

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江西南冶资产管理有限公司拟资产转让涉及
万国酒店中央空调系统及 4 部电梯市场价值
资产评估报告

赣中审评报字(2025)096 号

江西中审资产评估有限公司

2025 年 9 月 22 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:	3636050007202500121
合同编号:	赣中审约(2025)063号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	赣中审评报字(2025)096号
报告名称:	江西南冶资产管理有限公司拟资产转让涉及万国酒店中央空调系统及4部电梯市场价值
评估结论:	853,486.00元
评估报告日:	2025年09月22日
评估机构名称:	江西中审资产评估有限公司
签名人员:	吴金根 (资产评估师) 正式会员 编号: 36090003 张瑞芬 (资产评估师) 正式会员 编号: 36090015



(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22日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声明	2
摘要	3
资产评估报告	5
一、委托人、产权持有者及其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程 and 情况	10
九、评估假设	11
十、评估结论	12
十一、特别事项说明	13
十二、资产评估报告使用限制说明	14
十三、资产评估报告日	14
评估报告附件	16

声明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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

四、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。

五、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分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及其对评估结论的影响。

六、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产清单及相关资料由委托人、产权持有者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。

Jiangxi zhongshen Certified Public valuation Co.,Ltd.
16th Floor, Green new will 38# Evonik building
New District Nanchang, Jiangxi Province No. 2977 Ziyang Avenue
TEL: 0791—88116233
FAX: 0791-88165970

江西中审资产评估有限公司
绿地新都会 38# 赢创大厦 16 层
南昌高新区紫阳大道 2977 号
电话: 0791—88116233
传真: 0791-88165970

江西南冶资产管理有限公司拟资产转让涉及 万国酒店中央空调系统及 4 部电梯市场价值 资产评估报告 摘要

赣中审评报字(2025)096 号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文, 欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论, 应当阅读资产评估报告正文。

江西中审资产评估有限公司接受江西南冶资产管理有限公司的委托, 根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则, 采用适当评估方法, 对江西南冶资产管理有限公司拟资产转让涉及万国酒店中央空调系统及 4 部电梯市场价值, 按照必要的评估程序执行评估业务, 对其在 2025 年 9 月 3 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: 江西南冶资产管理有限公司

二、产权持有者: 江西万国国际大酒店有限责任公司

三、评估目的: 为满足委托人拟资产转让的需要, 提供万国酒店中央空调系统及 4 部电梯市场价值的专业意见。

四、评估对象和评估范围: 评估对象为万国酒店中央空调系统及 4 部电梯市场价值。

评估范围为万国酒店中央空调系统(中央热水系统)【麦克维尔中央空调单螺杆式水源热泵机组, 型号: WPS295.2B-HR】、4 部电梯【电梯蒂升 TE-GL1 2 台、电梯蒂升 TE-Evolution1 2 台】, 具体详见评估申报表。

五、价值类型：本报告采用的评估价值类型为市场价值。

六、评估基准日：2025年9月3日

七、评估方法：成本法。

八、评估结论：

经评估，江西南冶资产管理有限公司拟资产转让涉及万国酒店中央空调系统及4部电梯于2025年9月3日的市场价值评估结果为 **853,486.00** 元（人民币：捌拾伍万叁仟肆佰捌拾陆元整）。

九、评估报告使用限制说明：本次评估结果的有效期限为一年（2025年9月3日至2026年9月2日），有效期从评估基准日开始计算。

十、评估报告日：本评估报告提出日期为2025年9月22日。

十一、特别事项说明：

具体详见资产评估报告“十一、特别事项说明”。

Jiangxi zhongshen Certified Public valuation Co.,Ltd.
16th Floor, Green new will 38# Evonik building
New District Nanchang, Jiangxi Province No. 2977 Ziyang Avenue
TEL: 0791—88116233
FAX: 0791-88165970

江西中审资产评估有限公司
绿地新都会 38#赢创大厦 16 层
南昌高新区紫阳大道 2977 号
电话: 0791—88116233
传真: 0791-88165970

江西南冶资产管理有限公司拟资产转让涉及 万国酒店中央空调系统及 4 部电梯市场价值 资产评估报告

赣中审评报字(2025)096 号

江西南冶资产管理有限公司:

江西中审资产评估有限公司接受贵单位的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则,采用适当评估方法,对江西南冶资产管理有限公司拟资产转让涉及万国酒店中央空调系统及 4 部电梯市场价值,按照必要的评估程序执行评估业务,对其在 2025 年 9 月 3 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、产权持有人及其他资产评估报告使用人

(一) 委托人

单位名称:江西南冶资产管理有限公司(以下简称“江西南冶资产”或“委托人”)

统一社会信用代码:913600005508690422

公司类型:有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人:钱龙吉

注册资本:1000 万人民币

成立日期:2010-02-25

注册地址:江西省南昌市西湖区八一大道 1 号

经营范围:对资产(含物业)进行管理、经营。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

(二) 产权持有人

单位名称:江西万国国际大酒店有限责任公司(以下简称“万国酒店”或“委托人”)

统一社会信用代码:91360100578796113H

公司类型:有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人：赵云

注册资本：500 万人民币

成立日期：2011-08-03

注册地址：江西省南昌市西湖区八一大道1号

经营范围：宾馆；热食类食品制售，冷食类食品制售，糕点类食品制售；酒店企业管理；停车场服务；日用百货、工艺美术品的销售（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）

（三）委托人与产权持有者关系

委托人为产权持有者万国酒店房产出租方。

（四）报告其他使用人

资产评估报告使用人包括委托人、产权持有者及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。

二、评估目的

为满足委托人拟资产转让的需要，提供万国酒店中央空调系统及4部电梯市场价值的专业意见。

根据江西省国控置业集团有限公司2025年8月8日总经理办公会议纪要，会议审议并通过了南冶资产关于万国酒店提前解约的请示，聘请第三方机构对该酒店中央空调系统及4部电梯进行资产评估。

三、评估对象和评估范围

评估对象为万国酒店中央空调系统及4部电梯市场价值。

评估范围为万国酒店中央空调系统（中央热水系统）【麦克维尔中央空调单螺杆式水源热泵机组，型号：WPS295.2B-HR】、4部电梯【电梯蒂升TE-GL1 2台、电梯蒂升TE-Evolution1 2台】，具体详见评估申报表。

经济状况：纳入评估范围的资产共6项，为中央空调系统及4部电梯，账面原值5,408,000.00元，账面净值1,961,133.33元。

权属状况：产权持有人提供了相关购买合同，承诺委估设备为其所有。

物理状况：纳入评估范围的资产安装于南昌市八一大道1号万国酒店，均于2011年购置，

2012-2013 年间正式投入使用，目前能够正常使用。

本报告未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

市场价值是指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。

根据《资产评估价值类型指导意见》（中评协（2017）47号）第十六条“执行资产评估业务，当评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求时，一般选择市场价值作为评估结论的价值类型。”选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素综合确定。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2025 年 9 月 3 日；

评估基准日由委托人确定。该评估基准日与评估日期较接近，而且评估基准日前后没有可导致被评估资产价值发生重大变化的影响因素。本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择合适的日期作为评估基准日。

本项目评估中所采用的价格是依据评估基准日的标准所确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、江西国控置业集团有限公司《2025 年度第 14 次总经理办公会议纪要》；
- 2、资产评估委托合同。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 5 日中华人民共和国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)；
2. 《中华人民共和国公司法》(中华人民共和国第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议于 2023 年 12 月 29 日修订通过，2024 年 7 月 1 日起施行)；
3. 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会

议通过)；

4. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号,2019年1月2日财政部令第97号修改)；

5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017年国务院令第691号)；

6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日修订)；

7. 《中华人民共和国城乡规划法》(2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正)。

(三) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号)；

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号)；

3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号)；

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号)；

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

6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号)；

7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)；

8. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)；

9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；

10. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)；

11. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号)；

12. 《资产评估准则术语2020》(中评协〔2020〕31号)；

13. 《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)。

(四) 权属依据

1. 设备采购合同；

2. 其他相关证明材料或文件。

(五) 取价依据

1. 中国人民银行现行存款利率；

2. 评估基准日市场有关价格信息资料；

3. 与产权持有者资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料;
4. 经实地盘点核实后填写的委估资产清单;
5. 委托人与产权持有者提供的其他与评估有关的资料;
6. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料;
7. 委托人与产权持有者共同撰写的《企业关于进行资产评估的有关事项说明》。

(六) 其他参考依据

1. 产权持有者提供的资产清单和评估申报表;
2. 与评估相关的其他资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选用

资产评估常用的评估方法有成本法、市场法和收益法。

成本法是通过估算出设备在全新状态下的重置全价,扣除各种贬值因素,或者通过技术鉴定、估算综合成新率而计算得出评估值,目前该机械设备在全新状态下的销售市场较活跃,可以从销售、代理获取市场销售价格,取得机械设备重置成本,故适用成本法进行评估。

市场法,是指将估价对象与估价时点近期有过交易的类似资产进行比较,对这些类似资产的已知价格作适当的修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。由于此次评估的设备为中央空调机组、电梯,拆移成本较高且二手市场案例较难取得,故不适用市场法进行评估。

收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定估价对象价值的评估方法,对于单项资产不适用收益法。

根据评估目的,为更好分析判断评估结果,本次评估采用成本法进行评估。计算公式为:

评估值=重置全价×综合成新率

1) 重置全价的确定

重置全价=购置价+运杂费+安调费+基础费+其他费用+资金成本

① 购置价

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、查阅《2025 机电产品报价手册》以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备,采用同年代、同类别设备的价格

变动率推算确定。

②运杂费

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，一般以设备购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。若设备费中已含运杂费则不再重复计算。

③安调费、基础费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同费率计取安调费用，对无需安调设备以及设备费中已含安调费的则不再重复计算。

需要基础的设备，在与房屋建筑物核算不重复前提下，根据设备实际情况考虑一定的基础费率。

④其他费用

其他费用包括勘测设计费、工程监理费、招投标代理服务费、建设单位管理费、环境影响评价费、可行性研究报告编制费、安全评价费，依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算，计算基础为设备的购置价、运杂费、安调费、基础费之和。

⑤资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按全国银行间同业拆借中心公布的各期贷款市场报价利率（LPR），资金成本按建设期内均匀性投入计取。其构成项目均按含税计算。

2) 综合成新率的确定

主要设备采用综合成新率，一般设备采用年限成新率确定。

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限

勘察成新率：评估人员根据企业填写的《设备调查表》，结合现场勘查情况，对设备成新率进行打分评定。

八、评估程序实施过程 and 情况

(一) 前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、产权持有者和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取产权持有者有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场调查、收集资料

资产评估项目组结合产权持有者填报的资产清查评估明细表，通过询问、核对、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。

（三）整理资料、评定估算

资产评估组根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、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。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组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，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

资产评估师对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

3. 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。

4. 原地使用假设：假设资产将保持在原所有地或原安装地持续使用。

(二)特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

4. 本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值；

5. 假定产权持有人管理当局对企业经营负责任地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。产权持有人在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

6. 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

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

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

经评估，江西南冶资产管理有限公司拟资产转让涉及万国酒店中央空调系统及4部电梯于2025年9月3日的市场价值评估结果为 **853,486.00** 元（人民币：捌拾伍万叁仟肆佰捌拾

陆元整)。

十一、特别事项说明

(一) 利用或引用其它机构报告结论情况

本报告未引用其他机构出具的报告结论。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明

不存在权属资料不全面或者存在瑕疵的情况。

(三) 评估程序受到限制的情形特别说明

本次评估程序未受到限制。

(四) 评估资料不完整的情形特别说明

不存在评估资料不完整的情况。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明

本报告未发现评估基准日存在的法律、经济等未决事项。

(六) 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特别说明

本次评估未发现被评估单位存在对外担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项。

(七) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生重大影响的事项说明

评估基准日至本评估报告日之间,委托人、被评估单位未作特殊说明,且评估人员根据一般经验也未发现存在影响评估结论的重大期后事项。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形特别说明

本次资产评估对应的经济行为中,未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。对委估资产存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项,在委托人委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下,本公司及评估人员不承担相关责任。

(九) 本评估报告是在委托人及被评估单位提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任;资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

(十) 根据江西南冶资产管理有限公司与万国酒店的租赁协议，合同期满后，产权持有人安装的不宜拆除带走的加装电梯、中央空调系统，如由第三方承租使用，则由第三方承租人支付补偿。本次评估仅提供上述设备于评估基准日市场价格参考，不考虑设备拆移对评估结论的影响。

(十一) 本次评估结果含增值税。

以上特别事项提请报告使用者予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 使用范围：本评估报告及其评估结论仅用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交资产评估主管机关审查、备案，用于其它任何目的均无效。

(二) 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专业人员不承担责任。

(三) 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；

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

(五) 本评估报告书的使用权归委托人所有；本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构书面许可并审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(六) 按现行规定，本评估报告及其评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算；评估目的在评估基准日后的一年内实现时，能以评估结果作为底价或作价依据（还需结合评估基准日的期后事项进行调整），超过一年，须重新进行评估；在评估基准日后的评估报告有效期内，若资产质量与数量发生变化时，应根据原评估方法对其进行相应调整，若资产价格标准发生变化或对评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新评估。

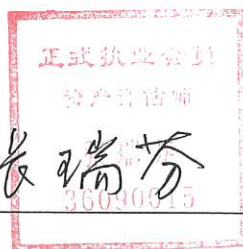
十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成日期 2025 年 9 月 22 日。

(以下无正文，为签字盖章页)

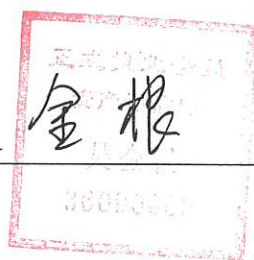
资产评估师：

张瑞芬



资产评估师：

吴金根



江西中审资产评估有限公司

2025年9月22日



评估报告附件

- 一、评估明细表；
- 二、资产评估委托合同；
- 三、经济行为文件；
- 四、委估资产照片；
- 五、委托人、产权持有者营业执照；
- 六、委托人、产权持有者承诺函；
- 七、资产评估师承诺函；
- 八、评估机构营业执照；
- 九、资产评估机构会员证书；
- 十、资产评估师会员证书。

资产评估委托合同

根据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国民法典》、《资产评估准则》及其他相关法律、法规的有关规定，在平等自愿的基础上就有关评估事宜约定如下：

一. 资产评估机构和委托人的名称、住所、联系人及联系方式

(一) 资产评估机构的名称、住所、联系人及联系方式

资产评估机构名称：江西中审资产评估有限公司

资产评估机构住所：南昌高新区紫阳大道 2977 号绿地新都会 38# 赢创大厦 16 层

联系人：吴金根

联系方式：13970053012

(二) 委托人的名称住所、联系人及联系方式

委托人名称：江西南冶资产管理有限公司

委托人住所：江西省南昌市青云谱区长青国贸大厦 7 楼

联系人：钱龙吉

联系电话：18070288686

二. 评估目的：

1、为满足委托人拟店面公开招租的需要，提供环湖路 81 号店面租金价值及该店面装修市场价值的专业意见。

2、为满足委托人拟资产转让的需要，提供万国酒店中央空调系统及 4 部电梯市场价值的专业意见。

三. 评估对象和评估范围

1、南昌市东湖区环湖路 81 号店面于评估基准日的租金价值及该店面装修市场价值（不可移动资产），建筑面积 81.59 m²，具体详见评估申报表。

2、万国酒店中央空调系统（中央热水系统）【麦克维尔中央空调单螺杆式水源热泵机组，型号：WPS295.2B-HR】、4 部电梯【电梯蒂升 TE-GL1 2 台、电梯蒂升 TE-Evolution1 2 台】于评估基准日的市场价值，具体详见评估申报表。

四. 价值类型

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

市场价值是指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。

根据《资产评估价值类型指导意见》（中评协（2017）47号）第十六条“执行资产评估业务，当评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求时，一般选择市场价值作为评估结论的价值类型。”选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素综合确定。

五. 评估基准日

2025年9月3日

六. 资产评估报告使用范围

（一）除法律、法规另有规定的外，资产评估报告原则上仅供委托人及被评估单位其他股东、委托人的国有资产监督管理机构使用。除委托人外，无其他资产评估报告使用人。

资产评估报告仅供本合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律法规和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

（三）评估结论的使用有效期自评估基准日起壹年有效，委托人及其他资产评估报告使用人应当在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

（四）未经委托人书面许可，资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员及辅助工作人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、法规另有规定的除外。

（五）委托人及其他资产评估报告使用人未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

七. 资产评估报告提交期限和方式

评估机构收到委托人应提供的全部资料后，组织评估人员在10个工作日内完成

委托的评估工作，并向委托方提交资产评估报告交换意见稿，经充分交换意见后，在3个工作日内以快递方式提交一式贰份正式书面资产评估报告。

八. 资产评估服务费总额或者支付标准、支付时间及支付方式

（一）资产评估服务费

根据投标中标程序，确定江西中审资产评估有限公司中标，此次评估服务费为人民币 18000.00 元整（RMB 壹万捌仟元整）（含增值税）。

（二）支付时间及支付方式

委托人收到正式评估报告后和资产评估机构开具的相应普通发票后5个工作日内支付。

收款账户信息如下：

收款单位：江西中审资产评估有限公司

开户银行：中国银行南昌市青湖支行

银行账号：202202160939

九. 其他约定

（一）委托人应当为资产评估机构及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助；委托人应当根据资产评估业务需要，负责资产评估机构及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

（二）依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任；委托人或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式；委托人和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，资产评估机构有权拒绝履行资产评估委托合同。

（三）委托人或者其他相关当事人需要出具《承诺函》和《企业关于进行资产评估有关事项的说明》，以确认资产评估所对应的经济行为符合国家法律规定并已获得恰当的批准，所提供资料的真实、准确、完整，以及对资产评估委托业务的基本事项的确认。

（四）遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定

目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告，是资产评估机构及其资产评估专业人员的责任。

十. 违约责任和争议解决

(一) 签约双方的任何一方不履行资产评估委托合同义务或履行义务不符合约定的，应当按照约定承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

(二) 签约双方因不可抗力事项无法履行资产评估委托合同的，应当根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，但法律、法规另有规定的除外。

(三) 资产评估委托合同履行过程中产生争议时，签约双方应友好协商解决。协商未能解决时，由当事人向委托人所在地管辖的人民法院提起诉讼。

十一. 委托合同的履行、变更、中止和解除

(一) 资产评估委托合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化的，资产评估机构可以要求与委托人订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。补充合同或者新的委托合同未达成前，本委托合同仍然有效。

(二) 委托人因自身原因提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，委托人应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

委托人要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，资产评估机构有权单方解除资产评估委托合同。资产评估委托合同当事人可以约定由委托人按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

因委托人或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，资产评估机构无法履行资产评估委托合同，资产评估机构可以单方解除资产评估委托合同；当事人可以在资产评估委托合同中约定由委托人按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

资产评估机构未能按照合同约定时间完成资产评估工作，迟延交付或无法交付正式书面资产评估报告的，资产评估机构承担违约责任，委托人可以单方面解除资产评估委托合同，要求资产评估机构退还评估服务费，赔偿给委托人造成的损失。

十二. 违约责任

评估机构、委托方按照《中华人民共和国民法典》的规定承担相应的违约责任。
签约各方因不可抗力无法履行委托合同的，根据不可抗力的影响，可以部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

十三. 委托合同的有效期限

本委托合同经评估机构、委托方双方签章后生效，约定事项全部完成后失效。

十四. 对其他有关事项的约定

本委托合同一式肆份，评估机构、委托方双方各持贰份。

资产评估机构（盖章）：江西中审资产评估有限公司

法定代表人或授权人：吴金根

住所：南昌市高新区紫阳大道2977号绿地新都会 38#赢创大厦 16F

电话：0791--88116233

签订日期：2025 年 月 日

委托人名称（盖章）：江西南冶资产管理有限公司

住所：江西省南昌市青云谱区长青国贸大厦7楼

法定代表人或授权人：钱龙吉

联系电话：18070288686

合同签署时间：2025 年 月 日

合同签署地点：_____

江西国控置业集团有限公司

2025 年度第 14 次总经理办公会纪要

2025 年 8 月 8 日，置业集团党委副书记、总经理郭倩阳主持召开 2025 年第 14 次总经理办公会，会议主要内容纪要如下：

一、会议审议并通过南冶资产关于万国酒店提前解约的请示

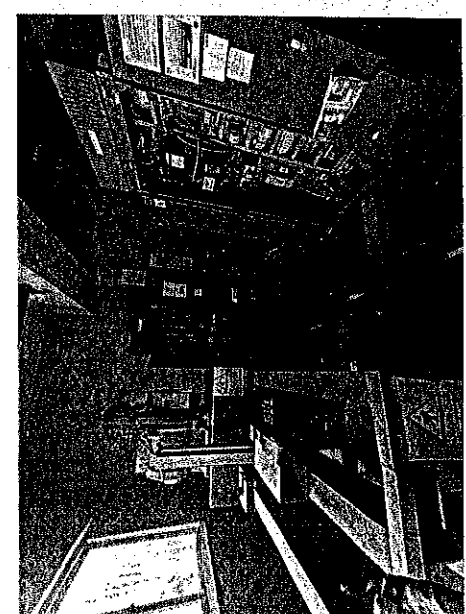
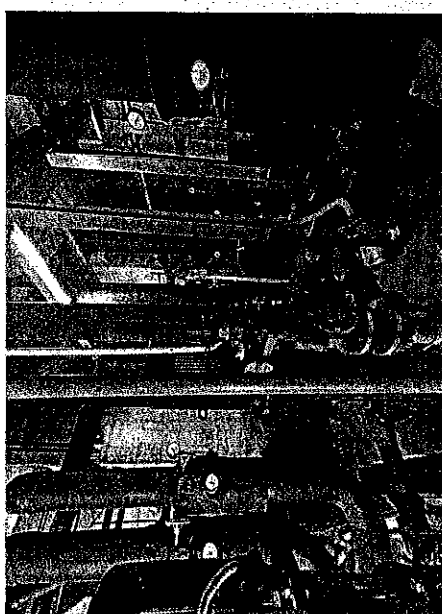
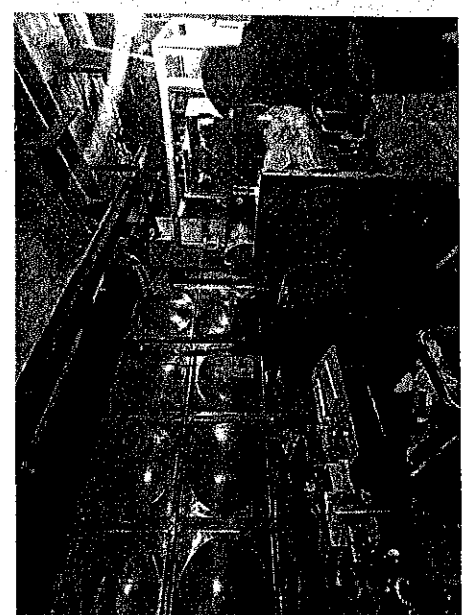
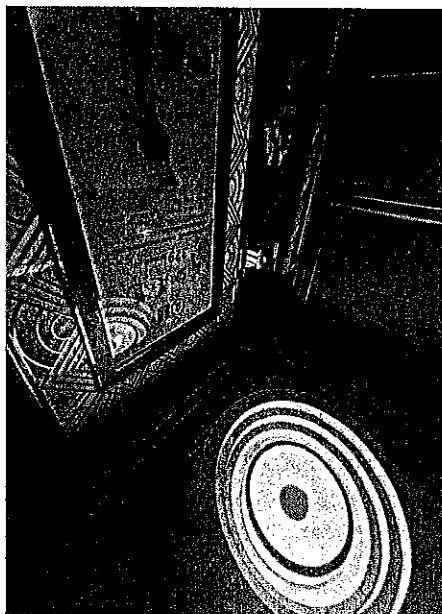
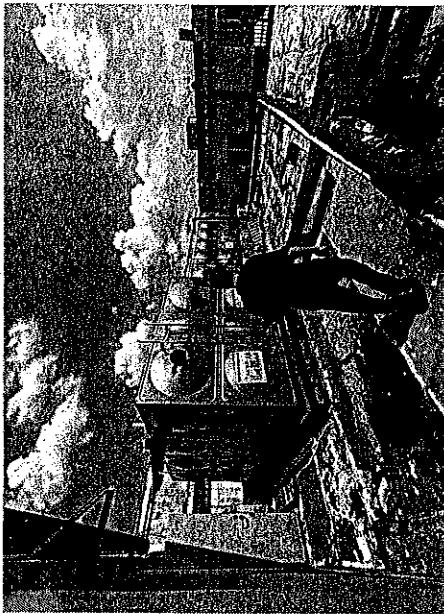
二、会议审议并通过南冶资产关于环湖路 81 号店面租赁事宜的处置方案

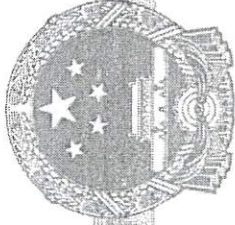
以上议题经置业集团总支委会前置研究同意。

出席：郭倩阳 熊国珍 胡循忠 张勍 陈兴

列席：张剑







证照编号: M002003587

营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
913600005508690422

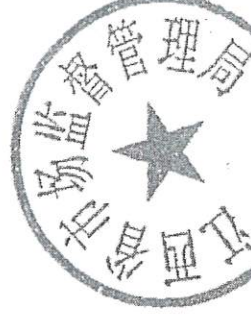


扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



名称	江西南冶资产管理公司	注册资本	壹仟万元整
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	成立日期	2010年02月25日
法定代表人	钱龙青	住所	江西省南昌市西湖区八一大道1号

经营范围
对资产（含物业）进行管理、经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2023年01月12日

证照编号: A002081904



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
91360100578796113H



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 江西万国国际大酒店有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 赵云

注册资本 伍佰万元整

成立日期 2011年08月03日

住所 江西省南昌市西湖区八一大道1号

经营范围 宾馆; 热食类食品制售, 冷食类食品制售, 糕点类食品制售;
酒店企业管理; 停车场服务; 日用百货、工艺美术品的销售
(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)



登记机关



2025年07月18日

委托人承诺函

江西中审资产评估有限公司：

因我公司拟资产转让的需要，委托你公司对万国酒店中央空调系统及4部电梯市场价值进行评估，评估基准日为2025年9月3日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已获上级主管部门的批准；
2. 所提供的与资产评估相关资料真实、准确、完整；
3. 负责协调产权持有者为贵公司及时提供符合评估规范要求的基础资料；
4. 产权持有者提供的评估明细表所载内容为经过我公司确认的评估范围；
5. 按照资产评估业务委托合同之约定向贵公司及时足额支付评估费用；
6. 我公司及我公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

法定代表人签字：



江西南谿资产管理有限公司（盖章）



202 年 月 日

产权持有者承诺函

江西中审资产评估有限公司：

因江西南冶资产管理有限公司拟资产转让的需要，同意接受委托人委托贵公司对该经济行为所涉及的本公司万国酒店中央空调系统及4部电梯市场价值进行评估，评估基准日为2025年9月3日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已经得到批准；
2. 本公司所提供的财务会计及其他与评估相关的资料真实、准确、完整、合规；
3. 本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等在“关于进行资产评估有关事项说明”中已揭示充分，无任何隐瞒事项；
4. 所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
5. 纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
6. 纳入评估范围内的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
7. 纳入评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
9. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。

法定代表人签字：



江西万国国际大酒店有限责任公司（盖章）



资产评估师承诺函

江西南冶资产管理有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟资产转让涉及万国酒店中央空调系统及4部电梯市场价值，以2025年9月3日为评估基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1.具备相应的执业资格与经验。
- 2.评估对象和评估范围与资产评估委托书的约定一致。
- 3.对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4.根据会计准则、评估准则和相关规范选用了恰当的评估方法。
- 5.充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6.评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：

张瑞芬



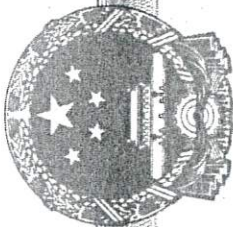
资产评估师：

吴金根



2025年 9 月 22 日

证照编号: A062108773



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
91360106784108019E



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 江西中审资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 吴金根

注册资本 贰佰万元整
成立日期 2006年01月06日

住所 江西省南昌市南昌高新技术产业开发区紫阳
大道2977号绿地新都会38#商业楼1605室

经营范围 一般项目: 资产评估, 房地产评估, 土地调查评估服务, 矿业
权评估服务, 企业信用调查和评估, 房地产咨询, 企业信用管
理咨询服务, 企业管理咨询, 证券市场资信评级(除许可业务
外, 可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)



登记机关

2024年07月26日



单位会员证书

(电子证书)

评估机构代码：36050007
设立备案机关：江西省财政厅
设立公函编号：赣财企[2005]131号
设立公函日期：2005年12月26日



扫码查看详细信息

机构名称：江西中审资产评估有限公司

统一社会信用代码：
91360106784108019E

组织形式：有限责任公司

法定代表人：吴金根

注册资本：200.00 万元

江西省南昌市南昌高新技术产业开发区
办公场所：区紫阳大道 2977 号绿地新都会 38#商
业楼 1605 室

成立日期：2006 年 01 月 06 日

资产评估师数：14 人

年检信息：

通过 (2025 年)

有效期：

2026 年 04 月 30 日



江西省财政厅

2024 年第 32 号

资产评估机构变更备案公告

江西中审资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

一、公司股东由北京中同华资产评估有限公司、吴金根、吕金保、刘宗桃、郭志辉变更为吴金根、吕金保、刘宗桃、郭志辉。

二、相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号: 36090003

会员姓名: 吴金根

证件号码: 362202*****X

所在机构: 江西中审资产评估有限公司



年检情况: 2025 年通过

职业资格: 资产评估师

土地估价师



扫码查看详细信息

评估发现价值

本人印鉴:



签名:

吴金根



(有效期至 2026-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号: 36090015

会员姓名: 张瑞芬

证件号码: 360102*****5

所在机构: 江西中审资产评估有限公司



年检情况: 2025 年通过

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

本人印鉴:



签名:



(有效期至 2026-04-30 日止)