

本报告依据中国资产评估准则编制

江苏华脉光电科技有限公司拟资产转让涉及的
泰州市姜堰区罗塘街道兴业路 66 号（南地块）
工业房地产市场价格价值评估项目
资产评估报告

永诚评报字（2023）第 013 号

（共壹册，第壹册）

江苏永诚土地房地产资产评估咨询有限公司

二〇二三年十一月二十一日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3232020168202300014
合同编号:	ZCHT2023-012
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	永诚评报字(2023)第013号
报告名称:	江苏华脉光电科技有限公司拟资产转让涉及的泰州市姜堰区罗塘街道兴业路66号(南地块)工业房地产市场价值评估项目资产评估报告
评估结论:	40,166,000.00元
评估报告日:	2023年11月21日
评估机构名称:	江苏永诚土地房地产资产评估咨询有限公司
签名人员:	宋晓鑫 (资产评估师) 会员编号: 32190120 王龙臣 (资产评估师) 会员编号: 32210060
 (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: 2023年11月21日

目 录

资产评估师·声明	2
资产评估报告·摘要	4
资产评估报告·正文	7
一、委托人及其他资产评估报告使用人	7
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型	9
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程和情况	19
九、评估假设	21
十、评估结论	23
十一、特别事项说明	23
十二、资产评估报告使用限制说明	25
十三、资产评估报告日	25
资产评估报告·附件	27

资产评估师·声明

为使评估报告使用人合理理解并恰当使用本评估报告，我们特声明如下：

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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

四、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其评估对象可实现价格的保证。

五、本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。

六、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。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报，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、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。

九、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。资产评估报告日使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。报告评估结果是对评估基准日委托人申报的资产而作出的价值客观公允反映，本评估机构对这一评估基准日以后该资产价值发生的重大变化不负责任。在评估基准日至本报告出具期间，可能影响资产价值的国家宏观经济政策及市场基本情况未发生重大变化。但本评估机构不能预计本评估报告出具后的政策与市场变化对评估结果的影响。

十、我们已对评估报告书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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围；所以资产评估师对评估对象的法律权属状况虽给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

十一、参与本次评估项目的资产评估师及助理人员对评估对象进行了实地查勘，但我们对评估对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人、产权持有者提供的资料进行评估；对评估对象可能存在但难以发现的缺陷或故障隐患不负调查和揭示的责任。

江苏华脉光电科技有限公司拟资产转让涉及的 泰州市姜堰区罗塘街道兴业路 66 号（南地块）

工业房地产市场价格价值评估项目

资产评估报告·摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

江苏永诚土地房地产资产评估咨询有限公司（以下简称“本公司”）接受江苏华脉光电科技有限公司的委托，依据国家有关资产评估的法律、法规和政策，本着独立、客观、公正的原则，房屋建筑物采用成本法、土地使用权采用市场比较法，按照必要的评估程序，对委托人拟资产转让涉及的位于泰州市姜堰区罗塘街道兴业路 66 号（南地块）工业房地产在 2023 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要报告如下：

一、评估目的：

江苏华脉光电科技有限公司拟资产转让，需要对该经济行为涉及的泰州市姜堰区罗塘街道兴业路 66 号（南地块）工业房地产于评估基准日的市场价值进行资产评估，为该经济行为提供价值参考。

二、评估对象与范围：

评估对象为委托人申报的工业房地产；评估范围为委托人申报的位于泰州市姜堰区罗塘街道兴业路 66 号（南地块）的房屋建筑物、工业出让土地、构筑物及其他辅助设施，具体包括房屋建筑物 2 幢（面积 8,079.16 平方米）、工业土地 1 项（面积 51,232.00 平方米）、构筑物

及其他辅助设施共计9项（详见评估明细表）。

三、价值类型：

根据本次评估的目的和评估对象，我们选用的价值类型为市场价值。市场价值为自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常市场营销之后，所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值的估计数额，当事人双方应当各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。

四、评估基准日：

2023年10月31日。

五、评估结论：

江苏华脉光电科技有限公司纳入评估范围内的工业房地产在评估基准日2023年10月31日的账面价值为3,404.24万元，评估价值为4,016.60万元，大写：人民币肆仟零壹拾陆万陆仟元整，评估增值612.36万元，增值率为17.99%。

六、特别事项说明：

1、本报告依据了委托人提供的相关资料，委托人应对有关资料的合法性、真实性和可靠性负责，并承担相应的法律责任。

2、委托人提供了《不动产权证书》。对委估资产的产权确认是依据委托人提供的《不动产权证书》、资产申报明细表等资料作出的，本公司评估人员未能向有关部门核实上述产权资料，如因委托人提供的情况不真实，影响评估结果，我公司不承担任何法律责任。

3、根据产权持有单位承诺，委估资产不存在租赁、抵押、担保、纠纷等情况，故本报告未考虑上述事项对委估资产评估价值的影响，也未对各项资产评估后增减值部分作任何纳税准备，有关涉税事宜以税务部门核定为准。

七、报告有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告有效期为一

年，即自评估基准日 2023 年 10 月 31 日至 2024 年 10 月 30 日止的期限内有效；如超过一年，需重新进行资产评估，若超过有效期使用，本机构不承担任何责任。

江苏华脉光电科技有限公司拟资产转让涉及的 泰州市姜堰区罗塘街道兴业路 66 号（南地块）

工业房地产市场价格价值评估项目

资产评估报告·正文

永诚评报字（2023）第 013 号

江苏永诚土地房地产资产评估咨询有限公司（以下简称“本公司”）接受江苏华脉光电科技有限公司的委托，依据国家有关资产评估的法律、法规和政策，本着独立、客观、公正的原则，运用法定或公允的方法及程序，对委托人拟资产转让涉及的工业房地产进行了评估。在江苏华脉光电科技有限公司有关人员密切配合和协助下，对委托评估资产进行了实地查勘与核对，同时进行了必要的市场调研以及我们认为必要实施的其它评估程序，对上述资产在 2023 年 10 月 31 日所表现的市场价值作出公允反映，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人

1、委托人即产权持有人：江苏华脉光电科技有限公司

统一社会信用代码：91321204MA1W3W4H6E

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：泰州市姜堰区罗塘街道兴业路西侧

法定代表人：陈明

注册资本：20000 万元整

成立日期：2018 年 02 月 09 日

经营范围：光电子器件研发、制造、销售；光纤、光缆、电线、电缆研发、制造、销售、安装及相关技术咨询、技术转让、技术服务；电力通信工程设计及施工；施工劳务；自营和代理各类商品及技术的进出

口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）。（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）

2、委托人和产权持有单位之间的关系

委托人和产权持有人为同一单位。

3、其他资产评估报告使用人：本评估报告的使用者为委托人。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评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

江苏华脉光电科技有限公司拟资产转让，需要对该经济行为涉及的泰州市姜堰区罗塘街道兴业路 66 号（南地块）工业房地产于评估基准日的市场价值进行资产评估，为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为江苏华脉光电科技有限公司拟资产转让所涉及的泰州市姜堰区罗塘街道兴业路 66 号（南地块）工业房地产于评估基准日的市场价值。

（二）评估范围

本次评估范围是泰州市姜堰区罗塘街道兴业路 66 号（南地块）的房屋建筑物、工业出让土地、构筑物及其他辅助设施，具体包括房屋建筑物 2 幢（面积 8,079.16 平方米）、工业土地 1 项（面积 51,232.00 平方米）、构筑物及其他辅助设施共计 9 项。

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。

1、主要资产的情况及特点

纳入评估范围内的资产，为位于泰州市姜堰区罗塘街道兴业路 66 号

（南地块）的工业房地产，权利人为江苏华脉光电科技有限公司，截至评估基准日评估对象已取得不动产权证，具体信息如下：

权证号	苏（2023）姜堰不动产权第 0066383 号			
权利人	江苏华脉光电科技有限公司			
共有情况	单独所有			
坐落	泰州市姜堰区罗塘街道兴业路 66 号（南地块）			
不动产单元号	321204118006GB00371F00020101			
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权			
权利性质	出让/自建房			
用途	工业用地/工业			
面积	宗地面积：51232 m ² /房屋建筑面积：8079.16 m ²			
使用期限	国有建设用地使用权 2068 年 06 月 04 日止			
权利其他状况	幢号	所在层/总层数	建筑面积（m ² ）	结构
	1 幢	1-6/6	4040.32	钢筋混凝土结构
	2 幢	1-6/6	4038.84	钢筋混凝土结构

截至评估基准日，根据产权持有单位承诺，上述建筑物产权清晰，手续完善，不存在租赁、抵押、担保、纠纷等情况。

2、实物资产的分布情况及特点

纳入本次评估范围内的工业房地产，根据产权持有单位提供资料及现场勘查，宿舍楼属于自建，竣工日期为 2019 年，钢混结构，总层数均为 6 层，所在层数 1-6 层，朝向为南北，建筑物外墙涂料粉刷，铝合金窗，室内地面铺面砖，乳胶漆墙面，水、电等配套设施齐全。

纳入本次评估范围内的构筑物及其他辅助设施主要为道路（沥青）、围墙护栏、膜结构汽车棚等共 9 项，均坐落于江苏华脉光电科技有限公司厂区内。

3、引用其他机构报告

本次评估报告未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

本次评估报告所体现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，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。

本次价值类型的选择是根据本次评估目的确定的。

五、评估基准日

本次评估的基准日为：2023年10月31日。

根据委托人的要求，为保证评估结果的时效性，并与评估目的的实现尽可能的接近，资产评估委托合同约定评估基准日为2023年10月31日。

本报告中的一切取价标准均为评估基准日的有效价格标准。

六、评估依据

我们在本次评估工作中所遵循的法律依据、准则依据、权属依据、行为依据及取价依据主要有：

1、法律依据

(1) 《中华人民共和国资产评估法》（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于2016年07月02日通过，自2016年12月01日起施行）；

(2) 《中华人民共和国民法典》（2020年05月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

(3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年08月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议修正）；

(4) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年08月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议修正）；

(5) 其他相关法律法规。

2、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—不动产》（中评协[2017]38号）；
(8)《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
(9)《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
(10)《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
(11)《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

3、产权依据

(1)委托人提供的委估资产申报明细表；
(2)《不动产权证书》复印件（苏（2023）姜堰不动产权第 0066383号）；

(3)其他权属资料。

4、行为依据

(1)《关于聘请资产评估机构对泰州市姜堰区罗塘街道兴业路 66 号（南地块）工业房地产进行资产评估的决定》。

5、取价依据

(1)评估人员现场勘查记录和收集的有关资料；
(2)《资产评估常用数据及参数手册》；
(3)《江苏省建筑工程概算指标》；
(4)《江苏省建筑工程综合预算定额》；
(5)其他市场调查资料等。

七、评估方法

资产评估师执行资产评估业务时，应当根据相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及其他评估方法的适用性，恰当选择合理的评估方法。

收益法，是指通过将被评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。运用收益现值法进行资产评估时，被评估资产必须具有独立的连续提供未来收益的能力，资产的未来收益必须能用货币计量；产权所有者所承担的风险也必须能用货币来衡量。

市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。运用市场法的前提条件是：要有一个充分发育的、活跃公平的市场，要能找到近期的、与被评估资产相同或类似的参照物；要能在市场上收集到参照物的技术资料 and 交易资料，地理位置方面的资料，功能方面的资料以及交易时间、条件、动机和价格等方面的资料。

成本法，是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生法律实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。实际操作中，亦可首先估算被评估资产与其全新状态相比的新旧程度确定综合成新率，然后用重置全价与综合成新率相乘，得到的积作为评估值。

（一）房屋建筑物的评估

房屋建筑物评估方法主要有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等。评估实践中各种方法的适用条件、方法特点、资料要求不同，应根据评估目的、委估资产的实际情况等选择合适的评估方法。

由于本次委估对象主要为工业用房，市场交易实例缺少，无法使用

市场比较法进行评估；目前评估对象为自用，且周边同类型物业出租较少，无法收集该类房产的收益资料，不宜使用收益法进行评估；假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，评估对象为已完成开发的工业房地产，不宜采用假设开发法进行评估。本公司评估人员根据委估房地产的具体情况，在对其进行实地勘察后，按照评估程序，认真分析了影响评估对象价值的相关因素，决定对房屋建筑物的评估采用成本法。

所谓成本法，是以开发或建造评估对象房产的各项必要费用之和为基础，再加上正常的利润和税金，得出评估对象房产价格的一种评估方法。根据我公司对成本法计算的各项成本资料收集，评估人员以建造评估对象的房屋所需耗费的社会平均水平的各项费用之和为基础（其中包括前期工程费、勘察设计费、建筑安装费、管理费、销售费、财务费用、资金成本等），再加上正常利润及税金进行估算，并结合成新率求得该评估对象的房屋价值。即：

成本法的基本公式是：评估值=重置价值*成新率

重置价值=开发成本+管理费用+投资利息+销售税费+开发利润

1、重置价值的确定

重置价值=建设成本+管理费用+投资利息+销售税费+开发利润

（1）建设成本

建筑物建设成本由前期和专业费用、开发期间税费、建筑安装工程费、公共基础设施建设费、公共配套设施费构成。

①前期和专业费用

包括可行性研究、工程勘察、规划及建筑设计、工程监理费等费用。

根据对泰州市房地产开发有关税费标准及同一供需圈建筑市场的调查与分析，估价对象的前期和专业费用合计为建筑安装工程费的4.49%，

各项费用详见下表：

收费项目	收费标准	收费批准文号及相关规定
建筑施工安全监督管理费	0.06%	苏价服[2002]328号、苏财综[2002]128号，最高不超过工程造价（不含设备）的0.06%，列入工程预算定额
勘察设计费	2.50%	计价格[2002]10号工程总造价的2.5%
建设工程标底编审费	0.30%	苏价服[2004]483号工程总造价的0.3%
可行性研究	0.40%	计价格[1999]1283号工程总造价的0.4%
环境影响评价	0.20%	计价格[2002]125号工程总造价的0.2%
招投标管理费	0.03%	苏价服[2003]171号，工程总造价的0.03%
临时三收费	1%	取工程总造价的1%
合计	4.49%	

②开发期间税费

包括有关税收和地方政府或其有关部门收取的费用。市政公用基础设施配套费 75 元/m²，合计按建筑面积计 75 元/m²。

③建筑安装工程费

估价对象建筑安装工程费，包括建筑工程费、安装工程费及装饰装修工程费、房屋设备工程费等，此费用假设在建设期间均匀投入。

A、房屋的土建工程费、安装工程费

根据估价对象建筑物的结构类型和实际情况，参照《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）、《江苏省建设工程费用定额》（苏建价〔2014〕299号）、《江苏省建筑工程与装饰工程计价表》（2014）及国家、行业、地方规定的技术标准规范进行测算，并参考近期同类型建筑物的市场信息价，结合估价师掌握的资料，与估价对象类似建筑物建筑安装工程费。

与估价对象类似建筑物建筑安装工程费需进行层高、跨度、跨数、设备设施等差异调整得到估价对象工程造价。

估价对象工程造价=类似建筑安装工程费×（1+层高调整系数）×（1+跨度调整系数）×（1+跨数调整系数）×（1+设备设施调整系数）

B、房屋装修工程费

装修工程费主要指建筑物内的电梯间、楼梯间、门厅等公共部位装修及室内的二次装修。

C、附属工程费

附属工程是指房屋周围的围墙、电动大门、路面及绿化等。本次评估附属工程单独计价，此处不重复计算。

④基础设施建设费

包括开发项目内直接配套建设的供水、供电、排污、排洪、环卫等公共基础设施建设费用。

⑤公共配套设施费

包括城市规划要求配套的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非营业性设施的建设费用，如医院、文化活动中心、物业管理用房、公共厕所等。估价对象所在厂区为自用型工业项目，未建设上述公共配套设施，故公共配套设施建设费计为0。

⑥房屋建设成本

建设成本=前期和专业费用+开发期间税费+建筑安装工程费+基础设施建设费+公共配套设施费。

（2）管理费用

主要是指为组织和管理开发经营活动的必要支出，包括人员工资及福利费、办公费、差旅费、固定资产使用费、业务招待费等，根据估价师调查掌握的资料，与估价对象类似的建设工程管理费取建设成本的3%；假设在建设期内均匀投入。

（3）销售费用

是指预售未来开发完成的房地产或销售已经开发完成的房地产所必要的费用，包括广告费、销售资料制作费、样板房或样板间建设费、售

楼处建设费、销售人员费用或者销售代理费等。通常按照售价的一定比率来测算。

因估价对象为自用型物业，故该项费用计为0。

（4）投资利息

应计息项目包括建设成本、管理费用和销售费用。

投资利息指项目开发完成或者实现销售之前发生的所有必要费用应计算的利息。本次评估按建筑物投资额和合理的建造期限及现时资金社会一般无风险收益确定并假定按建设期均匀投入，根据估价师的调查，与估价对象类似建筑物建设期为一年。

利息率取价值时点同期银行1年期LPR利率3.45%。

假设建设成本中的前期和专业费用在取得土地使用权时一次性投入，建设成本中的开发期间税费、建筑安装工程费、基础设施及公共配套设施建设费、管理费用、销售费用在开发期内均匀投入，按复利计算。

（5）销售税费

销售税费是指预售未来开发完成的房地产或销售已经开发完成的房地产应由卖方缴纳的税费，一般是按照售价的一定比例收取，具体包括：增值税、增值税附加等。

（6）开发利润

开发利润是把建筑物作为一种生产要素，以固定资产方式投入并发挥效用，因此开发利润应与同行业投资回报相一致。房地产评估中开发利润有以下四种计算方式：直接成本利润率、投资利润率、成本利润率、销售利润率，同时开发利润的计算基数相应有四种，本次评估采用投资利润率，其计算基数为建设成本、管理费用及销售费用之和。经过调查，近年泰州市房地产行业开发与估价对象类似的建筑物投资利润率平均为8%，故最终以8%作为本次评估的开发利润率。

(7) 委评房屋重置价格=建设成本+管理费用+投资利息+销售税费+
开发利润

2、成新率的确定方法

成新率是指评估基准日房屋建筑物的完好状态与全新建筑物的比率。在评估过程中，我们首先注意到决定房屋剩余使用寿命以及成新率的主要因素是房屋的地基、梁、板、柱、墙体、屋面等主体结构，基于这一原因，在确定房屋成新率时，对构成房屋的基本因素即内在质量和次要因素即外观质量进行综合考虑。

对每项房屋建筑物成新率的评估，是在调查自竣工以来维修保养情况、查看各项建筑物主体结构和内外装修的现状基础上，结合使用完好分值率法、年限法，综合确定成新率。

(1) 打分法成新率测定依据建筑物的地基基础、承重构件、墙体等结构部分，屋面、楼地面、内外墙壁面装修、门窗、吊顶等建筑部分以及水、暖、电、卫等各占建筑物造价比重确定其标准分值，再由现场勘查实际状况确定各类的评估完好分值，根据此分值确定整个建筑物的成新率。

(2) 年限法成新率，按照已使用年限和尚可使用年限计算。

成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）*100%

(3) 综合成新率=打分法成新率*60%+年限法成新率*40%

3、委评房屋价值=房屋重置价×综合成新率

(二) 土地使用权价值的评估

根据《资产评估执业准则—不动产》，土地评估方法主要有收益还原法、市场比较法、基准地价系数修正法、剩余法、成本逼近法、路线价法等。根据地产市场发育情况并结合待估宗地的具体特点及评估目的，本公司评估师认为：

(1)待估宗地为工业用地,由于该地区工业用地收益难以准确量化,考虑到评估的可操作性,故不宜采用收益还原法。

(2)基准地价系数修正法、成本逼近法不能真实反映土地的市场价值,故不宜采用基准地价系数修正法及成本逼近法。

(3)剩余法适用于待开发土地、待拆迁改造的再开发房地产等土地的评估,待估宗地上已建有房屋建筑物,故不宜采用剩余法。

(4)路线价法适用于城市土地、较为繁华地区、街道比较整齐的区域,待估宗地为工业用地,不宜采用路线价法。

待估宗地周边土地类似成交案例较多,本公司评估师认为适宜采用市场比较法。

市场比较法的基本思路是在估算待估宗地地价时,根据替代原则,将待估宗地与具有替代性的,且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较,并依据后者已知的成交价格,参照待估宗地的交易时间、交易情况、交易方式、土地使用年限、容积率、区域以及个别因素等,修正评出比准地价,最终以交易的类似地产比准地价估算待估宗地在估价期日的地价。其基本公式为:

$$P=PB\times A\times B\times C\times D\times E$$

式中:

P—估价对象价格;

PB—比较实例价格;

A—估价对象交易情况指数除以比较实例宗地交易情况地价指数;

B—估价对象估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数;

C—估价对象区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数;

D—估价对象个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E—估价对象年期修正指数除以比较实例宗地年期修正指数。

（三）构筑物及其他辅助设施的评估

纳入本次评估范围内的构筑物及其他辅助设施采用成本法进行评估。

成本法，指在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部费用，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，所得的差额作为被评估资产评估值的一种评估方法。在具体估算评估值时，先将各种陈旧性贬值用资产的成新率反映出来，然后用重置完全成本与成新率的乘积作为被评估资产的评估值。

基本公式为：评估值=重置全价×成新率

A、重置全价的确定：

主要查询当期相关报价资料取得其购置价，在此基础上考虑各项合理费用，如运杂费等。其中对于部分询不到价格的设施，采用替代程序，以同类设施价格并考虑合理费用后确定其重置全价。

B、成新率的确定：

采用使用年限法确定成新率。

使用年限成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）*100%

C、评估值的确定：

将重置全价和成新率相乘，得出评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估执业准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

受理资产评估业务前，与委托人就产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人、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、资产评估报告使用限制、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对自身专业能力、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。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，包括资产评估业务实施的主要过程、时间进度、人员安排、技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

（四）现场调查

通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

（五）收集整理评估资料

1、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。包括：从委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料；

2、要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行确认；

3、依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。超出资产评估师专业能力范畴的核查验证事项，资产评估师委托或者要求委

托人委托其他专业机构出具意见。

4、根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

1、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、成本法、假设开发法等资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；

2、当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；

3、对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

（七）编制出具评估报告

1、在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告；

2、按照法律、行政法规、资产评估准则和内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；

3、出具资产评估报告前，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有关内容进行沟通；

4、出具并提交资产评估报告。

（八）工作底稿归档

按照法律、行政法规、资产评估准则和内部质量控制制度，对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

在评估过程中，我们遵循以下评估假设条件：如评估假设不成立，将对评估结论产生重大影响。

（一）一般假设

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

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3、持续使用假设：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。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

4、除非另有说明，本次评估以产权持有单位合法取得房屋权属，且无权属纠纷为假设前提；假设在土地剩余使用年期内，评估对象权益的所有权人，对评估对象享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。

（二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、本次评估中所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

4、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；

5、评估范围仅以委托人及产权持有单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及产权持有单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

6、本次评估以产权持有单位至评估基准日不存在未公开披露且未在账面反映的事项导致承担的赔偿责任为假设前提；

7、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）评估结果

在实施了上述资产评估程序后，确定委托人委托评估的工业房地产在评估基准日 2023 年 10 月 31 日的账面价值为 3,404.24 万元，评估价值为 4,016.60 万元，大写：人民币肆仟零壹拾陆万陆仟元整，评估增值 612.36 万元，增值率为 17.99%。

（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本次评估增值 612.36 万元，增值率为 17.99%，主要是房屋建筑物和土地使用权评估增值，其中：（1）房屋建筑物评估增值 75.42 万元，主要原因：评估计算成新率考虑房屋的经济耐用年限，比账面折旧年限长。（2）土地使用权评估增值 591.10 万元，主要原因：土地市场价值呈上涨趋势。

十一、特别事项说明

1、本公司评估人员与委托人及评估对象不存在已有的或潜在的利害关系。

2、本报告依据了委托人提供的相关资料，委托人应对有关资料的合法性、真实性和可靠性负责，并承担相应的法律责任。

3、本次评估范围是根据委托人提供的资产清单作出的，委托人未申

报的资产不在本次评估范围之内。

4、本次评估由于受客观条件限制，我们只对被评估资产进行了一般性的检查，对其内部有可能存在的隐含缺陷或非正常使用造成的超常腐蚀/损伤或其他一些较大的隐性故障并无能力予以考虑；委托人也未声明其有已知的瑕疵，只能根据委托人介绍及现场勘查进行合理确认，根据评估常识进行评估。

5、委托人提供了《不动产权证书》。对委估资产的产权确认是依据委托人提供的《不动产权证书》、资产申报明细表等资料作出的，本公司评估人员未能向有关部门核实上述产权资料，如因委托人提供的情况不真实，影响评估结果，我公司不承担任何法律责任。

6、根据产权持有单位承诺，委估资产不存在租赁、抵押、担保、纠纷等情况，故本报告未考虑上述事项对委估资产评估价值的影响，也未对各项资产评估后增减值部分作任何纳税准备，有关涉税事宜以税务部门核定为准。

7、评估基准日后，评估结果有效期内，若资产数量发生变化，应根据本报告的评估方法对资产额进行相应调整。若资产价格标准发生变化，并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

8、评估人员并非专业检测人员，评估人员是对资产可见度感知进行评估，如委托人及其他有关各方认为需要专业人员进行鉴定，我们将引用鉴定结果调整评估值。

9、本评估报告系评估人员按照执业规范标准提供的咨询服务，未来市场价值实现程度由于受诸多因素的制约，评估人员及评估机构对此不能做出任何承诺，评估结论也只具有参考作用，故特别提醒报告使用者及相关利益人对此应予以高度重视和正确理解。

10、本评估报告只限于中华人民共和国境内使用，用中文以外的其他文字制作本报告，须经过本评估机构及签署本报告的资产评估师认可。

11、本评估报告的报告解释权为本评估机构所有，未经评估机构书面同意，本评估报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得向委托人及报告审查部门以外的单位和个人提供，凡因委托人使用评估报告不当而引起的后果，评估机构和评估人员不承担责任。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本报告仅供委托人及产权持有者为本报告所列明的评估目的和用途以及报送有关主管机关审查而使用，未征得我评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规以及相关当事方另有约定的除外。

2、本评估报告需经资产评估师签名或盖章并加盖评估机构公章，并作为一个整体时有效，复印件无效。

3、本次评估我们没有考虑特殊的交易方式可能追加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重大变化以及遇有自然力或其他不可抗力的影响。

4、根据国家现行的有关规定，本资产评估报告有效期为一年，即自评估基准日 2023 年 10 月 31 日至 2024 年 10 月 30 日止的期限内有效；如超过一年，需重新进行资产评估，若超过有效期使用，本机构不承担任何责任。

5、对评估结果的使用请关注本报告特别事项说明。

十三、资产评估报告日

本评估报告资产评估师形成最终专业意见的日期为 2023 年 11 月 21 日。

（本页无正文）

评估机构：江苏永诚土地房地产资产评估咨询有限公司

地址：泰州市鼓楼南路288-4号

邮政编码：225300

电话：0523-86885792

传真：0523-86880110

资产评估师：



资产评估师：



资产评估报告·附件

除特别注明的外，其余均为复印件

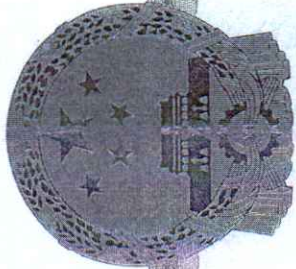
- 1、资产评估明细表；
- 2、评估对象位置示意图、照片；
- 3、委托人及产权持有单位营业执照；
- 4、评估对象涉及的主要权属证明材料；
- 5、委托人及产权持有单位承诺函；
- 6、资产评估机构营业执照副本；
- 7、资产评估机构资质证书（江苏省财政厅文件【苏财工贸[2018]101号】
备案公告）；
- 8、资产评估机构资质证书（泰州市财政局文件【泰财工贸[2022]4号】
变更备案公告）；
- 9、签字资产评估师资格证书登记卡；

评估对象位置图



现场照片





营业执照

统一社会信用代码

91321204MA1W3W4H6E

编号 321284656202210280085

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 江苏华脉光电科技有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 陈明

经营范围 光电子器件研发、制造、销售；光纤、光缆、电缆、电缆研发、制造、销售、安装及相关技术咨询、技术转让、技术服务；电力通信工程设计及施工；施工劳务；自营和代理各类商品及技术的进出口（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）。

注册资本 20000万元整

成立日期 2018年02月09日

住所 泰州市姜堰区罗塘街道兴业路西侧



登记机关

2022年10月28日

根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机构 (章)

2023 年 08 月 09 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 32022285760

权利人	江苏华脉光电科技有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	泰州市姜堰区罗塘街道兴业路66号（南地块）		
不动产单元号	321204118006GB00371F00020101		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/自建房		
用途	工业用地/工业		
面积	土地面积：51232.00m ² /房屋建筑面积：8079.16m ²		
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2068年06月04日止		
权利其他状况	其中： 幢号：1幢，总层数：6，所在层：1-6，建筑面积：4040.32m ² ，房屋结构：钢筋混凝土结构 幢号：2幢，总层数：6，所在层：1-6，建筑面积：4038.84m ² ，房屋结构：钢筋混凝土结构		

登记类型：变更登记
登记日期：2023-08-09

宗地图



单位: m

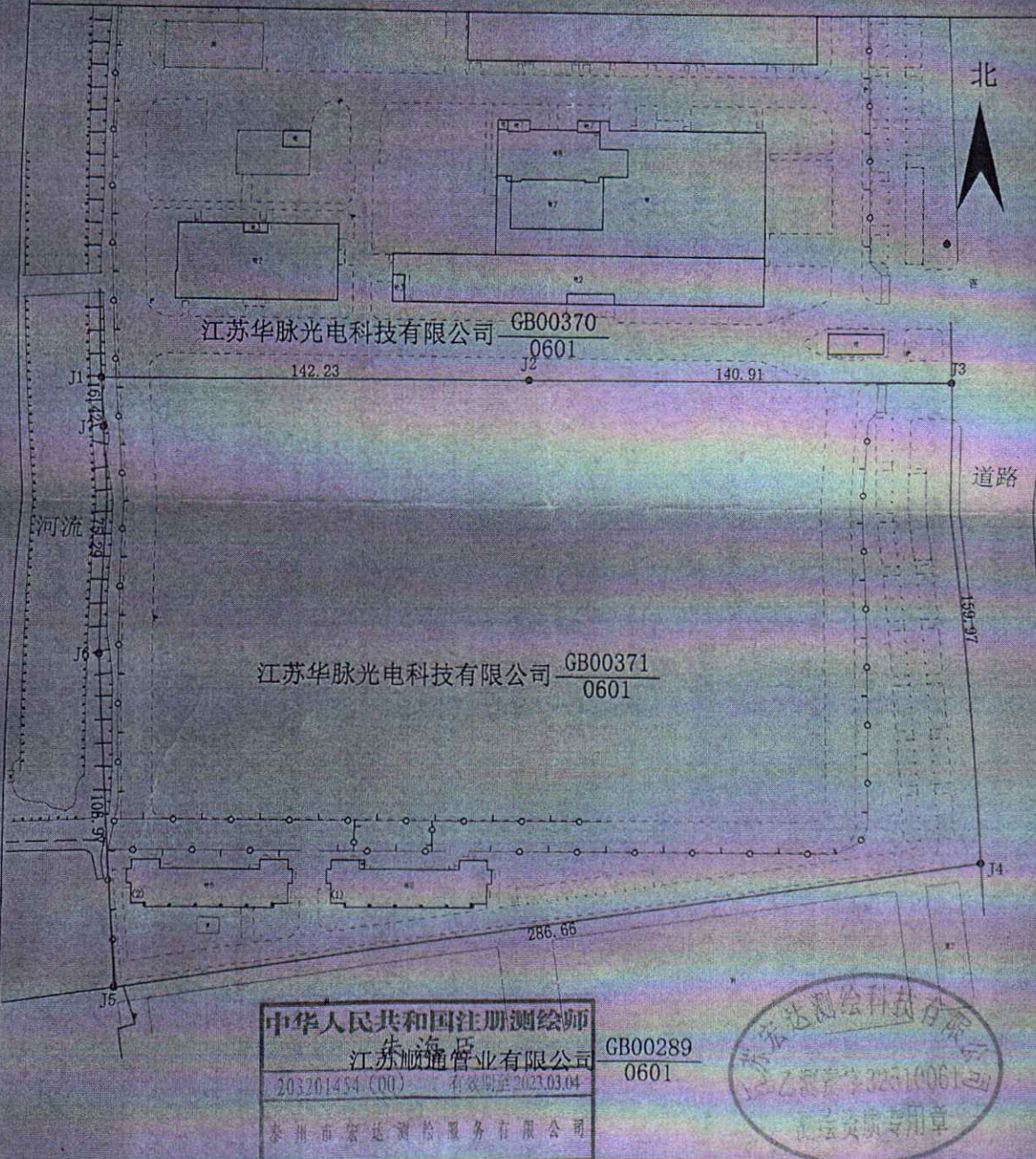


宗地代码: 321204118006GB00371

土地权利人: 江苏华脉光电科技有限公司

所在图幅号: 13.50-93.75

宗地面积: 51232.00 m²



2023年06月解析法测图

1:1900

制图日期: 2023年6月16日

审核日期: 2023年6月16日

调查者: 蒋 政

制图者: 徐存伟

审核者: 朱海臣



分丘平面图

地址：泰州市姜堰区罗塘街道兴业路66号（南地块）

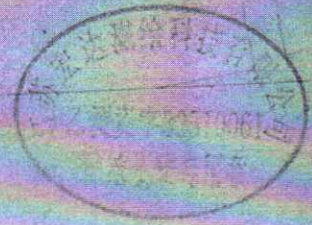
单位：m



江苏宏达测绘科技有限公司

2023年6月测绘
2000国家大地坐标系
2000房产图式

1:1900



附 图 页



承诺函

江苏永诚土地房地产资产评估咨询有限公司：

因拟资产转让事宜，我单位委托你公司对该经济行为涉及的位于泰州市姜堰区罗塘街道兴业路 66 号（南地块）的工业房地产进行评估。

为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、 资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、 已按规定办理了资产评估立项并获批准；
- 3、 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 4、 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 5、 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 6、 不干预评估工作。

被评估单位

法定代表人：

2023 年 月 日





营业执照

(副本)

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。



编号 321291666202201140070

统一社会信用代码
91321202050279919A (1/1)

名称	江苏永诚土地房地产资产评估咨询有限公司	注册资本	1000万元整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2012年07月26日
法定代表人	余树勇	营业期限	2012年07月26日至2042年07月25日
经营范围	房地产评估；土地评估；各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估、咨询。（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） 许可项目：测绘服务；建设工程监理（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） 一般项目：工程造价咨询业务；工程管理服务；政府采购代理服务；社会稳定风险评估；财务咨询（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）		



登记机关

江苏省财政厅文件

苏财工贸〔2018〕101号

备案公告

泰州永诚房地产土地资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》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。

一、资产评估机构名称为泰州永诚房地产土地资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为余树勇。

三、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案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。



信息公开选项：主动公开

江苏省财政厅办公室

2018年3月19日印发

泰州市财政局文件

泰财工贸〔2022〕4号

变更备案公告

江苏永诚土地房地产资产评估咨询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：

名称由“泰州永诚房地产土地资产评估有限公司”变更为“江苏永诚土地房地产资产评估咨询有限公司”

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。



泰州市财政局办公室

2022年2月2日 印发



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王龙臣

性别：男

登记编号：32210060

单位名称：江苏永诚土地房地产资
产评估咨询有限公司



初次执业登记日期：2021-01-08

年检信息：通过（2023-03-31）



（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：王龙臣
本人印鉴：王龙臣
32210060



打印日期：2023-04-25

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：宋晓鑫

性别：女

登记编号：32190120



单位名称：江苏永诚土地房地产资
产评估咨询有限公司



初次执业登记日期：2019-05-14

年检信息：通过（2023-03-31）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

宋晓鑫
32190120

本人印鉴：



打印日期：2023-04-25

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>