

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江苏省糖烟酒有限公司拟公开挂牌转让资产涉及的  
海口市椰林路9号新安大夏A座202室住宅

## 资产评估报告

苏国衡评报字（2023）第0142号

（共壹册，第壹册）

江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司

2023年8月16日

地址：中国·南京洪武路23号隆盛大厦五楼 邮编：210012 电话：025-83232751

资产评估业务报告备案回执页

## 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..	6
二、评估目的 .....	7
三、评估对象和评估范围 .....	7
四、价值类型 .....	9
五、评估基准日 .....	9
六、评估依据 .....	9
七、评估方法 .....	12
八、评估程序实施过程和情况 .....	13
九、评估假设 .....	15
十、评估结论 .....	17
十一、特别事项说明 .....	17
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	19
十三、资产评估报告日 .....	20
资产评估报告附件 .....	21

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

四、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、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。

六、资产评估机构及其评估师遵守法律、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。

八、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了现场调查；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。

九、本资产评估机构及评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

## 江苏省糖烟酒有限公司拟公开挂牌转让资产涉及的 海口市椰林路9号新安大夏A座202室住宅

### 资产评估报告摘要

江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司（以下简称“本公司”）接受江苏省糖烟酒有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对江苏省糖烟酒有限公司拟公开挂牌转让的海口市椰林路9号新安大夏A座202室住宅在2023年8月1日的市场价值进行了评估。资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：为委托人公开挂牌转让资产提供市场价值参考意见。

二、评估对象及评估范围：

评估对象为江苏省糖烟酒有限公司拟公开挂牌转让的房地产；评估范围为江苏省糖烟酒有限公司名下位于海口市椰林路9号新安大夏A座202室，建筑面积68.42平方米的住宅房地产，账面原值328,451.58元，账面净值229,803.06元。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2023年8月1日。

五、评估方法：市场法。

六、评估结论

经评定估算，采用市场法确定江苏省糖烟酒有限公司委评的房地产在评估基准日2023年8月1日的市场价值为人民币柒拾万玖仟柒佰元整（¥709,700.00），较账面净值229,803.06元，评估增值479,896.94元，增值率208.83%。

评估结论使用有效期自评估基准日2023年8月1日起一年。

七、特别事项说明

1、委托人提供了委评房地产的《售房合同》和《房屋所有权证》复印件，该房地产未办理土地使用权证。房屋所有权证的证载权利人为江苏省糖烟酒总公司，江苏省糖烟酒总公司于2021年11月24日企业名称变更为江苏省糖烟酒有限公司，企业尚未办理权证信息变更。

2、新安大厦小区目前无专业的物业公司管理，由业主自行管理。根据委托人提供的情况说明，委评房地产自2011年起空置至今，2011年以后一直未缴纳物业管理费，房屋在交付受让方之前，所欠缴的物业管理费等由转让方承担，交付受让方之日起由受让方承担。本次评估未考虑该事项的影响。

3、本评估结论包含转让环节的增值税，没有考虑评估对象可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关税费，以及特殊的交易方可能追加（或减少）付出的价格等对评估结论的影响，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评估结论的影响。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上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。

江苏省糖烟酒有限公司拟公开挂牌转让资产涉及的  
海口市椰林路9号新安大夏A座202室住宅

资产评估报告

苏国衡评报字（2023）第0142号

江苏省糖烟酒有限公司：

江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司（以下简称“本公司”）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、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对江苏省糖烟酒有限公司拟公开挂牌转让的海口市椰林路9号新安大夏A座202室住宅在2023年8月1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

（一）委托人

公司名称：江苏省糖烟酒有限公司

曾用名：江苏省糖烟酒总公司、江苏省糖烟酒公司

注册地址：南京市鼓楼区虎踞北路181号1501

法定代表人：端敏

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91320000134759661F

注册资本：653.31万元人民币

成立日期：1989年6月30日

营业期限：1989年6月30日至无固定期限



经营范围：许可项目：食品销售；烟草制品零售；酒类经营（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：农副产品销售；食用农产品零售；日用百货销售；日用品销售；五金产品零售；五金产品批发；化工产品销售（不含许可类化工产品）；金属材料销售；木材销售；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；饲料原料销售；针纺织品销售；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；包装材料及制品销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；专业设计服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

## （二）产权持有人

产权持有人与委托人为同一单位。

## （三）资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用人为委托人和经济行为相关当事人。除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

根据2023年7月26日江苏省糖烟酒有限公司专题会议纪要第4号，江苏省糖烟酒有限公司拟将其持有的位于海口市椰林路9号新安大夏A座202室住宅房地产进行公开挂牌转让。本次评估目的是为委托人公开挂牌转让资产提供市场价值参考意见。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象与评估范围内容

评估对象为江苏省糖烟酒有限公司拟公开挂牌转让的房地产；评估

范围为江苏省糖烟酒有限公司名下位于海口市椰林路9号新安大厦A座202室，建筑面积68.42平方米的住宅房地产，账面原值328,451.58元，账面净值229,803.06元。

经核实，纳入评估范围的资产与评估申报明细表一致。

## （二）实物资产的分布情况及特点

### 1、权益状况

纳入评估范围的房地产已领取了房屋所有权证，房屋所有权人为江苏省糖烟酒总公司。权证登记情况如下：

权证编号	坐落	规划用途	总层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )
海口市房权证海房字第HK247651号	海口市椰林路9号新安大厦A座202房	住宅	12	68.42

评估基准日，上述房地产无抵押及租赁事项。

### 2、区位状况

委评房地产位于海口市美兰区椰林路9号新安大厦小区。新安大厦小区东临空中花园小区，西临瑞鑫公寓，南临椰林路，北临南宝路小区，距明珠广场500米、南亚广场800米、日月广场2公里、骑楼老街景区2公里，距离区域中心较近。小区附近500米范围内有龙舌坡路口、福隆大厦、大英路口、明珠广场等多个公交站点，有多条公交线路经过，公共交通便捷度优。小区周边环境一般，区域内住宅聚集度高，基础设施配套齐备，给排水、供电、通信、有线电视、供气等设施保障率高。所在区域内有兴业银行（南宝路社区支行）、中国邮政储蓄银行（南宝路支行）、中国建设银行（海口南宝路支行）等金融机构；有海口市第九中学、海口市第二十八小学等教育机构；有海南医学院第二附属医院（东湖分院）、海南医学院第一附属医院、海南省中医院等医疗机构，周边配套成熟。

### 3、实物状况

新安大厦小区建于1994年，小区由A座、B座两栋楼组成，建筑规

模较小。小区门口有少量地面停车位，停车便捷度较差。委评房地产所在建筑物为新安大厦A座，总层数12层，框剪结构，公共区域为地砖地面，乳胶漆墙面。委评房地产位于第2层，建筑面积68.42平方米，室内空间布局较合理，老式简单装修，内部主要为地砖地面和乳胶漆墙面；室内局部墙皮脱落，整体维护保养一般，水、电、通讯等基础设施完备。客厅窗外的公共区域被外人占用，对客厅的通风及采光有一定影响。目前该房产处于空置状态。

#### 四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值，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，委评资产在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

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，在本评估机构接受委托人委托时所明确的评估结论价值类型。

#### 五、评估基准日

- (一) 本项目评估基准日是2023年8月1日；
- (二) 评估基准日是由委托人根据经济行为的安排而确定的。

#### 六、评估依据

我们在本次评估工作中所遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、准则依据、权属依据和取价依据等，具体如下：

##### 1、经济行为依据

- (1) 2023年7月26日江苏省糖烟酒有限公司专题会议纪要第4号。

## 2、法律法规依据

(1) 《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）；

(2) 《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、2021年1月1日起施行）；

(3) 《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院〔1991〕91号发布，2020年12月11日中华人民共和国国务院令732号修订）；

(4) 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36号）；

(5) 《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001年12月31日财政部令第14号）；

(6) 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令〔2005〕12号）；

(7) 《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）；

(8) 《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）；

(9) 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资委产权〔2009〕941号）；

(10) 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令〔2016〕第32号）；

(11) 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2019年3月2日国务院令709号修订）；

(12) 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年8月20日财政部令第89号公布，2019年1月2日财政部令第97号修改）；

(13) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日,十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过修改,自2020年1月1日起施行);

(14) 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64号);

(15) 其他相关法律法规依据。

### 3、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-资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);

(7) 《资产评估执业准则-资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);

(8) 《资产评估执业准则-不动产》(中评协〔2017〕38号);

(9) 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);

(10) 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);

(11) 《资产评估值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);

(12) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);

(13) 《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)。

### 4、权属依据

(1) 《售房合同》复印件;

(2) 《房屋所有权证》复印件。

## 5、取价依据

(1) 国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件;

(2) 评估人员询价、市场调查收集的海口市房地产市场信息资料以及其他与本次评估有关的资料。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法的选择

根据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则-不动产》及《资产评估执业准则-资产评估方法》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。具体评估时根据评估对象、价值类型、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，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。评估对象所在区域内房地产交易市场比较活跃，可收集到充足的可比交易案例，故本次评估适宜采用市场法。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。目前评估对象所在区域内房地产交易市场比较活跃，同类房地产市场租售比较低，收益法评估结果难以准确体现评估对象的市场价值，故本次评估不宜采用收益法。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。成本法所得评估测算结果为成本价值，难以准确体现评估对象的市场价值，故本次评估不宜采用成本法。

### (二) 评估方法描述

市场法，是将评估对象与在评估基准日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，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法基本公式为：

比准价格=可比实例交易价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

## 八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序实施过程介绍如下：

评估师对纳入评估范围内的资产进行了必要的核实及查对，查阅了相关文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用市场法，对委估资产进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

### 1、明确业务基本事项

本阶段主要工作是业务负责人与委托人进行沟通，明确以下事项：

- (1) 委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人；
- (2) 评估目的；
- (3) 评估对象和评估范围；
- (4) 价值类型；
- (5) 评估基准日；
- (6) 资产评估报告使用限制；
- (7) 资产评估报告提交时间及方式；
- (8) 委托人与资产评估师需要相互配合与协助的其他事项。

### 2、订立业务委托合同

在对本评估项目进行初步调查分析和评价后，确信本机构专业人员

具备完成该项业务的专业胜任能力，本评估机构决定承接该业务，并派专业项目经理负责本次评估业务。

### 3、编制资产评估计划

在承接该评估业务后，评估师根据委评资产类型和涉及的资产数量组建了评估队伍，并简单地了解项目情况，由项目负责人编制评估计划，评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和评估技术方案等。

### 4、进行评估现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。

具体包括：

(1) 听取委托人对委估资产的权属状况、使用情况和维护管理情况的介绍；

(2) 对委估资产进行核实了解、分析，掌握资产的实际使用情况；

(3) 根据资产的实际状况和特点，确定适宜的评估方法；

(4) 收集资产评估所需的各项资料；

(5) 要求委托人对其提供的评估申报明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

(6) 开展市场调研、行业调查工作。

### 5、收集整理评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；

查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；

资产评估师根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分



析、归纳和整理形成的资料。

## 6、评定估算形成结论

根据评估目的、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，充分考虑委评资产的具体特点，评估师结合资产实际情况确定估价方案，明确委估资产的具体评估参数和价格标准，汇总资产评估初步结果、进行评估结论的分析、撰写资产评估报告和说明的初稿。

## 7、编制出具资产评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告初稿。我公司内部对资产评估报告初稿和工作底稿进行三级审核后，与委托人就资产评估报告有关内容进行必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按我公司内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托人提交正式资产评估报告。

## 8、整理归集评估档案

提交资产评估报告后，根据评估有关准则的要求对工作底稿进行整理，与资产评估报告一起及时形成评估项目档案存档。

## 九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估师在充分分析资产特点、技术性能、维护使用等情况，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

### （一）前提条件假设

#### 1、公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

#### 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假定委估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频率、环境等情况继续使用，持续使用又分为原地现行用途持续使用和移地现行用途持续使用，本次评估的资产为不动产，应为原地现行用途持续使用。

#### (二) 一般条件假设

1、假设国家和地方（产权持有人经营业务所涉及地区）现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设产权持有人经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3、假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对资产持续使用形成重大不利影响。

上述评估假设设定了委估资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，评估师认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，签署本评估报告的资产评估师及其所在的资产评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，对纳入评估范围的房地产进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

经评定估算，采用市场法确定江苏省糖烟酒有限公司委评的房地产在评估基准日2023年8月1日的市场价值为人民币柒拾万玖仟柒佰元整（¥709,700.00），较账面净值229,803.06元，评估增值479,896.94元，增值率208.83%。

评估结论使用有效期自评估基准日2023年8月1日起一年。

## 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

### （一）引用其他机构出具报告结论的情况

本项目评估未引用其他机构出具报告结论。

### （二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

委托人提供了委评房地产的《售房合同》和《房屋所有权证》复印件，该房地产未办理土地使用权证。房屋所有权证的证载权利人为江苏省糖烟酒总公司，江苏省糖烟酒总公司于2021年11月24日企业名称变更为江苏省糖烟酒有限公司，企业尚未办理权证信息变更。

评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出评估师的执业范围。

### （三）评估程序受到限制的情形

本次评估过程中无评估程序受到限制的情形。

#### **（四）评估资料不完整的情形**

本次评估过程中无评估资料不完整的情形。

#### **（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项**

新安大厦小区目前无专业的物业公司管理，由业主自行管理。根据委托人提供的情况说明，委评房地产自2011年起空置至今，2011年以后一直未缴纳物业管理费，房屋在交付受让方之前，所欠缴的物业管理费等由转让方承担，交付受让方之日起由受让方承担。本次评估未考虑该事项的影响。

#### **（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项**

1、委评房地产无担保及租赁事项。

2、委评房地产自2011年以后一直未缴纳物业管理费，房屋在交付受让方之前，所欠缴的物业管理费等由转让方承担，交付受让方之日起由受让方承担。本次评估未考虑该事项的影响。

#### **（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影响的事项**

评估师未获告知及现场调查中未发现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。

#### **（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**

本次资产评估对应的经济行为中，无对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

#### **（九）其他需要说明的事项**

1、本评估结论包含转让环节的增值税，没有考虑评估对象可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关税费，以及特殊的交易方可能追加（或减少）付出的价格等对评估结论的影响，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评估结论的影响。

2、委托人及其他相关当事人提供的与本次评估有关的所有资料，是编制本报告的基础，如资料与事实不符，将可能造成评估结果失实；

3、评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，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。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

评估报告使用人应充分考虑上述特别事项对评估结论产生的影响。当上述条件及评估中遵循的原则等其他情况发生变化时，评估结论一般会失效。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本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按本报告中描述的经济行为使用，以及法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。未征得本公司同意，资产评估报告的内容及附件不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

（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师不承担责任。

（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对评估对象可实现价格的保证。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2023年8月16日。

资产评估师：

江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司

2023年8月16日

## 资产评估报告附件

- 附件一、评估明细表；
- 附件二、经济行为文件；
- 附件三、委托人及产权持有人营业执照；
- 附件四、主要权属证明资料；
- 附件五、委托人及产权持有人承诺函；
- 附件六、资产评估师承诺函；
- 附件七、资产评估机构营业执照复印件；
- 附件八、资产评估机构备案函复印件；
- 附件九、资产评估师资格证明文件；
- 附件十、资产评估委托合同。

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江苏省糖烟酒有限公司拟公开挂牌转让资产涉及的  
海口市椰林路9号新安大夏A座206室住宅

## 资产评估报告

苏国衡评报字（2023）第0143号

（共壹册，第壹册）

江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司

2023年8月16日

地址：中国·南京洪武路23号隆盛大厦五楼 邮编：210012 电话：025-83232751



资产评估业务报告备案回执页

## 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..	6
二、评估目的 .....	7
三、评估对象和评估范围 .....	7
四、价值类型 .....	9
五、评估基准日 .....	9
六、评估依据 .....	9
七、评估方法 .....	12
八、评估程序实施过程和情况 .....	13
九、评估假设 .....	15
十、评估结论 .....	17
十一、特别事项说明 .....	17
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	19
十三、资产评估报告日 .....	20
资产评估报告附件 .....	21

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

四、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对其评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、资产评估机构及其评估师遵守法律、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。

八、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了现场调查；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。

九、本资产评估机构及评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

## 江苏省糖烟酒有限公司拟公开挂牌转让资产涉及的 海口市椰林路9号新安大夏A座206室住宅

### 资产评估报告摘要

江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司（以下简称“本公司”）接受江苏省糖烟酒有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对江苏省糖烟酒有限公司拟公开挂牌转让的海口市椰林路9号新安大夏A座206室住宅在2023年8月1日的市场价值进行了评估。资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：为委托人公开挂牌转让资产提供市场价值参考意见。

二、评估对象及评估范围：

评估对象为江苏省糖烟酒有限公司拟公开挂牌转让的房地产；评估范围为江苏省糖烟酒有限公司名下位于海口市椰林路9号新安大夏A座206室，建筑面积119.81平方米的住宅房地产，账面原值575,150.30元，账面净值402,407.25元。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2023年8月1日。

五、评估方法：市场法。

六、评估结论

经评定估算，采用市场法确定江苏省糖烟酒有限公司委评的房地产在评估基准日2023年8月1日的市场价值为人民币壹佰壹拾柒万零捌佰元整（¥1,170,800.00），较账面净值402,407.25元，评估增值768,392.75元，增值率190.95%。

评估结论使用有效期自评估基准日2023年8月1日起一年。

七、特别事项说明

1、委托人提供了委评房地产的《售房合同》和《房屋所有权证》复印件，该房地产未办理土地使用权证。房屋所有权证的证载权利人为江苏省糖烟酒总公司，江苏省糖烟酒总公司于2021年11月24日企业名称变更为江苏省糖烟酒有限公司，企业尚未办理权证信息变更。

2、新安大厦小区目前无专业的物业公司管理，由业主自行管理。根据委托人提供的情况说明，委评房地产自2011年起空置至今，2011年以后一直未缴纳物业管理费，房屋在交付受让方之前，所欠缴的物业管理费等由转让方承担，交付受让方之日起由受让方承担。本次评估未考虑该事项的影响。

3、本评估结论包含转让环节的增值税，没有考虑评估对象可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关税费，以及特殊的交易方可能追加（或减少）付出的价格等对评估结论的影响，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评估结论的影响。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上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。

江苏省糖烟酒有限公司拟公开挂牌转让资产涉及的  
海口市椰林路9号新安大厦A座206室住宅

资产评估报告

苏国衡评报字（2023）第0143号

江苏省糖烟酒有限公司：

江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司（以下简称“本公司”）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、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对江苏省糖烟酒有限公司拟公开挂牌转让的海口市椰林路9号新安大厦A座206室住宅在2023年8月1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

（一）委托人

公司名称：江苏省糖烟酒有限公司

曾用名：江苏省糖烟酒总公司、江苏省糖烟酒公司

注册地址：南京市鼓楼区虎踞北路181号1501

法定代表人：端敏

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91320000134759661F

注册资本：653.31万元人民币

成立日期：1989年6月30日

营业期限：1989年6月30日至无固定期限

经营范围：许可项目：食品销售；烟草制品零售；酒类经营（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：农副产品销售；食用农产品零售；日用百货销售；日用品销售；五金产品零售；五金产品批发；化工产品销售（不含许可类化工产品）；金属材料销售；木材销售；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；饲料原料销售；针纺织品销售；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；包装材料及制品销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；专业设计服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

## （二）产权持有人

产权持有人与委托人为同一单位。

## （三）资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用人为委托人和经济行为相关当事人。除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

根据2023年7月26日江苏省糖烟酒有限公司专题会议纪要第4号，江苏省糖烟酒有限公司拟将其持有的位于海口市椰林路9号新安大夏A座206室住宅房地产进行公开挂牌转让。本次评估目的是为委托人公开挂牌转让资产提供市场价值参考意见。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象与评估范围内容

评估对象为江苏省糖烟酒有限公司拟公开挂牌转让的房地产；评估



范围为江苏省糖烟酒有限公司名下位于海口市椰林路9号新安大厦A座206室，建筑面积119.81平方米的住宅房地产，账面原值575,150.30元，账面净值402,407.25元。

经核实，纳入评估范围的资产与评估申报明细表一致。

## （二）实物资产的分布情况及特点

### 1、权益状况

纳入评估范围的房地产已领取了房屋所有权证，房屋所有权人为江苏省糖烟酒总公司。权证登记情况如下：

权证编号	坐落	规划用途	总层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )
海口市房权证海房字第HK247654号	海口市椰林路9号新安大厦A座206房	住宅	12	119.81

评估基准日，上述房地产无抵押及租赁事项。

### 2、区位状况

委评房地产位于海口市美兰区椰林路9号新安大厦小区。新安大厦小区东临空中花园小区，西临瑞鑫公寓，南临椰林路，北临南宝路小区，距明珠广场500米、南亚广场800米、日月广场2公里、骑楼老街景区2公里，距离区域中心较近。小区附近500米范围内有龙舌坡路口、福隆大厦、大英路口、明珠广场等多个公交站点，有多条公交线路经过，公共交通便捷度优。小区周边环境一般，区域内住宅聚集度高，基础设施配套齐备，给排水、供电、通信、有线电视、供气等设施保障率高。所在区域内有兴业银行（南宝路社区支行）、中国邮政储蓄银行（南宝路支行）、中国建设银行（海口南宝路支行）等金融机构；有海口市第九中学、海口市第二十八小学等教育机构；有海南医学院第二附属医院（东湖分院）、海南医学院第一附属医院、海南省中医院等医疗机构，周边配套成熟。

### 3、实物状况

新安大厦小区建于1994年，小区由A座、B座两栋楼组成，建筑规

模较小。小区门口有少量地面停车位，停车便捷度较差。委评房地产所在建筑物为新安大厦A座，总层数12层，框剪结构，公共区域为地砖地面，乳胶漆墙面。委评房地产位于第2层，建筑面积119.81平方米，室内空间布局较合理，老式简单装修，客厅为地砖地面、卧室为地板地面，乳胶漆墙面；室内局部墙皮脱落、地板局部损坏，整体维护保养一般，水、电、通讯等基础设施完备。客厅北面窗户外公共区域被外人占用，对客厅的通风及采光有一定影响。目前该房产处于空置状态。

#### 四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值，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，委评资产在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

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，在本评估机构接受委托人委托时所明确的评估结论价值类型。

#### 五、评估基准日

- (一) 本项目评估基准日是2023年8月1日；
- (二) 评估基准日是由委托人根据经济行为的安排而确定的。

#### 六、评估依据

我们在本次评估工作中所遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、准则依据、权属依据和取价依据等，具体如下：

##### 1、经济行为依据

- (1) 2023年7月26日江苏省糖烟酒有限公司专题会议纪要第4号。

## 2、法律法规依据

(1) 《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）；

(2) 《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、2021年1月1日起施行）；

(3) 《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院〔1991〕91号发布，2020年12月11日中华人民共和国国务院令732号修订）；

(4) 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36号）；

(5) 《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001年12月31日财政部令第14号）；

(6) 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令〔2005〕12号）；

(7) 《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）；

(8) 《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）；

(9) 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资委产权〔2009〕941号）；

(10) 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令〔2016〕第32号）；

(11) 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2019年3月2日国务院令709号修订）；

(12) 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年8月20日财政部令第89号公布，2019年1月2日财政部令第97号修改）；

(13) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日,十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过修改,自2020年1月1日起施行);

(14) 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64号);

(15) 其他相关法律法规依据。

### 3、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-资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);

(7) 《资产评估执业准则-资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);

(8) 《资产评估执业准则-不动产》(中评协〔2017〕38号);

(9) 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);

(10) 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);

(11) 《资产评估值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);

(12) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);

(13) 《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)。

### 4、权属依据

(1) 《售房合同》复印件;

(2) 《房屋所有权证》复印件。

## 5、取价依据

(1) 国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件;

(2) 评估人员询价、市场调查收集的海口市房地产市场信息资料以及其他与本次评估有关的资料。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法的选择

根据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则-不动产》及《资产评估执业准则-资产评估方法》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。具体评估时根据评估对象、价值类型、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，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。评估对象所在区域内房地产交易市场比较活跃，可收集到充足的可比交易案例，故本次评估适宜采用市场法。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。目前评估对象所在区域内房地产交易市场比较活跃，同类房地产市场租售比较低，收益法评估结果难以准确体现评估对象的市场价值，故本次评估不宜采用收益法。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。成本法所得评估测算结果为成本价值，难以准确体现评估对象的市场价值，故本次评估不宜采用成本法。

### (二) 评估方法描述

市场法，是将评估对象与在评估基准日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，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法基本公式为：

比准价格=可比实例交易价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

## 八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序实施过程介绍如下：

评估师对纳入评估范围内的资产进行了必要的核实及查对，查阅了相关文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用市场法，对委估资产进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

### 1、明确业务基本事项

本阶段主要工作是业务负责人与委托人进行沟通，明确以下事项：

- (1) 委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人；
- (2) 评估目的；
- (3) 评估对象和评估范围；
- (4) 价值类型；
- (5) 评估基准日；
- (6) 资产评估报告使用限制；
- (7) 资产评估报告提交时间及方式；
- (8) 委托人与资产评估师需要相互配合与协助的其他事项。

### 2、订立业务委托合同

在对本评估项目进行初步调查分析和评价后，确信本机构专业人员

具备完成该项业务的专业胜任能力，本评估机构决定承接该业务，并派专业项目经理负责本次评估业务。

### 3、编制资产评估计划

在承接该评估业务后，评估师根据委评资产类型和涉及的资产数量组建了评估队伍，并简单地了解项目情况，由项目负责人编制评估计划，评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和评估技术方案等。

### 4、进行评估现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。

具体包括：

(1) 听取委托人对委估资产的权属状况、使用情况和维护管理情况的介绍；

(2) 对委估资产进行核实了解、分析，掌握资产的实际使用情况；

(3) 根据资产的实际状况和特点，确定适宜的评估方法；

(4) 收集资产评估所需的各项资料；

(5) 要求委托人对其提供的评估申报明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

(6) 开展市场调研、行业调查工作。

### 5、收集整理评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；

查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；

资产评估师根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分

析、归纳和整理形成的资料。

## 6、评定估算形成结论

根据评估目的、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，充分考虑委评资产的具体特点，评估师结合资产实际情况确定估价方案，明确委估资产的具体评估参数和价格标准，汇总资产评估初步结果、进行评估结论的分析、撰写资产评估报告和说明的初稿。

## 7、编制出具资产评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告初稿。我公司内部对资产评估报告初稿和工作底稿进行三级审核后，与委托人就资产评估报告有关内容进行必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按我公司内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托人提交正式资产评估报告。

## 8、整理归集评估档案

提交资产评估报告后，根据评估有关准则的要求对工作底稿进行整理，与资产评估报告一起及时形成评估项目档案存档。

## 九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估师在充分分析资产特点、技术性能、维护使用等情况，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

### （一）前提条件假设

#### 1、公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

#### 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假定委估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频率、环境等情况继续使用，持续使用又分为原地现行用途持续使用和移地现行用途持续使用，本次评估的资产为不动产，应为原地现行用途持续使用。

#### (二) 一般条件假设

1、假设国家和地方（产权持有人经营业务所涉及地区）现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设产权持有人经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3、假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对资产持续使用形成重大不利影响。

上述评估假设设定了委估资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，评估师认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，签署本评估报告的资产评估师及其所在的资产评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，对纳入评估范围的房地产进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

经评定估算，采用市场法确定江苏省糖烟酒有限公司委评的房地产在评估基准日2023年8月1日的市场价值为人民币壹佰壹拾柒万零捌佰元整(¥1,170,800.00)，较账面净值402,407.25元，评估增值768,392.75元，增值率190.95%。

评估结论使用有效期自评估基准日2023年8月1日起一年。

## 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

### (一) 引用其他机构出具报告结论的情况

本项目评估未引用其他机构出具报告结论。

### (二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

委托人提供了委评房地产的《售房合同》和《房屋所有权证》复印件，该房地产未办理土地使用权证。房屋所有权证的证载权利人为江苏省糖烟酒总公司，江苏省糖烟酒总公司于2021年11月24日企业名称变更为江苏省糖烟酒有限公司，企业尚未办理权证信息变更。

评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出评估师的执业范围。

### (三) 评估程序受到限制的情形

本次评估过程中无评估程序受到限制的情形。

#### **（四）评估资料不完整的情形**

本次评估过程中无评估资料不完整的情形。

#### **（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项**

新安大厦小区目前无专业的物业公司管理，由业主自行管理。根据委托人提供的情况说明，委评房地产自2011年起空置至今，2011年以后一直未缴纳物业管理费，房屋在交付受让方之前，所欠缴的物业管理费等由转让方承担，交付受让方之日起由受让方承担。本次评估未考虑该事项的影响。

#### **（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项**

1、委评房地产无担保及租赁事项。

2、委评房地产自2011年以后一直未缴纳物业管理费，房屋在交付受让方之前，所欠缴的物业管理费等由转让方承担，交付受让方之日起由受让方承担。本次评估未考虑该事项的影响。

#### **（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影响的事项**

评估师未获告知及现场调查中未发现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。

#### **（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**

本次资产评估对应的经济行为中，无对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

#### **（九）其他需要说明的事项**

1、本评估结论包含转让环节的增值税，没有考虑评估对象可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关税费，以及特殊的交易方可能追加（或减少）付出的价格等对评估结论的影响，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评估结论的影响。

2、委托人及其他相关当事人提供的与本次评估有关的所有资料，是编制本报告的基础，如资料与事实不符，将可能造成评估结果失实；

3、评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，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。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

评估报告使用人应充分考虑上述特别事项对评估结论产生的影响。当上述条件及评估中遵循的原则等其他情况发生变化时，评估结论一般会失效。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本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按本报告中描述的经济行为使用，以及法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。未征得本公司同意，资产评估报告的内容及附件不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

（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师不承担责任。

（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对其评估对象可实现价格的保证。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2023年8月16日。

资产评估师：

江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司

2023年8月16日

## 资产评估报告附件

- 附件一、评估明细表；
- 附件二、经济行为文件；
- 附件三、委托人及产权持有人营业执照；
- 附件四、主要权属证明资料；
- 附件五、委托人及产权持有人承诺函；
- 附件六、资产评估师承诺函；
- 附件七、资产评估机构营业执照复印件；
- 附件八、资产评估机构备案函复印件；
- 附件九、资产评估师资格证明文件；
- 附件十、资产评估委托合同。