本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资产转让涉及的
海口市椰林路9号新安大厦A座202房住宅房地产
资产评估报告

宁长城资评报字〔2025〕第227-01号

（共1册，第1册）

南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司

2025年11月20日

资产评估报告目录

声　明 **1**

资产评估报告摘要 **2**

资产评估报告 **4**

一、委托人暨产权持有单位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 4

二、评估目的 5

三、评估对象和评估范围 5

四、价值类型及其定义 7

五、评估基准日 7

六、评估依据 8

七、评估方法 9

八、评估程序实施过程和情况 11

九、评估假设 12

十、评估结论 13

十一、特别事项说明 13

十二、评估报告使用限制说明 14

十三、评估报告日 14

资产评估报告附件 **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。

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。

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。

三、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。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位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。

五、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。

六、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。

七、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。

江苏省糖烟酒有限公司拟资产转让涉及的海口市椰林路 9 号新安大厦 A 座 202 房住宅房地产

资产评估报告摘要

宁长城资评报字〔2025〕第 227-01 号

江苏省糖烟酒有限公司：

南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司接受贵单位的委托，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资产转让涉及的海口市椰林路 9 号新安大厦 A 座 202 房住宅房地产在 2025 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、**经济行为：**根据江苏省沿海开发集团有限公司于 2024 年 03 月 15 日作出的 2024 年第 1 号《江苏省沿海开发集团有限公司董事会会议决议》和江苏省苏糖副食品有限公司于 2025 年 10 月 31 日作出的第 11 号《江苏省苏糖副食品有限公司办公会会议纪要》，会议同意通过公开挂牌转让方式处置省糖公司位于海口市椰林路 9 号新安大厦 A 座 206 室和 202 室两套房屋。

二、**评估目的：**确定海口市椰林路 9 号新安大厦 A 座 202 房住宅房地产的市场价值，为江苏省糖烟酒有限公司拟资产转让提供评估基准日的价值参考。

三、**评估对象和评估范围：**评估对象为江苏省糖烟酒有限公司拟资产转让涉及的海口市椰林路 9 号新安大厦 A 座 202 房住宅房地产于评估基准日的市场价值；评估范围为海口市椰林路 9 号新安大厦 A 座 202 房住宅房地产，建筑面积为 68.42 ㎡，委托人申报的账面原值为 333,871.81 元，账面净值为 211,409.70 元。评估范围包含地上建筑物所有权及其对应的土地使用权，同时包含满足其使用功能且与评估对象不可分割的水、电等设施（具体评估范围以申报明细表为准）。

四、**价值类型：**市场价值

五、**评估基准日：**2025 年 10 月 31 日

六、**评估方法：**市场法

七、**评估结论及其使用有效期：**

经采用市场法评估，江苏省糖烟酒有限公司拟资产转让涉及的海口市椰林路 9 号新安大厦 A 座 202 房住宅房地产于评估基准日 2025 年 10 月 31 日的市场价值为 444,700.00 元（大写人民币肆拾肆万肆仟柒佰元整），评估增值 233,290.30 元，增值率 110.35%。

本次评估结论含增值税，未考虑房地产交易过程中可能发生的其他税费。

评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年，即自 2025 年 10 月 31 日至 2026 年 10 月 30 日。

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资产转让涉及的海口市椰林路 9 号新安大厦 A 座 202 房住宅房地产资产评估报告

宁长城资评报字〔2025〕第 227-01 号

江苏省糖烟酒有限公司：

南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司接受贵单位的委托，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资产转让涉及的海口市椰林路 9 号新安大厦 A 座 202 房住宅房地产在 2025 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人暨产权持有单位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

（一）委托人暨产权持有单位

本资产评估项目委托人暨产权持有单位为江苏省糖烟酒有限公司，其基本概况如下：

统一社会信用代码：91320000134759661F

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：端敏

注册资本：653.31 万元整

成立日期：1989 年 06 月 30 日

住所：南京市鼓楼区虎踞北路 181 号金源大厦 1501

经营范围：许可项目：酒类经营；烟草制品零售；食品销售（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，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；食品销售（仅销售预包装食品）；日用百货销售；日用品销售；物业管理；房地产经纪；信息技术咨询服务；饲料原料销售；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）委托人和产权持有单位的关系

委托人和产权持有单位为同一单位。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定：本评估报告的使用人为委托人、委托人上级主管部门以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

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评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

根据江苏省沿海开发集团有限公司于 2024 年 03 月 15 日作出的 2024 年第 1 号《江苏省沿海开发集团有限公司董事会会议决议》和江苏省苏糖副食品有限公司于 2025 年 10 月 31 日作出的第 11 号《江苏省苏糖副食品有限公司办公会会议纪要》，会议同意通过公开挂牌转让方式处置省糖公司位于海口市椰林路 9 号新安大厦 A 座 206 室和 202 室两套房屋。

本次评估目的是确定海口市椰林路 9 号新安大厦 A 座 202 房住宅房地产的市场价值，为江苏省糖烟酒有限公司拟资产转让提供评估基准日的价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为江苏省糖烟酒有限公司拟资产转让涉及的海口市椰林路 9 号新安大厦 A 座 202 房住宅房地产于评估基准日的市场价值。

评估范围为海口市椰林路 9 号新安大厦 A 座 202 房住宅房地产，建筑面积为 68.42 ㎡，委托人申报的账面原值为 333,871.81 元，账面净值为 211,409.70 元。评估范围包含地上建筑物所有权及其对应的土地使用权，同时包含满足其使用功能且与评估对象不可分割的水、电等设施（具体评估范围以申报明细表为准）。

（二）评估对象基本情况

1．评估对象的权利状况

证书编号	海口市房权证海房字第 HK247651 号
房屋所有权人	江苏省糖烟酒总公司
共有情况	全部

坐落	海口市椰林路 9 号新安大厦 A 座 202 房
登记时间	2010-06-21
规划用途	住宅
建筑面积	68.42 ㎡
总层数	12

根据委托人提供的《江苏省市场监督管理局公司准予变更登记通知书》复印件显示，江苏省糖烟酒总公司于 2021 年 11 月 24 日名称变更为江苏省糖烟酒有限公司，产权持有单位尚未办理上述房产证的权证信息变更。

截至评估基准日，评估对象未涉及房产抵押和租赁等事项。

2．评估对象的实物状况

评估对象所在建筑物为一幢 12 层住宅楼；建筑物结构为框剪结构，西南朝向，铝合金玻璃窗。评估对象所在层数为第 2 层，为两室一厅一卫户型的整套住宅，入户防盗门，房屋内部简易装修。

（1）建筑结构：框剪结构。

（2）建筑面积：68.42 ㎡。

（3）总层数/层次：评估对象所在建筑物总层数为 12 层，评估对象位于第 2 层。

（4）朝向：评估对象对应的房地产为西南朝向。

（5）新旧程度：评估对象的建筑年代约为 1994 年，成新度一般。

（6）装修及设施设备：评估对象内部简易装修，铝合金窗，室内木门，水、电等设施齐全。

（7）维护、保养、使用情况：评估对象基础有足够承载能力，无不均匀下沉；承重构件完好；内部保养、作用情况一般。

（8）土地开发程度：评估对象所在宗地红线内外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯和燃气，土地平整“六通一平”的开发水平。

（9）房地产现状：评估对象目前空置，处于闲置状态。

3．评估对象的区位状况

评估对象所在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，距离区域中心较近。

（1）区域位置：评估对象位于海口市美兰区椰林路9号，周围空中花园小区、南宝路小区等住宅，区域内配套设施较完善，生活配套设施较齐全。

（2）居住成熟度：交通状况较好，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；商业聚集程度较高，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。

（3）市政配套设施：

供水：评估对象所在区域由自来水公司统一供水，供水保证率高。

排水：评估对象雨污水排入市政城市排水管网。

供电：评估对象所在区域由供电公司统一供电，供电保证率高。

通讯：评估对象所在区域属市话服务范围，区域内装机容量较大。

通路：评估对象所在区域属美兰区近中心区域，道路通达性较好。

供气：评估对象所在区域由专业燃气公司统一供气，供气保证率高。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型

依据本次评估目的，确定本次评估价值类型为市场价值。

（二）价值类型定义

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

（一）本项目资产评估基准日为2025年10月31日。

（二）评估基准日的确定，是委托人根据以下具体情况协商择定的：

1．评估基准日与评估日期较接近，增加市场价格的询价和资信调查的准确度。

2．本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本资产评估报告中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

1. 江苏省沿海开发集团有限公司于 2024 年 03 月 15 日作出的 2024 年第 1 号《江苏省沿海开发集团有限公司董事会会议决议》

2. 江苏省苏糖副食品有限公司于 2025 年 10 月 31 日作出的第 11 号《江苏省苏糖副食品有限公司办公会会议纪要》

（二）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 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）

3. 《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）；

4.《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 9 月 1 日国资委令第 12 号）；

5. 《企业国有资产交易监督管理办法》（2016 年 6 月 24 日国资委、财政部令第 32 号）；

6. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006 年 12 月 12 日国资委产权〔2006〕274 号）；

7. 《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修正）

8. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日十三届全国人大常委会第十二次会议修正）

9. 《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）

10. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令，2020 年国务院令第 732 号修订）

11. 《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局国资办发〔1992〕36 号）

12. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）

13. 其他与资产评估相关的法律、行政法规

（三）评估准则依据

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—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）
4. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）
5. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）
6. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）
7. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）
8. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）
9. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）
10. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38 号）
11. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）
12. 《企业国有资产评估报告指南》（2017 年 9 月 8 日中评协〔2017〕42 号）

（四）权属依据

1. 《中华人民共和国房屋所有权证》复印件
2. 产权持有单位提供的产权承诺

（五）取价依据

1. 评估人员调查收集的当地房地产市场交易信息
2. 《最新资产评估常用数据与参数手册》
3. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关评估信息资料
4. 评估机构收集的有关询价资料、参数资料

（六）其他依据

1. 委托人与本公司签订的《资产评估委托合同》
2. 委托人提供申报的《资产评估申报明细表》

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则—不动产》，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三

种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。不同的评估方法从不同的角度反映了房地产在一定权利状态下的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点有所不同，需根据特定的评估目的、评估对象及市场信息等选择合适的评估方法。

市场法是依据替代原则，通过对评估对象类似的不动产的交易价格的修正调整，得出评估对象在评估基准日的价值。

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。

成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以此确定资产价值的评估方法的总称。

假设开发法是指将开发完成后的不动产价值减去后续开发的必要支出及应得利润从而得到评估对象价值的方法。假设开发法本质是以不动产的预期开发后的价值为导向求取评估对象的价值。

基准地价修正法是指利用基准地价和基准地价修正体系等信息，按照替代原理，将评估对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照基准地价修正体系选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取评估对象在评估基准日价值的评估方法。

本次评估根据海口市椰林路 9 号新安大厦 A 座 202 房住宅房地产的用途、状态、持续使用条件以及所在区域同类房地产的市场状况、资料收集情况选取相应的评估方法进行估算，具体如下：

评估对象所在区域具有较为活跃和成熟的房地产市场，近期类似房地产交易实例较多，故适宜采用市场法对评估对象进行评估；

由于评估对象未办理《国有土地使用证》，委托人暨产权持有单位提供的《中华人民共和国房屋所有权证》及其他资料均不能明确土地终止日期，评估人员也无法得知土地剩余收益年限，对未来收益的准确把握存在一定难度，且还原利率及租金增长率的确定也存在一定的不确定性，故本次不适宜采用收益法；

评估对象为住宅用房，现时房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故本次不适宜采用成本法；

评估对象为已建成的住宅房地产，不属于待开发建设项目，不产生后续开发成本，故本次不适宜采用假设开发法；

基准地价修正法主要适用于土地的评估，评估对象是房地合一的住宅，故本次不适宜采用基准地价修正法。

综上所述，根据评估对象的使用特点和评估目的，并遵循资产评估准则，本次评估选取市场法进行评估。

市场法是遵循替代原理，选取一定数量的可比参照物，将可比参照物与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比参照物成交价格进行处理后得到评估对象价值的方法。市场法的公式如下：

评估价值＝可比参照物成交价×交易日期修正系数×交易情况修正系数×权益状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数

八、评估程序实施过程和情况

本项目评估于2025年11月03日开始至2025年11月20日工作结束。主要评估过程如下：

（一）接受委托：与委托人洽谈，明确此次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等资产评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导产权持有单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查、资料收集及核查验证：根据此次资产评估业务的具体情况，按照资产评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、勘查、检查、抽查等方式对评估对象进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属，对提供的权属资料进行查验。

（三）评定估算：对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，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）汇总分析：对初步评估结果进行分析；在核实确认相关评估结果准确

无误、评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，确定最终评估结论。

（五）撰写报告、内部审核：在评定估算形成评估结论的基础上编制初步资产评估报告。根据相关法律、行政法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核。

（六）出具报告：按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告书。

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，根据待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：假设待评估的海口市椰林路 9 号新安大厦 A 座 202 房住宅房地产按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

（二）具体假设

1. 本次评估是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. 无重大变化假设：假设国家有关利率、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. 无不利影响假设：假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托人的待评估资产造成重大不利影响。

4. 评估师对委评海口市椰林路 9 号新安大厦 A 座 202 房住宅房地产的现场勘察仅限于其外观和使用状况，未对其在评估基准日时的性能做技术检测。本报告假设委评资产内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用。

以上假设条件是本次评估结论成立的基础，如果上述假设条件发生变化，可能对评估结论产生影响甚至导致评估结论失效，在此情况下不宜直接使用本评估结论。

十、评估结论

经采用市场法评估，江苏省糖烟酒有限公司拟资产转让涉及的海口市椰林路9号新安大厦A座202房住宅房地产于评估基准日2025年10月31日的市场价值为444,700.00元（大写人民币肆拾肆万肆仟柒佰元整），评估增值233,290.30元，增值率110.35%。

本次评估结论含增值税，未考虑房地产交易过程中可能发生的其他税费。

评估结论增值的主要原因是市场行情与评估对象账面折旧的差异，即经济环境影响导致。

以上评估结论是在一定的前提条件下成立的，评估报告使用者应当充分考虑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。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任。

无。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

1．根据委托人提供的《中华人民共和国房屋所有权证》复印件显示，房屋所有权人为江苏省糖烟酒总公司。根据委托人提供的《江苏省市场监督管理局公司准予变更登记通知书》复印件显示，江苏省糖烟酒总公司于2021年11月24日名称变更为江苏省糖烟酒有限公司。截至评估基准日，产权持有单位尚未办理上述房产证的权证信息变更，产权持有单位提供了相应的产权承诺。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

2．截至评估基准日，产权持有单位尚未办理国有土地使用证，提供了相应的产权承诺。本次评估结论包含地上建筑物所有权及对应的土地使用权的价值。

（三）评估程序受到限制的情形。

无。

（四）评估资料不完整的情形。

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项。

无。

（六）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。

无。

（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。

无。

（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。

无。

资产评估报告使用人需关注以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

（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适用范围使用本资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估人员不承担责任。

（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本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对评估对象可实现价格的保证。

（五）除法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定外，未征得评估机构书面同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

（六）本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年，即从2025年10月31日至2026年10月30日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

评估报告日为：2025年11月20日。

（签字盖章页）

资产评估师：

资产评估师：

南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司

南京管家桥 9 号华新大厦 18-20 楼

二零二五年十一月二十日

资产评估报告附件

附件一：固定资产-房屋建筑物评估明细表

附件二：本次经济行为文件复印件

附件三：委托人暨产权持有单位营业执照复印件

附件四：《中华人民共和国房屋所有权证》复印件

附件五：产权持有单位提供的产权承诺复印件

附件六：委托人暨产权持有单位承诺函复印件

附件七：签字评估师承诺函

附件八：评估机构营业执照复印件

附件九：评估机构备案文件复印件

附件十：中国资产评估协会正式执行会员证书复印件

附件十一：现场勘察照片

附件十二：《资产评估委托合同》复印件