

吉林省盛世房地产开发有限公司拟了解
房屋市场年租金价值项目
资产评估报告书

吉中欣咨评报字(2022)第 15 号

吉林中欣资产评估有限公司

2022 年 9 月 23 日

目 录

资产评估师声明	2
摘 要	4
资产评估报告书	9
一、委托方、产权持有人和其他评估报告使用者概况	9
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程和情况	15
九、评估假设	15
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	17
十二、评估报告使用限制说明	19
十三、评估报告日	22
附 件	24

资产评估师声明

1. 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。

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专业人员不承担责任。

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

5. 资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

6. 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。

7. 评估对象涉及的资产清单由产权持有者申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方、产权持有者和相关当事方的责任。委托方、产权持有者和相关当事方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，对评估对象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评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

8. 我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

9. 我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。资产评估师不具有对评估对象法律权属确认或发表意见的能力，故我们不对评估对象的法律权属真实性做任

何形式的保证。

10. 本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

吉林省盛世房地产开发有限公司拟了解 房屋市场年租金价值项目 资产评估报告

摘 要

吉中欣咨评报字(2022)第 15 号

吉林中欣资产评估有限公司接受吉林省盛世房地产开发有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对吉林省盛世房地产开发有限公司所属的房屋的市场年租金价值进行了评估。

评估目的是为吉林省盛世房地产开发有限公司拟了解房屋市场年租金价值提供参考依据。

评估对象为吉林省盛世房地产开发有限公司于评估基准日所属的位于朝阳区工农大路南、延安大路西胡同富苑盛世城一期、二期房地产。

评估范围是根据吉林省盛世房地产开发有限公司提供的资产评估申报明细表所列示的，位于朝阳区工农大路南、延安大路西胡同富苑盛世城一期、二期房地产，分别为A栋商铺、B栋综合体、AB栋地下商业、C、D、E栋地下商业、C、D、E栋地上商铺、出租面积共计237699.42平方米。（详见下表）

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建筑面积 m ²	备注
1	无	AB区地下1001	框架	12210.32	商场
2	无	AB区地下1002	框架	64.54	
3	无	AB区地下1003	框架	203.76	
4	无	AB区地下1004	框架	91.61	
5	无	AB区地下1005	框架	188.07	
6	吉(2020)长春市不动产权第0992632号	C、D、E地下101	框架	15207.69	
7	吉(2020)长春市不动产权第0992633号	C、D、E地下102	框架	83.51	
8	吉(2020)长春市不动产权第0992634号	C、D、E地下103	框架	363.68	
9	吉(2020)长春市不动产权第0992635号	C、D、E地下104	框架	149.52	
10	吉(2020)长春市不动产权第0992636号	C、D、E地下105	框架	193.63	
11	吉(2020)长春市不动产权第0992637号	C、D、E地下106	框架	193.63	
12	吉(2020)长春市不动产权第0992638号	C、D、E地下107	框架	424.34	
13	吉(2020)长春市不动产权第0992639号	C、D、E地下108	框架	228.7	
14	吉(2020)长春市不动产权第0992640号	C、D、E地下109	框架	228.75	

15	吉(2020)长春市不动产权第 0992641 号	C、D、E 地下 110	框架	210.95	
16	吉(2020)长春市不动产权第 0992642 号	C、D、E 地下 201	框架	37970.17	
17	长房权字第 1120002172	B 区一层 1001	框架	11115.05	
18	吉(2020)长春市不动产权第 0990998 号	C 区地上 101	框架	296.83	
19	吉(2020)长春市不动产权第 099099 号	C 区地上 102	框架	287.39	
20	吉(2020)长春市不动产权第 0991000 号	C 区地上 103	框架	300.18	
21	吉(2020)长春市不动产权第 0991001 号	C 区地上 104	框架	299.3	
22	吉(2020)长春市不动产权第 0991002 号	C 区地上 105	框架	348.12	
23	吉(2020)长春市不动产权第 091003 号	C 区地上 106	框架	283.93	
24	吉(2020)长春市不动产权第 0991004 号	C 区地上 107	框架	213.29	
25	吉(2020)长春市不动产权第 0991005 号	C 区地上 108	框架	301.96	
26	吉(2020)长春市不动产权第 0991006 号	C 区地上 109	框架	271.46	
27	吉(2020)长春市不动产权第 0991007 号	C 区地上 110	框架	369.81	
28	吉(2020)长春市不动产权第 0991008 号	C 区地上 111	框架	26029.21	
29	长房权字第 1120002173	B 区二层 2001	框架	10928.47	
30	长房权字第 1120002174	B 区三层 3001	框架	11496.02	
31	吉(2020)长春市不动产权第 0990082 号	D 栋商铺 301	框架	2187.86	
32	长房权字第 1120002175	B 区四层 4001	框架	11851.63	
33	吉(2020)长春市不动产权第 0990083 号	D 栋商铺 401	框架	1565.59	
34	长房权字第 1120002176	B 区五层 5001	框架	11836.51	
35	长房权字第 1120002177	B 区六层 6001	框架	9958.73	
36	长房权字第 1120002171	B 区七层 7001	框架	9819.02	
37	长房权字第 1120002302 号	A 区地上商铺 1009	框架	1179.93	负一层
38	长房权字第 1120002303 号	A 区地上商铺 1011	框架	1162.32	负一层
39	长房权字第 1120002304 号	A 区地上商铺 1012	框架	1259.75	负一层
40	无	AB 区地下 2001	框架	13783.8	超市
41	无	AB 区地下 2002	框架	4293.94	车位
42	无	AB 区地下 3001	框架	7943.53	车位
43	无	AB 区地下 3002	框架	1817.9	车位
44	无	AB 区地下 3003	框架	426.31	车位
45	无	AB 区地下 3004	框架	4789.7	车位
46	无	AB 区地下 4002	框架	5071.95	车位
47	无	E 栋商铺 101	框架	276.3	
48	无	E 栋商铺 102	框架	251.18	
49	无	E 栋商铺 104	框架	231.25	
50	无	E 栋商铺 105	框架	316.67	
51	无	E 栋商铺 106	框架	202.38	
52	无	E 栋商铺 107	框架	217.62	
53	无	E 栋商铺 108	框架	294.35	
54	无	E 栋商铺 109	框架	301.47	

55	无	E 栋商铺 110	框架	301.47	
56	无	E 栋商铺 111	框架	301.48	
57	无	E 栋商铺 112	框架	204.21	
58	无	E 栋商铺 113	框架	301.47	
59	无	E 栋商铺 114	框架	290.04	
60	无	E 栋商铺 115	框架	179.33	
61	吉(2020)长春市不动产权第 0990085 号	E 栋商铺 120	框架	12207.24	独栋 商铺 1-4 层
62	无	D 栋商铺 103	框架	391.2	
63	无	D 栋商铺 104	框架	321.79	
64	无	D 栋商铺 105	框架	322.06	
65	无	D 栋商铺 108	框架	233.1	
66	无	D 栋商铺 109	框架	303.06	
67	无	D 栋商铺 110	框架	418.53	
68	无	D 栋商铺 111	框架	330.86	
合 计				237699.42	

评估基准日为2022年8月31日。

本评估项目的价值类型采用市场价值标准，评估基准日为2022年8月31日的市场年租金（不包含物业费、供暖费）。

在评估过程中，本公司评估人员对评估范围内的房屋，按照行业规范要求，履行了必要的评估程序，具体包括：清查了解、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的前提下，在评估基准日2022年8月31日得出如下评估结论：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建筑面积 m ²	商业综合单价 (元/m ² ·天)	市场年租 (元/年)	备注
1	无	AB 区地下 1001	框架	12210.32	0.6	38,932.337.37	商场
2	无	AB 区地下 1002	框架	64.54			
3	无	AB 区地下 1003	框架	203.76			
4	无	AB 区地下 1004	框架	91.61			
5	无	AB 区地下 1005	框架	188.07			
6	吉(2020)长春市不动 产权第 0992632 号	C、D、E 地下 101	框架	15207.69			
7	吉(2020)长春市不动 产权第 0992633 号	C、D、E 地下 102	框架	83.51			
8	吉(2020)长春市不动 产权第 0992634 号	C、D、E 地下 103	框架	363.68			
9	吉(2020)长春市不动 产权第 0992635 号	C、D、E 地下 104	框架	149.52			
10	吉(2020)长春市不动 产权第 0992636 号	C、D、E 地下 105	框架	193.63			
11	吉(2020)长春市不动	C、D、E 地下 106	框架	193.63			

	产权第 0992637 号						
12	吉(2020)长春市不动产权第 0992638 号	C、D、E 地下 107	框架	424.34			
13	吉(2020)长春市不动产权第 0992639 号	C、D、E 地下 108	框架	228.7			
14	吉(2020)长春市不动产权第 0992640 号	C、D、E 地下 109	框架	228.75			
15	吉(2020)长春市不动产权第 0992641 号	C、D、E 地下 110	框架	210.95			
16	吉(2020)长春市不动产权第 0992642 号	C、D、E 地下 201	框架	37970.17			
17	长房权字第 1120002172	B 区一层 1001	框架	11115.05			
18	吉(2020)长春市不动产权第 0990998 号	C 区地上 101	框架	296.83			
19	吉(2020)长春市不动产权第 099099 号	C 区地上 102	框架	287.39			
20	吉(2020)长春市不动产权第 0991000 号	C 区地上 103	框架	300.18			
21	吉(2020)长春市不动产权第 0991001 号	C 区地上 104	框架	299.3			
22	吉(2020)长春市不动产权第 0991002 号	C 区地上 105	框架	348.12			
23	吉(2020)长春市不动产权第 091003 号	C 区地上 106	框架	283.93			
24	吉(2020)长春市不动产权第 0991004 号	C 区地上 107	框架	213.29			
25	吉(2020)长春市不动产权第 0991005 号	C 区地上 108	框架	301.96			
26	吉(2020)长春市不动产权第 0991006 号	C 区地上 109	框架	271.46			
27	吉(2020)长春市不动产权第 0991007 号	C 区地上 110	框架	369.81			
28	吉(2020)长春市不动产权第 0991008 号	C 区地上 111	框架	26029.21			
29	长房权字第 1120002173	B 区二层 2001	框架	10928.47			
30	长房权字第 1120002174	B 区三层 3001	框架	11496.02			
31	吉(2020)长春市不动产权第 0990082 号	D 栋商铺 301	框架	2187.86			
32	长房权字第 1120002175	B 区四层 4001	框架	11851.63			
33	吉(2020)长春市不动产权第 0990083 号	D 栋商铺 401	框架	1565.59			
34	长房权字第 1120002176	B 区五层 5001	框架	11836.51			
35	长房权字第 1120002177	B 区六层 6001	框架	9958.73			
36	长房权字第 1120002171	B 区七层 7001	框架	9819.02			
37	长房权字第 1120002302 号	A 区地上商铺 1009	框架	1179.93	0.78	335,478.17	负一层
38	长房权字第 1120002303 号	A 区地上商铺 1011	框架	1162.32	0.78	330,471.29	负一层
39	长房权字第 1120002304 号	A 区地上商铺 1012	框架	1259.75	0.78	358,172.62	负一层
40	无	AB 区地下 2001	框架	13783.8	0.78	3,919,015.53	超市
41	无	AB 区地下 2002	框架	4293.94	0.38	593,061.82	车位

42	无	AB 区地下 3001	框架	7943.53	0.38	1,097,128.59	车位
43	无	AB 区地下 3002	框架	1817.9	0.38	251,081.08	车位
44	无	AB 区地下 3003	框架	426.31	0.38	58,880.23	车位
45	无	AB 区地下 3004	框架	4789.7	0.38	661,534.21	车位
46	无	AB 区地下 4002	框架	5071.95	0.38	703,479.47	车位
47	无	E 栋商铺 101	框架	276.3	0.94	94,959.89	
48	无	E 栋商铺 102	框架	251.18	0.94	86,326.55	
49	无	E 栋商铺 104	框架	231.25	0.94	79,476.93	
50	无	E 栋商铺 105	框架	316.67	0.94	108,834.41	
51	无	E 栋商铺 106	框架	202.38	0.94	69,554.77	
52	无	E 栋商铺 107	框架	217.62	0.94	74,792.51	
53	无	E 栋商铺 108	框架	294.35	0.94	101,163.39	
54	无	E 栋商铺 109	框架	301.47	0.94	103,610.42	
55	无	E 栋商铺 110	框架	301.47	0.94	103,610.42	
56	无	E 栋商铺 111	框架	301.48	0.94	103,613.85	
57	无	E 栋商铺 112	框架	204.21	0.94	70,183.71	
58	无	E 栋商铺 113	框架	301.47	0.94	103,610.42	
59	无	E 栋商铺 114	框架	290.04	0.94	99,682.11	
60	无	E 栋商铺 115	框架	179.33	0.94	61,632.85	
61	吉(2020)长春市不动 产权第 0990085 号	E 栋商铺 120	框架	12207.24	0.80	3,547,047.96	独栋商 铺 1-4 层
62	无	D 栋商铺 103	框架	391.2	0.94	134,449.18	
63	无	D 栋商铺 104	框架	321.79	0.94	110,594.07	
64	无	D 栋商铺 105	框架	322.06	0.94	110,686.87	
65	无	D 栋商铺 108	框架	233.1	0.94	80,112.74	
66	无	D 栋商铺 109	框架	303.06	0.94	104,156.87	
67	无	D 栋商铺 110	框架	418.53	0.94	143,842.06	
68	无	D 栋商铺 111	框架	330.86	0.94	113,711.29	
合 计				237699.42		52,846,293.64	

对上述评估结果，包含九个方面的特别事项说明，详见本评估报告正文第十一项“特别事项说明”，提请委托方关注上述特别事项对经济行为以及交易价格的影响。

本评估报告使用有效期为一年，即2022年8月31日至2023年8月30日。

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

吉林省盛世房地产开发有限公司拟了解
房屋市场年租金价值项目
资产评估报告书

吉中欣咨评报字(2022)第15号

吉林省盛世房地产开发有限公司：

吉林中欣资产评估有限公司接受贵方的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对吉林省盛世房地产开发有限公司所属的房屋在评估基准日2022年8月31日的市场年租金价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有者和其他评估报告使用者概况

(一) 委托方及产权持有者

统一社会信用代码：912200007593216273

1. 名称：吉林省盛世房地产开发有限公司
2. 类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
3. 住所：吉林省长春市高新北区吉星大厦2116室
4. 法定代表人：韩强
5. 注册资本：贰仟万元整
6. 成立日期：2004年04月13日
7. 经营期限：2010年04月02日至2030年04月13日

8. 经营范围：房地产开发（房地产开发企业资质证书有效期至2014年11月29日）；物业管理（凭资质证经营）；停车场服务（以上各项法律、法规和国务院决定禁止的项目，不得经营；许可经营项目凭有效许可证或批准文件经营；一般经营项目可自主选择经营）。X***（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) 报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、经济行为相关的当事方。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

评估目的是为吉林省盛世房地产开发有限公司拟了解房屋市场年租金价值提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象为吉林省盛世房地产开发有限公司于评估基准日所属的位于朝阳区工农大路南、延安大路西胡同富苑盛世城一期、二期房地产。

(二) 评估范围是根据吉林省盛世房地产开发有限公司提供的资产评估申报明细表所列示的, 位于朝阳区工农大路南、延安大路西胡同富苑盛世城一期、二期房地产, 分别为A栋商铺、B栋综合体、AB栋地下商业、C、D、E栋地下商业、C、D、E栋地上商铺、出租面积共计237699.42平方米。具体如下:

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建筑面积 m ²	备注
1	无	AB区地下1001	框架	12210.32	商场
2	无	AB区地下1002	框架	64.54	
3	无	AB区地下1003	框架	203.76	
4	无	AB区地下1004	框架	91.61	
5	无	AB区地下1005	框架	188.07	
6	吉(2020)长春市不动产权第0992632号	C、D、E地下101	框架	15207.69	
7	吉(2020)长春市不动产权第0992633号	C、D、E地下102	框架	83.51	
8	吉(2020)长春市不动产权第0992634号	C、D、E地下103	框架	363.68	
9	吉(2020)长春市不动产权第0992635号	C、D、E地下104	框架	149.52	
10	吉(2020)长春市不动产权第0992636号	C、D、E地下105	框架	193.63	
11	吉(2020)长春市不动产权第0992637号	C、D、E地下106	框架	193.63	
12	吉(2020)长春市不动产权第0992638号	C、D、E地下107	框架	424.34	
13	吉(2020)长春市不动产权第0992639号	C、D、E地下108	框架	228.7	
14	吉(2020)长春市不动产权第0992640号	C、D、E地下109	框架	228.75	
15	吉(2020)长春市不动产权第0992641号	C、D、E地下110	框架	210.95	
16	吉(2020)长春市不动产权第0992642号	C、D、E地下201	框架	37970.17	
17	长房权字第1120002172	B区一层1001	框架	11115.05	
18	吉(2020)长春市不动产权第0990998号	C区地上101	框架	296.83	
19	吉(2020)长春市不动产权第0990999号	C区地上102	框架	287.39	
20	吉(2020)长春市不动产权第0991000号	C区地上103	框架	300.18	
21	吉(2020)长春市不动产权第0991001号	C区地上104	框架	299.3	

22	吉(2020)长春市不动产权第0991002号	C区地上105	框架	348.12	
23	吉(2020)长春市不动产权第091003号	C区地上106	框架	283.93	
24	吉(2020)长春市不动产权第0991004号	C区地上107	框架	213.29	
25	吉(2020)长春市不动产权第0991005号	C区地上108	框架	301.96	
26	吉(2020)长春市不动产权第0991006号	C区地上109	框架	271.46	
27	吉(2020)长春市不动产权第0991007号	C区地上110	框架	369.81	
28	吉(2020)长春市不动产权第0991008号	C区地上111	框架	26029.21	
29	长房权字第1120002173	B区二层2001	框架	10928.47	
30	长房权字第1120002174	B区三层3001	框架	11496.02	
31	吉(2020)长春市不动产权第0990082号	D栋商铺301	框架	2187.86	
32	长房权字第1120002175	B区四层4001	框架	11851.63	
33	吉(2020)长春市不动产权第0990083号	D栋商铺401	框架	1565.59	
34	长房权字第1120002176	B区五层5001	框架	11836.51	
35	长房权字第1120002177	B区六层6001	框架	9958.73	
36	长房权字第1120002171	B区七层7001	框架	9819.02	
37	长房权字第1120002302号	A区地上商铺1009	框架	1179.93	负一层
38	长房权字第1120002303号	A区地上商铺1011	框架	1162.32	负一层
39	长房权字第1120002304号	A区地上商铺1012	框架	1259.75	负一层
40	无	AB区地下2001	框架	13783.8	超市
41	无	AB区地下2002	框架	4293.94	车位
42	无	AB区地下3001	框架	7943.53	车位
43	无	AB区地下3002	框架	1817.9	车位
44	无	AB区地下3003	框架	426.31	车位
45	无	AB区地下3004	框架	4789.7	车位
46	无	AB区地下4002	框架	5071.95	车位
47	无	E栋商铺101	框架	276.3	
48	无	E栋商铺102	框架	251.18	
49	无	E栋商铺104	框架	231.25	
50	无	E栋商铺105	框架	316.67	
51	无	E栋商铺106	框架	202.38	
52	无	E栋商铺107	框架	217.62	
53	无	E栋商铺108	框架	294.35	
54	无	E栋商铺109	框架	301.47	
55	无	E栋商铺110	框架	301.47	
56	无	E栋商铺111	框架	301.48	
57	无	E栋商铺112	框架	204.21	
58	无	E栋商铺113	框架	301.47	
59	无	E栋商铺114	框架	290.04	
60	无	E栋商铺115	框架	179.33	

61	吉(2020)长春市不动产权第0990085号	E栋商铺120	框架	12207.24	独栋商铺1-4层
62	无	D栋商铺103	框架	391.2	
63	无	D栋商铺104	框架	321.79	
64	无	D栋商铺105	框架	322.06	
65	无	D栋商铺108	框架	233.1	
66	无	D栋商铺109	框架	303.06	
67	无	D栋商铺110	框架	418.53	
68	无	D栋商铺111	框架	330.86	
合 计				237,699.42	

(三) 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。

四、价值类型及其定义

本次评估采用公开市场价值标准，评估基准日为2022年8月31日，不包含装修的市场年租金（不包含物业费、供暖费）。

市场租金是指在进行了适当的市场推销（其中各方均以知晓行情、谨慎的方式参与，且无强制因素）后，自愿出租方和自愿承租方以公平交易的方式，通过适当的租赁条款，在估价时点对一项物业或物业内空间进行租赁的估算金额。

本报告所称“评估价值”，是指以企业评估基准日现有资产规模为基础，假设被评估资产在未装修的情况下，按照本报告所述程序和方法所确定的价值。

五、评估基准日

本次评估的基准日为2022年8月31日。

基准日是根据经济行为文件，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，评估基准日对评估结果没有重大影响，能较为准确地反映相关资产的最新状况，并尽可能地与相关经济行为的实现日接近等原则，确定资产评估基准日。

考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的实现日接近的需要，经有关各方协商，委托方确定本次评估基准日为2022年8月31日。

六、评估依据

(一) 行为依据

吉林中欣资产评估有限公司与吉林省盛世房地产开发有限公司签订的《资产评估委托合同》。

(二) 法律、法规依据

1. 《评估机构内部治理指引》（中评协[2010]121号）；
2. 《资产评估机构审批和监督管理办法》（财政部64号令，2011年）；
3. 《中华人民共和国公司法》2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订；
4. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，自2021年1月1日起施行）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日）中华人民共和国主席令第72号）；
6. 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第5号）；
7. 《中华人民共和国资产评估法》（主席令12届第46号）；
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号）；
9. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
10. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）；
11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第12号）；
12. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；

（三）产权依据

1. 委托方提供的《房屋所有权证》
2. 委托方提供的《不动产权证》
3. 委托方提供的《国有土地使用权证》
4. 委托方提供的《关于盛世公司无产权房屋的情况说明》

（四）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. 《资产评估准则术语2020》（中评协[2020]31号印发）
4. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）
6. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）
7. ；《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

8. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
9. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》（中评协〔2017〕35号）；
10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42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〕231.42号）；

（五）取价依据

1. 市场调查资料；
2. 电话、网络询价信息；
3. 评估人员现场勘察记录及收集的其它相关评估信息资料。

（六）其他依据

1. 企业提供的资产清查申报明细表；
2. 企业相关部门及人员提供的相关材料；
3. 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及评估机构收集的其他有关资料。

七、评估方法

资产评估方法包括成本法、市场法和收益法。进行单项资产评估时，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场条件及被评估对象在评估过程中的条件、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择资产评估方法。

资产价值评估中的市场法，是指将评估对象与类似的资产，在市场上已有交易案例的资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。

资产价值评估中的收益法，是指将资产预期收益资本化或折现以确定评估价值的评估思路，收益法是从资产获利能力的角度衡量资产的价值，建立在经济学预期效用理论的基础上。

资产价值评估中的成本法，即首先用现时条件下重新购建一个全新状态被评估资产所需的全部成本得出重置成本，然后将被评估资产与其全新状态相比，求出成新率。重置成本与成新率相乘作为评估值。

本次评估目的是为吉林省盛世房地产开发有限公司了解房屋市场年租金提供价

值参考依据，由于委估资产所处区域房地产市场租赁交易活跃度较高，周边有类似房屋租赁交易案例，故选择市场法对估价对象的市场年租金价值进行估价。

市场法是运用替代原则，与估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地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，公式如下。

比准价格=可比实例价格×交易情况修正×交易日期修正×房地产状况调整

市场租金单价=Σ（比准价格×权重）

委估房屋年租金=市场租金单价×建筑面积×365天

八、评估程序实施过程和情况

（一）前期准备工作

接受委托后根据评估工作需要，首先制定资产评估工作计划及方案，明确评估目的、评估对象及范围，选定评估基准日。向产权持有人了解有关情况，同时收集评估所需的各种文件资料。

（二）现场了解及资料收集

评估人员于2022年8月31日对吉林省盛世房地产开发有限公司所属的房屋进行了资产了解，在吉林省盛世房地产开发有限公司填报的资产评估申报表并进行自查的基础上，资产评估人员深入现场，核对明细表中的房屋位置、状况等自然因素，做到表实相符。

（三）评定估算

收集评估所需的相关文件资料 and 价格信息，分析各种价格信息数据的真实性和有效性，并依据各种价格影响因素进行价值测算及相关调整。

（四）确定评估结论并提交评估报告

对计算过程和主要计算参数的选取进行复核，分析计算结果，确定评估结论，撰写资产评估报告书及评估说明。由本公司内部审核委员会进行审核、修改后，出具正式资产评估报告书。

九、评估假设

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二) 特殊假设

1. 假设现行法律，法规以及国家有关行业政策及监管措施将不会有重大改变；
2. 假设评估基准日后影响相关资产市场价格的有关市场行情无重大变化；
3. 假设产权持有人完全遵守国家的法律法规，适用于产权持有者的各种税项，包括征收基础、计算方法及税率将不会有重大改变；
4. 假设委托方及产权持有人提供的资料是客观真实的、合法的和完整的；
5. 假设产权持有者的资产及业务不存在法律纠纷和障碍，资产产权清晰；
6. 假设列入评估范围的资产未来能继续使用且处于公开市场条件下；
7. 假设评估对象于评估基准日尚未装修，委托方拟了解评估对象尚未装修状态下的市场租金价值；
8. 假设评估对象继续使用，并且按拟出租用途使用；
9. 除上述事项，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

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

在评估前提和假设条件充分实现的条件下，在评估基准日2022年8月31日得出如下评估结论：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建筑面积 m ²	商业综合单价 (元/m ² ·天)	市场年租金 (元/年)	备注
1	无	AB区地下1001	框架	12210.32	0.6	38,932,337.37	商场
2	无	AB区地下1002	框架	64.54			
3	无	AB区地下1003	框架	203.76			
4	无	AB区地下1004	框架	91.61			
5	无	AB区地下1005	框架	188.07			
6	吉(2020)长春市不动 产权第0992632号	C、D、E地下101	框架	15207.69			
7	吉(2020)长春市不动 产权第0992633号	C、D、E地下102	框架	83.51			
8	吉(2020)长春市不动 产权第0992634号	C、D、E地下103	框架	363.68			
9	吉(2020)长春市不动 产权第0992635号	C、D、E地下104	框架	149.52			
10	吉(2020)长春市不动 产权第0992636号	C、D、E地下105	框架	193.63			
11	吉(2020)长春市不动 产权第0992637号	C、D、E地下106	框架	193.63			
12	吉(2020)长春市不动 产权第0992638号	C、D、E地下107	框架	424.34			
13	吉(2020)长春市不动 产权第0992639号	C、D、E地下108	框架	228.7			
14	吉(2020)长春市不动 产权第0992640号	C、D、E地下109	框架	228.75			
15	吉(2020)长春市不动 产权第0992641号	C、D、E地下110	框架	210.95			
16	吉(2020)长春市不动 产权第0992642号	C、D、E地下201	框架	37970.17			
17	长房权字第 1120002172	B区一层1001	框架	11115.05			
18	吉(2020)长春市不动 产权第0990998号	C区地上101	框架	296.83			
19	吉(2020)长春市不动 产权第0990999号	C区地上102	框架	287.39			
20	吉(2020)长春市不动 产权第0991000号	C区地上103	框架	300.18			
21	吉(2020)长春市不动 产权第0991001号	C区地上104	框架	299.3			
22	吉(2020)长春市不动 产权第0991002号	C区地上105	框架	348.12			
23	吉(2020)长春市不动 产权第0991003号	C区地上106	框架	283.93			
24	吉(2020)长春市不动 产权第0991004号	C区地上107	框架	213.29			
25	吉(2020)长春市不动 产权第0991005号	C区地上108	框架	301.96			
26	吉(2020)长春市不动 产权第0991006号	C区地上109	框架	271.46			
27	吉(2020)长春市不动 产权第0991007号	C区地上110	框架	369.81			
28	吉(2020)长春市不动 产权第0991008号	C区地上111	框架	26029.21			
29	长房权字第	B区二层2001	框架	10928.47			

	1120002173						
30	长房权字第 1120002174	B区三层 3001	框架	11496.02			
31	吉(2020)长春市不动 产权第 0990082 号	D 栋商铺 301	框架	2187.86			
32	长房权字第 1120002175	B区四层 4001	框架	11851.63			
33	吉(2020)长春市不动 产权第 0990083 号	D 栋商铺 401	框架	1565.59			
34	长房权字第 1120002176	B区五层 5001	框架	11836.51			
35	长房权字第 1120002177	B区六层 6001	框架	9958.73			
36	长房权字第 1120002171	B区七层 7001	框架	9819.02			
37	长房权字第 1120002302 号	A 区地上商铺 1009	框架	1179.93	0.78	335,478.17	负一层
38	长房权字第 1120002303 号	A 区地上商铺 1011	框架	1162.32	0.78	330,471.29	负一层
39	长房权字第 1120002304 号	A 区地上商铺 1012	框架	1259.75	0.78	358,172.62	负一层
40	无	AB 区地下 2001	框架	13783.8	0.78	3,919,015.53	超市
41	无	AB 区地下 2002	框架	4293.94	0.38	593,061.82	车位
42	无	AB 区地下 3001	框架	7943.53	0.38	1,097,128.59	车位
43	无	AB 区地下 3002	框架	1817.9	0.38	251,081.08	车位
44	无	AB 区地下 3003	框架	426.31	0.38	58,880.23	车位
45	无	AB 区地下 3004	框架	4789.7	0.38	661,534.21	车位
46	无	AB 区地下 4002	框架	5071.95	0.38	703,479.47	车位
47	无	E 栋商铺 101	框架	276.3	0.94	94,959.89	
48	无	E 栋商铺 102	框架	251.18	0.94	86,326.55	
49	无	E 栋商铺 104	框架	231.25	0.94	79,476.93	
50	无	E 栋商铺 105	框架	316.67	0.94	108,834.41	
51	无	E 栋商铺 106	框架	202.38	0.94	69,554.77	
52	无	E 栋商铺 107	框架	217.62	0.94	74,792.51	
53	无	E 栋商铺 108	框架	294.35	0.94	101,163.39	
54	无	E 栋商铺 109	框架	301.47	0.94	103,610.42	
55	无	E 栋商铺 110	框架	301.47	0.94	103,610.42	
56	无	E 栋商铺 111	框架	301.48	0.94	103,613.85	
57	无	E 栋商铺 112	框架	204.21	0.94	70,183.71	
58	无	E 栋商铺 113	框架	301.47	0.94	103,610.42	
59	无	E 栋商铺 114	框架	290.04	0.94	99,682.11	
60	无	E 栋商铺 115	框架	179.33	0.94	61,632.85	
61	吉(2020)长春市不动 产权第 0990085 号	E 栋商铺 120	框架	12207.24	0.80	3,547,047.96	独栋商铺 1-4 层
62	无	D 栋商铺 103	框架	391.2	0.94	134,449.18	
63	无	D 栋商铺 104	框架	321.79	0.94	110,594.07	
64	无	D 栋商铺 105	框架	322.06	0.94	110,686.87	
65	无	D 栋商铺 108	框架	233.1	0.94	80,112.74	
66	无	D 栋商铺 109	框架	303.06	0.94	104,156.87	

67	无	D栋商铺 110	框架	418.53	0.94	143,842.06
68	无	D栋商铺 111	框架	330.86	0.94	113,711.29
合 计				237699.42		52,846,293.64

十一、特别事项说明

由吉林省盛世房地产开发有限公司提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，吉林省盛世房地产开发有限公司以及相关人員应对其提供资料的真实性、合法性、全面性负责。对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评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估未引用其他机构出具评估报告结论。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

资产评估行业规范规定，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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。委托方和相关当事方委托资产评估业务，应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

根据《资产评估对象法律权属指导意见》，评估人员对吉林省盛世房地产开发有限公司评估范围内的产权进行了适当的关注。

截止评估基准日2022年8月31日，评估范围内的房屋分别为A栋商铺、B栋综合体、AB栋地下商业、C、D、E栋地下商业、C、D、E栋地上商铺，本次评估范围内的资产总计68项，其中35项已办理房屋所有权证、不动产权证，剩余33项尚未办理房屋所有权证，具体如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建筑面积 m ²	备注
1	无	AB区地下 1001	框架	12210.32	
2	无	AB区地下 1002	框架	64.54	
3	无	AB区地下 1003	框架	203.76	
4	无	AB区地下 1004	框架	91.61	
5	无	AB区地下 1005	框架	188.07	
6	无	AB区地下 2001	框架	13783.8	超市

7	无	AB 区地下 2002	框架	4293.94	车位
8	无	AB 区地下 3001	框架	7943.53	车位
9	无	AB 区地下 3002	框架	1817.9	车位
10	无	AB 区地下 3003	框架	426.31	车位
11	无	AB 区地下 3004	框架	4789.7	车位
12	无	AB 区地下 4002	框架	5071.95	车位
13	无	E 栋商铺 101	框架	276.3	
14	无	E 栋商铺 102	框架	251.18	
15	无	E 栋商铺 104	框架	231.25	
16	无	E 栋商铺 105	框架	316.67	
17	无	E 栋商铺 106	框架	202.38	
18	无	E 栋商铺 107	框架	217.62	
19	无	E 栋商铺 108	框架	294.35	
20	无	E 栋商铺 109	框架	301.47	
21	无	E 栋商铺 110	框架	301.47	
22	无	E 栋商铺 111	框架	301.48	
23	无	E 栋商铺 112	框架	204.21	
24	无	E 栋商铺 113	框架	301.47	
25	无	E 栋商铺 114	框架	290.04	
26	无	E 栋商铺 115	框架	179.33	
27	无	D 栋商铺 103	框架	391.2	
28	无	D 栋商铺 104	框架	321.79	
29	无	D 栋商铺 105	框架	322.06	
30	无	D 栋商铺 108	框架	233.1	
31	无	D 栋商铺 109	框架	303.06	
32	无	D 栋商铺 110	框架	418.53	
33	无	D 栋商铺 111	框架	330.86	

根据委托方提供房屋所有权证、情况说明等相关材料，委估资产权属人为吉林省盛世房地产开发有限公司，委估资产权属清晰，无瑕疵。

本次评估范围内尚未办理房屋所有权证的房屋，房屋面积依据委托方提供的情況说明及申报明细表确认，若与实际不符，本报告书应作出相应调整。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

本报告无其他重大期后事项。

（五）重要的利用专家工作及相關报告情况

本次评估未利用专家工作及相關报告。

(六)担保、抵押、质押及其或有负债（或有资产）等事项

根据委托方提供房屋所有权证，不动产权证及土地使用权证，本次评估范围内的部分资产已设定抵押权，详情如下表：

1、10处房屋建筑物已抵押

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建筑面积 m ²	备注
1	长房权字第 1120002172	B 区一层 1001	框架	11115.05	已抵押
2	长房权字第 1120002173	B 区二层 2001	框架	10928.47	已抵押
3	长房权字第 1120002174	B 区三层 3001	框架	11496.02	已抵押
4	长房权字第 1120002175	B 区四层 4001	框架	2187.86	已抵押
5	长房权字第 1120002176	B 区五层 5001	框架	11836.51	已抵押
6	长房权字第 1120002177	B 区六层 6001	框架	9958.73	已抵押
7	长房权字第 1120002171	B 区七层 7001	框架	9819.02	已抵押
8	长房权字第 1120002302 号	A 区地上商铺 1009	框架	1179.93	已抵押
9	长房权字第 1120002303 号	A 区地上商铺 1011	框架	1162.32	已抵押
10	长房权字第 1120002304 号	A 区地上商铺 1012	框架	1259.75	已抵押

2、10宗土地已抵押

序号	土地证编号	地类（用途）	使用权类型	建筑面积 m ²	备注
1	长国用（2014）第 040021785 号	其他商服用地	出让	268	已抵押
2	长国用（2014）第 040021787 号	其他商服用地	出让	290	已抵押
3	长国用（2014）第 040021789 号	其他商服用地	出让	272	已抵押
4	长国用（2014）第 040021780 号	其他商服用地	出让	2561	已抵押
5	长国用（2014）第 040021782 号	其他商服用地	出让	2518	已抵押
6	长国用（2014）第 040021788 号	其他商服用地	出让	2649	已抵押
7	长国用（2014）第 040021793 号	其他商服用地	出让	2731	已抵押
8	长国用（2014）第 040021792 号	其他商服用地	出让	2728	已抵押
9	长国用（2014）第 040021790 号	其他商服用地	出让	2295	已抵押
10	长国用（2014）第 040021791 号	其他商服用地	出让	2263	已抵押

除上述资产已设定抵押权外，本次评估范围内的其余资产未设定担保、抵押、质押等他项权利。

(七)盘盈、盘亏等事项

无盘盈、盘亏事项。

(八)评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

在评估基准日后，评估报告有效期内资产数量如发生变化，应根据该类资产原评估方法进行计价，并对资产进行相应的增减调整。若因为特殊原因，资产价格标准发生变化，对资产估价产生明显影响时，委托方应提出要求，由评估机构根据实际情况重新确定评估值。

本次评估结果未考虑各项经济行为可能产生的相关税费的影响以及可能的税收征返。

（九）其他事项

1. 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行资产的价值，没有考虑承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策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。当前述条件发生变化时，评估结论一般会失效。

2. 评估结论受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

对委托方及产权持有者申报评估的资产，评估人员进行了现场了解，评估人员现场仅对实物资产进行了表面观察，未对其性能进行测试。

3. 评估报告使用者应注意以上特别事项可能对评估结论和交易定价所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

（三）未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（四）按现行规定，评估结论有效期为一年，即在评估基准日后的一年内实现本次评估目的的，并无重大期后事项的，可以使用评估结论。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本资产评估报告书报告日为2022年9月23日。

(此页无正文)

资产评估机构：吉林中欣资产评估有限公司



评估机构法定代表人或授权代表人



资产评估师：



资产评估师：



固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2022年08月31日

表4-6-1

被评估单位：吉林省盛世房地产开发有限公司

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建筑面积 m ²	商业综合 单价(元)	市场年租金(元/ 年)	备注
1		AB区地下1001	框架	12210.32	0.6	38,932,337.37	商场
2		AB区地下1002	框架	64.54			
3		AB区地下1003	框架	203.76			
4		AB区地下1004	框架	91.61			
5		AB区地下1005	框架	188.07			
6	吉(2020)长春市不动产权第0992632号	C、D、E地下101	框架	15207.69			
7	吉(2020)长春市不动产权第0992633号	C、D、E地下102	框架	83.51			
8	吉(2020)长春市不动产权第0992634号	C、D、E地下103	框架	363.68			
9	吉(2020)长春市不动产权第0992635号	C、D、E地下104	框架	149.52			
10	吉(2020)长春市不动产权第0992636号	C、D、E地下105	框架	193.63			
11	吉(2020)长春市不动产权第0992637号	C、D、E地下106	框架	193.63			
12	吉(2020)长春市不动产权第0992638号	C、D、E地下107	框架	424.34			
13	吉(2020)长春市不动产权第0992639号	C、D、E地下108	框架	228.7			
14	吉(2020)长春市不动产权第0992640号	C、D、E地下109	框架	228.75			
15	吉(2020)长春市不动产权第0992641号	C、D、E地下110	框架	210.95			
16	吉(2020)长春市不动产权第0992642号	C、D、E地下201	框架	37970.17			
17	长房权字第1120002172	B区一层1001	框架	11115.05			
18	吉(2020)长春市不动产权第0990998号	C区地上101	框架	296.83			
19	吉(2020)长春市不动产权第0990999号	C区地上102	框架	287.39			
20	吉(2020)长春市不动产权第0991000号	C区地上103	框架	300.18			
21	吉(2020)长春市不动产权第0991001号	C区地上104	框架	299.3			
22	吉(2020)长春市不动产权第0991002号	C区地上105	框架	348.12			
23	吉(2020)长春市不动产权第0991003号	C区地上106	框架	283.93			
24	吉(2020)长春市不动产权第0991004号	C区地上107	框架	213.29			
25	吉(2020)长春市不动产权第0991005号	C区地上108	框架	301.96			
26	吉(2020)长春市不动产权第0991006号	C区地上109	框架	271.46			
27	吉(2020)长春市不动产权第0991007号	C区地上110	框架	369.81			
28	吉(2020)长春市不动产权第0991008号	C区地上111	框架	26029.21			
29	长房权字第1120002173	B区二层2001	框架	10928.47			
30	长房权字第1120002174	B区三层3001	框架	11496.02			
31	吉(2020)长春市不动产权第0990082号	D栋商铺301	框架	2187.86			
32	长房权字第1120002175	B区四层4001	框架	11851.63			
33	吉(2020)长春市不动产权第0990083号	D栋商铺401	框架	1565.59			
34	长房权字第1120002176	B区五层5001	框架	11836.51			
35	长房权字第1120002177	B区六层6001	框架	9958.73			
36	长房权字第1120002171	B区七层7001	框架	9819.02			
37	长房权字第1120002302号	A区地上商铺1009	框架	1179.93	0.78	335,478.17	负一层
38	长房权字第1120002303号	A区地上商铺1011	框架	1162.32	0.78	330,471.29	负一层
39	长房权字第1120002304号	A区地上商铺1012	框架	1259.75	0.78	358,172.62	负一层
40		AB区地下2001	框架	13783.8	0.78	3,919,015.53	超市
41		AB区地下2002	框架	4293.94	0.38	593,061.82	车位
42		AB区地下3001	框架	7943.53	0.38	1,097,128.59	车位
43		AB区地下3002	框架	1817.9	0.38	251,081.08	车位
44		AB区地下3003	框架	426.31	0.38	58,880.23	车位
45		AB区地下3004	框架	4789.7	0.38	661,534.21	车位
46		AB区地下4002	框架	5071.95	0.38	703,479.47	车位
47		E栋商铺101	框架	276.3	0.94	94,959.89	
48		E栋商铺102	框架	251.18	0.94	86,326.55	
49		E栋商铺104	框架	231.25	0.94	79,476.93	
50		E栋商铺105	框架	316.67	0.94	108,834.41	
51		E栋商铺106	框架	202.38	0.94	69,554.77	
52		E栋商铺107	框架	217.62	0.94	74,792.51	
53		E栋商铺108	框架	294.35	0.94	101,163.39	
54		E栋商铺109	框架	301.47	0.94	103,610.42	

55		E栋商铺110	框架	301.47	0.94	103,610.42	
56		E栋商铺111	框架	301.48	0.94	103,613.85	
57		E栋商铺112	框架	204.21	0.94	70,183.71	
58		E栋商铺113	框架	301.47	0.94	103,610.42	
59		E栋商铺114	框架	290.04	0.94	99,682.11	
60		E栋商铺115	框架	179.33	0.94	61,632.85	
61	吉(2020)长春市不动产权第0990085号	E栋商铺120	框架	12207.24	0.80	3,547,047.96	独栋商铺1-4层
62		D栋商铺103	框架	391.2	0.94	134,449.18	
63		D栋商铺104	框架	321.79	0.94	110,594.07	
64		D栋商铺105	框架	322.06	0.94	110,686.87	
65		D栋商铺108	框架	233.1	0.94	80,112.74	
66		D栋商铺109	框架	303.06	0.94	104,136.87	
67		D栋商铺110	框架	418.53	0.94	143,842.06	
68		D栋商铺111	框架	330.86	0.94	113,711.29	
合 计				237,699.42		52,846,293.64	

