

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  
**资产评估说明**

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**

# 资产评估说明目录

第一部分	关于资产评估说明使用范围的声明 .....	1
第二部分	关于进行资产评估有关事项的说明 .....	2
第三部分	关于评估对象和评估范围的说明 .....	3
第四部分	资产核实情况总体说明 .....	5
第五部分	评估技术说明 .....	7
第六部分	评估结论 .....	15
附件：关于进行资产评估有关事项的说明 .....		16

## 第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

资产评估说明供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司  
南京市鼓楼区管家桥 9 号华新大厦 18-20 楼  
二零二五年十一月二十日

## 第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人和产权持有单位编写并盖章，内容见附件。

## 第三部分 关于评估对象和评估范围的说明

### 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 m<sup>2</sup>，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）。

#### (一) 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 m <sup>2</sup>
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。

#### (二) 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 m<sup>2</sup>。
- (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。

### (三) 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。

## 第四部分 资产核实情况总体说明

### 一、资产核实人员组织、实施时间和过程

接受资产评估委托后，确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导委托人填报资产评估申报明细表。根据委托人提供的资产评估申报明细表及相关资料，制定了详细的现场工作方案，评估项目组在企业相关人员的配合下，于 2025 年 11 月 07 日，对纳入评估范围的资产进行了现场了解、调查和核实。

#### （一）资产清查核实的过程

##### 1. 辅导企业相关人员清查资产、准备评估所需资料

辅导企业财务与固定资产管理人按照资产的实际情况如实登记填写“资产评估申报明细表”、“资产调查表”，收集评估对象的相关产权证明文件和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

##### 2. 初步审查委托人提供的清查评估明细表

通过查阅相关档案资料，了解评估具体范围及对象，并通过审阅清查评估明细表，初步检查有无资产项目不明确、项目填列不全，并根据经验及掌握的有关资料，检查清查评估明细表有无重复、漏项等。

##### 3. 现场实地勘察

以企业填报的“资产评估申报明细表”为基础，对评估范围内的固定资产进行现场勘察核实。

##### 4. 补充、修改和完善资产评估申报评估明细表

根据现场实地勘察结果，修改完善资产评估申报明细表。

##### 5. 核对产权证明文件

对评估范围的房地产相关权属资料进行查验，以了解权属情况。

#### （二）资产清查核实的方法

根据委托人提供的资产评估申报明细表所列信息，我们对评估对象进行了现场清查核实，除核对评估对象的位置、建筑面积、用途等内容是否与申报表情况一致外，主要查看评估对象所处地段的生活成熟度、商业繁华程度、周边配套情况、交通条件、临街状况、建筑物结构、建筑品质、内部格局、装饰装修、层高、使用及维护保养等内外部因素，并制作了现场勘查记录。

### 二、影响资产核实的事项及处理方法

无影响资产核实的事项。

### 三、资产清查核实结论

根据产权持有单位提供的资产评估申报明细表，资产评估师对本次评估涉及的资产进行了清查核实工作，通过核实：

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。

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。

资产评估师已与企业相关人员进行了沟通，委托人暨产权持有单位以资产评估申报表形式再次确认核实结论。

## 第五部分 评估技术说明

### 一、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

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。

## （二）评估技术思路

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

## 二、评估过程

### （一）市场法测算

#### 1. 选择可比实例

评估人员通过市场调查，取得了该区域内三个类似房地产的可比实例，价值包含增值税。可比实例如下：

可比实例一览表

可比实例 状况	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
案例来源	房产中介	房产中介	房产中介
坐落	新安大厦	新安大厦	新安大厦
成交时间	2025-10	2025-03	2025-04
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	68.21	125	188.22
交易总价 (万元)	52.00	89.00	120.00
交易单价 (元/m <sup>2</sup> )	7,300.00	7,100.00	6,400.00

可比实例 状况	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易
价格内涵	含增值税	含增值税	含增值税
权益状况	产权清晰	产权清晰	产权清晰
所在楼层	中楼层（8 楼）	高楼层	高楼层
户型	3 室 1 厅	4 室 1 厅	4 室 2 厅
空间布局	较合理	较合理	较合理
卧室朝向	东南	南	北
结构	框剪结构	框剪结构	框剪结构
装修	简装	简装	简装
小区环境	小区环境一般	小区环境一般	小区环境一般

## 2. 建立可比较基础

将上述可比实例的成交价格进行标准化处理。标准化处理包括统一财产范围、统一付款方式、统一税费负担和统一计价单位。

本报告选取的三个可比实例的财产范围、付款方式、税费负担和计价单位与报告设定条件一致，无需进行修正，即修正系数为 100%。

## 3. 选择比较因素

通过对房地产市场的分析，结合资产评估师搜集的资料，参照可比实例的交易情况、交易时间、权益、区位以及实物状况等差别，本次评估选择下列因素作为比较因素。

- (1) 交易日期：考虑不同的交易日期对房价的影响。
- (2) 交易情况：考虑交易是否正常交易对房价的影响。
- (3) 权益状况：考虑可比实例与评估对象权益状况的差异对房价的影响。
- (4) 区位状况：主要有区域位置、居住成熟度、教育设施、医疗文化设施状况、城市规划限制、区域景观、环境质量和基础设施等。
- (5) 实物状况：主要包括评估对象建筑结构、空间布局、朝向、装修保养、成新状况、建筑类型、楼层、物业管理、面积和小区环境等。

将可比实例 A、B、C 与评估对象分别就交易日期、交易情况、权益状况、区位状况、实物状况等要素进行调整修正。

## 4. 编制因素条件说明表

整理搜集的有关资料,将评估对象与可比实例的因素条件列表表示,见下表:

**可比实例与评估对象因素条件说明表**

可比实例 因素		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	评估对象
交易单价 (元/m <sup>2</sup> )		7,600.00	7,100.00	6,400.00	委评
成交时间		2025-10	2025-3	2025-4	2025-10
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
权益状况		产权清晰	产权清晰	产权清晰	产权清晰
区位状况	区域位置	位于主城区次中心区域, 靠近中心区域	位于主城区次中心区域, 靠近中心区域	位于主城区次中心区域, 靠近中心区域	位于主城区次中心区域, 靠近中心区域
	居住成熟度	居住成熟度较高	居住成熟度较高	居住成熟度较高	居住成熟度较高
	教育设施	前列水平中小学, 教育资源较好	前列水平中小学, 教育资源较好	前列水平中小学, 教育资源较好	前列水平中小学, 教育资源较好
	医疗文化设施状况	有科教文卫设施, 设施水平较好	有科教文卫设施, 设施水平较好	有科教文卫设施, 设施水平较好	有科教文卫设施, 设施水平较好
	城市规划限制	以商业、住宅小区为主	以商业、住宅小区为主	以商业、住宅小区为主	以商业、住宅小区为主
	区域景观	住宅建筑式样一般, 成新度一般, 绿化一般	住宅建筑式样一般, 成新度一般, 绿化一般	住宅建筑式样一般, 成新度一般, 绿化一般	住宅建筑式样一般, 成新度一般, 绿化一般
	环境质量	基本无污染	基本无污染	基本无污染	基本无污染
实物状况	基础设施	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平
	建筑结构	框剪结构	框剪结构	框剪结构	框剪结构
	空间布局	较合理	较合理	较合理	较合理
	朝向	东南	南	北	西南
	装修保养	简装, 装修保养一般	简装, 装修保养一般	简装, 装修保养一般	简装, 装修保养较差
	成新状况	五到七成新	五到七成新	五到七成新	五到七成新
	建筑类型	小高层	小高层	小高层	小高层
	楼层	中楼层	高楼层	高楼层	低楼层
	物业管理	物业管理较一般	物业管理较一般	物业管理较一般	物业管理较一般
	面积	较适中, 较利于出售	一般, 对出售有一定影响	较差, 对出售有较大影响	较适中, 较利于出售

可比实例 因素	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	评估对象
小区环境	小区环境一般	小区环境一般	小区环境一般	小区环境一般

## 5. 比较因素条件指数表编制

### (1) 交易日期调整

对可比实例的交易日期进行修正，即修正系数分别为 100、103.57 和 103.26。

### (2) 交易情况修正

评估对象与可比实例交易情况均属正常市场交易，故不进行交易情况修正，即修正系数均为 100。

### (3) 权益状况调整

选取的可比实例与评估对象的容积率、剩余使用年限接近，且均不存在租约限制，无产权瑕疵，故无需进行权益状况调整，即修正系数均为 100。

### (4) 区位与实物状况调整

**区位与实物状况调整指数表**

等级 因素	优	较优	一般	较劣	劣	调整 分值
区位状况	区域位置 位于主城区中心区域	位于主城区次中心区域，靠近中心区域	位于主城区次中心边缘区域	郊区	郊区边缘地带	5
	居住成熟度 居住成熟度高	居住成熟度较高	居住成熟度一般	居住成熟度较差	居住成熟度差	5
	教育设施 重点中小学，教育资源优越	前列水平中小学，教育资源较好	普通水平中小学，教育资源一般	无中小学，教育资源差		5
	医疗文化设施状况 科教文卫设施齐全，设施水平先进	有科教文卫设施，设施水平较好	有科教文卫设施齐全，设施水平一般	有科教文卫设施齐全，设施水平较差	无科教文卫设施	3
	城市规划限制 以住宅小区为主	以商业、住宅小区为主	以住宅和公共设施为主	以工业、仓储为主	以其它物业为主	2
	区域景观 住宅建筑典雅美观，成新度高，绿化好	住宅建筑较典雅美观，成新度较高，绿化较好	住宅建筑式样一般，成新度一般，绿化一般	住宅建筑式样较陈旧，成新度较低，绿化较差	住宅建筑式样陈旧，成新度低，绿化差	2
	环境质量 无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严	严重污染	1

等级 因素		优	较优	一般	较劣	劣	调整分值
					重		
	基础设施	七通一平	六通一平	五通一平	四通一平	三通一平	2
实物状况	建筑结构	钢混结构	混合结构	砖木结构	木结构	简易结构	3
	空间布局	合理	较合理	一般	较差	差	3
	朝向	南	东南(或西南)	东(或西)	北		2
	装修保养	精装，装修保养好	简装，装修保养较好	简装，装修保养一般	简装，装修保养较差	装修保养差(毛坯)	3
	成新状况	九成以上	八到九成新	七到八成新	五到七成新	五成以下	4
	建筑类型	花园洋房	多层(带电梯)	多层	小高层	高层	2
	楼层	中楼层	高楼层	低楼层	顶层		3
	物业管理	物业管理先进	物业管理较先进	物业管理较一般	物业管理较差	无物业管理较差	2
	面积	适中，利于出售	较适中，较利于出售	一般，对出售有一定影响	较差，对出售有较大影响	差，对出售产生重大影响	2
	小区环境	小区环境优美	小区环境较好	小区环境一般	小区环境较差	小区环境差	3

## 6. 编制因素条件指标表

根据因素条件说明表中的评估对象与可比实例的因素情况，编制因素条件指  
数表，见下表：

**因素条件指标表**

可比实例 因素		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	评估对象
交易单价(元/m <sup>2</sup> )		7,300.00	7,100.00	6,400.00	委评
成交时间		100	103.57	103.26	100
交易情况		100	100	100	100
权益状况		100	100	100	100
区位状况	区域位置	100	100	100	100
	居住成熟度	100	100	100	100
	教育设施	100	100	100	100
	医疗文化设施状况	100	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100	100
	区域景观	100	100	100	100

可比实例 因素		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	评估对象
	环境质量	100	100	100	100
	基础设施	100	100	100	100
实物状况	建筑结构	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	朝向	100	102	96	100
	装修保养	103	103	103	100
	成新状况	100	100	100	100
	建筑类型	100	100	100	100
	楼层	106	103	103	100
	物业管理	100	100	100	100
	面积	100	98	96	100
	小区环境	100	100	100	100

## 7. 因素修正

在因素条件指数表的基础上, 将评估对象的因素条件指数与可比实例的因素条件指数进行比较, 得到各比较因素修正系数, 见下表:

**可比实例与评估对象因素比较修正系数表**

可比实例 因素		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	交易单价 (元/m <sup>2</sup> )	7,300.00	7,100.00	6,400.00
	成交时间	100/100	100/103.57	100/103.26
	交易情况	100/100	100/100	100/100
	权益状况	100/100	100/100	100/100
区位状况	区域位置	100/100	100/100	100/100
	居住成熟度	100/100	100/100	100/100
	教育设施	100/100	100/100	100/100
	医疗文化设施状况	100/100	100/100	100/100
	城市规划限制	100/100	100/100	100/100
	区域景观	100/100	100/100	100/100
	环境质量	100/100	100/100	100/100
	基础设施	100/100	100/100	100/100
实物	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100

可比实例 因素		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
状 况	朝向	100/100	100/102	100/96
	装修保养	100/103	100/103	100/103
	成新状况	100/100	100/100	100/100
	建筑类型	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/106	100/103	100/103
	物业管理	100/100	100/100	100/100
	面积	100/100	100/98	100/96
	小区环境	100/100	100/100	100/100
调整系数		0.916	0.911	0.991
比准单价（元/m <sup>2</sup> ）		6,700.00	6,500.00	6,300.00

### 8. 评估对象价值的确定

本次评估选取与评估对象权益状况相同的可比实例的成交价为依据, 将成交时间、交易情况、区位状况、实物状况等各项影响房地产价格因素进行比较修正得出修正价格, 此价格真实反映了房地产市场状况, 评估出的结果真实可信, 且三个可比实例计算的比准单价相差不大, 故取三者的算术平均值作为评估对象平均单价。

$$\begin{aligned} \text{评估对象单价} &= (6,700.00 + 6,500.00 + 6,300.00) \div 3 \\ &= 6,500.00 \text{ (元/m}^2\text{)} \quad (\text{取整至百位}) \end{aligned}$$

### (三) 评估对象价值的确定

海口市椰林路 9 号新安大厦 A 座 202 房建筑面积 68.42m<sup>2</sup> 的住宅房地产

$$\begin{aligned} \text{评估对象总价} &= 6,500.00 \text{ 元/m}^2 \times 68.42 \text{ m}^2 \\ &= 444,700.00 \text{ (元)} \quad (\text{取整至百位}) \end{aligned}$$

## 第六部分 评估结论

### 一、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（大写人民币肆拾柒万贰仟壹佰元整），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。

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。

南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司

南京市鼓楼区管家桥 9 号华新大厦 18-20 楼

二零二五年十一月二十日

## 附件：关于进行资产评估有关事项的说明

### （一）委托人暨产权持有单位概况

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，其基本情况如下：

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）委托人与产权持有单位之间的关系

委托人与产权持有单位为同一单位。

## 二、关于经济行为的说明

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议会议决议》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。

## 三、关于评估对象与评估范围的说明

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 m<sup>2</sup>, 账面原值为 333,871.81 元, 账面净值为 211,409.70 元。委评房地产的基本信息如下:

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 m <sup>2</sup>
总层数	12

#### 四、关于评估基准日的说明

- (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目的的接近, 有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

#### 五、可能影响评估工作的重大事项的说明

1. 我单位于 2021 年 11 月 24 日名称变更为江苏省糖烟酒有限公司。委评海口市椰林路 9 号新安大厦 A 座 202 房住宅房地产涉及的《中华人民共和国房屋所有权证》上显示房屋所有人为江苏省糖烟酒总公司。截至评估基准日, 我单位尚未办理上述房产证的权证信息变更, 也未办理国有土地使用证, 我单位已提供了相应的产权承诺。

#### 六、资料清单

- (一) 资产评估申报明细表
- (二) 相关经济行为的批文
- (三) 评估对象涉及的相关资料复印件
  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

3. 《售房合同》复印件

4. 其他资料

委托人暨产权持有单位：江苏省糖烟酒有限公司

法定代表人：

年      月      日