据产权持有人提供的《关于洺悦府一期两套住宅还建未售物业的处置建议》，还建房以项目公司武汉南国融汇商业有限责任公司名义，或公司法人名义，办理不动产证后再进行销售，本次评估按照还建房可销售进行测算。

（5）调账及涉税的考虑

本资产评估报告评估结论是对评估对象价值所做出的客观反映，资产评估机构无意要求委托人暨产权持有人按本评估结论进行相关的账务处理。是否进行及如何进行有关账务处理，应当依据国家有关法律、法规的规定。

本次评估未考虑因评估增减值而产生的相关税费。对评估对象及其所涉及资产的相关税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次资产评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准。

（6）核查验证

本次评估根据需要核查验证资料的类别、来源、获取方式、对评估结论的影响程度等因素，对本次资产评估活动中使用的有关文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性已选择了认为适当的形式进行了核查和验证，但并不对这些资料的真实性、准确性、完整性做出保证。提请资产评估报告使用人关注该事项对评估结论可能产生的影响。

（7）未缴足出资额的考虑

本次评估产权持有人的长期股权投资单位重庆康田洺悦房地产开发有限公司实收资本（实缴出资额）与注册资本（认缴出资额）不一致，其原因为长期股权投资单位部分股东未按约定比例缴足出资额。本次评估在测算长期股权投资价值中已考虑上述



事项对评估结论的影响，提醒资产评估报告使用人关注该等事项对本评估报告评估结论的影响。

(8) 关于运营管理业务剥离事项影响的考虑

根据上市公司经营决策，拟对全资子公司武汉大本营商业管理有限公司物业租赁和商业运营管理业务进行调整，武汉大本营商业管理有限公司除昙华林之外的运管业务调整保留至南国置业全资子公司武汉泛悦城市运营管理有限公司，其余业务均置出。

本次评估未考虑资产组未来进一步变化情况的影响。

(9) 存量房地产开发企业存在特殊权益约定事项

对于存量房地产开发企业中涉及存在特殊权益约定事项的为南京聚盛房地产开发有限公司 G30 项目。根据南京聚盛房地产开发有限公司 2023 年第一次股东会议题《关于审议公司剩余房源销售任务分配及后续销售回款管理的议案》的相关内容“为解决项目房源销售流速缓慢，各方拟按股权比例分配项目剩余可售物业，激发项目公司各股东方调动资源、加速去化。各方统一制定销售标准和分房细则，约定各业态销售底价不得突破，销售回款回流项目公司后再分配至股东，以项目公司为统一主体实施销售，具体销售管理工作仍由招商负责。”本次评估按其持股比例计算南京聚盛房地产开发有限公司股权价值，与上述文件内容处理一致，在测算长期股权投资价值中已考虑上述事项对评估结论的影响，提醒资产评估报告使用人关注该等事项对本评估报告评估结论的影响。

(10) 对武汉谡悦房地产有限公司 26%参股股权的处理方式

截至评估基准日，武汉谡悦房地产有限公司拟开发建设的泛悦城三期项目涉及物业业态为武汉市超高层地标性写字楼，因规划和政策等原因，该项目于评估基准日暂未启动开发。该项目开发建设由中国电建地产集团有限公司操盘，由于该业态写字楼具有一定的特殊性，市场缺少类似物业可比交易价格，其市场价格的确定缺少客观充分的依据；同时，开发建设过程中受政策性影响较大、开发周期长，开发过程中不确定因素较多，根据纳入评估范围内的资产特点，结合本次评估目的及被投资单位签订的相关开发建设协议，本次评估，对该参股股权投资的评估值按照武汉谡悦房地产有限公司评估基准日后的账面净资产，乘以产权持有人持股比例计算长期股权投资评估值。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项可能对评估结论所产生的影响。



十二、 资产评估报告使用限制说明

1、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告。本资产评估报告使用范围是指应按照本报告中列示的资产评估报告使用人、用途、评估结论的使用有效期、资产评估报告的摘抄、引用或披露各项目载明的内容使用。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3、除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

4、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

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

6、本资产评估报告对截止报告日涉及本评估项目的相关事项，已经知晓的均进行了披露；对不知晓的事项未能进行披露。请资产评估报告使用人正确理解相关披露事项。

7、本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章，以及国有资产监督管理机构或所出资企业备案或核准后方可正式使用。

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告日为2025年09月03日。

资产评估报告日为评估结论形成日。



(本页无正文，为签字盖章页)

十四、 签名盖章

资产评估机构：北京中天和资产评估有限公司



资产评估师：

正式执业会员
资产评估师

刘文美
11200191

资产评估师：

见习执业会员
资产评估师

李娜
11230589