

本说明依据中国资产评估准则编制

天津泰达股份有限公司拟转让股权所涉及的
扬州万运建设发展有限公司股东
全部权益市场价值项目
资产评估说明

津国信评报字(2025)第 0042 号

(共一册, 第一册)

天津国信资产评估有限公司

2025 年 5 月 26 日



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 企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分 资产评估说明.....	3
第一章 评估对象与评估范围说明	4
一、评估对象与评估范围	4
二、企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量	16
三、引用其他机构出具的报告结论的情况	17
第二章 资产核实情况总体说明	18
一、资产核实人员组织、实施时间和过程	18
二、影响资产核实的事项及处理方法	18
三、核实结论.....	19
第三章 评估方法的选择和适用性分析.....	21
一、评估方法的介绍	21
二、评估方法适用性分析	21
第四章 资产基础法评估技术说明	24
一、流动资产评估技术说明	24
二、非流动资产评估技术说明	57
三、流动负债评估技术说明	110
四、非流动负债评估技术说明	113
第五章 评估结论及分析.....	115
一、评估结论及增减值原因分析	115
二、控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑	117
评估说明附件.....	118

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明供国有资产监督管理机构、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。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容委托人和被评估单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：企业关于进行资产评估有关事项的说明。

第三部分 资产评估说明

本部分由评估对象与评估范围说明、资产核实情况总体说明、资产基础法评估技术说明、评估结论及分析组成。详见下文。

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

(一) 评估对象

评估对象为扬州万运建设发展有限公司的股东全部权益价值。

1. 被评估单位注册登记情况

名称：扬州万运建设发展有限公司

统一社会信用代码：91321000677013452R

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：扬州市信息服务产业基地内 1 号楼

法定代表人：刁立夫

注册资本：248186.808463 万元

成立日期：2008-06-17

营业期限：2008-06-17 至 无固定期限

经营范围：投资置业、市政基础设施建设；建筑材料销售、国内贸易（国家有专项规定的除外）。房地产开发与经营；自有房屋出租；房产中介；物业服务；楼盘代理；房屋征收（拆迁）服务；道路与土石方工程施工；室内装修工程施工；机电工程施工；水电安装；酒店企业管理；自有资产管理；建筑设备、装饰材料销售。（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）

2. 历史沿革

(1) 公司成立

2008 年 6 月 17 日扬州万运建设发展有限公司由扬州市广陵新城投资发展有限公司出资并在扬州工商行政管理局广陵分局登记设立，设立时注册资本 6300.00 万元人民币，实缴注册资本 6300.00 万元人民币，该出资经扬州正信会计师事务所有限公司审验并出具杨正会验[2008]第 103 号《验资报告》，设立时股东股权结构如下所示：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴出资占比 (%)
1	扬州市广陵新城投资发展有限公司	6,300.00	100.00%	6,300.00	100.00%

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴出资占比 (%)
	合计	6,300.00	100.00%	6,300.00	100.00%

(2) 第一次股权转让

2008年6月19日,根据扬州万运建设发展有限公司股东会决定,同意扬州市广陵新城投资发展有限公司将其持有的95%的股权以人民币5985.00万元人民币的价款转让给扬州泰达发展建设有限公司,本次股权转让后的股权结构如下所示:

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴出资占比 (%)
1	扬州市广陵新城投资发展有限公司	315.00	5.00%	315.00	5.00%
2	扬州泰达发展建设有限公司	5,985.00	95.00%	5,985.00	95.00%
	合计	6,300.00	100.00%	6,300.00	100.00%

(3) 第二次股权转让

2008年12月22日,根据扬州万运建设发展有限公司股东会决定,同意扬州泰达发展建设有限公司将其持有的95%的股权以人民币5985.00万元人民币的价款转让给扬州市广陵新城投资发展有限公司,本次股权转让后的股权结构如下所示:

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴出资占比 (%)
1	扬州市广陵新城投资发展有限公司	6,300.00	100.00%	6,300.00	100.00%
	合计	6,300.00	100.00%	6,300.00	100.00%

(4) 第一次增资

2009年5月6日,根据扬州万运建设发展有限公司股东会决定,同意将公司注册资本由6300.00万人民币增加至29976.84万人民币,增资部分由扬州市广陵新城投资发展有限公司出资,其中以五宗土地使用权作价出资,本次出资经扬州正信会计师事务所有限公司审验并出具杨正会验[2009]第126号《验资报告》,本次增资后的股权结构如下所示:

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴出资占比 (%)
1	扬州市广陵新城投资发展有限公司	29,976.84	100.00%	29,976.84	100.00%
	合计	29,976.84	100.00%	29,976.84	100.00%

(5) 第三次股权转让

2009年6月2日,根据扬州万运建设发展有限公司股东会决定,同意扬州市广陵新城投资发展有限公司将其持有的100%的股权转让给扬州泰达发展建设有限公司,双方签订股权转让协议,协议约定股权转让价款为29,976.84万元,本次股权转让后股权结构如下所示:

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴出资占比 (%)
1	扬州泰达发展建设有限公司	29,976.84	100.00%	29,976.84	100.00%
合计		29,976.84	100.00%	29,976.84	100.00%

(6) 第四次股权转让

2009年8月10日,根据扬州泰达发展建设有限公司股东会决定,同意扬州泰达发展建设有限公司将其持有的100%的股权转让给天津泰达股份有限公司,双方签订股权转让协议,协议约定股权转让价款为29,976.84万元,本次股权转让后股权结构如下所示:

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴出资占比 (%)
1	天津泰达股份有限公司	29,976.84	100.00%	29,976.84	100.00%
合计		29,976.84	100.00%	29,976.84	100.00%

(7) 第二次增资

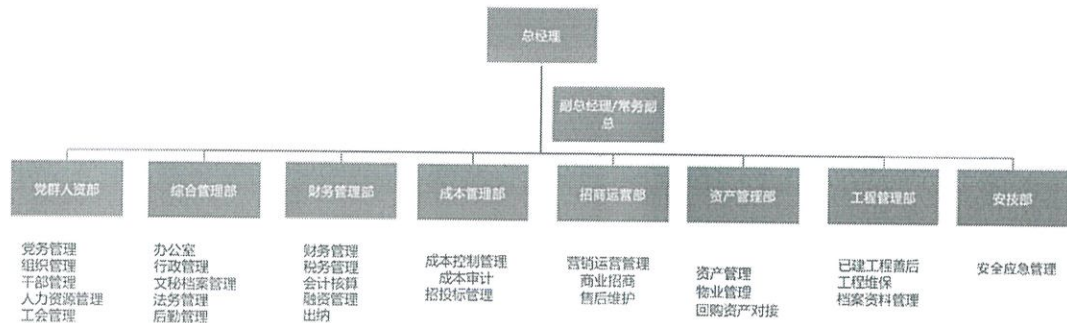
根据天津泰达股份有限公司津泰股总纪(2025)5号会议纪要,同意将天津泰达股份有限公司对扬州万运建设发展有限公司持有的债权转为股权,本次债权经第三方评估机构评估并出具津国信评报字(2025)第0011号《天津泰达股份有限公司拟实施债转股所涉及的其持有的扬州万运建设发展有限公司债权价值项目》资产评估报告,本次增资后扬州万运建设发展有限公司注册资本由29,976.84万元人民币增加至248,186.808463万元人民币,本次增资后股权结构如下所示:

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴出资占比 (%)
1	天津泰达股份有限公司	248,186.808463	100.00%	248,186.808463	100.00%
合计		248,186.808463	100.00%	248,186.808463	100.00%

截至评估基准日,上述股权结构未发生变更。

3.组织架构

截至评估基准日,被评估单位组织架构如下所示:



4.经营业务

扬州万运主要资产为扬州 Y-MSD 项目。该项目由广陵区政府平台公司扬州市广江资产经营管理有限公司（以下简称“广江资产”）委托扬州万运建设发展有限公司实施开发运营，广江资产对建成后总物业的 80%予以定向回购（一期回购面积占实际建成面积的 67%），回购价格由回购物业总成本费用加成 16%管理费用构成。

Y-MSD 项目位于扬州市广陵新城文昌路北侧沙湾路西侧，整体业态包含：酒店、写字楼、SOHO 办公、酒店式公寓、商业广场。

项目计划总用地面积 255 亩，总建筑面积 101 万平米，整体预计总投资 79.43 亿元，分两期建设，其中一期计划投资 39.4 亿元，二期计划投资约 40 亿元。项目一期用地面积 116.4 亩，规划建筑面积 51.74 万平米，实际建成面积 51 万平米，其中政府回购部分 34.15 万平米，主要为写字楼、SOHO 办公及地下车库；自持部分 16.85 万平米，主要为酒店、酒店式公寓及商业广场。具体如下：

单位：平米

序号	业态	规划面积	建成面积	备注
1	办公	135,478.04	125,072.90	政府回购
2	SOHO 办公	85,296.33	84,204.29	政府回购
3	地下车库	133,492.00	132,213.60	政府回购
4	酒店	37,075.70	42,042.16	自持
5	商业	58,133.11	59,557.08	自持
6	公寓	67,919.15	66,918.55	自持
小计		517,394.33	510,008.58	

5. 近三年一期的资产、负债和财务、经营状况

近两年及评估基准日的资产、负债和财务状况如下表：

近两年一期的资产负债情况

金额单位：人民币万元

项目	历史数据		
	2023/12/31	2024/12/31	2025/4/30
一、流动资产合计	308,786.87	320,794.22	326,486.59
货币资金	1,117.88	2,432.51	2,209.78
应收票据及应收账款	298,940.86	309,446.07	311,940.16
预付款项	0.16	0.16	0.16
其他应收款	5,720.56	5,683.56	9,058.60
存货	1,495.52	1,525.73	1,525.73
其它流动资产	1,511.90	1,706.18	1,752.16
二、非流动资产合计	78,845.26	80,093.04	81,046.68
投资性房地产	43,041.87	45,053.47	45,053.47
固定资产	20.99	18.49	17.34
在建工程	34,015.46	34,104.19	34,122.69
无形资产	0.24	0.09	0.04
递延所得税资产	1,766.70	726.80	773.14
其他非流动资产	-	190.00	1,080.00
三、资产总计	387,632.13	400,887.25	407,533.27
四、流动负债合计	284,269.27	297,045.00	145,666.92
应付票据及应付账款	58,212.70	47,673.35	32,467.11
预收款项	5.88	55.00	55.00
合同负债	155.79	142.17	142.17
应付职工薪酬	48.24	33.72	37.31
应交税费	41,837.81	43,194.03	43,963.86
其它应付款	170,712.77	202,585.24	65,731.81
一年内到期的非流动负债	13,288.29	3,354.39	3,262.55
其他流动负债	7.79	7.11	7.11
五、非流动负债合计	10,359.29	4,402.84	2,757.04
长期应付款	5,695.44	2,452.86	816.44
预计负债	4,663.85	1,949.98	1,940.60
六、负债合计	294,628.56	301,447.84	148,423.96
七、净资产(所有者权益)	93,003.57	99,439.41	259,109.31

近两年一期的经营情况

金额单位：人民币万元

项目	历史数据		
	2023 年	2024 年	2025 年 1-4 月
一、营业总收入	13,298.88	11,844.23	3,913.21
其中：主营业务收入	13,298.88	11,844.23	3,913.21
其他业务收入	-	-	-
二、营业总成本	4,642.22	3,213.67	1,817.96
其中：营业成本	3,168.41	2,068.33	960.79
税金及附加	460.76	430.60	143.28
销售费用	314.71	329.98	32.92
管理费用	805.57	661.12	342.75
研发费用	-	-	-
财务费用	1,419.76	1,169.35	143.51
资产减值损失	-	-	-
信用减值损失	243.71	565.90	194.71
加：其他收益	-	-	-
投资收益	-	-	-
净敞口套期收益	-	-	-
公允价值变动收益	1,770.70	2,011.60	-
资产处置收益	-	-	-

项目	历史数据		
	2023 年	2024 年	2025 年 1-4 月
三、营业利润	8,656.66	8,630.56	2,095.25
加：营业外收入	3.52	1.69	-
减：营业外支出	1,250.44	37.23	-
四、利润总额	7,409.75	8,595.02	2,095.25
减：所得税费用	1,485.80	2,159.18	524.57
五、净利润	5,923.95	6,435.84	1,570.68

以上评估基准日财务数据已经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（中审亚太审字(2025)007417 号）；2023 年、2024 年度财务数据已经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了无保留意见的中审亚太审字（2024）005476 号、中审亚太审字（2025）002568 号审计报告。

扬州万运建设发展有限公司资产总额中占比较大的主要为应收账款中确认的政府回购剩余本金及按照协议约定应计提的罚息。评估人员取得经扬州市广江资产经营管理有限公司以及扬州万运建设发展有限公司共同委托的第三方江苏东衡会计师事务所审计并出具的苏东会专审字(2023)第 003 号《关于“扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区一期项目投资支出情况审核报告”专项审计报告，并核实历次本金收回金额及时点，同时重新核实企业计提的罚息准确性及合理性。

扬州万运建设发展有限公司收入明细如下所示：

序号	项目	历史数据（金额单位：元）			
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-4 月
一	主营业务收入	12,566,953.32	6,378,142.13	2,506,161.46	833,320.29
1	房产收入	3,435,279.37	3,848,474.28	-168,971.43	
2	房租收入	-4,272,571.41	26,590.50	8,380.98	26,422.02
3	工程收入	11,031,846.40			
4	其他收入	2,372,398.96	2,503,077.35	2,666,751.91	806,898.27
二	其他业务收入	246,134,094.35	126,610,696.85	115,936,109.16	38,298,744.74
1	Y-MSD 项目政府逾期付款利息	246,134,094.35	126,610,696.85	115,936,109.16	38,298,744.74

其中房产收入主要为被评估单位公寓销售收入，公寓总建筑面积 66,912.63 m²，截至评估基准日，尚余 34 套公寓未售，未售面积合计为 2,105.01 m²（实测），已售部分占比 97%，未来房产销售收入占比较小；主营业务收入中的其他收入为投资性房地产业务租金收益；其他业务收入为企业按期计提的 Y-MSD 项目政府逾期付款利息确认的收入，该部分收入受政府支付回购资产本金金额以及时点影响较大。

6.主要会计政策及税项

(1) 主要会计政策

①被评估单位执行企业会计准则，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制财务报表。

②被评估单位会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

③被评估单位以人民币为记账本位币。

④被评估单位会计核算以权责发生制为记账基础，以持续经营假设为基础编制财务报表。

（2）主要税项

被评估单位主要税种及法定税率列示如下表：

税种	具体税率情况
增值税	应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算），5%、6%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。
土地增值税	房地产项目核定增值额（超率累进税率30%-60%）
房产税	房屋的计税余值或租金收入（1.2%或12%）

（二）评估范围

评估范围为扬州万运建设发展有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、非流动资产（投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产）。总资产账面价值为4,075,332,701.04元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为1,484,239,636.10元；股东全部权益账面价值为2,591,093,064.94元。具体资产类型和审计后账面价值详见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	3,264,865,913.86
货币资金	22,097,827.94
应收票据及应收账款	3,119,401,632.11
预付账款	1,575.57
其他应收款	90,586,009.03
存货	15,257,292.28
其他流动资产	17,521,576.93
二、非流动资产合计	810,466,787.18
投资性房地产	450,534,700.00
固定资产	173,390.88
在建工程	341,226,900.39
无形资产	425.00
递延所得税资产	7,731,370.91
其他非流动资产	10,800,000.00

科目名称	账面价值
三、资产总计	4,075,332,701.04
四、流动负债合计	1,456,669,166.42
应付票据及应付账款	324,671,126.35
预收款项	550,000.00
合同负债	1,421,660.00
应付职工薪酬	373,107.78
应交税费	439,638,630.65
其他应付款	657,318,079.50
一年内到期的非流动负债	32,625,479.14
其他流动负债	71,083.00
五、非流动负债合计	27,570,469.68
长期应付款	8,164,436.38
预计负债	19,406,033.30
六、负债总计	1,484,239,636.10
七、净资产（所有者权益）	2,591,093,064.94

委托人和被评估单位已承诺本次委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，并出具了无保留意见的《审计报告》（中审亚太审字(2025)007417号）。

（三）企业主要资产情况

纳入评估范围的实物资产包括：存货、投资性房地产、机器设备、在建工程等。

纳入评估范围的非实物资产主要为：无形资产等。

以上资产的类型及特点如下：

1. 存货

纳入评估范围的存货为房地产开发产品，评估基准日，账面价值15,257,292.28元。存货-开发产品为坐落于江苏省扬州市文昌东路以北、沙湾路以西，扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区项目（一期）C2-1#及 C2-2#楼的未售房地产（共计 34 套），主要核算内容为项目土地取得成本、前期费用、建筑安装工程费、基础设施建设费及开发间接费用的分摊金额。具体如下：

扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区项目（一期）C2-1#及 C2-2#楼未售房地产汇总表如下：

序号	名称	房号	建筑面积（m²）	建成年月	所在楼层	总层数
1	C2-1	101	91.14	2018 年 04 月	1	29
2	C2-1	117	44.55	2018 年 04 月	1	29
3	C2-1	120	45.1	2018 年 04 月	1	29
4	C2-1	201	111.19	2018 年 04 月	2	29
5	C2-1	204	55.22	2018 年 04 月	2	29
6	C2-1	301	109.06	2018 年 04 月	3	29
7	C2-1	310	48.05	2018 年 04 月	3	29
8	C2-1	318	63.1	2018 年 04 月	3	29
9	C2-1	401	109.06	2018 年 04 月	4	29

序号	名称	房号	建筑面积 (m ²)	建成年月	所在楼层	总层数
10	C2-1	1007	64.42	2018 年 04 月	10	29
11	C2-1	1204	54.23	2018 年 04 月	12	29
12	C2-1	1310	48.12	2018 年 04 月	13	29
13	C2-1	1311	48.13	2018 年 04 月	13	29
14	C2-1	1403	53.59	2018 年 04 月	14	29
15	C2-1	1411	47.98	2018 年 04 月	14	29
16	C2-1	2801	109.11	2018 年 04 月	28	29
17	C2-2	105	44.91	2018 年 04 月	1	29
18	C2-2	106	44.54	2018 年 04 月	1	29
19	C2-2	107	52.93	2018 年 04 月	1	29
20	C2-2	211	49.03	2018 年 04 月	2	29
21	C2-2	318	64.76	2018 年 04 月	3	29
22	C2-2	1206	53.95	2018 年 04 月	12	29
23	C2-2	1703	53.79	2018 年 04 月	17	29
24	C2-2	1714	37	2018 年 04 月	17	29
25	C2-2	1823	51.02	2018 年 04 月	18	29
26	C2-2	2021	54.21	2018 年 04 月	20	29
27	C2-2	2022	53.74	2018 年 04 月	20	29
28	C2-2	2501	110.09	2018 年 04 月	25	29
29	C2-2	2209	36.79	2018 年 04 月	22	29
30	C2-2	2718	64.8	2018 年 04 月	27	29
31	C2-2	2818	64.8	2018 年 04 月	28	29
32	C2-2	2819	54.21	2018 年 04 月	28	29
33	C2-2	2511	48.11	2018 年 04 月	25	29
34	C2-1	2107	64.31	2018 年 04 月	21	29
合计			2,105.04			

(1) 项目简介

“Y-MSD”是扬州现代服务产业区的英文字母缩写，项目坐落于江苏省扬州市文昌东路以北、沙湾路以西，项目总占地面积 7.7 万平方米，一期项目由 7 栋高楼和 2 栋裙楼组成，包括商业综合体、5A 甲级写字楼、商务酒店和人才公寓等，总建筑面积 52 万平方米，建成于 2018 年。建成后将打造集总部经济、休闲娱乐、文化艺术、人才居住于一体，具备国际水准的现代服务业发展平台。

(2) 权益状况

评估基准日，项目已取得了《土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《销售许可证》、《测绘报告》及《建筑工程竣工验收备案表》。具体情况如下所示：

序号	名称	证号	主要信息
1	《土地使用权证》	扬国用（2014）第 0709 号	土地使用权人：扬州万运建设发展有限公司 坐落：扬州市文昌东路以北、沙湾路以西 地类（用途）：商务金融用地 使用权类型：出让 终止日期：2054 年 10 月 8 日 使用权面积：32041.69 m ² 发证日期：2014 年 12 月 31 日

序号	名称	证号	主要信息
2	《建设用地规划许可证》	扬规地字第 321000201400072 号	用地单位：扬州万运建设发展有限公司 用地项目名称：扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区一期（二标段） 用地位置：广陵新城 用地性质：商业用地、商务用地 用地面积：32575 平方米 建设规模：详见地块设计条件 发证日期：2014 年 12 月 26 日
3	《建设工程规划许可证》	建字第 3210002015G0090 号	建设单位：扬州万运建设发展有限公司 建设项目名称：扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区项目（一期）（C2-1#楼，补办） 建设位置：沙湾路西侧、文昌东路北侧 建设规模：框架结构：地上二十九层+机房；总建筑面积 33919.8 平方米，其中：公寓式办公面积 33610.38 平方米，保温层面积 309.42 平方米，高度 103.8 米（女儿墙） 发证日期：2015 年 11 月 9 日
		建字第 3210002015G0091 号	建设单位：扬州万运建设发展有限公司 建设项目名称：扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区项目（一期）C2-2#楼（补办） 建设位置：沙湾路西侧、文昌东路北侧 建设规模：框架结构：地上二十九层+机房；总建筑面积 33999.35 平方米，其中：公寓式办公面积 33689.5 平方米，保温层面积 309.85 平方米，高度 103.8 米（女儿墙） 发证日期：2015 年 11 月 9 日
4	《建筑工程施工许可证》	编号：321002201604140201	建设单位：扬州万运建设发展有限公司 工程名称：扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区项目（一期）C2-1#楼、C2-2#楼、C3-1#楼、C3-2#楼、C3-3#楼、C3-4#楼非机动车库及部分地下室桩基、土建、安装、钢结构（补办） 建设地址：江苏省-扬州市-广陵区沙湾路西侧、文昌东路北侧 建设规模：219394.33 平方米 发证日期：2016 年 4 月 14 日
5	《天津市商品房销售许可证》	（扬）房销证第 2019015 号	售房单位：扬州万运建设发展有限公司 项目名称：泰达 C2-1# 房屋坐落地点：扬州市信息服务产业基地内 1 号 房屋用途性质：办公用房 销售总建筑面积：33443 平方米 发证日期：2019 年 1 月 29 日
		（扬）房销证第 2016376 号	售房单位：扬州万运建设发展有限公司 项目名称：泰运商务中心 C2-2 房屋坐落地点：扬州市文昌东路以北、沙湾路以西 房屋用途性质：办公用房 销售总建筑面积：33378.87 平方米 发证日期：2016 年 10 月 27 日
6	《房产测绘成果报告书》	扬房实测字第 B2017111513952 号	项目地址：文昌东路 12 号（扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区） 工程幢号：C2-1#，公安幢号：8，建筑结构：钢筋混凝土，层数：地上 29 层，合计面积 33449.6 平方米； 工程幢号：C2-2#，公安幢号：9，建筑结构：钢筋混凝土，层数：地上 29 层，合计面积 33468.95 平方米；

序号	名称	证号	主要信息
			日期：2018 年 10 月 25 日
7	《建筑工程竣工验收备案表》	编号： 3210021505140102-JX-001	建设单位名称：扬州万运建设发展有限公司 工程名称：扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区项目 一期工程施工设计总承包二标段工程 工程地点：沙湾路西侧、文昌东路北侧 工程类别：房屋建筑工程 房屋结构类型/层次：框架结构/29 房屋建筑面积：地上 153564.9 平方米 开工日期：2015 年 01 月 20 日 完工日期：2018 年 04 月 30 日 建设内容：扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区项目 （一期）C2-1#楼、C2-2#楼、C3-1#楼、C3-2#楼、 C3-3#楼、C3-4#楼非机动车库及部分地下室桩基、 土建、安装、钢结构工程 备案日期：2018 年 12 月 20 日

（3）实物状况

1）土地实物状况

①坐落：江苏省扬州市文昌东路以北、沙湾路以西；

②四至：东至沙湾北路，南至文昌东路，西至福康路，北至兴泰路；

③用途：商务金融用地；

④土地权利类型、权利性质：国有出让；

⑤土地面积：项目总土地面积为 77,557.15 平方米（其中：1 号地土地面积 32,041.69 平方米、2 号地土地面积 45,515.46 平方米）。根据项目《建设用地规划许可证》，扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区项目（一期）一标段用地面积 44,982 平方米、二标段用地面积 32,575 平方米；

⑥形状：项目总土地形状规则，近似呈矩形；

⑦开发程度：至评估基准日，宗地实际开发程度为红线内外基础设施达到“六通”（即通电、通给水、通排水、通路、通讯、通燃气）及红线内“场地平整”。基础设施保证程度好，基础设施完备；

⑧土地使用期限：至 2054 年 10 月 8 日，于评估基准日 2025 年 4 月 30 日的剩余土地使用年限为 29.46 年；

⑨地势、地质等：评估对象所在地块地势平坦，水文状况良好，工程地质条件良好。

2）建筑物实物状况

纳入存货评估范围的 C2-1#及 C2-2#楼未售房地产总建筑面积为 2,105.04 平方米（测绘报告面积），共计 34 套，框架结构，C2-1#及 C2-2#楼总层数均为 29 层，

C2-1#所在层数分别为1、2、3、4、10、12、13、14、28、21层，C2-2#所在层数分别为1、2、3、12、17、18、20、22、25、27、28层，建成于2018年，房屋设计用途为公寓式办公，评估基准日房屋使用状况为空置，建筑物外墙为刷真石漆，铝合金门窗，公共区域精装修，室内装修状况为精装修，配套设施有上下水、电、空调、通讯、电梯及消防等，房屋维修与保养情况较好。

2.投资性房地产

投资性房地产核算的内容是坐落于扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区文昌东路12号（文昌东路以北、沙湾路以西）的C1-4、C1-5A及C1-5C商业房地产，总建筑面积为59,348.93平方米，评估基准日账面价值450,534,700.00元，具体如下：

序号	名称	建筑结构	所在层数	房屋设计用途	建 筑 面 积 (m²)	账面价值
1	泰达 Y-MSD C1-4	钢混	1 层	商业	12,490.37	444,472,500.00
		钢混	2 层	商业	13,673.61	
		钢混	3 层	商业	15,996.88	
		钢混	4 层	商业	16,661.94	
小计					58,822.80	444,472,500.00
2	泰达 Y-MSD C1-5A	钢混	1-2 层	商业	298.91	3,445,100.00
3	泰达 Y-MSD C1-5C	钢混	1-2 层	商业	227.22	2,617,100.00
合 计					59,348.93	450,534,700.00

3.机器设备

(1) 车辆

运输车辆共5辆，购置于2014年至2015年。车辆类型为小型轿车等，品牌为别克、丰田等，车辆在设计许可的负荷下运行，日常维护保养正常，并经过年检合格，可以继续上路正常行驶。

(2) 电子设备

电子设备主要有办公家具、电脑、打印复印一体机、空调、考勤机等。部分设备购置使用时间较长。至评估基准日，部分设备闲置存放于版仓库内，其余设备使用、维护、保养正常，能够满足日常办公需求。

4.在建工程

纳入评估范围的在建工程资产为坐落于扬州市文昌东路12号泰运商务中心C1-3幢第1-5、15、27-40层，总建筑面积为42042.16平方米的商业房地产，其中：酒店及客房建筑面积为37592.08平方米，银行建筑面积为759.48平方米，避难区面积为3497.22平方米，公共设施分摊面积为193.38平方米。委估房地产于

2018年8月竣工验收合格，评估基准日，账面价值341,226,900.39元，具体如下：

房号	建筑面积（m ² ）	所在层数	所属功能区
101	698.54	1	1层酒店
服务通道	193.38	1	公共设施分摊
银行	759.48	1	银行
201	3389.18	2	2层酒店
301	2902.25	3	3层酒店
401	3185.57	4	4层酒店
避难区 01	1991.14	5	避难区
避难区 02	737.92	15	避难区
避难区 03	768.16	27	避难区
2801	2204.82	28	28层客房
2901	2377.32	29	29层客房
3001	2378.59	30	30层客房
3101	2377.32	31	31层客房
3201	2378.59	32	32层客房
3301	2377.32	33	33层客房
3401	2378.59	34	34层客房
3501	2377.32	35	35层客房
3601	2378.59	36	36层客房
3701	1602.76	37	37层客房
3801	1528.44	38	38-40层客房
3901	1528.44	39	38-40层客房
4001	1528.44	40	38-40层客房
合计	42042.16		

5.无形资产

企业申报纳入评估范围账面记录的无形资产包括：办公软件等。上述其他无形资产均于评估基准日可正常使用。具体情况如下：

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值	账面价值
1	财务系统	2014/12	10	250,000.00	-
2	江苏新点造价软件	2017/04	10	5,400.00	-
3	广联达算量软件(广联达 BTM 土建计量平台 V1.0, 4套)	2018/06	10	17,800.00	-
4	新点造价软件 V10.0 (1套)	2020/08	10	6,000.00	300.00
5	新点造价软件(定额库) V10.0 (1套)	2020/10	10	1,500.00	125.00

二、企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量

评估范围包含扬州万运建设发展有限公司申报的表外 1 项商标，具体情况如下：

序号	商标图样	注册证号	核定使用商品	注册及有效期限	证载权利人
1		第 15348801 号	36 类 金融物管	2015-10-28 至 2025-10-27	扬州万运建设发 展有限公司

三、引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估利用中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（中审亚太审字(2025)007417 号）。

第二章 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

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队分为房地产、设备、其他资产和负债等评估小组，并制定了详细的现场清查核实计划，对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实。

1.指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件等。

2.初步审查和完善被评估单位提交的资产评估申报明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查资产评估申报明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给被评估单位对资产评估申报明细表进行完善。

3.现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对资产进行了现场勘查。

4.补充、修改和完善资产评估申报明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善资产评估申报明细表，以做到：账、表相符。

5.查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房地产的产权证明文件资料进行查验。

二、影响资产核实的事项及处理方法

在我们履行核实程序中，发现以下事项对资产勘查核实有一定影响：

1.截至评估基准日，被评估单位已售公寓与存在逾期未办理产权可能产生的违约金，历史年度被评估单位依据法律判决或和解协议进行支付，被评估单位依据预期产生的违约金进行了计提，评估人员核实违约金计提过程以及赔付金额真实

性，出于谨慎性考虑对于账面预提的未来公寓涉及的赔付金额按照账面值确认，未来实际发生的赔付金额应以对应房产诉讼判决以及和解协议为准，以及提请报告相关使用者注意。

2.被评估单位主要资产为扬州 Y-MSD 项目。该项目由广陵区政府平台公司扬州市广江资产经营管理有限公司（以下简称“广江资产”）委托扬州万运建设发展有限公司实施开发运营，广江资产对建成后总物业的 80%予以定向回购（一期回购面积占实际建成面积的 67%），回购价格由回购物业总成本费用加成 16%管理费构成，双方签订了《扬州现代服务业集聚区（YMSD）项目委托投资建设运营协议》，同时约定了项目回购结算时间节点以及逾支付的利息。被评估单位根据项目的结算时间节点计提政府应支付的回购本金，同时根据历史年度政府支付回购本金时间节点计提相应的罚息，截至评估基准日，被评估单位账面核算的应收扬州市广江资产经营管理有限公司本金及罚息合计 3,153,840,024.36 元，其他应付款中核算的应付扬州市广陵新城投资发展有限公司 426,124,234.76 元以及扬州市广江资产经营管理有限公司 230,000,000.00 元，评估人员取得 2020 年经扬州市广江资产经营管理有限公司以及扬州万运建设发展有限公司共同委托的第三方审计江苏东衡会计师事务所审计并出具的苏东会专审字（2023）第 003 号《关于“扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区一期项目投资支出情况审核报告”专项审计报告，同时核实被评估单位根据回购本金时间节点计算的至评估基准日罚息的合理性以及准确性，本次评估对相应的往来款按照账面值确认。资产评估人员对往来款准确性进行了必要的关注，但不作为能够未来实际收回的保证。提请报告使用者注意。

三、核实结论

或纳入评估范围内的资产核实结果与账面记录一致，产权清晰，权属证明文件齐全。

本次评估范围内，坐落于江苏省扬州市文昌东路以北、沙湾路以西，扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区项目（一期）C2-1#及 C2-2#楼的存货房地产未办理不动产权证，本次评估范围内，坐落于扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区文昌东路 12 号（文昌东路以北、沙湾路以西）的 C1-5A 及 C1-5C 投资性房地产未办理不动产权证，本次评估范围内，坐落于扬州市文昌东路 12 号泰运商务中心 C1-3 幢第 1-5、15、27-40 层的在建工程房地产未办理不动产权证；评估人员取得相关的《土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工

程施工许可证》、《销售许可证》、《测绘报告》及《建筑工程竣工验收备案表》，被评估单位出具声明其权属归被评估单位所有，且不存在抵押、担保、涉诉等权属瑕疵，未来不影响其正常销售。评估是在承认上述资产为企业资产的前提下而进行的，亦未考虑将来办理产权时需要支付的费用。评估机构及资产评估师对相关资产的法律权属状况给予了必要的关注，但不对其的法律权属作任何形式的保证。

第三章 评估方法的选择和适用性分析

一、评估方法的介绍

依据资产评估基本准则，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。

资产评估专业人员应当根据评估目的、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的适用性，选择评估方法。

市场法适用的前提条件是：

- （1）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- （2）有关交易的必要信息可以获得。

收益法适用的前提条件是：

- （1）评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- （2）预期收益所对应的风险能够度量；
- （3）收益期限能够确定或者合理预期。

成本法（资产基础法）适用的前提条件是：

- （1）评估对象能正常使用或者在用；
- （2）评估对象能够通过重置途径获得；
- （3）评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

二、评估方法适用性分析

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择理由如下：

未选用市场法评估的理由：被评估单位行业分类为建筑业，目前主要资产为扬州 Y-MSD 项目，部分业态涉及政府回购，历史年度房地产营业收入规模较小，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例，故不适用市场法评估。

未选取收益法评估的理由：被评估单位历史年度主要的收入为每年确认的逾期支付政府回购资产本金对应的罚息收入，历史年度收入情况如下所示：

序号	项目	历史数据（金额单位：元）			
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-4 月

序号	项目	历史数据（金额单位：元）			
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-4 月
一	主营业务收入	12,566,953.32	6,378,142.13	2,506,161.46	833,320.29
1	房产收入	3,435,279.37	3,848,474.28	-168,971.43	
2	房租收入	-4,272,571.41	26,590.50	8,380.98	26,422.02
3	工程收入	11,031,846.40			
4	其他收入	2,372,398.96	2,503,077.35	2,666,751.91	806,898.27
二	其他业务收入	246,134,094.35	126,610,696.85	115,936,109.16	38,298,744.74
1	Y-MSD 项目政府逾期付款利息	246,134,094.35	126,610,696.85	115,936,109.16	38,298,744.74

其中房产收入主要为被评估单位公寓销售收入，公寓总建筑面积 66,912.63 m²，截至评估基准日，尚余 34 套公寓未售，未售面积合计为 2,105.01 m²（实测），已售部分占比 97%，未来房产销售收入占比较小；主营业务收入占比较大的为 Y-MSD 项目政府逾期付款利息确认的收入，该逾期利息确认基础主要为政府逾期未支付的回购本金，历史年度收回本金统计情况如下所示：

年度	金额（万元）
2016 年	10,000.00
2017 年	45,000.00
2018 年	32,500.00
2019 年	5,318.33
2020 年	-
2021 年	-
2022 年	-
2023 年	22,000.00
2024 年	1,500.00
2025 年 1-4 月份	1,500.00
合计	117,818.33

截至评估基准日，被评估单位账面记录应付扬州市广陵新城投资发展有限公司 426,124,234.76 元以及扬州市广江资产经营管理有限公司 230,000,000.00 元，作为计算回购本金的扣除基数。根据《委托投资建设运营协议》中约定的项目回购结算时点，结合实际工程进度，截至 2021 年 12 月 31 日，扬州万运已确认的项目结算时点包括两项：一是“在委托建设物业封顶日起 30 日内支付按施工图阶段造价核算总额作为结算标准计算金额的 30%”，根据施工单位、监理单位及建设单位、广陵新城审计单位共同签署的“主体结构封顶确认单”，最后主体封顶时间为 2016 年 11 月 18 日，根据协议约定，2016 年 12 月 18 日为项目封顶阶段 30%款项结算日；二是根据扬州市广陵区城乡建设局出具的《建设工程竣工验收备案表》显示，项目竣工备案日期为 2018 年 12 月 20 日，根据协议约定，2019 年 1 月 20 日为项目竣工验收阶段 30%款项结算日；三是根据经三方签字确认的 C3-2、C3-3 移交清单显示，交付日期为 2019 年 7 月 9 日，C3-2、C3-3 的面积为 47,372.50 平方米，占回购总面积 341,490.79 平方米的 13.87%。经核实历史年度政府回购本金

被评估单位均已确认收入，相应回购本金均未按期如约支付，未来支付金额及时点具有较大的不确定性，对未来占比较大的政府罚息收入确认影响较大，且未来与政府实际结算情况对整个项目的所得税、土地增值税汇算清缴等也具有较大的影响，整体而言，未来的政府回购本金回款时间节点、金额等不确定性较大，未来风险无法合理量化，故本次不采用收益法评估。

选取资产基础法评估的理由：扬州万运建设发展有限公司评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

第四章 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

(一) 货币资金

1. 评估范围

货币资金包括银行存款，货币资金类型及账面价值如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
现金	
银行存款	22,097,827.94
其他货币资金	
合计	

2. 核实过程

银行存款人民币账户 9 个。评估人员查阅了银行日记账、银行对账单、银行存款余额调节表，并利用审计机构的函证，检查是否存在重大的长期未达账项，是否影响净资产。

3. 评估方法

对各项货币资金中的人民币以经核实无误后的账面价值作为评估值。

4. 评估结果

货币资金评估结果及增减值情况如下表：

货币资金评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
现金				
银行存款	22,097,827.94	22,097,827.94		
其他货币资金				
合 计				

货币资金的评估价值为 22,097,887.94 元，评估无增减值。

(二) 应收账款、预付账款、其他应收款

1. 评估范围

应收账款主要为企业因应收扬州市广江资产经营管理有限公司的政府回购款以及相关的罚息。

预付账款是企业因历史原因形成的水费、电费。

其他应收款主要内容是支付的房租押金、代垫付的款项等，以及与关联单位之间的往来等。其中：

上述各项应收款评估基准日账面价值如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面余额	坏账准备	账面价值
应收账款	3,169,886,710.57	50,428,344.25	3,119,458,366.32
预付账款	1,575.57	-	1,575.57
其他应收款	91,591,667.42	1,005,658.39	90,586,009.03

2. 核实过程

(1) 对应收账款、其他应收款，评估人员核对明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项进行函证，对没有回函的款项实施替代程序，对关联单位应收款项进行相互核对，以证实应收账款、其他应收款的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。

(2) 对预付账款，评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。如评估人员现场核实日，该预付账款的服务已经提供，评估人员查验预付账款明细账，核实业务的真实性。

3. 评估方法

(1) 对应收账款、其他应收款，在核实无误的基础上，评估人员根据查阅的相关资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用账龄分析的方法估计风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为0；在逐笔分析业务内容的基础上，参考企业计算坏账准备的方法，以账龄分析分别确定一定比例的风险损失，按账面余额扣除风险损失确定评估值。对企业计提的坏账准备评估为零。

(2) 经核实，预付账款分别为预付国网江苏省电力公司扬州供电公司电费以及江苏长江水务股份有限公司的水费，其中电费为代公寓业主（未过户期间）代垫的电费，账面金额为当时暂估导致的差异，水费为未取得发票一直挂账的费用。经核实，该两笔预付款项相应的服务已经完成，且已经与结算单位进行了结算，故本次评估预付账款评估为零。

4. 评估结果

应收账款、预付账款和其他应收款评估结果如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
应收账款	3,119,458,366.32	3,119,458,366.32	-	-
预付账款	1,575.57	-	-1,575.57	-100%
其他应收款	90,586,009.03	90,586,009.03	-	-

（三）存货

1.评估范围

纳入评估范围的存货为房地产开发产品，评估基准日，账面价值 15,257,292.28 元。存货-开发产品为坐落于江苏省扬州市文昌东路以北、沙湾路以西，扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区项目（一期）C2-1#及 C2-2#楼的未售房地产（共计 34 套），主要核算内容为项目土地取得成本、前期费用、建筑安装工程费、基础设施建设费及开发间接费用的分摊金额。具体如下：

扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区项目（一期）C2-1#及 C2-2#楼未售房地产汇总表如下：

序号	名称	房号	建筑面积（m ² ）	建成年月	所在楼层	总层数
1	C2-1	101	91.14	2018 年 04 月	1	29
2	C2-1	117	44.55	2018 年 04 月	1	29
3	C2-1	120	45.1	2018 年 04 月	1	29
4	C2-1	201	111.19	2018 年 04 月	2	29
5	C2-1	204	55.22	2018 年 04 月	2	29
6	C2-1	301	109.06	2018 年 04 月	3	29
7	C2-1	310	48.05	2018 年 04 月	3	29
8	C2-1	318	63.1	2018 年 04 月	3	29
9	C2-1	401	109.06	2018 年 04 月	4	29
10	C2-1	1007	64.42	2018 年 04 月	10	29
11	C2-1	1204	54.23	2018 年 04 月	12	29
12	C2-1	1310	48.12	2018 年 04 月	13	29
13	C2-1	1311	48.13	2018 年 04 月	13	29
14	C2-1	1403	53.59	2018 年 04 月	14	29
15	C2-1	1411	47.98	2018 年 04 月	14	29
16	C2-1	2801	109.11	2018 年 04 月	28	29
17	C2-2	105	44.91	2018 年 04 月	1	29
18	C2-2	106	44.54	2018 年 04 月	1	29
19	C2-2	107	52.93	2018 年 04 月	1	29
20	C2-2	211	49.03	2018 年 04 月	2	29

序号	名称	房号	建筑面积 (m ²)	建成年月	所在楼层	总层数
21	C2-2	318	64.76	2018 年 04 月	3	29
22	C2-2	1206	53.95	2018 年 04 月	12	29
23	C2-2	1703	53.79	2018 年 04 月	17	29
24	C2-2	1714	37	2018 年 04 月	17	29
25	C2-2	1823	51.02	2018 年 04 月	18	29
26	C2-2	2021	54.21	2018 年 04 月	20	29
27	C2-2	2022	53.74	2018 年 04 月	20	29
28	C2-2	2501	110.09	2018 年 04 月	25	29
29	C2-2	2209	36.79	2018 年 04 月	22	29
30	C2-2	2718	64.8	2018 年 04 月	27	29
31	C2-2	2818	64.8	2018 年 04 月	28	29
32	C2-2	2819	54.21	2018 年 04 月	28	29
33	C2-2	2511	48.11	2018 年 04 月	25	29
34	C2-1	2107	64.31	2018 年 04 月	21	29
合计			2,105.04			

(1) 项目简介

“Y-MSD”是扬州现代服务产业区的英文字母缩写，项目坐落于江苏省扬州市文昌东路以北、沙湾路以西，项目总占地面积 7.7 万平方米，一期项目由 7 栋高楼和 2 栋裙楼组成，包括商业综合体、5A 甲级写字楼、商务酒店和人才公寓等，总建筑面积 52 万平方米，建成于 2018 年。建成后将打造集总部经济、休闲娱乐、文化艺术、人才居住于一体，具备国际水准的现代服务业发展平台。

(2) 权益状况

评估基准日，项目已取得了《土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《销售许可证》、《测绘报告》及《建筑工程竣工验收备案表》。具体情况如下所示：

序号	名称	证号	主要信息
1	《土地使用权证》	扬国用(2014)第 0709 号	土地使用权人：扬州万运建设发展有限公司 坐落：扬州市文昌东路以北、沙湾路以西 地类(用途)：商务金融用地 使用权类型：出让 终止日期：2054 年 10 月 8 日 使用权面积：32041.69 m ² 发证日期：2014 年 12 月 31 日
2	《建设用地规划许可证》	扬规地字第 321000201400072 号	用地单位：扬州万运建设发展有限公司 用地项目名称：扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区一期(二标段) 用地位置：广陵新城 用地性质：商业用地、商务用地 用地面积：32575 平方米

序号	名称	证号	主要信息
			建设规模：详见地块设计条件 发证日期：2014 年 12 月 26 日
3	《建设工程规划许可证》	建字第 3210002015G0090 号	建设单位：扬州万运建设发展有限公司 建设项目名称：扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区项目（一期）（C2-1#楼，补办） 建设位置：沙湾路西侧、文昌东路北侧 建设规模：框架结构：地上二十九层+机房；总建筑面积 33919.8 平方米，其中：公寓式办公面积 33610.38 平方米，保温层面积 309.42 平方米，高度 103.8 米（女儿墙） 发证日期：2015 年 11 月 9 日
		建字第 3210002015G0091 号	建设单位：扬州万运建设发展有限公司 建设项目名称：扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区项目（一期）C2-2#楼（补办） 建设位置：沙湾路西侧、文昌东路北侧 建设规模：框架结构：地上二十九层+机房；总建筑面积 33999.35 平方米，其中：公寓式办公面积 33689.5 平方米，保温层面积 309.85 平方米，高度 103.8 米（女儿墙） 发证日期：2015 年 11 月 9 日
4	《建筑工程施工许可证》	编号：321002201604140201	建设单位：扬州万运建设发展有限公司 工程名称：扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区项目（一期）C2-1#楼、C2-2#楼、C3-1#楼、C3-2#楼、C3-3#楼、C3-4#楼非机动车库及部分地下室桩基、土建、安装、钢结构（补办） 建设地址：江苏省-扬州市-广陵区沙湾路西侧、文昌东路北侧 建设规模：219394.33 平方米 发证日期：2016 年 4 月 14 日
5	《天津市商品房销售许可证》	（扬）房销证第 2019015 号	售房单位：扬州万运建设发展有限公司 项目名称：泰达 C2-1# 房屋坐落地点：扬州市信息服务产业基地内 1 号 房屋用途性质：办公用房 销售总建筑面积：33443 平方米 发证日期：2019 年 1 月 29 日
		（扬）房销证第 2016376 号	售房单位：扬州万运建设发展有限公司 项目名称：泰运商务中心 C2-2 房屋坐落地点：扬州市文昌东路以北、沙湾路以西 房屋用途性质：办公用房 销售总建筑面积：33378.87 平方米 发证日期：2016 年 10 月 27 日
6	《房产测绘成果报告书》	扬房实测字第 B2017111513952 号	项目地址：文昌东路 12 号（扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区） 工程幢号：C2-1#，公安幢号：8，建筑结构：钢筋混凝土，层数：地上 29 层，合计面积 33449.6 平方米； 工程幢号：C2-2#，公安幢号：9，建筑结构：钢筋混凝土，层数：地上 29 层，合计面积 33468.95 平方米； 日期：2018 年 10 月 25 日
7	《建筑工程竣工验收备案表》	编号：3210021505140102-JX-001	建设单位名称：扬州万运建设发展有限公司 工程名称：扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区项目一期工程施工设计总承包二标段工程 工程地点：沙湾路西侧、文昌东路北侧 工程类别：房屋建筑工程 房屋结构类型/层次：框架结构/29 房屋建筑面积：地上 153564.9 平方米 开工日期：2015 年 01 月 20 日 完工日期：2018 年 04 月 30 日 建设内容：扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区项目（一期）C2-1#楼、C2-2#楼、C3-1#楼、C3-2#楼、C3-3#楼、C3-4#楼非机动车库及部分地下室桩基、土建、安装、钢结构工程 备案日期：2018 年 12 月 20 日

(3) 实物状况

1) 土地实物状况

①坐落：江苏省扬州市文昌东路以北、沙湾路以西；

②四至：东至沙湾北路，南至文昌东路，西至福康路，北至兴泰路；

③用途：商务金融用地；

④土地权利类型、权利性质：国有出让；

⑤土地面积：项目总土地面积为 77,557.15 平方米（其中：1 号地土地面积 32,041.69 平方米、2 号地土地面积 45,515.46 平方米）。根据项目《建设用地规划许可证》，扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区项目（一期）一标段用地面积 44,982 平方米、二标段用地面积 32,575 平方米；

⑥形状：项目总土地形状规则，近似呈矩形；

⑦开发程度：至评估基准日，宗地实际开发程度为红线内外基础设施达到“六通”（即通电、通给水、通排水、通路、通讯、通燃气）及红线内“场地平整”。基础设施保证程度好，基础设施完备；

⑧土地使用期限：至 2054 年 10 月 8 日，于评估基准日 2025 年 4 月 30 日的剩余土地使用年限为 29.46 年；

⑨地势、地质等：评估对象所在地块地势平坦，水文状况良好，工程地质条件良好。

2) 建筑物实物状况

纳入存货评估范围的 C2-1#及 C2-2#楼未售房地产总建筑面积为 2,105.04 平方米（测绘报告面积），共计 34 套，框架结构，C2-1#及 C2-2#楼总层数均为 29 层，C2-1#所在层数分别为 1、2、3、4、10、12、13、14、28、21 层，C2-2#所在层数分别为 1、2、3、12、17、18、20、22、25、27、28 层，建成于 2018 年，房屋设计用途为公寓式办公，评估基准日房屋使用状况为空置，建筑物外墙为刷真石漆，铝合金门窗，公共区域精装修，室内装修状况为精装修，配套设施有上下水、电、空调、通讯、电梯及消防等，房屋维修与保养情况较好。

(4) 区位状况

①坐落：江苏省扬州市文昌东路以北、沙湾路以西，扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区项目（一期）C2-1#及 C2-2#楼；

②四至：东至沙湾北路，南至文昌东路，西至福康路，北至兴泰路；

③交通条件：周边路网较发达，附近有沙联站、福康路站、城建广场站等公

交站点，有 9 路、10 路、52 路、88 路、88 路晚班、K1 路、K2 路及亲子专线 1 号线等多条公交线路在附近设有站点，交通条件较好。周边路网较发达，多路公交在其附近设站运营，交通条件较便捷；

④基础设施状况：评估对象基础设施条件已达到“六通”（即通电、通给水、通排水、通路、通讯、通燃气）及红线内“场地平整”；

⑤商业繁华度：周边 2 公里内有明发商业广场、韵河湾酒吧街及小型商业网点等，周边商铺数量一般，客流量一般，商业繁华程度一般；

⑥公共配套设施状况：周边社会公共服务设施较齐全，周边有银行、医院、学校、超市等，便利度较好。

2.核实过程

本次评估以企业填报的《资产申报表》、各类权属证明文件、房屋测绘报告以及企业提供相关说明为主要依据确定评估对象的权利状况、建筑面积，并结合现场勘查的方法予以确定可销售建筑面积评估参数等。

（1）核实企业申报资产

听取企业对评估对象的情况介绍，核查开发项目的权属状况、取得时间、规划利用条件、开发程度及地价款的支付情况，在此基础上完善资产评估明细表。

（2）搜集资料

收集土地使用权出让合同、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、销售许可证、测绘报告等相关资料。

（3）现场勘察

根据企业提供的资产评估申报表，在有关人员的配合下，对于项目的坐落位置、开发程度、投资情况、周边配套设施完善情况、周边楼盘销售情况及销售价格等进行了勘察和调查，并作了勘察记录。

（4）评估测算

评估人员根据现场勘察结果，对存货进行勘察分析，确定各项评估要素，并结合资产具体情况运用适当的评估方法计算得出委评资产评估值，并编写评估说明。

3.评估方法

在核实的基础上，根据存货项目的特点确定相应的评估方法对其评估值进行计算,如下：

评估对象存货为房地产开发产品，当资产评估师在执行企业整体价值评估业务时，存货的评估价值不同于通常所谓的公开市场上直接交易的价值，而是“卖方权益的价格”。即：此类存货评估值除了需符合市场交易的特点之外，还须考虑扣除必要的销售费用、税金及相应比例的税后净利润。具体评估思路为：对于十分畅销的产品，根据其销售价格减去销售费用、全部税金确定评估值；对于正常销售的产品，根据其销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于勉强能销售出去的产品，根据其销售价格减去销售费用、全部税金及税后净利润确定评估值；对于滞销、积压、降价销售产品，根据其收回净收益确定评估值。根据本次项目的畅销程度，计算公式为：

存货评估价值=房地产开发产品市场销售价值-销售费用-税金-适当税后净利润

其中：税金包含增值税及附加、土地增值税及企业所得税。

（1）房地产开发产品市场销售价值的确定

1）评估方法的选择

房地产评估的四大基本评估方法有：市场法、收益法、成本法、假设开发法。本次评估结合评估对象特点及评估目的、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种评估方法，具体方法选用理由如下：

①市场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。评估对象所在区域近期与其相同用途、类似的房地产交易案例较多，适宜采用市场法。

②收益法是预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。评估对象为非居住房地产，具有潜在收益，周边能够取得同类型房地产的市场租金，且成本可以量化，因此可以采用收益法。

③成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，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，以确定资产价值的评估方法的总称。评估对象为非居住房地产，成本法无法体现楼层、临街等因素对委估房地产价格的影响，故未采用成本法。

④假设开发法是求得评估对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后价值和后续开发的必要支

出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到评估对象价值或价格的方法。假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可以采用市场法、收益法等方法求取的房地产。评估对象为已开发建设完成房地产，评估基准日符合最高最佳利用原则，不适宜采用假设开发法。

通过实地查勘和对周边区域的调查并分析有关资料之后，根据委估房产的特点和实际情况，本次评估对项目售价评估采用市场法、收益法进行评估。

2) 评估方法简介

①市场法

市场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。公式如下：

评估对象市场价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。

②收益法

本次评估按照客观租金计算房地产收益价值，将房地产的收益价值折现到基准日价值，并考虑剩余房屋残余价值，计算房地产收益法价值。计算公式如下：

评评估值=收益价值+残余价值

收益法公式如下：

$$V=A/(Y-g) \times [1-((1+g)/(1+Y))^t] + V_t/(1+Y)^t$$

其中：V——收益价值；

A——年净收益；

g——持有期间收益增长率；

增长率 $Y \neq g$ ；

t——收益年限；

Y——持有期间报酬率；

Y_t ——第 t 年折现率；

V_t ——第 t 年残余价值。

(2) 销售费用

销售费用是指销售评估对象的必要支出，包括销售人员或者销售代理费、评估费用等。销售费用一般为项目价值的 1%-3%，考虑到评估对象单套建筑面积适

中，本次评估销售费用率取 1%。

(3) 税金

税金包含：增值税及附加、土地增值税及企业所得税。

① 增值税及附加（销售税费）

销售税费是指销售开发完成后的房地产应由卖方缴纳的税费，具体为：增值税及附加。附税包含：城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加，税率分别为增值税的 7%、3%、2%。

根据《国家税务总局关于发布<房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法>的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）第八条的规定：一般纳税人销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照 5%的征收率计税。评估对象所在项目开工日期在 2016 年 4 月 30 日之前，适用简易计税法。计算公式为：

$$\text{增值税应纳税额} = \text{含税销售收入} \div (1+5\%) \times 5\%$$

$$\text{销售税费} = \text{增值税应纳税额及附加} = \text{增值税应纳税额} \times (1+7\%+3\%+2\%)$$

② 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50%的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100%的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200%的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200%的部分 60%。

③ 企业所得税

根据国家税务总局《关于印发<房地产开发经营业务企业所得税处理办法>的通知》（国税发〔2009〕31 号）及当地相关文件，被评估单位为一般纳税人，企业所得税适用税率为 25%，计算公式为：

$$\text{企业所得税} = \text{营业利润} \times \text{企业所得税率}$$

(4) 适当税后净利润

评估对象为可正常销售房地产，考虑到项目所处开发阶段及畅销程度，本次评估扣除比例取 50%，即：

扣除税后净利润=（营业利润-企业所得税）×50%

4.评估结果

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值	评估值	增减值	增值率(%)
存货	15,257,292.28	14,860,606.81	-396,685.47	-2.60
其中: 存货-开发产品	15,257,292.28	14,860,606.81	-396,685.47	-2.60
合计	15,257,292.28	14,860,606.81	-396,685.47	-2.60

评估减值主要原因为: 存货账面核算金额为项目实际开发成本, 存货评估值为项目售价扣除必要的销售费用、税金及相应比例的税后净利润后的净额, 故存货评估有所减值。

5.评估过程

(1) 房地产开发产品售价的确定

I. 案例: C2-1 栋(泰达 MSD 公寓) 1403 (以评估明细表第 14 项为例)

A. 市场法

1) 搜集交易案例、选取可比实例

选择比较交易实例时, 根据评估对象情况, 应符合以下要求:

- ①同一供求圈内;
- ②用途相同;
- ③交易类型相同;
- ④属于正常交易;
- ⑤区位及实物状况相近;
- ⑥评估基准日接近;
- ⑦统一价格基础。

经评估人员对周边房地产市场交易情况的调查、了解, 分别选取了三个与评估对象区位、用途、规模、档次、建筑结构、新旧程度等相同或相近, 交易情况正常, 与评估基准日接近的类似房地产交易实例, 作为可比实例。各交易实例的价格内涵统一为: 付款方式均为一次性付清, 税费正常负担, 计价单位为含税单价, 币种为人民币, 货币单位为元, 面积内涵为建筑面积, 计量单位为平方米。详细情况如下:

可比出售实例说明表

	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
--	--------	--------	--------

项目名称	泰达 MSD 公寓	泰达 MSD 公寓	泰达 MSD 公寓
位置	扬州市文昌东路以北、沙湾路以西	扬州市文昌东路以北、沙湾路以西	扬州市文昌东路以北、沙湾路以西
含税单价（元/m ² ）	7432	7644	7556
交易期日	2025 年 2 月 8 日	2025 年 4 月 6 日	2025 年 4 月 11 日
交易情况	正常市场交易（挂牌）	正常市场交易（挂牌）	正常市场交易（挂牌）
用途	非居住（公寓）	非居住（公寓）	非居住（公寓）
所在楼层	高区/29 层	中区/29 层	中区/29 层
建筑面积（m ² ）	37.00	64.76	45.00
装饰装修	精装修	精装修	精装修
朝向	北	东北	南
层高	标准层高	标准层高	标准层高
来源	通过实地调查、中介查询、电话咨询方式调查取得。	通过实地调查、中介查询、电话咨询方式调查取得。	通过实地调查、中介查询、电话咨询方式调查取得。

2) 比较因素选择

参与比较的因素条件应是对评估对象与可比实例之间的价格差异产生作用的因素；通过对评估对象与三个可比实例各自特点的分析，本次评估选择了交易情况、交易时间（市场状况调整）、区位状况、实物状况、权益状况等因素进行比较。详见比较因素条件说明表。

选择比较因素如下：

- ①交易期日、交易情况、用途等。
- ②区位状况：主要指交通便捷度、基础设施、公共配套设施、商业繁华度、临街状况、所在楼层、停车位置、环境质量等。
- ③实物状况：主要指建筑面积、建筑结构、层高、装修、物业管理、空间布局、建成年代、设施设备、物业管理等。
- ④权益状况：主要指共有情况、其他（他项权利等情况）、土地剩余年限等。

3) 编制比较因素条件描述表

将评估对象与可比实例的比较因素条件描述表列表如下：

表 1-比较因素条件描述表

内容	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
项目名称	C2-1 栋（泰达 MSD 公寓）1403	泰达 MSD 公寓	泰达 MSD 公寓	泰达 MSD 公寓
含税交易价格（元/m ² ）	待定	7432	7644	7556
交易期日	2025 年 4 月 30 日	2025 年 2 月 8 日	2025 年 4 月 6 日	2025 年 4 月 11 日
交易情况	正常市场交易	挂牌	挂牌	挂牌
用途	非居住(公寓)	非居住（公寓）	非居住（公寓）	非居住（公寓）
区	交通便捷度	周边路网较发达，	周边路网较发达，	周边路网较发达，

位 状 况		附近有沙联站、福康路站、城建广场站等公交站点，有9路、10路、52路、88路、88路晚班、K1路、K2路及亲子专线1号线等多条公交线路在附近设有站点，交通条件较好。	附近有沙联站、福康路站、城建广场站等公交站点，有9路、10路、52路、88路、88路晚班、K1路、K2路及亲子专线1号线等多条公交线路在附近设有站点，交通条件较好。	附近有沙联站、福康路站、城建广场站等公交站点，有9路、10路、52路、88路、88路晚班、K1路、K2路及亲子专线1号线等多条公交线路在附近设有站点，交通条件较好。	附近有沙联站、福康路站、城建广场站等公交站点，有9路、10路、52路、88路、88路晚班、K1路、K2路及亲子专线1号线等多条公交线路在附近设有站点，交通条件较好。
	基础设施	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平
	公共配套设施	周边社会公共服务设施较齐全，周边有银行、医院、学校、超市等，便利度较好	周边社会公共服务设施较齐全，周边有银行、医院、学校、超市等，便利度较好	周边社会公共服务设施较齐全，周边有银行、医院、学校、超市等，便利度较好	周边社会公共服务设施较齐全，周边有银行、医院、学校、超市等，便利度较好
	商业繁华度	地处文昌东路，周边2公里内有明发商业广场、韵河湾酒吧街及小型商业网点等，周边商铺数量一般，客流量一般，商业繁华程度一般。	地处文昌东路，周边2公里内有明发商业广场、韵河湾酒吧街及小型商业网点等，周边商铺数量一般，客流量一般，商业繁华程度一般。	地处文昌东路，周边2公里内有明发商业广场、韵河湾酒吧街及小型商业网点等，周边商铺数量一般，客流量一般，商业繁华程度一般。	地处文昌东路，周边2公里内有明发商业广场、韵河湾酒吧街及小型商业网点等，周边商铺数量一般，客流量一般，商业繁华程度一般。
	临街状况	临支路	临支路	临支路	临支路
	朝向	南	北	东北	南
	所在楼层	中区（14层）/29层	高区/29层	中区/29层	中区/29层
	停车位置	停车位较多	停车位较多	停车位较多	停车位较多
	环境质量	自然环境、人文环境及景观环境一般	自然环境、人文环境及景观环境一般	自然环境、人文环境及景观环境一般	自然环境、人文环境及景观环境一般
	环境质量	自然环境、人文环境及景观环境一般	自然环境、人文环境及景观环境一般	自然环境、人文环境及景观环境一般	自然环境、人文环境及景观环境一般
实 物 状 况	建筑面积（m ² ）	53.59	37.00	64.76	45.00
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	层高	标准层高	标准层高	标准层高	标准层高
	装饰装修	精装修	精装修	精装修	精装修
	物业管理	有专门物业管理	有专门物业管理	有专门物业管理	有专门物业管理
	空间布局	合理	合理	合理	合理
	建成时间	2018年	2018年	2018年	2018年
	设施设备	上下水、电、空调、电梯、消防、通讯等设施设备齐全。	上下水、电、空调、电梯、消防、通讯等设施设备齐全。	上下水、电、空调、电梯、消防、通讯等设施设备齐全。	上下水、电、空调、电梯、消防、通讯等设施设备齐全。
	物业管理	物业管理较好	物业管理较好	物业管理较好	物业管理较好
权 益 状 况	共有情况	无	无	无	无
	其他	无限制其正常使用 的其他权利状 况	无限制其正常使用 的其他权利状 况	无限制其正常使用 的其他权利状 况	无限制其正常使用 的其他权利状 况
	土地剩余年限(年)	29.46	29.46	29.46	29.46

4）编制比较因素条件指数表

根据对评估对象和可比实例情况的分析，把各可比实例的自身状况按照可比

因素分别与评估对象的相应状况进行比较。以评估对象房地产状况为基准，将可比实例房地产状况与评估对象房地产状况进行直接比较。如果可比实例房地产状况比评估对象房地产状况好的，则应对可比实例的成交价格进行减价调整；反之，如果可比实例房地产状况比评估对象房地产状况差的，则应对可比实例的成交价格进行加价调整。详见比较因素条件指数表。

表 2-比较因素条件指数表

内容		评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
项目名称		C2-1 栋（泰达 MSD 公寓）1403	泰达 MSD 公寓	泰达 MSD 公寓	泰达 MSD 公寓
含税交易价格（元/㎡）		待定	7432	7644	7556
交易期日		100	100	100	100
交易情况		100	102	102	102
用途		100	100	100	100
区位 状况	交通便捷度	100	100	100	100
	基础设施	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	100
	商业繁华度	100	100	100	100
	临街状况	100	100	100	100
	朝向	100	96.0	97.0	100.0
	所在楼层	100	101	100	100
	停车位置	100	100	100	100
	环境质量	100	100	100	100
实物 状况	建筑面积（㎡）	100	100.33	99.78	100.17
	建筑结构	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	装饰装修	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	建成时间	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
权益 状况	共有情况	100	100	100	100
	其他	100	100	100	100
	土地剩余年限(年)	100	100	100	100

赋值说明：

①交易情况修正：可比案例均为正常市场挂牌案例，通过评估人员对附近中介等进行咨询，挂牌价格与市场成交价格有一定浮动空间，基本成交价较挂牌价

下浮 2%左右，本次评估按挂牌价格 2%下浮修正为成交价格，再进行统一计算，故修正指数各为 102。

②朝向：分为南北、南、东南、西南、东西、东、西、东北、西北、北等 10 个等级，相差一个等级，调整 $\pm 0.5\%$ 。三个可比实例朝向分别为北、东北、南，评估对象朝向为南，以评估对象位置状况为 100，根据差异程度，三个可比实例分别赋值 96、97、100。修正指数表详见下表：

朝向	南北	南	东南	西南	东西	东	西	东北	西北	北
修正指数	100.5	100	99.5	99	98.5	98	97.5	97	96.5	96

③楼层：考虑到公寓房地产所在楼层越高，其采光及视野会较好，根据评估对象实际情况，本次评估将楼层分为高区（21 层至次顶层）、中区（11-20 层）、低区（1-10 层）、首层、顶层等 5 个等级，每相差一个等级，修正 $\pm 1\%$ 。三个可比实例分别位于高区、中区、中区，评估对象位于中区，以评估对象楼层状况为 100，根据差异程度，三个可比实例分别赋值 101、100、100。修正指数表详见下表：

所在楼层	高区（21 层至次顶层）	中区（11-20 层）	低区（1-10 层）	首层	顶层
修正指数	101	100	99	98	97

④建筑面积：根据评估对象与可比实例的建筑面积差异程度，以评估对象建筑面积为 100，与评估对象案例建筑面积每相差 ± 50 平方米，修正 $\pm 1\%$ 。根据面积差异程度，三个可比实例面积分别赋值： $100+(53.59-37)/50\times 1=100.33$ 、 $100+(53.59-64.76)/50\times 1=99.78$ 、 $100+(53.59-45)/50\times 1=100.17$ 。

其他因素描述中评估对象与三个可比实例均相近或略有差别但对价格影响均不大，故未做差别化修正。

5) 编制比较因素调整系数表

根据比较因素条件指数表，将评估对象的各因素条件指数与可比实例的条件指数比较后连乘，得到综合调整系数，用可比实例的价格，乘以各自的综合调整系数，即可得出相当于评估对象条件下，在评估基准日的比准价格，取三个比准价格的算术平均值，即为评估单价，评估单价乘以建筑面积得出评估对象评估价值。比较因素调整系数表入下所示：

表 3-比较因素调整系数表

内容	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
项目名称	C2-1 栋（泰达 MSD 公寓）1403	泰达 MSD 公寓	泰达 MSD 公寓	泰达 MSD 公寓
含税交易价格（元/㎡）	待定	7432	7644	7556

交易期日		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
交易情况		100 / 100	100 / 102	100 / 102	100 / 102
用途		100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
区位状况	交通便捷度	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	基础设施	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	公共配套设施	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	商业繁华度	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	临街状况	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	朝向	100 / 100	100 / 96	100 / 97	100 / 100
	所在楼层	100 / 100	100 / 101	100 / 100	100 / 100
	停车位置	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	环境质量	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
实物状况	建筑面积 (m ²)	100 / 100	100 / 100.33	100 / 99.78	100 / 100.17
	建筑结构	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	层高	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	装饰装修	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	物业管理	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	空间布局	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	建成时间	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	设施设备	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	物业管理	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
权益状况	共有情况	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	其他	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	土地剩余年限(年)	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
综合调整系数		1.0000	1.0078	1.0129	0.9787
比准价格 (元/m ²)			7490	7743	7395
调整后单价 (元/m ²)			7543		

6) 市场法测算的房地产市场价值

经比较分析，以上三个可比实例调整过程中指数取值合理客观，测算出的比较价值接近，因此取它们的简单算数平均值作为评估对象的单位价格,即：

房地产市场单价 (C2-1 栋 1403) =7543 (元/平方米)

房地产市场总价 (C2-1 栋 1403) =房地产市场单价×建筑面积

=7543×53.59

=404,229.37 (元)

B. 收益法

1) 毛租金的确定

评估对象属收益性房地产，目前空置，故本次评估不考虑租约限制。评估对

象单套房地产面积适中，不适宜分割出租，整体使用方可实现其最大化价值，在此设定为整租，有效出租面积取 100%。评估对象房地产的收益主要是租金的收入，由于所处区域较为成熟，类似非居住（公寓）房地产的出租经营实例较多，且租金收益基本保持稳定。因此可采用市场法确定客观租金。评估人员通过对周边类似房地产租赁市场实地调查，选取三宗具有代表性非居住（公寓）房地产房屋租赁价格进行适当调整，最终得出评估对象的客观租金，各租赁实例租金均为建筑面积租金。

①选择租赁实例

经评估人员对周边房地产市场进行调查，根据交易时间接近、用途相同、地段相似的原则，仔细筛选，确定以下三个可比租赁实例，详细资料见租金实例表：

可比租赁实例说明表

	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
项目名称	泰达 MSD 公寓	泰达 MSD 公寓	泰达 MSD 公寓
位置	扬州市文昌东路以北、沙湾路以西	扬州市文昌东路以北、沙湾路以西	扬州市文昌东路以北、沙湾路以西
含税单价（元/m ² ·天）	0.80	0.90	0.89
交易时间	2025 年 3 月 7 日	2025 年 4 月 28 日	2025 年 4 月 30 日
用途	非居住（公寓）	非居住（公寓）	非居住（公寓）
所在层数/总层数	中区/29 层	高区/29 层	中区/29 层
建筑面积（m ² ）	46	48	45
装饰装修	精装修	精装修	精装修
朝向	南	南	南
来源	通过实地调查、中介查询、电话咨询方式调查取得。	通过实地调查、中介查询、电话咨询方式调查取得。	通过实地调查、中介查询、电话咨询方式调查取得。

②比较因素选择

参与比较的因素条件应是对评估对象与可比实例之间的租金差异产生作用的因素；通过对评估对象与三个可比实例各自特点的分析，本次评估选择了交易时间、交易情况、用途、区位状况和实物状况等因素进行比较。详见比较因素条件描述表和比较因素条件说明表。

选择比较因素如下：

交易时间、交易情况、用途等。

区位状况：主要指交通便捷度、基础设施、公共配套设施、商业繁华度、临街状况、朝向、所在楼层、停车位置、环境质量、区域规划限制等。

实物状况：主要指建筑面积、建筑结构、内部装修、物业管理、建成时间、设施设备等。

权益状况：主要指共有情况、租金缴纳方式、其他情况等。

③编制比较因素条件描述表

表 4-比较因素条件描述表

		评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
项目名称		C2-1 栋(泰达 MSD 公寓) 1403	泰达 MSD 公寓	泰达 MSD 公寓	泰达 MSD 公寓
坐落		扬州市文昌东路以北、沙湾路以西	扬州市文昌东路以北、沙湾路以西	扬州市文昌东路以北、沙湾路以西	扬州市文昌东路以北、沙湾路以西
交易价格 (元/M ² ·天)		待估	0.80	0.90	0.89
交易时间		2025 年 4 月 30 日	2025 年 3 月 7 日	2025 年 4 月 28 日	2025 年 4 月 30 日
交易情况		正常	正常	正常	正常
用途		非居住(公寓)	非居住(公寓)	非居住(公寓)	非居住(公寓)
区位状况	交通便捷度	周边路网较发达, 附近有沙联站、福康路站、城建广场站等公交站点, 有 9 路、10 路、52 路、88 路、88 路晚班、K1 路、K2 路及亲子专线 1 号线等多条公交线路在附近设有站点, 交通条件较好。	周边路网较发达, 附近有沙联站、福康路站、城建广场站等公交站点, 有 9 路、10 路、52 路、88 路、88 路晚班、K1 路、K2 路及亲子专线 1 号线等多条公交线路在附近设有站点, 交通条件较好。	周边路网较发达, 附近有沙联站、福康路站、城建广场站等公交站点, 有 9 路、10 路、52 路、88 路、88 路晚班、K1 路、K2 路及亲子专线 1 号线等多条公交线路在附近设有站点, 交通条件较好。	周边路网较发达, 附近有沙联站、福康路站、城建广场站等公交站点, 有 9 路、10 路、52 路、88 路、88 路晚班、K1 路、K2 路及亲子专线 1 号线等多条公交线路在附近设有站点, 交通条件较好。
	基础设施	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平
	公共配套设施	周边社会公共服务设施较齐全, 周边有银行、医院、学校、超市等, 便利度较好	周边社会公共服务设施较齐全, 周边有银行、医院、学校、超市等, 便利度较好	周边社会公共服务设施较齐全, 周边有银行、医院、学校、超市等, 便利度较好	周边社会公共服务设施较齐全, 周边有银行、医院、学校、超市等, 便利度较好
	商业繁华度	地处文昌东路, 周边 2 公里内有明发商业广场、韵河湾酒吧街及小型商业网点等, 周边商铺数量一般, 客流量一般, 商业繁华程度一般。	地处文昌东路, 周边 2 公里内有明发商业广场、韵河湾酒吧街及小型商业网点等, 周边商铺数量一般, 客流量一般, 商业繁华程度一般。	地处文昌东路, 周边 2 公里内有明发商业广场、韵河湾酒吧街及小型商业网点等, 周边商铺数量一般, 客流量一般, 商业繁华程度一般。	地处文昌东路, 周边 2 公里内有明发商业广场、韵河湾酒吧街及小型商业网点等, 周边商铺数量一般, 客流量一般, 商业繁华程度一般。
	临街状况	临支路	临支路	临支路	临支路
	朝向	南	南	南	南
	所在楼层	中区(14 层)/29 层	中区/29 层	高区/29 层	中区/29 层
	停车位置	停车位较多	停车位较多	停车位较多	停车位较多
	环境质量	自然环境、人文环境及景观环境一般	自然环境、人文环境及景观环境一般	自然环境、人文环境及景观环境一般	自然环境、人文环境及景观环境一般
	区域规划限制	商住区、规划较好。	商住区、规划较好。	商住区、规划较好。	商住区、规划较好。
实物	建筑面积 (m ²)	53.59	46	48	45
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混

状况	装饰装修	精装修	精装修	精装修	精装修
	物业管理	有专门物业管理	有专门物业管理	有专门物业管理	有专门物业管理
	建成时间	2018 年	2018 年	2018 年	2018 年
	设施设备	上下水、电、空调、电梯、消防、通讯等设施设备齐全。	上下水、电、空调、电梯、消防、通讯等设施设备齐全。	上下水、电、空调、电梯、消防、通讯等设施设备齐全。	上下水、电、空调、电梯、消防、通讯等设施设备齐全。
权益状况	租期	中长期	中长期	中长期	中长期
	租金缴纳方式	押 1 付 3	押 1 付 3	押 1 付 3	押 1 付 3
	其他	无限制其正常使用的其他权利状况	无限制其正常使用的其他权利状况	无限制其正常使用的其他权利状况	无限制其正常使用的其他权利状况

④编制比较因素条件指数表

表 5-比较因素条件指数表

		评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
项目名称		C2-I 栋（泰达 MSD 公寓）1403	泰达 MSD 公寓	泰达 MSD 公寓	泰达 MSD 公寓
坐落		扬州市文昌东路以北、沙湾路以西	扬州市文昌东路以北、沙湾路以西	扬州市文昌东路以北、沙湾路以西	扬州市文昌东路以北、沙湾路以西
交易价格（元/M ² ·天）		待估	0.8	0.9	0.89
交易时间		100	100	100	100
交易情况		100	102	102	102
用途		100	100	100	100
区位状况	交通便捷度	100	100	100	100
	基础设施	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	100
	商业繁华度	100	100	100	100
	临街状况	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
	所在楼层	100	100	101	100
	停车位置	100	100	100	100
	环境质量	100	100	100	100
	区域规划限制	100	100	100	100
实物状况	建筑面积（m ² ）	100	100.15	100.11	100.17
	建筑结构	100	100	100	100
	装饰装修	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
	建成时间	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
权益状况	租期	100	100	100	100
	租金缴纳方式	100	100	100	100
	其他	100	100	100	100

赋值说明：

a.交易情况修正:案例均为正常市场挂牌案例,通过评估人员对附近中介等进行咨询,挂牌价格与市场成交价格有一定浮动空间,基本成交价较挂牌价下浮2%左右,本次评估按挂牌价格 2%下浮修正为成交价格,再进行统一计算,故修正指数各为 102。

b.楼层:考虑到公寓房地产所在楼层越高,其采光及视野会较好,根据评估对象实际情况,本次评估将楼层分为高区(21层至次顶层)、中区(11-20层)、低区(1-10层)、首层、顶层等5个等级,每相差一个等级,修正 $\pm 1\%$ 。三个可比实例分别位于中区、高区、中区,评估对象位于中区,以评估对象楼层状况为100,根据差异程度,三个可比实例分别赋值100、101、100。修正指数表详见下表:

所在楼层	高区(21层至次顶层)	中区(11-20层)	低区(1-10层)	首层	顶层
修正指数	101	100	99	98	97

c.建筑面积:根据评估对象与可比实例的建筑面积差异程度,以评估对象建筑面积为100,与评估对象案例建筑面积每相差 ± 50 平方米,修正 $\pm 1\%$ 。根据面积差异程度,三个可比实例面积分别赋值: $100+(53.59-46)/50 \times 1=100.15$ 、 $100+(53.59-48)/50 \times 1=100.11$ 、 $100+(53.59-45)/50 \times 1=100.17$;

其他因素描述中评估对象与三个可比实例均相近或略有差别但对价格影响均不大,故未做差别化修正。

⑤编制比较因素调整系数表,确定评估对象比准租金

表 6-比较因素调整系数表

		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
项目名称		C2-1 栋(泰达 MSD 公寓)1403	泰达 MSD 公寓	泰达 MSD 公寓	泰达 MSD 公寓
坐落		扬州市文昌东路以北、沙湾路以西	扬州市文昌东路以北、沙湾路以西	扬州市文昌东路以北、沙湾路以西	扬州市文昌东路以北、沙湾路以西
交易价格(元/M ² ·天)		待估	0.8	0.9	0.89
交易时间		100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
交易情况		100 / 100	100 / 102	100 / 102	100 / 102
用途		100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
区位 状况	交通便捷度	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	基础设施	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	公共配套设施	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	商业繁华度	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	临街状况	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	朝向	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	所在楼层	100 / 100	100 / 100	100 / 101	100 / 100

表 6-比较因素调整系数表

	评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	停车位置	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	环境质量	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	区域规划限制	100 / 100	100 / 100	100 / 100
实物 状况	建筑面积 (m ²)	100 / 100	100 / 100.15	100 / 100.11
	建筑结构	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	装饰装修	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	物业管理	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	建成时间	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	设施设备	100 / 100	100 / 100	100 / 100
权益 状况	租期	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	租金缴纳方式	100 / 100	100 / 100	100 / 100
综合修正系数		1.0000	0.9789	0.9696
比准租金 (元/M ² ·天)		0.78	0.87	0.87
修正后租金 (元/M ² ·天)		0.84		

⑥评估单价的计算

经上述修正后的三个比准价值比较接近，对其进行简单算术平均，则：

房地产含税毛租金单价=0.84 (元/平方米·天)

2) 租金增长率确定

通过市场调查，租金增长率与通货膨胀率相关，通货膨胀率接近于居民消费价格指数增长率，故本次评估长期租金增长率取评估对象所在区域近 5 年的居民消费价格指数平均增长率，依据扬州市统计局管网 (<http://tjj.yangzhou.gov.cn/>) 公布的统计年鉴，可得近 5 年扬州市居民消费价格指数平均增长率为 2%，计算如下表：

扬州市居民消费价格指数

年份	2019	2020	2021	2022	2023
CPI 价格指数 (以上年价格指数为 100)	103.0	102.5	101.5	102.2	100.4
增长率	3.00%	2.50%	1.50%	2.20%	0.40%
算数平均增长率	2%				

3) 空置率及租金损失确定

通过对评估对象所在区域该类型非居住房地产经营情况调查，结合疫情放开后的市场状况，综合确定前三年空置率客观水平及租金损失率为 15%，随着经营时间推进，周边入住率将不断增加，考虑三年后平均空置率水平为 10%后保持稳定。

4) 报酬率计算

根据《房地产评估规范》，求取报酬还原率可采用市场提取法、安全利率加风险调整值法、复合投资收益率法、投资收益率排序插入法等。本次评估采用安全利率加风险调整值法来确定评估对象报酬还原率。

1.安全利率	评估基准日中国人民银行公布的金融机构一年期存款基准利率	1.50%
2.投资风险补偿	取《企业绩效评价标准》2024 年房地产业全行业净资产收益率良好值 4.5%	4.50%
3.管理负担补偿	评估对象为公寓，一旦对外出租，管理负担较小，其管理补偿率一般在 1%-2%左右，本报告取其管理负担补偿率为 1.5%	1.50%
4.缺乏流动性补偿	是指投资者在投入资金后，对因此损失的资金流动性所要求的补偿。房地产相对存款、债券、黄金相比，买卖要困难，缺乏流动性补偿率较高，可达 1%~2%，本次评估取中间值 1.5%	1.50%
5.投资带来的优惠	是指由于投资房地产可能会使投资人获得额外的好处（如易于获得融资等），从而投资者会降低所要求的报酬率。通常房地产投资带来的优惠率在 0%-1%左右。本次评估取中间值 0.5%	-0.50%
报酬率（Y）	报酬率=无风险报酬率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率。	8.50%

本次评估年报酬率为 8.5%。

5) 确定收益期

依据被评估单位提供的相关资料，土地使用权终止日期为 2054 年 10 月 8 日，本次评估基准日为 2025 年 4 月 30 日，则土地剩余使用年限为 29.46 年。评估对象所在建筑物完工日期为 2018 年 4 月 30 日，截止评估基准日建筑物已使用年限为 7.01 年，依据最新《资产评估常用方法与参数手册》钢混结构非生产性用房经济耐用年限为 60 年，则建筑物剩余经济耐用年限=60-7.01=52.99 年，土地剩余使用年限少于建筑物剩余经济耐用年限，按孰短原则，故收益期为土地剩余使用年限为 29.46 年，房屋剩余年限按残值加回考虑。

6) 年有效毛租金收入

C2-1 栋 1403 可招租建筑面积为 53.59 平方米，空置率按 15%测算。

收益期首年（C2-1 栋 1403）有效毛收入（含税）=日租金×建筑面积×365×（1-空置率）=0.84×53.59×365×（1-15%）/10000=1.3966（万元）

7) 租赁保证金、押金的利息计算

考虑利息收入较少，统一按市场普遍押金收取简化方式，即根据实际情况取一个月租金计算利息，利率按一年期定期存款基准利率 1.5%。

收益期首年（C2-1 栋 1403）租赁保证金、押金的利息=年有效毛收入（含税）×1.5%÷12=1.3966×1.5%÷12=0.0018（万元）

8) 年租金收入

收益期首年（C2-1 栋 1403）租金收入=年有效毛租金收入+租赁保证金、押金的利息=1.3966+0.0018=1.3984（万元）

9) 年运营费

评估对象所在建筑物综合体为钢混结构地上 29 层，本次评估对象的建筑物建安造价根据《广联达指标网》（<http://www.gldzb.com>）公布的近期江苏省某高层公寓建筑工程造价及精装修单项工程造价并经造价指数调整后确定。其中：某高层公寓造价案例总层数为地上 24 层；建筑面积为 20564 平方米；建筑结构为框架结构；编制时间为 2022 年 10 月，建筑工程结算价为 1811.93 元/平方米；精装修单项工程造价结算价为 590.98 元/平方米，编制时间为 2022 年 10 月；造价指数参照《建设工程造价信息网》（<http://www.cecn.gov.cn>）公布的省会城市住宅建安工程造价指数进行修正，具体如下：

名称	2022 年下半年	2023 年上半年	2023 年下半年	2024 年
省会城市（南京）住宅建安工程造价指标	1789	1768	1718	未公布

建安工程造价=（1811.93+590.98）×1718÷1789=2308（元/平方米）

案例（C2-1 栋 1403）建安工程总造价=建安工程造价×建筑面积=2308×53.59/10000=12.37（万元）

①维修费

考虑评估对象为新建建筑物，维修情况较老旧建筑物较少，本次维修费用取建筑物重置价的 1%，则

收益期首年维修费=评估对象建设成本×1%=12.37×1%=0.1237（万元）

②管理费

根据当地物业管理费的平均情况，并考虑评估对象实际情况，按租金收入的 1%计取。

收益期首年管理费=年租金收入×管理费费率=1.3984×1%=0.0140（万元）

③保险费

当前商业保险投保收费标准，此次评估按房屋重置单价的 0.15%。

收益期首年保险费=评估对象建设成本×保险费费率=12.37×0.15%=0.0186（万元）

10) 增值税

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财

税〔2016〕36号）及《财政部税务总局海关总署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）2019年4月1日起，一般纳税人提供不动产租赁服务的增值税税率调整至9%，房屋保险服务增值税税率调整至6%，工程施工建设的增值税税率调整至9%。应缴纳的增值税=增值税销项税-（增值税进项税+上期留抵数额）。

收益期首年增值税=年有效毛收入÷(1+9%)×9%-维修费÷(1+9%)×9%-保险费÷(1+6%)×6%

=1.3966÷(1+9%)×9%-0.1237÷(1+9%)×9%-0.0186÷(1+6%)×6%

=0.1040（万元）

11) 附加税

根据《中华人民共和国城市维护建设税法》（中华人民共和国主席令（第五十一号））、《国务院关于征收教育费附加的暂行规定》（国发〔1986〕50号）和《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综〔2010〕98号），城市维护建设税按增值税的7%计，教育费附加按增值税的3%计，地方教育费附加按增值税的2%计。

收益期首年附加税=收益期首年增值税×（城市维护建设税率+教育费附加税率+地方教育费附加税率）

=0.1040×（7%+3%+2%）

=0.0125（万元）

12) 房产税

依据《江苏省房产税暂行条例施行细则》（苏政发〔1986〕172号），房产税依照房产原值一次扣除百分之三十后的余值计算缴纳，税率为1.2%，产权出租的以房产租金收入为房产税的计税依据，税率为12%。根据《财政部国家税务总局关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号），第二条：房地产出租的，计征房产税的租金收入不含增值税。

收益期首年房产税=年有效毛收入÷（1+9%）×12%

=1.3966÷（1+9%）×12%

=0.1538（万元）

13) 印花税

企业出租房屋签订的租赁合同属于财产租赁合同，需按规定缴纳印花税，税

率为 0.1%。税额不足 1 元，按 1 元贴花。

$$\begin{aligned}\text{收益期首年印花税} &= \text{年有效毛收入} \div (1 + \text{增值税税率}) \times \text{印花税税率} \\ &= 1.3966 \div (1 + 9\%) \times 0.1\% \\ &= 0.0013 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

14) 城镇土地使用税

依据《市政府办公室关于调整扬州市城镇土地使用税税额标准的通知》（扬府办发(2019)12 号），评估对象属于扬州市五等，对应的城镇土地使用税标准为 4 元/平方米，评估对象未办理产权证，根据被评估单位提供的《情况说明》，评估对象土地分摊面积为 8.32 平方米，则：

$$\begin{aligned}\text{收益期首年城镇土地使用税} &= \text{纳税金额} \times \text{分摊土地面积} = 4 \times 8.32 / 10000 = 0.0033 \\ &\text{(万元)}\end{aligned}$$

15) 运营费用

运营费用计算公式如下：

运营费用 = 维修费 + 管理费 + 保险费 + 增值税 + 附加税 + 房产税 + 印花税 + 城镇土地使用税

$$\begin{aligned}\text{首年运营费用} &= 0.1237 + 0.0140 + 0.0186 + 0.1040 + 0.0125 + 0.1538 + 0.0013 \\ &+ 0.0033 = 0.4312 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

16) 房地产净收益

$$\begin{aligned}\text{收益期首年房地产净收益} &= \text{租金收入} - \text{运营费用} \\ &= 1.3984 - 0.4312 \\ &= 0.9672 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

17) 年净收益现值

考虑收益期各年收益期初折现，则：

$$\begin{aligned}\text{收益期首年净收益现值} &= \text{房地产收益期首年净收益} \div (1 + \text{报酬率})^{\text{(持有期)}} \\ &= 0.9672 \div (1 + 8.5\%)^0 \\ &= 0.9672 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

同理，以此类推，评估对象各部分收益现值详见收益法测算表，具体如下：

名称	计租面积 (m²) /费率	2025.4.30- 2026.4.29	2026.4.30- 2027.4.29	2027.4.30- 2028.4.29	2028.4.30- 2029.4.29	2029.4.30- 2030.4.29	2030.4.30- 2031.4.29	2031.4.30- 2032.4.29	2032.4.30- 2033.4.29	2033.4.30- 2034.4.29	2034.4.30- 2035.4.29
C2-1 1403											
(1) 年有效毛收入 (含税)		1.3966	1.4245	1.4530	1.5693	1.6007	1.6327	1.6653	1.6986	1.7326	1.7673
(2) 租赁保证金、押金的利息	1.50%	1.3966	1.4245	1.4530	1.5693	1.6007	1.6327	1.6653	1.6986	1.7326	1.7673
(一) 租金收入		0.0018	0.0018	0.0018	0.0020	0.0020	0.0020	0.0021	0.0021	0.0022	0.0022
(3) 维修费		1.3984	1.4263	1.4548	1.5712	1.6027	1.6347	1.6674	1.7008	1.7348	1.7695
(4) 管理费	1.00%	0.1237	0.1237	0.1237	0.1237	0.1237	0.1237	0.1237	0.1237	0.1237	0.1237
(5) 保险费	1.00%	0.0140	0.0143	0.0145	0.0157	0.0160	0.0163	0.0167	0.0170	0.0173	0.0177
(6) 增值费	0.15%	0.0186	0.0186	0.0186	0.0186	0.0186	0.0186	0.0186	0.0186	0.0186	0.0186
(7) 附加税	9% 6%	0.1040	0.1064	0.1087	0.1183	0.1209	0.1235	0.1262	0.1290	0.1318	0.1347
(8) 房产税	12%	0.0125	0.0128	0.0130	0.0142	0.0145	0.0148	0.0151	0.0155	0.0158	0.0162
(9) 印花税	12%	0.1538	0.1568	0.1600	0.1728	0.1762	0.1797	0.1833	0.1870	0.1907	0.1946
(10) 城镇土地使用税	0.10%	0.0013	0.0013	0.0013	0.0014	0.0015	0.0015	0.0015	0.0016	0.0016	0.0016
(二) 运营费用	4	0.0033	0.0033	0.0033	0.0033	0.0033	0.0033	0.0033	0.0033	0.0033	0.0033
(三) 房地产年净收益		0.4312	0.4371	0.4432	0.4680	0.4747	0.4816	0.4886	0.4957	0.5029	0.5103
(四) 报酬率		0.9672	0.9892	1.0116	1.1032	1.1279	1.1531	1.1789	1.2051	1.2319	1.2592
(五) 收益期数	8.50%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%
(六) 还原系数		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
(七) 收益价值 (万元)		1.0000	0.9217	0.8495	0.7829	0.7216	0.6650	0.6129	0.5649	0.5207	0.4799
		0.9672	0.9117	0.8593	0.8637	0.8139	0.7669	0.7226	0.6808	0.6414	0.6042

名称	计租面积 (m²) /费率	2035.4.30- 2036.4.29	2036.4.30- 2037.4.29	2037.4.30- 2038.4.29	2038.4.30- 2039.4.29	2039.4.30- 2040.4.29	2040.4.30- 2041.4.29	2041.4.30- 2042.4.29	2042.4.30- 2043.4.29	2043.4.30- 2044.4.29	2044.4.30- 2045.4.29
C2-1 1403											
(1) 年有效毛收入 (含税)	53.59	1.8026	1.8387	1.8754	1.9129	1.9512	1.9902	2.0300	2.0706	2.1120	2.1543
(2) 租赁保证金、押金的利息	1.50%	1.8026	1.8387	1.8754	1.9129	1.9512	1.9902	2.0300	2.0706	2.1120	2.1543
(一) 租金收入		0.0023	0.0023	0.0023	0.0024	0.0024	0.0025	0.0025	0.0026	0.0026	0.0027
(3) 维修费		1.8049	1.8410	1.8778	1.9153	1.9536	1.9927	2.0326	2.0732	2.1147	2.1570
(4) 管理费	1.00%	0.1237	0.1237	0.1237	0.1237	0.1237	0.1237	0.1237	0.1237	0.1237	0.1237
(5) 保险费	1.00%	0.0180	0.0184	0.0188	0.0192	0.0195	0.0199	0.0203	0.0207	0.0211	0.0216
(6) 增值税	9% 6%	0.0186	0.0186	0.0186	0.0186	0.0186	0.0186	0.0186	0.0186	0.0186	0.0186
(7) 附加税	12%	0.1376	0.1405	0.1436	0.1467	0.1498	0.1531	0.1564	0.1597	0.1631	0.1666
(8) 房产税	12%	0.0165	0.0169	0.0172	0.0176	0.0180	0.0184	0.0188	0.0192	0.0196	0.0200
(9) 印花税	0.10%	0.1985	0.2024	0.2065	0.2106	0.2148	0.2191	0.2235	0.2280	0.2325	0.2372
(10) 城镇土地使用税	4	0.0017	0.0017	0.0017	0.0018	0.0018	0.0018	0.0019	0.0019	0.0019	0.0020
(二) 运营费用		0.0033	0.0033	0.0033	0.0033	0.0033	0.0033	0.0033	0.0033	0.0033	0.0033
(三) 房地产年净收益		0.5179	0.5256	0.5334	0.5414	0.5496	0.5579	0.5664	0.5751	0.5839	0.5929
(四) 报酬率	8.50%	1.2870	1.3154	1.3444	1.3739	1.4040	1.4348	1.4661	1.4981	1.5308	1.5640
(五) 收益期数		8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%
(六) 还原系数		10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
(七) 收益价值 (万元)		0.4423	0.4076	0.3757	0.3463	0.3191	0.2941	0.2711	0.2499	0.2303	0.2122
		0.5692	0.5362	0.5051	0.4757	0.4481	0.4220	0.3975	0.3743	0.3525	0.3320

名称	计租面积 (m²) /费率	2045.4.30- 2046.4.29	2046.4.30- 2047.4.29	2047.4.30- 2048.4.29	2048.4.30- 2049.4.29	2049.4.30- 2050.4.29	2050.4.30- 2051.4.29	2051.4.30- 2052.4.29	2052.4.30- 2053.4.29	2053.4.30- 2054.4.29	2054.4.30- 2054.10.8	合计
C2-1 1403		2.1974	2.2413	2.2861	2.3319	2.3785	2.4261	2.4746	2.5241	2.5746	1.1655	
(1) 年有效毛收入 (含税)		2.1974	2.2413	2.2861	2.3319	2.3785	2.4261	2.4746	2.5241	2.5746	1.1655	
(2) 租赁保证金、押金的利息	1.50%	0.0027	0.0028	0.0029	0.0029	0.0030	0.0030	0.0031	0.0032	0.0032	0.0014	
(一) 租金收入		2.2001	2.2441	2.2890	2.3348	2.3815	2.4291	2.4777	2.5272	2.5778	1.1670	
(3) 维修费	1.00%	0.1237	0.1237	0.1237	0.1237	0.1237	0.1237	0.1237	0.1237	0.1237	0.0549	
(4) 管理费	1.00%	0.0220	0.0224	0.0229	0.0233	0.0238	0.0243	0.0248	0.0253	0.0258	0.0117	
(5) 保险费	0.15%	0.0186	0.0186	0.0186	0.0186	0.0186	0.0186	0.0186	0.0186	0.0186	0.0083	
(6) 增值税	9% 6%	0.1702	0.1738	0.1775	0.1813	0.1851	0.1891	0.1931	0.1971	0.2013	0.0912	
(7) 附加税	12%	0.0204	0.0209	0.0213	0.0218	0.0222	0.0227	0.0232	0.0237	0.0242	0.0109	
(8) 房产税	12%	0.2419	0.2467	0.2517	0.2567	0.2619	0.2671	0.2724	0.2779	0.2834	0.1283	
(9) 印花税	0.10%	0.0020	0.0021	0.0021	0.0021	0.0022	0.0022	0.0023	0.0023	0.0024	0.0011	
(10) 城镇土地使用税	4	0.0033	0.0033	0.0033	0.0033	0.0033	0.0033	0.0033	0.0033	0.0033	0.0015	
(二) 运营费用		0.6021	0.6115	0.6211	0.6309	0.6408	0.6510	0.6613	0.6719	0.6827	0.3079	
(三) 房地产年净收益		1.5980	1.6326	1.6679	1.7039	1.7407	1.7781	1.8164	1.8553	1.8951	0.8591	
(四) 报酬率	8.50%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	
(五) 收益期数		20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	
(六) 还原系数		0.1956	0.1803	0.1662	0.1531	0.1412	0.1301	0.1199	0.1105	0.1019	0.0939	
(七) 收益价值 (万元)		0.3126	0.2943	0.2772	0.2610	0.2457	0.2313	0.2178	0.2050	0.1930	0.0806	14

18) 建筑残值现值计算

评估对象建成于 2018 年 4 月 30 日, 钢混结构, 钢混结构非生产用房建筑寿命为 60 年, 依据产权持有人提供的《土地使用权证》, 土地使用权终止日期为 2054 年 10 月 8 日, 则土地使用权到期时建筑物使用年限为 36.47。

依据最新《资产评估常用方法与参数手册》钢混结构非生产性用房经济耐用年限为 60 年, 残值率为 0。

故土地使用权终止时评估对象建筑物成新率 $=1-36.47\div60=39.22\%$

C2-1 栋 1403 建筑成本=12.37 (万元), 则:

土地使用权终止时建筑物残值 $=12.37\times39.22\%=4.85$ (万元)

本次评估收益期为 29.46 年, 则评估对象建筑物残值现值 $=4.85\div(1+8.5\%)^{29.46}=0.44$ (万元)

19) 房地产收益价值

房地产收益价值 (C2-1 栋 1403) = 收益现值 (不含税) $\times (1+5\%)$ + 建筑物残值现值

$=14.56\times(1+5\%)+0.44$

$=15.73$ (万元)

C. 评估结果

委估房地产采用市场法的评估结果为 404,229.37 元, 采用收益法的评估结果为 157,300.00 元, 两者差异较大。经分析, 两种评估方法产生差异的主要原因是: 市场法和收益法的评估角度、路径不同。市场法是通过市场案例修正得出评估对象价值。收益法是根据预期收益原理测得评估对象价值。市场法是通过市场案例进行因素修正, 从房地产市场交易角度进行分析、测算, 能更合理、客观地反映房地产实际交易价格, 相比之下, 收益法虽然考虑了未来的收益能力, 但其预测的准确性和可靠性较低于市场法, 故本次评估结论采用市场法的评估结论。

房地产含税市场销售总价 (C2-1 栋 1403) = 404,229.37 (元)

房地产含税市场销售单价 (C2-1 栋 1403) = 7543 (元/平方米)

D. 批量评估修正体系及公寓房地产评估结果

其余公寓房地产与上述测算的案例位于相同小区, 其建成年代相同, 区位状况相同、除建筑面积、所在楼层、朝向外, 其余实物、权益状况相同。本次评估以上述测算案例为标准房地产, 以市场法测算结果 7543 元/平方米为基准单价,

采用标准价调整法对其余公寓房地产进行批量评估。修正体系如下：

a.建筑面积：以案例房地产建筑面积为基准 1.0，与案例建筑面积每相差±50平方米，修正±1%。

b.所在楼层：以案例房地产所在楼层为基准 1.0，本次评估将楼层分为高区（21层至次顶层）、中区（11-20层）、低区（1-10层）、首层、顶层等 5 个等级，与案例每相差一个等级，修正±1%。

c.朝向：以案例房地产朝向为基准 1.0，本次评估将朝向分为南北、南、东南、西南、东西、东、西、东北、西北、北等 10 个等级，与案例相差一个等级，调整±0.5%。

经上述批量修正后，开发产品-商业房地产评估结果如下：

序号	名称	房号	建筑面积 (m ²)	建成年月	所在 楼层	总层 数	朝向	评估值（元）	备注
1	C2-1	101	91.14	2018年04月	1	29	东南	665,322.00	
2	C2-1	117	44.55	2018年04月	1	29	东	323,299.35	
3	C2-1	120	45.1	2018年04月	1	29	东	327,290.70	
4	C2-1	201	111.19	2018年04月	2	29	东南	816,690.55	
5	C2-1	204	55.22	2018年04月	2	29	南	412,217.30	
6	C2-1	301	109.06	2018年04月	3	29	东南	801,372.88	
7	C2-1	310	48.05	2018年04月	3	29	西	350,236.45	
8	C2-1	318	63.1	2018年04月	3	29	东北	456,213.00	
9	C2-1	401	109.06	2018年04月	4	29	东南	801,372.88	
10	C2-1	1007	64.42	2018年04月	10	29	南	479,993.42	
11	C2-1	1204	54.23	2018年04月	12	29	南	409,002.66	
12	C2-1	1310	48.12	2018年04月	13	29	西	354,307.56	
13	C2-1	1311	48.13	2018年04月	13	29	西	354,381.19	
14	C2-1	1403	53.59	2018年04月	14	29	南	404,229.37	基准
15	C2-1	1411	47.98	2018年04月	14	29	西	359,850.00	已售按协议价
16	C2-1	2801	109.11	2018年04月	28	29	东南	817,888.56	
17	C2-2	105	44.91	2018年04月	1	29	南	332,558.55	
18	C2-2	106	44.54	2018年04月	1	29	南	329,818.70	
19	C2-2	107	52.93	2018年04月	1	29	南	391,311.49	
20	C2-2	211	49.03	2018年04月	2	29	西	357,281.61	
21	C2-2	318	64.76	2018年04月	3	29	东北	468,085.28	
22	C2-2	1206	53.95	2018年04月	12	29	南	421,259.00	已售按协议价
23	C2-2	1703	53.79	2018年04月	17	29	南	428,000.00	已售按协议价
24	C2-2	1714	37	2018年04月	17	29	北	276,938.00	已售按协议价
25	C2-2	1823	51.02	2018年04月	18	29	西	391,142.00	已售按协议价
26	C2-2	2021	54.21	2018年04月	20	29	西	426,932.00	已售按协议价
27	C2-2	2022	53.74	2018年04月	20	29	西	423,148.00	已售按协议价
28	C2-2	2501	110.09	2018年04月	25	29	东南	983,404.00	已售按协议价

序号	名称	房号	建筑面积 (m ²)	建成年月	所在 楼层	总层 数	朝向	评估值(元)	备注
29	C2-2	2209	36.79	2018年04月	22	29	西	274,195.87	
30	C2-2	2718	64.8	2018年04月	27	29	东北	477,835.20	
31	C2-2	2818	64.8	2018年04月	28	29	东北	477,835.20	
32	C2-2	2819	54.21	2018年04月	28	29	东	404,677.65	
33	C2-2	2511	48.11	2018年04月	25	29	西	357,745.96	
34	C2-1	2107	64.31	2018年04月	21	29	西南	465,000.00	已售按协议价
合计			2,105.04					15,820,836.38	

(2) 销售费用

销售费用是指销售评估对象的必要支出，包括销售人员或者销售代理费、评估费用等。销售费用一般为项目价值的 1%-3%，考虑到评估对象单套建筑面积适中，本次评估销售费用率取 1%。本次评估对已销售存货房地产不再扣除销售费用，则：

$$\begin{aligned}
 \text{销售费用} &= (\text{总销售收入} - \text{已销售房地产}) \times \text{销售费用率} \\
 &= (15,820,836.38 - 4175673.00) \times 1.00\% \\
 &= 116,451.63 \text{ (元)}
 \end{aligned}$$

(3) 税金

税金包含：增值税及附加、土地增值税及企业所得税。

1) 增值税及附加（销售税费）

销售税费是指预售或销售开发完成后的房地产应由卖方缴纳的税费，具体为：增值税及附税。附税包含：城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加，税率分别为增值税的 7%、3%、2%。

根据《国家税务总局关于发布<房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法>的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）第八条的规定：一般纳税人销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照 5% 的征收率计税。评估对象所在项目开工日期在 2016 年 4 月 30 日之前，适用简易计税法。计算公式为：

$$\text{增值税应纳税额} = \text{含税销售收入} \div (1+5\%) \times 5\%$$

$$\text{销售税费} = \text{增值税应纳税额及附加} = \text{增值税应纳税额} \times (1+7\%+3\%+2\%)$$

$$\text{增值税应纳税额} = 15,820,836.38 \div (1+5\%) \times 5\% = 753,373.161 \text{ (元)}$$

$$\text{城市维护建设税} = 753,373.161 \times 7\% = 52,736.121 \text{ (元)}$$

$$\text{教育费附加} = 753,373.161 \times 3\% = 22,601.195 \text{ (元)}$$

地方教育附加=753,373.1613×2%=15,067.463（元）

销售税费=753,373.161+52,736.121+22,601.195+15,067.463=843,777.94（元）

2) 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50%的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100%的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200%的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200%的部分 60%。

分项目土地增值税计算表格如下：

土地增值税纳税申报表
(从事房地产开发的纳税人适用)

金额单位：元

项目		行次	金额	备注
一、转让房地产收入总额 1=2+3		1	15,820,836.38	
其中	货币收入	2	15,820,836.38	
	实物收入及其他收入	3	0.00	
二、扣除项目金额合计 4=5+6+7+10+14		4	18,199,984.75	
1.取得土地使用权所支付的金额		5	1,484,822.21	按实际发生金额
2.房地产开发成本		6	10,569,909.97	按实际发生金额
3.房地产开发费用 7=9+8		7	3,202,560.11	
其中	利息支出	8	0.00	按实际发生金额
	其他房地产开发费用	9	3,202,560.11	按实际发生金额
4.与转让房地产有关的税金等 10=11+12+13		10	828,710.48	
其中	增值税	11	753,373.16	按测算金额
	城市维护建设税	12	52,736.12	
	教育费附加	13	22,601.20	
5. 财政部规定的其他扣除项目		14	2,113,981.99	房地产开发成本加计扣除 20%
三、增值额 15=1-4		15	-2,379,148.37	
四、增值额与扣除项目金额之比 16=15÷4		16	-13.07%	
五、适用税率		17	0%	
六、速算扣除系数		18	0%	
七、应缴土地增值税税额 19=15×17-4×18		19	-	
八、已缴土地增值税税额		20	-	
九、应补（退）土地增值税税额 21=20-19		21	-	

3) 企业所得税

根据国家税务总局《关于印发<房地产开发经营业务企业所得税处理办法>的

通知》(国税发〔2009〕31号)及当地相关文件,被评估单位为一般纳税人,企业所得税适用税率为25%,计算公式为:

$$\text{企业所得税} = \text{营业利润} \times \text{企业所得税率}$$

企业所得税汇算清缴计算表

金额单位:人民币元

金额单位：人民币元

序号	项目	金额	备注
1	项目销售收入	15,820,836.38	按测算金额预测
2	土地费用	1,484,822.21	按实际发生金额
3	开发成本	10,569,909.97	
4	管理费用	3,202,560.11	
5	销售费用		
6	投资利息（财务费用）		
7	销售税费（增值税及附加）	843,777.94	按测算金额
8	土地增值税	-	按测算金额
9	利润总额	-280,233.84	
10	所得税率	-	
11	应纳所得税额	-	
12	已纳所得税额	-	
13	所得税额	-	

注:公寓项目已进行土增汇算清缴,已预缴土增后续涉及返还,预缴土增返还金额已在相关科目进行核算,此处不再单独进行扣除。

(4) 适当税后净利润

评估对象为可正常销售的房地产开发企业产品,一般扣除比例取50%,本次评估项目利润为负,税后净利润取0。

(5) 存货评估结果的确定

存货评估结果汇总表如下:

存货(开发产品) = 售价 - 销售费用 - 销售税金及附加 - 土地增值税 - 所得税 - 适当税后利润

$$= 15,820,836.38 - 116,451.63 - 843,777.94 - 0 - 0$$

$$= 14,860,606.81 \text{ (元)}$$

(四) 其他流动资产

1. 评估范围

其他流动资产包括预提的政府回购资产部分土地增值税以及待抵扣的进项税,账面价值17,521,576.93元。

2. 核实过程

对待抵扣的增值税，评估人员了解了企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等，取得了历史年度预缴土地增值税明细账，确认账面记录的正确性和真实性。经核实，其他流动资产账面价值无误。

3.评估方法

以经核实无误的账面值作为评估值。

4.评估结果

其他流动资产的评估值为 17,521,576.93 元，评估无增减值。

二、非流动资产评估技术说明

(一) 投资性房地产

1.评估范围

投资性房地产核算的内容是坐落于扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区文昌东路 12 号（文昌东路以北、沙湾路以西）的 C1-4、C1-5A 及 C1-5C 商业房地产，总建筑面积为 59,348.93 平方米，评估基准日账面价值 450,534,700.00 元，具体如下：

金额单位：人民币元

序号	名称	建筑结构	所在层数	房屋设计用途	建 筑 面 积 (m²)	账面价值
1	泰达 Y-MSD C1-4	钢混	1 层	商业	12,490.37	444,472,500.00
		钢混	2 层	商业	13,673.61	
		钢混	3 层	商业	15,996.88	
		钢混	4 层	商业	16,661.94	
小计					58,822.80	444,472,500.00
2	泰达 Y-MSD C1-5A	钢混	1-2 层	商业	298.91	3,445,100.00
3	泰达 Y-MSD C1-5C	钢混	1-2 层	商业	227.22	2,617,100.00
合 计					59,348.93	450,534,700.00

2.投资性房地产概况

(1) 泰达 Y-MSD C1-4

1) 权益状况

泰达 Y-MSD C1-4 已办理《不动产权证书》（共四套），具体权利状况如下：

苏（2023）扬州市不动产权第 0054978 号	
权利人	扬州万运建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	文昌东路 12 号（泰运商务中心）1 幢 101 室
不动产单元号	321002004009GB00011F00010101
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房

用途	商务金融用地/商业、金融、信息
面积 (m²)	宗地面积 45515.46/房屋建筑屋面积 12490.37
使用期限	国有建设用地使用权 2054 年 10 月 08 日止
权利其他状况	
苏 (2023) 扬州市不动产权第 0054976 号	
权利人	扬州万运建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	文昌东路 12 号 (泰运商务中心) 1 幢 201 室
不动产单元号	321002004009GB00011F00010201
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/商业、金融、信息
面积 (m²)	宗地面积 45515.46/房屋建筑屋面积 13673.61
使用期限	国有建设用地使用权 2054 年 10 月 08 日止
权利其他状况	
苏 (2023) 扬州市不动产权第 0054979 号	
权利人	扬州万运建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	文昌东路 12 号 (泰运商务中心) 1 幢 301 室
不动产单元号	321002004009GB00011F00010301
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/商业、金融、信息
面积 (m²)	宗地面积 45515.46/房屋建筑屋面积 15996.88
使用期限	国有建设用地使用权 2054 年 10 月 08 日止
权利其他状况	
苏 (2023) 扬州市不动产权第 0054977 号	
权利人	扬州万运建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	文昌东路 12 号 (泰运商务中心) 1 幢 401 室
不动产单元号	321002004009GB00011F00010401
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/商业、金融、信息
面积 (m²)	宗地面积 45515.46/房屋建筑屋面积 16661.94
使用期限	国有建设用地使用权 2054 年 10 月 08 日止
权利其他状况	

评估对象无抵押、担保情况。

2) 使用情况

委估房地产部分已出租，具体出租情况如下：

序号	楼层	店铺号	品牌	业态	合同开始日期	合同结束日期	计租面积(平方米)
1	1F	1F-1001	必胜客	餐饮	2020.12.19	2035.12.18	187
2	1F	1F-1031,1F-1032	星巴克	餐饮	2020.12.19	2035.12.18	153
3	1F	1024B	肯德基	餐饮	2020.12.19	2035.12.18	303
4	1F	1F-1034A	美宜佳	便利度	2023.10.1	2025.12.31	138.36
5	2F	2F-2020A	贝逸文化	教培	2023.10.1	2025.12.31	318.84
6	2F	2F-2015,2F-2032,2F-2033	网鱼网咖	娱乐	2020.12.19	2025.12.18	475
7	4F	4009	幸福蓝海	影院	2021.2.12	2036.2.11	4175
8	4F	4F-4010	蚂蚁健身	健身	2020.12.19	2025.12.18	1835.13
		合计					7,585.00

根据扬州万运建设发展有限公司与浙江银泰商业集团有限公司签订的《商业委托管理服务协议》，协议约定泰达 Y-MSDC1-4 商业广场项目由浙江银泰商业集团有限公司进行商业规划、招商引店及运营管理，后续将重新签订的租赁协议或三方合同主体变更协议。

根据在营商户必胜客、星巴克、肯德基与原承租人弘阳商业签订的租赁合同，租金为提成租金，根据收入按比例计租，委托人未能提供其历史经营收入情况。

3) 实物状况

根据评估人员现场查勘，截止至评估基准日，评估对象建筑物情况如下：

坐落地点	扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区文昌东路 12 号（文昌东路以北、沙湾路以西）C1-4			结构	钢混结构	所在层数	1-4 层
层高	3.6 米	建筑面积	58822.2 m ²	建筑年代	2018 年	用途	商业用房
上下水	通畅	宽带	有	景观	良好	使用情况	部分出租
装修	门窗：玻璃门，断桥铝合金窗。 门厅及走廊：瓷砖地面，墙面、顶棚刷乳胶漆。 室内：瓷砖地面，墙面、顶棚刷乳胶漆。						
空调	有	监控	无	消防	有	成新度	优

根据现场勘查：基础无明显不均匀沉降，主体整体完好，设施可正常使用。

4) 区位状况

①坐落：江苏省扬州市文昌东路 12 号（泰达 Y-MSD 现代产业服务区）C1-4；

②四至：东至沙湾北路，南至文昌东路，西至福康路，北至兴泰路；

③交通条件：周边路网较发达，附近有沙联站、福康路站、城建广场站等公交站点，有 9 路、10 路、52 路、88 路、88 路晚班、K1 路、K2 路及亲子专线 1 号线等多条公交线路在附近设有站点，交通条件较好。周边路网较发达，多路公

交在其附近设站运营，交通条件较便捷；

④基础设施状况：评估对象基础设施条件已达到“六通”（即通电、通给水、通排水、通路、通讯、通燃气）及红线内“场地平整”；

⑤商业繁华度：周边 2 公里内有明发商业广场、韵河湾酒吧街及小型商业网点等，周边商铺数量一般，客流量一般，商业繁华程度一般；

⑥公共配套设施状况：周边社会公共服务设施较齐全，周边有银行、医院、学校、超市等，便利度较好。

（2）泰达 Y-MSD C1-5A、泰达 Y-MSD C1-5C

1) 权利状况

评估基准日，委估房地产已取得《土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》及《测绘报告》，未办理不动产权证，具体情况如下所示：

序号	名称	证号	主要信息
1	《土地使用权证》	扬国用（2014）第 0780 号	土地使用权人：扬州万运建设发展有限公司 坐落：扬州市沙湾路以西、文昌东路以北 地类（用途）：商务金融用地 使用权类型：出让 终止日期：2054 年 10 月 8 日 使用权面积：45515.46 m ² 发证日期：2014 年 12 月 31 日
2	《建设用地规划许可证》	扬规地字第 321000201400071 号	用地单位：扬州万运建设发展有限公司 用地项目名称：扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区一期（一标段） 用地位置：广陵新城 用地性质：商业用地、商务用地 用地面积：44982 平方米 建设规模：详见地块规划设计条件 发证日期：2014 年 12 月 26 日
3	《建设工程规划许可证》	建字第 3210002015G0087 号	建设单位：扬州万运建设发展有限公司 建设项目名称：扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区项目（一期）（C1-5A#楼，补办） 建设位置：沙湾路西侧、文昌东路北侧 建设规模：框架结构：地上二层；总建筑面积 308.8 平方米，其中：商业及楼梯面积 308.8 平方米；高度 10.95 米（女儿墙） 发证日期：2015 年 11 月 9 日
		建字第 3210002015G0089 号	建设单位：扬州万运建设发展有限公司 建设项目名称：扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区项目（一期）（C1-5C#楼，补办） 建设位置：沙湾路西侧、文昌东路北侧 建设规模：框架结构：地上二层；总建筑面积 212.7 平方米，其中：商业及楼梯面积 212.7 平方米；高度 10.95 米（女儿墙） 发证日期：2015 年 11 月 9 日
4	《建筑工程施工许可证》	编号：321002201604140101	建设单位：扬州万运建设发展有限公司 工程名称：扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区项目（一期）C1-1#楼、C1-2#楼、C1-3#楼、C1-4#楼、C1-5A#楼、C1-5B#楼、C1-5C#楼及部分地下室桩基、土建、安装、钢结构（补办） 建设地址：江苏省-扬州市-广陵区 建设规模：298000 平方米

序号	名称	证号	主要信息
			发证日期：2016 年 4 月 14 日

根据委托人提供的《房产测绘成果报告书》记载，位于扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区文昌东路 12 号（文昌东路以北、沙湾路以西）C1-5A、C1-5C 的房地产测绘面积如下：

工程幢号	建筑面积（m ² ）
C1-5A	298.91
C1-5C	227.22

评估对象无抵押、担保情况。

2) 使用情况

评估对象目前处于空置状态。

3) 实物状况

根据评估人员现场查勘，截止至评估基准日，评估对象建筑物情况如下：

①泰达 Y-MSD C1-5A

坐落地点	扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区文昌东路 12 号（文昌东路以北、沙湾路以西）C1-5A			结构	钢混结构	所在层数	1-2 层
层高	一层 5.5 米/ 二层 4.5 米	建筑面积	298.91 m ²	建筑年代	2018 年	用途	商业用房
上下水	通畅	宽带	无	景观	良好	使用情况	空置
装修	门窗：玻璃门，断桥铝合金窗。 室内：水泥地面，墙面落地窗、水泥顶棚。						
空调	有	监控	无	消防	有	成新度	优

②泰达 Y-MSD C1-5C

坐落地点	扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区文昌东路 12 号（文昌东路以北、沙湾路以西）C1-5C			结构	钢混结构	所在层数	1-2 层
层高	一层 5.5 米/ 二层 4.5 米	建筑面积	227.22 m ²	建筑年代	2018 年	用途	商业用房
上下水	通畅	宽带	无	景观	良好	使用情况	空置
装修	门窗：玻璃门，断桥铝合金窗。 室内：水泥地面，墙面落地窗、水泥顶棚。						
空调	预留接口	监控	无	消防	有	成新度	优

4) 区位状况

①坐落：江苏省扬州市文昌东路 12 号（泰达 Y-MSD 现代产业服务区）C1-5A、C1-5C；

②四至：东至沙湾北路，南至文昌东路，西至福康路，北至兴泰路；

③交通条件：周边路网较发达，附近有沙联站、福康路站、城建广场站等公交站点，有 9 路、10 路、52 路、88 路、88 路晚班、K1 路、K2 路及亲子专线 1

号线等多条公交线路在附近设有站点，交通条件较好。周边路网较发达，多路公交在其附近设站运营，交通条件较便捷；

④基础设施状况：评估对象基础设施条件已达到“六通”（即通电、通给水、通排水、通路、通讯、通燃气）及红线内“场地平整”；

⑤商业繁华度：周边 2 公里内有明发商业广场、韵河湾酒吧街及小型商业网点等，周边商铺数量一般，客流量一般，商业繁华程度一般；

⑥公共配套设施状况：周边社会公共服务设施较齐全，周边有银行、医院、学校、超市等，便利度较好。

3.核实过程

（1）清查核实工作

1) 指导企业填报相关表格并准备资料

指导企业相关财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表、资产调查表及其填写要求，进行登记填报，同时收集资产的权属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2) 初步核实企业提供的资产评估明细表及相关资料

评估人员通过查阅有关资料，了解评估范围内投资性房地产的资产概况，审阅资产评估申报明细表及相关资料，检查有无填列不全、资产项目不明确、漏项等现象，提请企业进行必要的修改和补充。

3) 现场核实与调查

根据经过初步核对的资产评估申报明细表，评估人员对评估范围内的投资性房地产资产进行了现场勘察。对于投资性房地产，重点勘察其用途、层数、结构特征、内外装饰、附属设施设备等情况，同时向企业有关人员了解房屋建筑物日常维护情况，是否有腐蚀、过火、水灾浸泡等异常毁损情况。在现场勘察的同时，通过查阅相关资料及与企业相关人员访谈的方式，了解投资性房地产账面原值的构成、折旧方法等会计政策，通过市场调查，收集当地相关市场信息等评估资料。

4) 完善资产评估明细表

根据现场核实结果，进一步完善资产评估申报明细表，以做到“账”、“表”、“实”相符。

5) 查验权属资料

对评估范围内房屋建筑物的权属资料进行必要的查验，查验内容包括证载所

有权人、建筑面积、结构类型等，同时了解房屋建筑物所占用的土地情况。

（2）核实结果

通过核实，委估房地产权属清晰，使用正常。

4.评估方法

（1）评估方法的选择

房地产评估的四大基本评估方法有：市场法、收益法、成本法、假设开发法。本次评估结合评估对象特点及评估目的、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种评估方法，具体方法选用理由如下：

1) 市场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。对于泰达 Y-MSD C1-5A 及 C1-5C 商业房地产，其所在区域近期与其用途相同、建筑规模相近的类似房地产交易案例较多，适宜采用市场法。对于泰达 Y-MSD C1-4 商业房地产，因其总建筑面积较大，其所在区位近期与其用途相同、建筑规模相近的类似房地产交易实例较少，不适宜采用市场法。

2) 收益法是预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。评估对象泰达 Y-MSD C1-5A、C1-5C 及 C1-4 均为非居住房地产，具有潜在收益，考虑到泰达 Y-MSD C1-4 商业房地产出租具有可分割性，周边能够取得同类型房地产的市场租金，且成本可以量化，因此可以采用收益法。

3) 成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，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，以确定资产价值的评估方法的总称。评估对象为非居住房地产，成本法无法体现楼层、临街等因素对委估房地产价格的影响，故未采用成本法。

4) 假设开发法是求得评估对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到评估对象价值或价格的方法。假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可以采用市场法、收益法等方法求取的房地产。评估对象为已开发建设完成房地产，评估基准日符合最高最佳利用原则，不适宜采用假设开发法。

通过实地查勘和对周边区域的调查并分析有关资料之后，根据委估房产的特点和实际情况，本次评估对泰达 Y-MSD C1-5A 及 C1-5C 房地产采用市场法、收益法进行评估，泰达 Y-MSD C1-4 房地产采用收益法进行评估。

（2）评估方法简介

1）市场法

市场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。公式如下：

评估对象市场价格＝可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。

2）收益法

收益法是预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。

泰达 Y-MSDC1-4 商场原承租人为扬州弘阳商业管理有限公司（以下简称弘阳商业），后因承租人原因退租，在营商户与原承租人签订了租赁协议，其中贝逸文化、星巴克、必胜客、肯德基、美宜佳已与委托人重新签订租赁协议或三方合同主体变更协议，其余在营商户尚未重新签订协议，租赁具体情况如下：

序号	楼层	店铺号	品牌	业态	合同开始日期	合同结束日期	计租面积（平方米）
1	1F	1F-1001	必胜客	餐饮	2020.12.19	2035.12.18	187
2	1F	1F-1031,1F-1032	星巴克	餐饮	2020.12.19	2035.12.18	153
3	1F	1024B	肯德基	餐饮	2020.12.19	2035.12.18	303
4	1F	1F-1034A	美宜佳	便利度	2023.10.1	2025.12.31	138.36
5	2F	2F-2020A	贝逸文化	教培	2023.10.1	2025.12.31	318.84
6	2F	2F-2015,2F-2032,2F-2033	网鱼网咖	娱乐	2020.12.19	2025.12.18	475
7	4F	4009	幸福蓝海	影院	2021.2.12	2036.2.11	4175
8	4F	4F-4010	蚂蚁健身	健身	2020.12.19	2025.12.18	1835.13
		合计					7,585.00

根据扬州万运建设发展有限公司与浙江银泰商业集团有限公司签订的《商业委托管理服务协议》，协议约定泰达 Y-MSDC1-4 商业广场项目由浙江银泰商业集团有限公司进行商业规划、招商引店及运营管理，后续将重新签订的租赁协议或三方合同主体变更协议。

在营商户必胜客、星巴克、肯德基与原承租人弘阳商业签订的租赁合同中租金为提成租金，根据收入按比例计租，委托人未能提供其历史经营收入情况。

因存在上述情况，对于评估基准日存在租约的商户，在收益法测算时，不考虑租约内租金影响，均以客观租金进行评估。

即：本次评估按照客观租金计算房地产收益价值，将房地产的收益价值折现到基准日价值，并考虑剩余房屋残余价值，计算房地产收益法价值。计算公式如下：

评评估值=收益价值+残余价值

收益法公式如下：

$$V=A/(Y-g) \times [1-((1+g)/(1+Y))^t] + V_t/(1+Y)^t$$

其中：V——收益价值；

A——年净收益；

g——持有期间收益增长率；

增长率 $Y \neq g$ ；

t——收益年限；

Y——持有期间报酬率；

Y_t ——第 t 年折现率；

V_t ——第 t 年残余价值。

5.评估结果

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值	评估值	增减值	增值率(%)
投资性房地产	450,534,700.00	448,795,169.60	-1,739,530.40	-0.39
合计	450,534,700.00	448,795,169.60	-1,739,530.40	-0.39

评估减值主要原因为：房地产正常市场价值浮动，目前房地产市场景气度一般，故评估有所减值。

6.案例（以扬州泰达 Y-MSD C1-5A 为例）

（1）市场法

1）可比案例的选取

选择案例原则：与评估对象属同一供求圈，与评估对象用途相同，交易日期（或挂牌日期）与评估基准日接近，交易价格（或挂牌价格）正常或可以修正为正常价格，通过以上因素比较选取以下三个可比挂牌案例，详见下表：

可比案例说明表

	可比案例一	可比案例二	可比案例三
--	-------	-------	-------

来源	通过实地调查、中介查询、 电话咨询方式调查取得	通过实地调查、中介查询、 电话咨询方式调查取得	通过实地调查、中介查询、 电话咨询方式调查取得
项目名称	扬州万科翡翠公园临湾路 商铺	扬州沙湾中路商铺	扬州中港商贸城商铺
坐落	扬州市广陵区汽车东站临 湾路	扬州市广陵区沙湾中路	扬州市广陵区运河南路 93 号
建筑面积（m ² ）	200	200.22	295.45
用途	商业	商业	商业
建筑结构	钢混	钢混	钢混
建成年代（年）	2019	2014	2013
所在楼层	1-2 层	1-2 层	1-2 层
内部装修	简装	毛坯	简装
交易日期	2024 年 12 月 27 日	2025 年 2 月 26 日	2025 年 2 月 15 日
不含税单价（元/m ² ）	12900	13000	11800

2）比较因素选择

根据评估对象所处区域的价格影响因素，影响评估对象的主要因素有：

- ①交易时间；
- ②交易情况；
- ③房屋用途；
- ④房地产状况调整系数：包括区位状况、实物状况和权益状况修正。

区位状况：主要指商业繁华程度、公共交通状况、社会公共服务设施状况、基础设施状况、环境状况、楼层、临街状况等。

实物状况：主要指面积、装修、建成年代、内部配套等。

权益状况：主要指权属共有情况及他项权利状况等。

3）将可比案例各种价格影响因素与评估对象比较，编制因素条件说明表（见下表）

比较因素条件说明表

比较因素		评估对象	可比案例一	可比案例二	可比案例三
坐落		扬州市文昌东路 12 号 C1-5A(泰达 Y-MSD)	扬州市广陵区汽 车站东临湾路	扬州市广陵区沙 湾中路	扬州市广陵区运 河南路 93 号
不含税交易价格（元/m ² ）			12900	13000	11800
交易时间		2025 年 4 月 30 日	2024 年 12 月 27 日	2025 年 2 月 26 日	2025 年 2 月 15 日
交易情况			挂牌	挂牌	挂牌
房屋用途		商业	商业	商业	商业
区 位 状 况	商业繁华程度	地处文昌东路，周 边 2 公里内有明发 商业广场、韵河湾 酒吧街及小型商 业网点等，周边商	地处临湾路，周边 2 公里内有 SM 城 市广场及小型商 业网点等，周边商 铺数量一般，客流	地处沙湾中路，周 边 2 公里内有明发 商业广场、韵河湾 酒吧街及小型商 业网点等，周边商	地处运河南路，周 边有中港商贸城、 东方国际食品城、 金地汽配城及 小型商业网点等，

	铺数量一般，客流量一般，商业繁华程度一般。	量一般，商业繁华程度一般。	铺数量一般，客流量一般，商业繁华程度一般。	周边商铺数量一般，客流量一般，商业繁华程度一般。
公共交通状况	周边路网较发达，附近有沙联站、福康路站、城建广场站等公交站点，有9路、10路、52路、88路、88路晚班、K1路、K2路及亲子专线1号线等多条公交线路在附近设有站点，交通条件较好。	周边路网较发达，附近有城建广场站、市民中心站等公交站点，有52路、87路、88路、88路晚班、89路、90路、K1路、K2路等多条公交线路在附近设有站点，交通条件较好。	周边路网较发达，附近有沙联站等公交站点，有公交线路9路、10路、52路、88路、88路晚班、K1路、K2路、亲子专线1号线等多条公交线路在附近设有站点，交通条件较好。	周边路网较发达，附近有九久奥莱广场站、通运商贸城北门站等公交站点，有公交线路9路、21路、23路、23路晚班及57路等多条公交线路在附近设有站点，交通条件较好。
社会公共服务设施状况	周边社会公共服务设施较齐全，周边有银行、医院、学校、超市等，便利度较好	周边社会公共服务设施较齐全，周边有银行、医院、学校、超市等，便利度较好	周边社会公共服务设施较齐全，周边有银行、医院、学校、超市等，便利度较好	周边社会公共服务设施较齐全，周边有银行、医院、学校、超市等，便利度较好
基础设施状况	宗地外基础设施达到六通一平	宗地外基础设施达到六通一平	宗地外基础设施达到六通一平	宗地外基础设施达到六通一平
环境状况	自然环境、人文环境及景观环境一般	自然环境、人文环境及景观环境一般	自然环境、人文环境及景观环境一般	自然环境、人文环境及景观环境一般
楼层	1-2层	1-2层	1-2层	1-2层
临街情况	临内部道路	临主干道	临主干道	临主干道
实物状况	建筑面积（m ² ）	298.91	200	200.22
	装修	精装	简装	毛坯
	建成年代（年）	2018	2019	2014
	内部配套	配套设施有上下水、照明、空调、消防、通讯等，配套设施较齐全	配套设施有上下水、照明、空调、消防、通讯等，配套设施较齐全	配套设施有上下水、照明、空调、消防、通讯等，配套设施较齐全
权益状况	共有情况	单独所有	单独所有	单独所有
	付款方式	全款交易	全款交易	全款交易
	其他	无限制其正常使用其他权利状况	无限制其正常使用其他权利状况	无限制其正常使用其他权利状况
	土地剩余年限(年)	29.46	31	26
				25

4）比较因素修正指数表（见下表）

比较因素修正系数表

比较因素	评估对象	可比案例一	可比案例二	可比案例三
坐落	文昌东路12号C1-5A	扬州市广陵区汽车东站临湾路	扬州市广陵区沙湾中路	扬州市广陵区运河南路93号
不含税交易价格（元/m ² ）	待估	12900	13000	11800
交易时间	100	100.56	100	100
交易情况	100	102	102	102
房屋用途	100	100	100	100

区位 状况	商业繁华程度	100	100	100	100
	公共交通状况	100	100	100	100
	社会公共服务设施状况	100	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	临街情况	100	110	110	110
实物 状况	建筑面积（m ² ）	100	100.99	100.99	100.03
	装修	100	98	96	98
	建成年代	100	100.2	99.2	99
	内部配套	100	100	100	100
权益 状况	共有情况	100	100	100	100
	付款方式	100	100	100	100
	其他	100	100	100	100
	土地剩余年限	100	101.29	96.47	95.27

因素修正说明如下：

①市场状况调整

在同一供求范围内用途相同、近一年内有过交易的类似房地产可以作为可比案例，三个可比案例挂牌日期分别为 2024 年 12 月、2025 年 2 月及 2025 年 2 月，本次评估基准日为 2025 年 4 月 30 日，本次评估根据百城房价指数公布的数据，参照评估对象所在省会城市的商铺价格指数进行交易日期调整。评估对象所在省会城市的 2024 年 12 月、2025 年 2 月、2025 年 4 月（尚未公布参照 2025 年 3 月）商铺价格指数分别为：2151、2139、2139，则：三个可比实例交易时间修正指数分别为： $2151/2139 \times 100 = 100.56$ ； $2139/2139 \times 100 = 100$ ； $2139/2139 \times 100 = 100$ 。

②交易情况修正

案例均为正常市场挂牌案例，通过评估人员对附近中介等进行咨询，挂牌价格与市场成交价格有一定浮动空间，基本成交价较挂牌价下浮 2%左右，本次评估按挂牌价格 2%下浮修正为成交价格，再进行统一计算，故修正指数各为 102。

③房地产状况调整

房地产状况调整是可比案例在自身状况下的市场价值成为在评估对象状况下的市场价值的处理，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

a. 区位状况调整

各因素的修正以评估对象的情况作为标准，与可比案例具体情况对比后，根据市场客观规律确定调整指数。因三个可比案例与评估对象的商业繁华

度、公共交通状况、社会公共服务设施状况、基础设施完备度、环境状况、楼层等情况相同或相似，故修正指数均为 100；

(a)临街状况：评估对象属于商业综合体后的独栋商铺位于内部道路，对商业有影响。三个可比案例均位于主干道，临街状况好。考虑房地产临街状况对商业房地产价值的影响，以评估对象临街状况指数为 100，根据临街状况修正系数表。确定调整指数分别为 110、110、110。

临街状况	临主干道	临支路	临内部道路
修正指数	110	105	100

b.实物状况调整

三个可比案例与评估对象的内部配套情况相同或相似，因此不予修正。

(a)面积因素修正：评估对象与三个实例的建筑面积分别为：

单位：平方米

评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
298.91	200	200.22	295.45

根据市场规律，建筑面积较大的房地产由于总价过高，受众较小，而单价较低，可比实例与评估对象在建筑规模上略有差异，根据建筑面积差异情况，以评估对象建筑面积为100，可比实例与评估对象每相差100平方米，调整±1。则：三个可比实例赋值分别为： $100+(298.91-200)/100\times 1=100.99$ 、 $100+(298.91-200.22)/100\times 1=100.99$ 、 $100+(298.91-295.45)/100\times 1=100.03$ ；

(b)装修

将建筑物内部装修情况分为毛坯、简单装修、精装修三个等级，以评估对象的等级为 100，每相差一个等级调整±2。评估对象与三个可比实例内部装修分别为精装、简装、毛坯、简装，则：三个可比实例赋值分别为：98、96、98；

(c)建成年代

评估对象建成于 2018 年，三个可比案例建成年代分别为 2019 年、2014 年及 2013 年，结合对其建筑物保养情况的观察，以评估对象为 100，可比案例与评估对象建成年代每相差五年修正±1%。则：三个可比案例的建成年代因素赋值分别为： $100+(2019-2018)/5\times 1=100.2$ 、 $100+(2014-2018)/5\times 1=99.2$ 、 $100+(2013-2018)/5\times 1=99.0$ 。

c.权益状况调整

评估对象与可比案例于共有情况、付款情况、其他等情况均相同或相似，因

此不予修正。

(a)剩余土地使用年期修正

考虑评估对象与可比案例的土地剩余年期不同，本次评估需考虑剩余土地使用年限带来的差异对房地产价值的影响，根据评估人员调查，评估对象与可比案例的土地剩余年限分别为 29.46 年、31 年、26 年、25 年，评估对象与三个可比案例均为商业用地，参照本报告收益法测算中商业房地产还原率 8.5%，因土地还原率一般略低于相应房地产还原率，本次评估商业用地土地还原率取 8%，根据公式 $(1-1/(1+8\%)^{\text{案例剩余年限}})/(1-1/(1+8\%)^{\text{评估对象剩余年限}})*100$ 进行计算，则三个可比实例分别赋值：101.29、96.47、95.27。

5) 比较因素修正系数表（见下表）

比较因素修正系数表				
比较因素		可比案例一	可比案例二	可比案例三
坐落		扬州市广陵区汽车 东站临湾路	扬州市广陵区沙湾 中路	扬州市广陵区汽车 东站临湾路
不含税交易价格（元/㎡）		12900	13000	11800
交易时间		100 / 100.56	100 / 100	100 / 100
交易情况		100 / 102	100 / 102	100 / 102
房屋用途		100 / 100	100 / 100	100 / 100
区 位 状 况	商业繁华程度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	公共交通状况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	社会公共服务设施状况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	基础设施状况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	环境状况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	楼层	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	临街情况	100 / 110	100 / 110	100 / 110
实 物 状 况	建筑面积（㎡）	100 / 100.99	100 / 100.99	100 / 100.03
	装修	100 / 98	100 / 96	100 / 98
	建成年代	100 / 100.2	100 / 99.2	100 / 99
	内部配套	100 / 100	100 / 100	100 / 100
权 益 状 况	共有情况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	付款方式	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	其他	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	土地剩余年限	100 / 101.29	100 / 96.47	100 / 95.27
综合修正系数		0.8824	0.9606	0.964
比准价格		11382.96	12487.8	11375.2
评估单价（元/㎡）		11749		

6) 评估结果

综上所述，市场法评估结果如下：

市场法评估单价（泰达 Y-MSD C1-5A）=11,749（元/平方米）

市场法评估总价（泰达 Y-MSD C1-5A）=评估单价×建筑面积

=11,749×298.91

=3,511,893.59（元）

（2）收益法

根据评估人员现场勘查发现评估范围内的房地产处于空置状态。本次将采用客观租金计算收益期价值。

1）市场客观日租金价格测算

①可比案例的选取

依据委托人提供的《测绘报告》评估对象建筑面积合计为 526.13 平方米，套内建筑面积（含阳台，不含消防保安控制室）为 422.99 平方米，分摊面积合计为 103.14 平方米，评估对象均为独栋别墅，其分摊面积均可为承租人使用，故本次评估以建筑面积作为可出租面积进行计算，如下表：

房号	建筑面积（m ² ）	套内面积（m ² ）	分摊面积	所属功能区
C1-5A	298.91	206.84	92.07	独栋商业
C1-5C	227.22	216.15	11.07	独栋商业
合计	526.13	422.99	103.14	--

本次评估以扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区文昌东路 12 号（文昌东路以北、沙湾路以西）C1-5A 为计算案例，建筑面积为 298.91 m²，所在层数为 1-2 层。

通过调查周边邻近区域类似物业存在出租情况，故选取了邻近区域的与评估对象类似用途的 3 个非居住房地产作为可比案例，可比案例情况如下表：

可比案例说明表

	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
来源	通过网上查询、电话咨询方式调查	通过网上查询、电话咨询方式调查	通过网上查询、电话咨询方式调查
坐落位置	扬州市广陵区恒通运河蓝湾商铺	扬州市广陵区教场秦淮坊商铺	扬州市广陵区文昌中路商铺
用途	商业	商业	商业
建筑建构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
建成年代（年）	2019	2008	2019
可分割性	独用	独用	独用
建筑面积（m ² ）	325	200	203
所在楼层	1-2 层	1-2 层	1-2 层
公共部位装饰装修	毛坯	精装	简装

可比案例说明表

	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
挂牌日期	2025 年 3 月 3 日	2025 年 3 月 13 日	2025 年 4 月 30 日
含税、不含物业费租赁价格(元/m ² /天)	2.50	2.67	2.28

②根据评估对象与可比案例各种因素具体情况，编制下表：

比较因素条件说明表

比较因素		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
位置		文昌东路 12 号 （泰运商业中 心）C1-5A	扬州市广陵区恒 通运河蓝湾商铺	扬州市广陵区教 场秦淮坊商铺	扬州市广陵区文 昌中路商铺
含税租赁价格（元/m²/天）		待评估	2.50	2.67	2.28
租赁期日		2025 年 4 月 30 日	2025 年 3 月 3 日	2025 年 3 月 13 日	2025 年 4 月 30 日
租赁情况		正常	正常	正常	正常
用途		商业	商业	商业	商业
区 位 状 况	商业繁华程度	地处文昌东路， 周边有明发商业 广场、韵河湾酒 吧街及小型商业 网点等，周边商 铺数量一般，客 流量一般，商业 繁华程度一般。	地处健民路，周 边有明发商业广 场及小型商业网 点等，周边商铺 数量一般，客流 量一般，商业繁 华程度一般。	地处秦淮仿商业 区，周边有茂业 百货(文昌店)、金 鹰国际购物中心 (汶河南路店)、靖 泰商城及小型商 业网点等，周边 商铺数量较多， 客流量较大，商 业繁华程度较 高。	地处文昌中路， 周边有华懋购物 中心(文昌店)、扬 州时代广场、金 鹰国际购物中心 (汶河南路店)及 小型商业网点 等，周边商铺数 量较多，客流量 较大，商业繁华 程度较高。
	交通条件	周边路网较发 达，附近有沙联 站、福康路站、 城建广场站等公 交站点，有 9 路、 10 路、52 路、88 路、88 路晚班、 K1 路、K2 路及 亲子专线 1 号线 等多条公交线路 在附近设有站 点，交通条件较 好。	周边路网较发 达，附近有运河 蓝湾东站、东区 医院(京杭融园 北)站等公交站 点，有 9 路、90 路、10 路、58 路、 89 路、亲子专线 1 号线等多条公 交线路在附近设 有站点，交通条 件较好。	周边路网较发 达，附近有珍园 (萃园)站等公交 站点，有 18 路、 18 路晚班、26 路、 32 路、86 路、88 路、89 路、K1 路、 26 路、古城微巴 2 号线等多条公 交线路在附近设 有站点，交通条 件较好。	周边路网较发 达，附近有西门 站、大学北路北 站等公交站点， 有 5 路、17 路、 18 路 、26 路、 27 路、51 路晚班、 55 路晚班、66 路、 70 路、86 路、88 路、89 路等多条 公交线路在附近 设有站点，交通 条件较好。
	基础设施完备度	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平
	环境条件	自然环境、人文 环境及景观环境 一般	自然环境、人文 环境及景观环境 一般	自然环境、人文 环境及景观环境 一般	自然环境、人文 环境及景观环境 一般
	临街状况	临内部道路	临主干路	临支路	临支路
	所在楼层	1-2 层	1-2 层	1-2 层	1-2 层
	建筑面积（m²）	298.91	325	200	203
实 物 状 况	建成时间	2018	2019	2008	2019
	可分割性	独用	独用	独用	独用
	室内装修	精装	毛坯	精装	简装
	公共部位装修	精装	精装	精装	精装

	设备设施	配套设施有上下水、电、空调、通讯、消防等，配套设施较齐全	配套设施有上下水、电、空调、通讯、消防等，配套设施较齐全	配套设施有上下水、电、空调、通讯、消防等，配套设施较齐全	配套设施有上下水、电、空调、通讯、消防等，配套设施较齐全
	停车情况	有地下停车场，停车位充足，停车情况好	路边停车，停车位充足，停车情况好	路边停车，停车位充足，停车情况好	路边停车，停车位充足，停车情况好
	空间布局	空间布局较合理、利用率较高	空间布局较合理、便于使用	空间布局较合理、便于使用	空间布局较合理、便于使用
	其他附属	无	无	无	无
	物业管理水平	较好	较好	较好	较好
权益状况	租期	中长期	中长期	中长期	中长期
	租金缴纳方式	押 1 付 12	押 1 付 3	押 3 付 3	押 2 付 12
	其他	无限制其正常使用 的其他权利状况	无限制其正常使用 的其他权利状况	无限制其正常使用 的其他权利状况	无限制其正常使用 的其他权利状况

③根据《因素条件说明表》及因素修正说明编制下表:

比较因素条件指数表

比较因素		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
位置		文昌东路 12 号 (泰运商业中心) C1-5A	扬州市广陵区 恒通运河蓝湾 商铺	扬州市广陵区 教场秦淮坊商 铺	扬州市广陵区 文昌中路商铺
含税租赁价格 (元/㎡/天)		-	2.50	2.67	2.28
租赁期日		100	100	100	100
租赁情况		100	102	102	102
用途		100	100	100	100
区位状况	商业繁华程度	100	100	105	105
	交通条件	100	100	100	100
	基础设施完备度	100	100	100	100
	环境条件	100	100	100	100
	临街状况	100	110	105	105
实物状况	所在楼层	100	100	100	100
	建筑面积 (㎡)	100	99.74	100.99	100.96
	建成时间	100	100.20	98.00	100.20
	可分割性	100	100	100	100
	室内装修	100	96	100	98
	公共部位装修	100	100	100	100
	设备设施	100	100	100	100
	停车情况	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	其他附属	100	100	100	100
	物业管理水平	100	100	100	100
权益	租期	100	100	100	100
	租金缴纳方式	100	101.5	100.5	99.5

比较因素条件指数表

比较因素		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
状况	其他	100	100	100	100

因素修正说明如下：

a.市场状况调整

在同一供求范围内用途相同、近一年内有过出租的类似房地产可以作为可比案例，三个可比案例挂牌日期分别为 2025 年 3 月、2025 年 3 月、2025 年 4 月，本次评估基准日为 2025 年 4 月 30 日，三个可比案例的交易时间与评估基准日接近，根据我们对扬州市商业房地产市场的了解，期间房地产市场发展平稳，市场租赁价格变化不大，故市场状况不作调整。

b.交易情况修正

可比案例均为正常市场挂牌案例，通过评估人员对附近中介等进行咨询，挂牌价格与市场成交租金价格有一定浮动空间，基本租金成交价较挂牌价下浮 2% 左右，本次评估按挂牌租金价格 2% 下浮修正为成交租金价格，再进行统一计算，故修正指数各为 102。

c.房地产状况调整

房地产状况调整是可比案例在自身状况下的租金价值成为在评估对象状况下的市场租金价值的处理，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

(a)区位状况调整

各因素的修正以评估对象的情况作为标准，与可比案例具体情况进行对比后，根据市场客观规律确定调整指数。因三个可比案例与评估对象的交通条件、基础设施完备度、环境状况等情况相同或相似，故修正指数均为 100；

I.商业繁华程度

评估对象地处文昌东路，周边有明发商业广场、韵河湾酒吧街及小型商业网点等，周边商铺数量一般，客流量一般，商业繁华程度一般。可比案例 1 地处健民路，周边有明发商业广场及小型商业网点等，周边商铺数量一般，客流量一般，商业繁华程度一般。可比案例 2 地处国庆路，周边有茂业百货(文昌店)、金鹰国际购物中心(汶河南路店)、靖泰商城及小型商业网点等，周边商铺数量较多，客流量较大，商业繁华程度较高。可比案例 3 地处文昌中路，周边有华懋购物中心(文昌店)、扬州时代广场、金鹰国际购物中心(汶河南路店)及小型商业网点等，

周边商铺数量较多，客流量较大，商业繁华程度较高。

将商业繁华度分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以评估对象的等级为 100，每相差一个等级调整 ± 5 。评估对象商业繁华度为一般，三个可比实例的商业繁华度分别为一般、较高、较高，则：三个可比实例赋值分别为：100、105、105

II. 临街状况调整

评估对象属于商业综合体后的独栋商铺位于内部道路，对商业有影响。三个可比案例临街状况分别为临主干道、临支路、临支路。考虑房地产临街状况对商业房地产价值的影响，以评估对象临街状况指数为 100，根据临街状况修正系数表。确定调整指数分别为 110、105、105。

临街状况	临主干道	临支路	临内部道路
修正指数	110	105	100

(b) 实物状况调整

评估对象与可比案例于可分割性、内部配套等情况均相似，因此不予修正。

I. 面积修正

评估对象与可比实例 1、2、3 建筑面积分别为：

单位：平方米

评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
298.91	325	200	203

评估对象面积为 298.91 m^2 ，与案例 1、2、3 面积有较大差异，本次参考周边商业出租情况。根据市场规律，建筑面积较大的房地产由于总价过高，受众较小，而单价较低，可比实例与评估对象在建筑规模上略有差异，根据建筑面积差异情况，以评估对象建筑面积为 100，可比实例与评估对象每相差 100 平方米，调整 ± 1 。则：三个可比实例赋值分别为： $100 + (298.91 - 325) / 100 \times 1 = 99.74$ 、 $100 + (298.91 - 200) / 100 \times 1 = 100.99$ 、 $100 + (298.91 - 203) / 100 \times 1 = 100.96$ ；

II. 建成年代修正

评估对象竣工于 2018 年，可比案例 1、2、3 分别建成于 2019 年、2008 年及 2019 年，结合对其建筑物保养情况的观察，以评估对象为 100，可比案例与评估对象建成年代每相差五年修正 $\pm 1\%$ 。则：三个可比案例的建成年代因素赋值分别为：
 $100 + (2019 - 2018) / 5 \times 1 = 100.2$ 、 $100 + (2008 - 2018) / 5 \times 1 = 98$ 、
 $100 + (2019 - 2018) / 5 \times 1 = 100.20$ 。

III.室内装修

将建筑物内部装修情况分为毛坯、简单装修、精装修三个等级，以评估对象的等级为 100，每相差一个等级调整 ± 2 。评估对象与可比实例室内装修情况分别精装、毛坯、精装、简装，则：三个可比实例赋值分别为：96、100、98。

(c)权益状况调整

评估对象与可比案例于共有情况、其他等情况均相似，因此不予修正。

I.租金缴纳方式修正

评估对象为押 1 付 12。三个可比案例分别为押 1 付 3、押 3 付 3、押 2 付 12。以评估对象租金支付方式为基准 100，考虑商业房地产各租金方式对租金价格的影响，本次评估租金缴纳方式修正如下：

押 1 付 3	押 1 付 6	押 1 付 9	押 1 付 12
101.5	101	100.5	100
押 2 付 3	押 2 付 6	押 2 付 9	押 2 付 12
101	100.5	100	99.5
押 3 付 3	押 3 付 6	押 3 付 9	押 3 付 12
100.5	100	0.9	99

根据以上修正幅度，则：三个可比实例调整指数分别为 101.5、100.5、99.5。

④根据《比较因素指数表》计算编制下表：

比准价格计算表

比较因素		可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
位置		扬州市广陵区恒通运河蓝湾商铺	扬州市广陵区教场秦淮坊商铺	扬州市广陵区文昌中路商铺
含税租赁价格（元/m ² /天）		2.5	2.67	2.28
租赁期日		100/100	100/100	100/100
租赁情况		100/102	100/102	100/102
用 途		100/100	100/100	100/100
区位 状况	商业繁华程度	100/100	100/105	100/105
	交通条件	100/100	100/100	100/100
	基础设施完备度	100/100	100/100	100/100
	环境条件	100/100	100/100	100/100
	临街状况	100/110	100/105	100/105
实物 状况	所在楼层	100/100	100/100	100/100
	建筑面积（m ² ）	100/99.74	100/100.99	100/100.96
	建成时间	100/100.2	100/98	100/100.2
	可分割性	100/100	100/100	100/100
	室内装修	100/96	100/100	100/98
	公共部位装修	100/100	100/100	100/100

比准价格计算表

比较因素		可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	设备设施	100/100	100/100	100/100
	停车情况	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	其他附属	100/100	100/100	100/100
	物业管理水平	100/100	100/100	100/100
权益状况	租期	100/100	100/100	100/100
	租金缴纳方式	100/101.5	100/100.5	100/99.5
	其他	100/100	100/100	100/100
综合修正		0.9152	0.8940	0.9015
含税比准价格（元/天/㎡）		2.29	2.39	2.06
含税评估单价（元/天/㎡）		2.25		

由于上述三个比较价值比较接近，对其进行简单算术平均。

$$\text{日租金（单价）} = (2.29 + 2.39 + 2.06) \div 3 = 2.25 \text{（元/平方米·天）}$$

2) 租金增长率确定

通过市场调查，商铺租金增长率与通货膨胀率相关，通货膨胀率接近于居民消费价格指数增长率，故本次评估长期租金增长率取评估对象所在区域近 5 年的居民消费价格指数平均增长率，依据扬州市统计局管网 (<http://tjj.yangzhou.gov.cn/>) 公布的统计年鉴，可得近 5 年扬州市居民消费价格指数平均增长率为 2%，计算如下表：

扬州市居民消费价格指数

年份	2019	2020	2021	2022	2023
CPI 价格指数（以上年价格指数为 100）	103.0	102.5	101.5	102.2	100.4
增长率	3.00%	2.50%	1.50%	2.20%	0.40%
算数平均增长率	2%				

3) 空置率及租金损失确定

通过对评估对象所在区域该类型综合商业体经营情况调查，结合疫情放开后的市场状况，综合确定合作期第一年空置率客观水平及租金损失率为 15%，随着经营时间推进，周边入住商户将不断增加，考虑五年租金增长后步入稳定增长后第三年同类商业综合体的平均空置率水平 10%后保持稳定。

4) 报酬率计算

根据《房地产评估规范》，求取报酬还原率可采用市场提取法、安全利率加风险调整值法、复合投资收益率法、投资收益率排序插入法等。本次评估采用安

全利率加风险调整值法来确定评估对象报酬还原率。

1.安全利率	评估基准日中国人民银行公布的金融机构一年期存款基准利率	1.50%
2.投资风险补偿	取《企业绩效评价标准》2024 年房地产业全行业净资产收益率良好值 4.5%	4.50%
3.管理负担补偿	评估对象为商铺，一旦对外出租，管理负担较小，其管理补偿率一般在 1%-2%左右，本报告取其管理负担补偿率为 1.5%	1.50%
4.缺乏流动性补偿	是指投资者在投入资金后，对因此损失的资金流动性所要求的补偿。房地产相对存款、债券、黄金相比，买卖要困难，缺乏流动性补偿率较高，可达 1%~2%，本次评估取中间值 1.5%	1.50%
5.投资带来的优惠	是指由于投资房地产可能会使投资人获得额外的好处（如易于获得融资等），从而投资者会降低所要求的报酬率。通常商业房地产投资带来的优惠率在 0%-1%左右。本次评估取中间值 0.5%	-0.50%
报酬率（Y）	报酬率=无风险报酬率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率。	8.50%

本次评估年报酬率为 8.5%。

5) 确定收益期

依据被评估单位提供的相关资料，土地使用权终止日期为 2054 年 10 月 8 日，本次评估基准日为 2025 年 4 月 30 日，则土地剩余使用年限为 29.46 年。评估对象所在建筑物完工日期为 2018 年 4 月 30 日，截止评估基准日建筑物已使用年限为 7.01 年，依据最新《资产评估常用方法与参数手册》钢混结构非生产性用房经济耐用年限为 60 年，则建筑物剩余经济耐用年限=60-7.01=52.99 年，土地剩余使用年限少于建筑物剩余经济耐用年限，按孰短原则，故收益期为土地剩余使用年限为 29.46 年，房屋剩余年限按残值加回考虑。

6) 年有效毛租金收入

可招租面积为 298.91 平方米，空置率按 15%测算。

收益期首年 C1-5A 有效毛收入（含税）=日租金×建筑面积×365×（1-空置率）
=2.25×298.91×365×（1-15%）/10000=20.87（万元）

7) 租赁保证金、押金的利息计算

考虑利息收入较少，统一按市场普遍押金收取简化方式，即根据实际情况取一个月租金计算利息，利率按一年期定期存款基准利率 1.5%。

收益期首年 C1-5A 租赁保证金、押金的利息=年有效毛收入（含税）
×1.5%÷12=20.87×1.5%÷12=0.03（万元）

8) 年租金收入

收益期首年 C1-5A 租金收入=2025 年有效毛租金收入+租赁保证金、押金的利息=20.87+0.03=20.90（万元）

9) 年运营费

评估对象所在建筑物综合体为钢混结构地上 2 层，本次评估对象的建筑物建安造价根据《广联达指标网》（<http://www.gldzb.com>）公布的近期江苏省某沿街商铺建筑工程造价并经造价指数调整确定。其中：造价案例总层数为地上 2 层；建筑面积为 2079.24 平方米；建筑结构为框架结构；编制时间为 2022 年 10 月，建筑工程结算价为 2746.46 元/平方米。造价指数参照《建设工程造价信息网》（<http://www.cecn.gov.cn>）公布的省会城市住宅建安工程造价指数进行修正，具体如下：

名称	2022 年下半年	2023 年上半年	2023 年下半年	2024 年
省会城市（南京）住宅建安工程造价指标	1789	1768	1718	未公布

建安工程造价=2746.46×1718÷1789=2637.46（元/平方米）

依据《房产测绘成果报告书》评估对象 C1-5A 的建筑面积为 298.91 平方米，则：

C1-5A 建筑物建设成本=建安造价×建筑面积=2637.46×298.91/10000=78.84（万元）

①维修费

考虑评估对象为新建建筑物，维修情况较老旧建筑物较少，本次维修费用取建筑物重置价的 1%，则

收益期首年维修费=评估对象建设成本×1%=78.84×1%=0.79（万元）

②管理费

根据当地物业管理费的平均情况，并考虑评估对象实际情况，按租金收入的 1%计取。

收益期首年管理费=年租金收入×管理费费率=20.90×1%=0.21（万元）

③保险费

当前商业保险投保收费标准，此次评估按房屋重置单价的 0.15%。

收益期首年保险费=评估对象建设成本×保险费费率=78.84×0.15%=0.12（万元）

10）增值税

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）及《财政部税务总局海关总署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）2019 年 4 月 1 日起，一般纳税人提供不动产租赁服务的增值税税率调整至 9%，房屋保险服务增值税税

率调整至 6%，工程施工建设的增值税税率调整至 9%。应缴纳的增值税=增值税销项税-（增值税进项税+上期留抵数额）。

$$\text{收益期首年增值税} = \text{年有效毛收入} \div (1+9\%) \times 9\% - \text{维修费} \div (1+9\%) \times 9\% - \text{保险费} \div (1+6\%) \times 6\%$$

$$= 20.87 \div (1+9\%) \times 9\% - 0.79 \div (1+9\%) \times 9\% - 0.12 \div (1+6\%) \times 6\%$$

$$= 1.65 \text{（万元）}$$

11) 附加税

根据《中华人民共和国城市维护建设税法》（中华人民共和国主席令（第五十一号））、《国务院关于征收教育费附加的暂行规定》（国发〔1986〕50 号）和《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综〔2010〕98 号），城市维护建设税按增值税的 7%计，教育费附加按增值税的 3%计，地方教育费附加按增值税的 2%计。

$$\text{收益期首年附加税} = \text{收益期首年增值税} \times (\text{城市维护建设税率} + \text{教育费附加税率} + \text{地方教育费附加税率})$$

$$= 1.65 (7\% + 3\% + 2\%)$$

$$= 0.20 \text{（万元）}$$

12) 房产税

依据《江苏省房产税暂行条例施行细则》（苏政发〔1986〕172 号），房产税依照房产原值一次扣除百分之三十后的余值计算缴纳，税率为 1.2%，产权出租的以房产租金收入为房产税的计税依据，税率为 12%。根据《财政部国家税务总局关于营改增后契税法房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43 号），第二条：房地产出租的，计征房产税的租金收入不含增值税。

$$\text{收益期首年房产税} = \text{年有效毛收入} \div (1+9\%) \times 12\%$$

$$= 20.87 \div (1+9\%) \times 12\%$$

$$= 2.30 \text{（万元）}$$

13) 印花税

企业出租房屋签订的租赁合同属于财产租赁合同，需按规定缴纳印花税，税率为 0.1%。税额不足 1 元，按 1 元贴花。

$$\text{收益期首年印花税} = \text{年有效毛收入} \div (1+\text{增值税税率}) \times \text{印花税税率}$$

$$= 20.87 \div (1+9\%) \times 0.1\%$$

=0.02（万元）

14）城镇土地使用税

依据《市政府办公室关于调整扬州市城镇土地使用税税额标准的通知》（扬府办发(2019)12号），评估对象属于扬州市五等，对应的城镇土地使用税标准为4元/平方米，评估对象C1-5A未办理产权证，根据被评估单位提供的《情况说明》，提供评估对象C1-5A土地分摊面积为143.56平方米，则：

收益期首年城镇土地使用税=纳税金额×分摊土地面积=4×143.56=0.06（万元）

15）运营费用

运营费用计算公式如下：

运营费用=维修费+管理费+保险费+增值税+附加税+房产税+印花税+城镇土地使用税

收益期首年运营费用=0.79+0.21+0.12+1.65+0.20+2.30+0.02+0.06=5.35（万元）

16）房地产净收益

收益期首年房地产净收益=租金收入-运营费用

=20.90-5.35

=15.55（万元）

17）年净收益现值

考虑收益期各年收益期初折现，则：

收益期首年净收益现值=房地产收益期首年净收益÷(1+报酬率)⁰（持有期）

=15.55÷(1+8.5%)⁰

=15.55（万元）

同理，以此类推，评估对象各部分收益现值详见收益法测算表，具体如下：

名称	计租面 积 (m²) /费率	2025.4.30- 2026.4.29	2026.4.30- 2027.4.29	2027.4.30- 2028.4.29	2028.4.30- 2029.4.29	2029.4.30- 2030.4.29	2030.4.30- 2031.4.29	2031.4.30- 2032.4.29	2032.4.30- 2033.4.29	2033.4.30- 2034.4.29	2034.4.30- 2035.4.29
c1-5A	298.91	20.87	21.33	21.79	23.57	24.06	24.55	25.04	25.53	26.02	26.51
(1) 年有效毛收入 (含税)		20.87	21.33	21.79	23.57	24.06	24.55	25.04	25.53	26.02	26.51
(2) 租赁保证金、押金的利息	1.50%	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
(一) 租金收入		20.90	21.36	21.82	23.60	24.09	24.58	25.07	25.56	26.05	26.54
(3) 维修费	1.00%	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79
(4) 管理费	1.00%	0.21	0.21	0.22	0.24	0.24	0.25	0.25	0.26	0.26	0.27
(5) 保险费	0.15%	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12
(6) 增值税	9% 6%	1.65	1.69	1.73	1.87	1.91	1.96	2.00	2.04	2.08	2.12
(7) 附加税	12%	0.20	0.20	0.21	0.22	0.23	0.24	0.24	0.24	0.25	0.25
(8) 房产税	12%	2.30	2.35	2.40	2.59	2.65	2.70	2.76	2.81	2.86	2.92
(9) 印花税	0.10%	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02
(10) 城镇土地使用税	4	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06
(二) 运营费用		5.35	5.44	5.55	5.91	6.02	6.14	6.24	6.34	6.44	6.55
(三) 房地产年净收益		15.55	15.92	16.27	17.69	18.07	18.44	18.83	19.22	19.61	19.99
(四) 报酬率	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%
(五) 收益期数		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
(六) 还原系数		1.0000	0.9217	0.8495	0.7829	0.7216	0.6650	0.6129	0.5649	0.5207	0.4799
(七) 收益价值 (万元)		15.55	14.67	13.82	13.85	13.04	12.26	11.54	10.86	10.21	9.59

名称	计租面 积 (m²) /费率	2035.4.30- 2036.4.29	2036.4.30- 2037.4.29	2037.4.30- 2038.4.29	2038.4.30- 2039.4.29	2039.4.30- 2040.4.29	2040.4.30- 2041.4.29	2041.4.30- 2042.4.29	2042.4.30- 2043.4.29	2043.4.30- 2044.4.29	2044.4.30- 2045.4.29
c1-5A	298.91	27.00	27.59	28.18	28.77	29.36	29.95	30.54	31.13	31.72	32.31
(1) 年有效毛收入 (含税)		27.00	27.59	28.18	28.77	29.36	29.95	30.54	31.13	31.72	32.31
(2) 租赁保证金、押金的利息	1.50%	0.03	0.03	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04
(一) 租金收入		27.03	27.62	28.22	28.81	29.40	29.99	30.58	31.17	31.76	32.35
(3) 维修费	1.00%	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79
(4) 管理费	1.00%	0.27	0.28	0.28	0.29	0.29	0.30	0.31	0.31	0.32	0.32
(5) 保险费	0.15%	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12
(6) 增值税	9% 6%	2.16	2.21	2.25	2.30	2.35	2.40	2.45	2.50	2.55	2.60
(7) 附加税	12%	0.26	0.27	0.27	0.28	0.28	0.29	0.29	0.30	0.31	0.31
(8) 房产税	12%	2.97	3.04	3.10	3.17	3.23	3.30	3.36	3.43	3.49	3.56
(9) 印花税	0.10%	0.02	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
(10) 城镇土地使用税	4	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06
(二) 运营费用		6.65	6.80	6.90	7.04	7.15	7.29	7.41	7.54	7.67	7.79
(三) 房地产年净收益		20.38	20.82	21.32	21.77	22.25	22.70	23.17	23.63	24.09	24.56
(四) 报酬率	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%
(五) 收益期数		10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
(六) 还原系数		0.4423	0.4076	0.3757	0.3463	0.3191	0.2941	0.2711	0.2499	0.2303	0.2122
(七) 收益价值 (万元)		9.01	8.49	8.01	7.54	7.10	6.68	6.28	5.91	5.55	5.21

名称	计租面 积 (m ²) /费率	2045.4.30- 2046.4.29	2046.4.30- 2047.4.29	2047.4.30- 2048.4.29	2048.4.30- 2049.4.29	2049.4.30- 2050.4.29	2050.4.30- 2051.4.29	2051.4.30- 2052.4.29	2052.4.30- 2053.4.29	2053.4.30- 2054.4.29	2054.4.30- 2054.10.8	合计
c1-5A	298.91	32.99	33.68	34.37	35.05	35.74	36.43	37.12	37.90	38.69	17.52	
(1) 年有效毛收入 (含税)		32.99	33.68	34.37	35.05	35.74	36.43	37.12	37.90	38.69	17.52	
(2) 租赁保证金、押金的利息	1.50%	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.05	0.05	0.05	0.05	0.02	
(一) 租金收入		33.03	33.72	34.41	35.09	35.78	36.48	37.17	37.95	38.74	17.54	
(3) 维修费	1.00%	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.35	
(4) 管理费	1.00%	0.33	0.34	0.34	0.35	0.36	0.36	0.37	0.38	0.39	0.18	
(5) 保险费	0.15%	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.05	
(6) 增值税	9% 6%	2.65	2.71	2.77	2.82	2.88	2.94	2.99	3.06	3.12	1.41	
(7) 附加税	12%	0.32	0.33	0.33	0.34	0.35	0.35	0.36	0.37	0.37	0.17	
(8) 房产税	12%	3.63	3.71	3.78	3.86	3.93	4.01	4.09	4.17	4.26	1.93	
(9) 印花税	0.10%	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.04	0.02	
(10) 城镇土地使用税	4	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.03	
(二) 运营费用		7.93	8.09	8.22	8.37	8.52	8.66	8.81	8.98	9.15	4.14	
(三) 房地产年净收益		25.10	25.63	26.19	26.72	27.26	27.82	28.36	28.97	29.59	13.40	
(四) 报酬率	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	
(五) 收益期数		20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	
(六) 还原系数		0.1956	0.1803	0.1662	0.1531	0.1412	0.1301	0.1199	0.1105	0.1019	0.0939	
(七) 收益价值 (万元)		4.91	4.62	4.35	4.09	3.85	3.62	3.40	3.20	3.02	1.26	231.49

18) 建筑残值现值计算

评估对象建成于 2018 年 4 月 30 日, 钢混结构, 钢混结构非生产用房建筑寿命为 60 年, 依据产权持有人提供的《土地使用权证》, 土地使用权终止日期为 2054 年 10 月 8 日, 则土地使用权到期时建筑物使用年限为 36.47。

依据最新《资产评估常用方法与参数手册》钢混结构非生产性用房经济耐用年限为 60 年, 残值率为 0。

故土地使用权终止时评估对象建筑物成新率 $=1-36.47\div60=39.22\%$

C1-5A 建筑成本=78.84 (万元), 则:

土地使用权终止时建筑物残值 $=78.84\times39.22\%=30.92$ (万元)

本次评估收益期为 29.46 年, 则评估对象建筑物残值现值 $=30.92\div(1+8.5\%)^{29.46}=2.80$ (万元)

19) 房地产收益价值

房地产收益价值 (泰达 Y-MSD C1-5A) = 收益现值 (不含税) + 建筑物残值现值

$=231.49+2.80$

$=234.29$ (万元)

(3) 评估结果

委估房地产采用市场法的评估结果为 3,511,893.59 元, 采用收益法的评估结果为 2,342,900.00 元, 两者有一定差异。经分析, 两种评估方法产生差异的主要原因是: 市场法和收益法的评估角度、路径不同。市场法是通过市场案例修正得出评估对象价值。收益法是根据预期收益原理测得评估对象价值。市场法是通过对市场案例进行因素修正, 从房地产市场交易角度进行分析、测算, 能更合理、客观地反映房地产实际交易价格, 相比之下, 收益法虽然考虑了未来的收益能力, 但其预测的准确性和可靠性较低于市场法, 故本次评估结论采用市场法的评估结论。

即:

房地产评估单价 (泰达 Y-MSD C1-5A) $=11,749.00$ (元/平方米)

房地产评估总价 (泰达 Y-MSD C1-5A) $=3,511,893.59$ (元)

(二) 固定资产-设备类

1. 评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产包括运输车辆及电子设备。根据扬州万运建

设发展有限公司提供的固定资产—运输车辆、电子设备评估申报明细表，该类资产于评估基准日之具体类型和账面值如下表所示：

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	
		原值	净值
设备类合计		2,346,965.28	173,390.88
4-8-4	固定资产-机器设备	-	-
4-8-5	固定资产-车辆	1,183,450.00	59,172.50
4-8-6	固定资产-电子设备余额	1,163,515.28	114,218.38

(1) 公司设备概况：

车辆

运输车辆共 5 辆，购置于 2014 年至 2015 年。车辆类型为小型轿车等，品牌为别克、丰田等，车辆在设计许可的负荷下运行，日常维护保养正常，并经过年检合格，可以继续上路正常行驶。

电子设备

电子设备主要有办公家具、电脑、打印复印一体机、空调、考勤机等。部分设备购置使用时间较长。至评估基准日，上述设备使用、维护、保养正常。

(3) 账面价值构成和折旧方法

运输设备的账面原值主要由车辆购置价、车辆购置税及其他费构成。

电子设备的账面原值主要由设备购置价构成。

该公司为一般纳税人简易征收，各类设备账面原值均为含税价。

公司固定资产折旧采用年限法计提折旧，残值率为 5%。

固定资产类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率
机器设备	年限平均法	8-10 年	5%
运输设备	年限平均法	5-10 年	5%
办公设备及其他	年限平均法	3-5 年	5%
其他	年限平均法	5 年	5%

2. 评估程序

(1) 现场清查核实

1) 听取被评估单位相关人员对委估设备类资产的现状使用情况的介绍，明确财务、设备管理、档案管理等企业相关配合人员；

2) 审阅被评估单位填报的各类设备“评估申报明细表”，根据被评估单位的生产流程特点，检查所填内容是否存在遗漏、重复和不规范之处，发现问题及时修改更正；

3) 核查固定资产财务账册, 核实设备的数量、购置时间、账面原值和净值, 了解账面原值的构成和折旧、净值计算情况, 做到账、表相符;

4) 根据设备数量、单价等对设备进行分类统计; 指导企业根据实际情况填写重点设备的《设备调查表》;

5) 根据设备“评估申报明细表”的内容进行现场清查核实, 重点设备进行详查, 一般设备进行抽查, 实地观察并记录设备的实有数量、运行状况、技术状态、磨损和锈蚀程度并做出记录, 做到不重, 不漏, 表、物相符;

6) 与设备管理人员和操作人员就企业设备的购建情况、价值构成、大修理、技改、运行管理制度和现场勘查中发现的问题进行座谈;

7) 抽查并复印主要设备购置合同和发票、车辆行驶证, 核实设备的产权;

8) 根据现场勘查结果进一步修正、完善被评估单位提供的评估申报明细表, 最后由被评估单位盖章、确认, 作为设备评估依据。

3. 评估方法

根据本次评估目的和被评估设备的特点, 主要采用重置成本法进行评估。对可以搜集二手市场交易信息的设备采用市场法评估。

采用重置成本法评估的设备:

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

A. 电子设备

(1) 重置全价

重置全价 = 设备含税购置价 - 可抵扣增值税
= 设备含税购置价 / 1.13

(2) 成新率的确定

主要采用年限成新率确定。

年限成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) / 经济使用年限 × 100%

或 年限成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

B. 对逾龄电子设备、部分市场流通性好的车辆采用市场法进行评估。

C. 车辆评估的市场法

根据各类车辆的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件, 主要采用市场法评估车辆。市场法评估公式为:

比准价格 = 交易实例成交单价 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因

素修正系数×个别因素修正系数

评估值=Σ比准价格/N，其中 N 为案例个数

评估工作主要分以下五个阶段进行：

第一阶段：考察评估对象特征。评估人员根据委托方提供的车辆评估明细表，在委托方资产管理人员的配合下，对车辆进行核实、勘察、鉴定，了解车辆的外观、内部结构、功能性能等现状，并作详细的勘察记录。

第二阶段：收集资料。收集评估对象的资料，包括车辆的类别名称、车辆型号和性能、生产厂家及出厂年月，了解车辆目前使用情况、实际技术状况以及尚可使用的年限等。

第三阶段：选择交易对象。选定旧车交易市场上可进行类比的对象。所选定的类比车辆必须具有可比性，可比性因素包括：车辆型号和制造年份、车辆制造商、车辆来源、车辆使用年限及行驶里程数、车辆技术状况、车辆所处的地区、成交时间等。按以上可比性因素选择参照对象。

第四阶段：分析、类比。综合上述可比性因素，对待评估的车辆与选定的类比项进行认真的分析类比。

第五阶段：计算评估值。分析调整差异，做出结论。

4.评估结果及分析

设备类资产的评估结果详见下表：

固定资产-设备类资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额	增值率%
	原值	净值	原值	净值	净值	净值
设备类合计	2,346,965.28	173,390.88	441,630.00	324,765.00	151,374.12	87.30
固定资产-机器设备	-	-	-	-		
固定资产-车辆	1,183,450.00	59,172.50	197,600.00	197,600.00	138,427.50	233.94
固定资产-电子设备余额	1,163,515.28	114,218.38	244,030.00	127,165.00	12,946.62	11.33

机器设备类评估增值原因主要如下：

1) 车辆原值增值的主要原因：净值增值的主要原因是车辆会计折旧年限短于评估计算采用的经济使用年限，同时部分车辆按照市场法进行评估，车辆市场价格高于企业账面净值。

2) 电子办公设备原值减值的主要原因：一是部分电子办公设备购置价格相对下降，且大部分设备为办公家具，本次评估采用市场法查询二手设备价格确认导

致；净值增值的主要原因是部分电子设备会计折旧年限短于评估计算采用的设备经济使用年限，同时部分设备按照市场法进行评估，设备市场价格高于企业账面净值

6.特别事项说明

纳入评估范围内的部分设备处于闲置状态，提请报告使用着注意。

7.评估案例

案例一 车辆-丰田汽车（凯美瑞）

（1）车辆概况

明细表序号：固定资产一车辆清查评估明细表 第 1 项

牌照号码：苏 K59139

车型名称：丰田汽车（凯美瑞）

车辆规格型号：丰田 GTM7201GE

制造厂家：广汽丰田汽车有限公司

购置时间：2014 年 7 月

启用时间：2014 年 7 月

账面原值：200,398.00 元

账面净值：10,019.90 元

设备主要性能参数：

主要技术参数			
外形尺寸：	4825×1825×1450 (mm)	轴距尺寸：	×× (mm)
总质量：	2000 (kg)	载质量利用系数：	
整备质量：	1405 (kg)	额定载质量：	(kg)
额定载客：	5 (人)	防抱死系统：	
接近角/离去角：	15/8 (°)	前悬/后悬：	972/1078 (mm)
燃料种类：	汽油	排放标准：	国五
排量：	95.5/104.5	轴距：	2775 (mm)
档数：	2	最高车速：	190 (km/h)
轮胎数：	4 (个)	轮胎规格：	215/60R16
油耗：	8.4 (L/100km)	弹簧片数：	~2~
前轮距：	1573 (mm)	后轮距：	1560 (mm)
发动机参数			
发动机型号	发动机生产企业	排量 (mL)	功率 (kW)
1.8L	广汽丰田发动机有限公司	1998	109

（2）车辆评估值的确定

1）比较案例选择

通过调查分析，我们选择了与待估设备条件相同或类似的 3 个比较案例，具

体选择原则描述如下：

选择案例原则：与评估对象生产厂家应相同、与评估对象应属同一型号、交易案例必须为正常交易，或可修正为正常交易。

2）比较因素的选择

根据评估对象的性能特征，影响评估对象价格的主要因素有：

A. 个别因素：包括型号规格、生产能力、制造厂家、技术指标、附件、车辆的实体状态等。

B. 交易因素：是否为正常、公开、公平、自愿的交易，是单台购置还是批量购置等。

3）比较因素条件说明

评估对象与比较案例的比较因素条件

比较因素	评估对象	参照物 A	参照物 B	参照物 C
名称	丰田汽车（凯美瑞）	丰田汽车（凯美瑞）	丰田汽车（凯美瑞）	丰田汽车（凯美瑞）
制造厂家	广汽丰田汽车有限公司	广汽丰田汽车有限公司	广汽丰田汽车有限公司	广汽丰田汽车有限公司
规格型号	丰田 GTM7201GE	丰田 GTM7201GE	丰田 GTM7201GE	丰田 GTM7201GE
登记日期	2014 年 7 月	2013 年 9 月	2014 年 9 月	2013 年 11 月
行驶里程	126,217.00	97,000.00	100,000.00	105,000.00
附件配置	齐全	齐全	齐全	齐全
实体状态	该车的外观无瑕疵；车辆保养一般；车内一般，没有明显的磨损痕迹，各项功能正常良好；动态检查中，发动机启动和怠速状态稳定，车辆起步正常，加速均匀，动力输出较好；制动性能、悬架系统、转弯检查结果无异常。	该车的外观无瑕疵；车辆保养一般；车内一般，没有明显的磨损痕迹，各项功能正常良好；动态检查中，发动机启动和怠速状态稳定，车辆起步正常，加速均匀，动力输出较好；制动性能、悬架系统、转弯检查结果无异常。	该车的外观无瑕疵；车辆保养一般；车内一般，没有明显的磨损痕迹，各项功能正常良好；动态检查中，发动机启动和怠速状态稳定，车辆起步正常，加速均匀，动力输出较好；制动性能、悬架系统、转弯检查结果无异常。	该车的外观无瑕疵；车辆保养一般；车内一般，没有明显的磨损痕迹，各项功能正常良好；动态检查中，发动机启动和怠速状态稳定，车辆起步正常，加速均匀，动力输出较好；制动性能、悬架系统、转弯检查结果无异常。
市场状况	二手车交易市场	二手车交易市场	二手车交易市场	二手车交易市场
交易背景及动机	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易数量	单台交易	单台交易	单台交易	单台交易
交易日期	2025 年 4 月	2025 年 4 月	2025 年 4 月	2025 年 4 月
交易价格	待估	45,800.00	46,900.00	42,800.00

备注：车辆询价为不含税价。

根据评估对象与比较案例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

A. 生产厂家与规格型号：评估对象与三个案例的均为东风汽车股份有限公司制造的同一款车型，故对于该因素不作修正。

B. 登记日期与行驶里程：本次评估选用同年登记车辆为参照物，评估对象与三个案例的行驶里程以评估对象分值为 100，其他三个参照物的里程对比进行修正。

C.交易情况修正：交易情况均为正常交易，但是因为经了解目前的政策导向较倾向于电车，故燃油汽车市场收到较大冲击，导致燃油汽车市场销量以及价格均有所下降，经向当地汽车经销商了解，实际交易价格与挂牌价相差 1%-3%幅度，本次评估取中间比例 2%幅度进行修正。

D.登记日期修正标准：

按中、轻型载货车正常使用年限 15 年进行调整，年平均折旧率约为 6.5%，则一般每相差 1 年，购置年限修正系数相差 6.5%。

则登记日期修正系数表如下所示：

项目	购置时间	相差年限（年）	修正系数
委托车辆	2014 年 7 月 18 日		100
参考车辆 1	2013 年 9 月 1 日	-0.88	94.28
参考车辆 2	2014 年 9 月 1 日	0.12	100.78
参考车辆 3	2013 年 11 月 1 日	-0.71	95.39

行驶里程修正标准：

案例车辆的行驶里程比委估对象每多（少）1 万公里，下（上）调 1 个百分点。

则行驶里程修正系数表如下所示：

项目	行驶里程	相差里程（km）	修正系数
委托车辆	126,217.00		100
参考车辆 1	97,000.00	-29,217.00	102.92
参考车辆 2	100,000.00	-26,217.00	102.62
参考车辆 3	105,000.00	-21,217.00	102.12

C. 实体状态：通过车辆的外观检查、动态检查和静态检查，确定其磨损程度。评估对象与三个案例的实体状态使用年限相近，外观及实体状态相似，故对于该因素不做修正。

D. 市场状况：本次评估以委估对象可进行市场交易为前提，三个参照物均来自于二手设备市场，故对于该因素不作修正。

E. 交易背景及动机：评估对象与三个案例均为正常市场交易。案例均为正常市场挂牌案例，周边近期无成交案例。通过评估人员咨询二手车销售机构，因目前整体市场交易情况欠佳，挂牌价格与市场成交价格的有一定浮动空间，按挂牌

价格 1%下浮修正为成交价格，再进行统一计算，故修正指数均为 101。

F. 交易日期：评估选取的交易案例和评估基准日接近，故在此交易日期不作修正。

4) 根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件指数表。

比较因素	评估对象	参照物 A	参照物 B	参照物 C
型号	100.00	100.00	100.00	100.00
交易情况	100.00	102.00	102.00	102.00
交易日期	100.00	100.00	100.00	100.00
车辆状况	100.00	100.00	100.00	100.00
购置日期	100.00	94.28	100.78	95.39
行驶里程	100.00	102.92	102.62	102.12
交易价格	待估	45,800.00	46,900.00	42,800.00

5) 编制因素比较修正系数表

根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数表。

比较因素	参照物 A	参照物 B	参照物 C
交易价格	44,800.00	55,000.00	48,000.00
型号	1.00	1.00	1.00
交易情况	0.98	0.98	0.98
交易日期	1.00	1.00	1.00
车辆状况	1.00	1.00	1.00
购置日期	1.06	0.99	1.05
行驶里程	0.97	0.97	0.98
修正的价格	46,149.73	44,137.31	43,160.38

6) 案例修正后的价格计算

经过比较分析，三个比准价格在合理范围之内，故取三个参照物修正后价格的算术平均值作为市场比较法求取评估对象在现状条件下的设备价格：

$$\begin{aligned} \text{车辆市场价} &= (46,149.73 + 44,137.31 + 43,160.38) \div 3 \\ &= 44,500.00 \text{ 元 (取整)} \end{aligned}$$

案例二：电子设备评估明细表第 504 项—多功能打印机

(1) 设备概况

设备名称：多功能打印机

规格型号：hp78523dn

生产厂家：惠普

启用日期：2023/10/26

账面原值：14,800.00 元

账面净值：10,582.06 元

（2）重置全价的确定

评估人员通过相关网站查询（惠普（HP）打印机 78523dn/78528dn a3a4 彩色激光双面网络复合机大型办公商用打印复印扫描一体机替 78223dn）【图片 价格 品牌 报价】-京东），综合考虑各供应商的报价，确定评估基准日该设备的含税购置价为 13,499.00 元。该设备为即购即用设备，供货商负责送货和安装调试。被评估单位为一般纳税人，本次评估结果进行增值税抵扣。则：

$$\begin{aligned}\text{重置全价} &= \text{设备含税购置价} - \text{可抵扣增值税} \\ &= \text{设备含税购置价} / 1.13 \\ &= 13,499.00 / 1.13 \\ &= 11,950.00 \text{ 元（取整）}\end{aligned}$$

（3）综合成新率的确定

1) 截至评估基准日，该设备已使用 1.51 年。根据《最新资产评估常用数据与参数手册》有关参数和设备经济寿命参考年限表，该类设备的经济寿命以 5 年为宜，则该设备年限成新率为：

$$\begin{aligned}\text{年限成新率} &= (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\% \\ &= (5 - 1.51) / 5 \times 100\% \\ &= 70\% \text{（取整）}\end{aligned}$$

2) 勘察成新率的确定：

序号	项目	内容	标准分	勘察分
1	外观	机身有变色及磕碰	40	30
2	性能	性能不稳定，会出现卡纸等现象	30	20
3	声音	运转噪音较大	30	20
合计			100	70

该设备的勘察成新率为 70%。

3) 综合成新率

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= \text{年限成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\% \\ &= 70\% \times 40\% + 70\% \times 60\% \\ &= 70\%\end{aligned}$$

（4）评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 11,950.00 \times 70\%\end{aligned}$$

=8,365.00 元（取整）

（三）在建工程

1.评估范围

纳入评估范围的在建工程资产为坐落于扬州市文昌东路 12 号泰运商务中心 C1-3 幢第 1-5、15、27-40 层，总建筑面积为 42042.16 平方米的商业房地产，其中：酒店及客房建筑面积为 37592.08 平方米，银行建筑面积为 759.48 平方米，避难区面积为 3497.22 平方米，公共设施分摊面积为 193.38 平方米。委估房地产于 2018 年 8 月竣工验收合格，评估基准日，账面价值 341,226,900.39 元，具体如下：

房号	建筑面积（m ² ）	所在层数	所属功能区
101	698.54	1	1 层酒店
服务通道	193.38	1	公共设施分摊
银行	759.48	1	银行
201	3389.18	2	2 层酒店
301	2902.25	3	3 层酒店
401	3185.57	4	4 层酒店
避难区 01	1991.14	5	避难区
避难区 02	737.92	15	避难区
避难区 03	768.16	27	避难区
2801	2204.82	28	28 层客房
2901	2377.32	29	29 层客房
3001	2378.59	30	30 层客房
3101	2377.32	31	31 层客房
3201	2378.59	32	32 层客房
3301	2377.32	33	33 层客房
3401	2378.59	34	34 层客房
3501	2377.32	35	35 层客房
3601	2378.59	36	36 层客房
3701	1602.76	37	37 层客房
3801	1528.44	38	38-40 层客房
3901	1528.44	39	38-40 层客房
4001	1528.44	40	38-40 层客房
合计	42042.16		

（1）项目概况

委估房地产所在项目为扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区一期，总建筑规模 51.74 万平方米，包含 7 栋单体，集商业、餐饮、办公楼、酒店和公寓式办公楼于一体，项目以国际视野和标准打造扬州 MSD 国际化服务产业区，强化都市中心复

合街区的功能和规划，充分考虑都市资源共享和环境交融。项目整体投用后将有效提升扬州现代服务业整体发展水平。

(2) 权益状况

委估房地产已取得《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《建筑工程竣工验收备案表》、《房产测绘成果报告书》，具体如下：

1) 根据被评估单位提供的 2014 年 12 月 31 日《国有土地使用权证》，其主要登记情况如下：

土地证号	扬国用(2014)第 0780 号		
土地使用权人	扬州万运建设发展有限公司		
座落	扬州市沙湾路以西、文昌东路以北		
地号	321002004009GB00011	图号	86.00-99.50
地类(用途)	商务金融用地	使用权类型	出让
土地使用权面积	45515.46 m ²	终止日期	2054-10-08

2) 根据被评估单位提供的 2014 年 12 月 26 日《建设用地规划许可证》，其主要内容如下：

编号	扬规地字第 321000201400071 号
用地单位	扬州万运建设发展有限公司
用地项目名称	扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区一期(一标段)
用地位置	广陵新城
用地性质	商业用地、商务用地
用地面积	44982 m ²
建设规模	详见地块规划设计条件

3) 根据被评估单位提供的 2015 年 11 月 9 日《建设工程规划许可证》，其主要内容如下：

编号	建字第 3210002015G0085 号
建设单位	扬州万运建设发展有限公司
建设工程名称	扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区项目(一期)C1-3#楼(补办)
建设位置	沙湾路西侧，文昌东路北侧
建设规模	框架结构：地上四十层+机房；总建筑面积 88974.7 m ² 、其中：商务交易面积 47340.9 m ² 、酒店面积：37075.7 m ² 、设备夹层面积 3154 m ² 、避难区面积 1404.1 m ² ；高度 174.05m(女儿墙)

4) 根据被评估单位提供的 2016 年 4 月 14 日《建筑工程施工许可证》，其主要内容如下：

编号	321002201604140101
建设单位	扬州万运建设发展有限公司

工程名称	扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区项目（一期）C1-1#楼、C1-2#楼、C1-3#楼、C1-4#楼、C1-5A#楼、C1-5B#楼、C1-5C#楼及部分地下室桩基、土建、安装、钢结构（补办）		
建设地址	江苏省-扬州市-广陵区		
建设规模	298000 平方米	合同价格	173275.37 万元
勘察单位	扬州市勘测设计研究院有限公司		
设计单位	华东建筑设计研究院有限公司		
施工单位	中国建筑第六工程局有限公司		
监理单位	天津开发区建设工程监理公司		
勘察单位项目负责人	晏志坚	设计单位项目负责人	葛宁
施工单位项目负责人	董文涛	总监理工程师	梅东平
合同工期	879 天		
备注	施工合同备案编码：3210022015052002A01000 补发证，许可范围：桩基、土建、安装、钢结构		

5) 根据被评估单位提供的 2018 年 12 月 20 日《建筑工程竣工验收备案表》，其主要内容如下：

一、工程概况			
建设单位名称	扬州万运建设发展有限公司		
工程名称	扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区项目一期施工设计总承包工程一标	工程地点	沙湾路西侧、文昌东路北侧
工程类别	房屋建筑工程	工程造价	155175.60 万元
房屋结构类型/层次	地上框架结构/40、地下框架结构/2	房屋建筑面积	地上：230076.40 地下：133640.90
开工日期	2015 年 01 月 01 日	完工日期	2018 年 04 月 30 日
勘察单位	扬州市勘测设计研究院有限公司	设计单位	华东建筑设计研究院有限公司
施工单位	中国建筑第六工程局有限公司	监理单位	天津开发区建设工程监理公司
二、备案意见			
扬州万运建设发展有限公司建设的扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区项目（一期）C1-1#楼、C1-2#楼、C1-3#楼、C1-4#楼及一期地下室桩基、土建、安装、钢结构单位工程，于 2018 年 8 月 3 日由建设单位组织竣工验收合格。 根据中华人民共和国国务院令第 279 号《建设工程质量管理条例》及住房城乡建设部令第 2 号《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》规定，建设单位于 2018 年 12 月 20 日报送工程竣工验收备案文件，申请备案。 经查验，符合要求。			

6) 根据被评估单位提供的 2019 年 4 月 25 日《房产测绘成果报告书》，其主要内容如下：

编号	扬房实测字第 B2018111916798 号		
委托方	扬州万运建设发展有限公司		
项目名称/坐落	泰运商务中心（文昌东路 12 号）		
工程幢号	公安幢号	建筑结构	层数
C1-3	2	钢筋混凝土	地上 40 地下 0
商业面积（m ² ）	物业，社区人防，公共（m ² ）	其他面积（m ² ）	合计面积（m ² ）
42975.98	391.97	41848.78	85216.73
房号	建筑面积（m ² ）	所在层数	所属功能区
101	698.54	1	1 层酒店

服务通道	391.97	1	公共设施
银行	759.48	1	银行
201	3389.18	2	2 层酒店
301	2902.25	3	3 层酒店
401	3185.57	4	4 层酒店
避难区 01	1991.14	5	避难区
避难区 02	737.92	15	避难区
避难区 03	768.16	27	避难区
2801	2204.82	28	28 层客房
2901	2377.32	29	29 层客房
3001	2378.59	30	30 层客房
3101	2377.32	31	31 层客房
3201	2378.59	32	32 层客房
3301	2377.32	33	33 层客房
3401	2378.59	34	34 层客房
3501	2377.32	35	35 层客房
3601	2378.59	36	36 层客房
3701	1602.76	37	37 层客房
3801	1528.44	38	38-40 层客房
3901	1528.44	39	38-40 层客房
4001	1528.44	40	38-40 层客房

纳入本次评估范围的房屋总建筑面积 42042.16 平方米，其中：酒店及客房建筑面积 37592.08 平方米，银行建筑面积 759.48 平方米，避难区面积 3497.22 平方米，公共设施分摊面积 193.38 平方米。评估基准日，委估房地产无抵押、担保等他项权利设定。

（3）实物状况

1) 土地实物状况

- ①坐落：扬州市沙湾路以西、文昌东路以北；
- ②四至：东至沙湾北路，南至文昌东路，西至福康路，北至兴泰路；
- ③用途：商务金融用地；
- ④土地权属性质及使用权类型：国有出让用地；
- ⑤委估房地产所在项目整宗土地面积：45515.46 平方米；
- ⑥土地形状：土地形状较规则；
- ⑦土地剩余使用年限：至 2054 年 10 月 8 日，于评估基准日 2025 年 4 月 30 日的剩余土地使用年限为 29.46 年；
- ⑧开发程度：土地开发程度为宗地内外“六通一平”(通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气)及场地平整。
- ⑨地势、地质等：评估对象所在地块地势平坦，土地承载力较好、地基稳固，

水文状况良好，工程地质条件良好。

2) 建筑物实物状况

房屋坐落于扬州市文昌东路 12 号泰运商务中心 C1-3 幢第 1-5、15、27-40 层，总建筑面积 42042.16 平方米，其中：酒店及客房建筑面积 37592.08 平方米，银行建筑面积 759.48 平方米，避难区面积 3497.22 平方米，公共设施分摊面积 193.38 平方米，建成于 2018 年，总层数 40 层，所在层数为 1-5、15、27-40 层，钢混结构，朝向为南北，房屋设计用途为商业，使用状态为空置。建筑物外墙为玻璃幕墙，外窗为铝合金窗，外门为旋转玻璃门。室内装修状况为：1 楼局部有装修，室内地面铺设石材，内墙干挂石材，顶棚为石膏板吊顶，其余部分为毛坯，配套设施有上下水、电、通讯、电梯、消防等，配套设施完好、齐全，能满足使用要求。建筑物成新率良好，维修与保养情况较好。

(4) 区位状况

1) 坐落：扬州市文昌东路 12 号泰运商务中心 C1-3 幢第 1-5、15、27-40 层；

2) 四至：东至沙湾北路，南至文昌东路，西至福康路，北至兴泰路；

3) 交通条件：周边路网较发达，附近有沙联站、福康路站、城建广场站等公交站点，有 9 路、10 路、52 路、88 路、88 路晚班、K1 路、K2 路及亲子专线 1 号线等多条公交线路在附近设有站点，交通条件较好。周边路网较发达，多路公交在其附近设站运营，交通条件较便捷；

4) 基础设施状况：评估对象基础设施条件已达到“六通”（即通电、通给水、通排水、通路、通讯、通燃气）及红线内“场地平整”；

5) 商业繁华度：周边 2 公里内有明发商业广场、韵河湾酒吧街及小型商业网点等，周边商铺数量一般，客流量一般，商业繁华程度一般；

6) 公共配套设施状况：周边社会公共服务设施较齐全，周边有银行、医院、学校、超市等，便利度较好。

2. 核实过程

(1) 核对账目：根据被评估单位提供的在建工程评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对核实总金额是否相符；其次与被评估单位的在建工程明细账、台帐核对各明细金额及内容是否相符；最后抽查部分在建工程明细项核对原始记账凭证、购置合同、施工合同等。

(2) 资料收集：评估人员按照重要性原则，根据在建工程的类型、金额等特

征收项目土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等合规性文件。

(3) 现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的在建工程进行了现场勘查。察看了在建工程的形象进度、工程质量、工程管理等相关情况。

(4) 现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了在建工程的质量、用途等信息；调查了解了当地评估基准日近期的房地产市场交易价格信息；调查了解了在建工程账面原值构成、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

3. 评估方法

委估资产为已完工房地产，评估方法选用如下：

(1) 评估方法的选择

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析评估方法的适用性，选择合适的评估方法。房地产评估的四大基本评估方法有：市场法、收益法、成本法、假设开发法。结合评估对象特点及评估目的，本次评估选用市场法、收益法进行测算。评估方法选择理由如下：

1) 市场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。评估对象周边邻近及类似区域可搜集到一定数量与之类似的房地产市场交易案例，故此次评估选用了市场法。

2) 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。评估对象为酒店房地产，该类房地产多为自己经营，与其相同用途、类似建筑规模的酒店出租案例较少，不适宜采用收益法。

3) 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。假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可以采用市场法、收益法等方法求取的房地产。委估房地产为已建成并现状使用良好的房地产，评估基准日符合最高最佳利用原则，实无再开发的余地与必要，故未采用假设开发法。

4) 成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，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，以确定资产价值的评估方法的总称。成本法通常适用于那些没有交易案例的房地产，或在市场发育程度较低，交易不活跃的情况，不宜选用其他方法时选用。委估房地产为商业类房地产，并

且整栋房地产中的部分房地产，成本构成不容易剥离。同时，成本法也无法体现非居住房地产楼层、面积等因素对委估房地产价格的影响，故未采用成本法。

(2) 评估方法简介

市场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。

运用市场法估价应按下列步骤进行：

- (1) 搜集交易实例；
- (2) 选取可比实例；
- (3) 建立比较基准；
- (4) 进行交易情况修正；
- (5) 进行交易日期修正；
- (6) 进行区位因素修正；
- (7) 进行实物因素修正；
- (8) 进行权属因素修正；
- (9) 求出比准价格。

市场法评估计算公式如下：

评估对象市场价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数。

4. 评估结果

在建工程评估结果及增减值情况如下表：

在建工程评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估值	增减额	增值率%
在建工程	341,226,900.39	350,450,594.00	9,223,693.61	2.70
合计	341,226,900.39	350,450,594.00	9,223,693.61	2.70

评估增值主要原因为：在建工程账面价值为成本模式计量，本次评估为房地产市场价值，故评估有所增值。

5. 评估过程

根据测绘报告，纳入本次评估范围的房地产，其房屋总建筑面积为 42042.16 平方米，其中：酒店及客房建筑面积 37592.08 平方米，银行建筑面积 759.48 平方米，避难区（层）面积 3497.22 平方米，公共设施分摊面积 193.38 平方米。因避难

层为超高建筑所特有，专用于消防避难，不具备酒店使用功能，则：以下市场法测算中以扣除避难区后的建筑面积及楼层为基准进行测算。

通过调查分析，我们选取了近期发生交易的与评估对象条件类似的三个交易实例，具体选择原则和实例条件描述如下：

选择实例原则：与评估对象属同一供求圈、用途相同、物业类型相同；交易日期与评估基准日接近；可比实例必须为正常交易，或修正为正常交易。

(1) 交易实例选取

可比实例情况表

交易案例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
坐落	江苏省扬州市广陵区曲江公园望潮楼大酒店	江苏省扬州市邗江区三盛国际广场	江苏省扬州市邗江区瘦西湖中集格兰云天大酒店
用途	非居住（酒店）	非居住（酒店）	非居住（酒店）
所在层/总层	1-12/12	1-20/20	1-9/9
建筑面积(m²)	13300	26485.95	21000
建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
装修情况	精装修	简装	精装修
交易日期	2025 年 4 月 6 日	2025 年 4 月 6 日	2024 年 1 月 6 日
不含税挂牌总价（元）	110000000	220000000	230000000
不含税挂牌单价（元/m²）	8271	8306	10952
案例来源	通过实地调查、网上查询、电话咨询方式调查	通过实地调查、网上查询、电话咨询方式调查	通过实地调查、网上查询、电话咨询方式调查

(2) 建立比较基础

通过对比比较实例的分析，对其进行价格标准化处理如下：

名称	评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目坐落	江苏省扬州市广陵区文昌东路 12 号（泰运商务中心）	江苏省扬州市广陵区曲江公园望潮楼大酒店	江苏省扬州市邗江区三盛国际广场	江苏省扬州市邗江区瘦西湖中集格兰云天大酒店
交易价格（元/m²）		8271	8306	10952
统一财产范围	房地产	100/100	100/100	100/100
统一付款方式	一次性付款	100/100	100/100	100/100
统一融资条件	常规融资条件下	100/100	100/100	100/100
统一税费负担	卖方净得价	100/100	100/100	100/100
统一计价单位	元/建筑平方米	100/100	100/100	100/100
统一标准处理后的价格（元/m²）		8271	8306	10952

(3) 比较因素选择

根据评估对象所处区位的价格影响因素，影响评估对象的主要因素有：

1) 市场状况；

2) 交易情况;

3) 房地产状况 (包括区位状况、实物状况和权益状况);

区位状况因素: 主要指商业繁华度、交通条件、环境条件、基础设施完备度、公共配套设施完备度、楼层状况、临街状况等。

实物状况因素: 主要指建筑面积、建筑结构、内部装修、可分割性、建成年底啊、设备设施状况及停车情况等。

权益状况因素: 主要指土地剩余使用年限、共有情况、他项权利状况等。

(3) 将可比实例各种价格影响因素与评估对象比较, 编制因素条件说明表 (见下表)

表 1-比较因素条件说明表

比较因素		评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目坐落		江苏省扬州市广陵区文昌东路 12 号 (泰运商务中心)	江苏省扬州市广陵区曲江公园望潮楼大酒店	江苏省扬州市邗江区三盛国际广场	江苏省扬州市邗江区瘦西湖中集格兰云天大酒店
统一标准处理后的价格 (元/m ²)		待估	8271	8306	10952
市场状况		2025 年 4 月 30 日	2025 年 4 月 6 日	2025 年 4 月 6 日	2024 年 1 月 6 日
交易情况		正常	挂牌	挂牌	挂牌
用途		非居住 (酒店)	非居住 (酒店)	非居住 (酒店)	非居住 (酒店)
房地产状况	商业繁华度	地处文昌东路, 周边 2 公里内有明发商业广场、韵河湾酒吧街及小型商业网点等, 周边商铺数量一般, 客流量一般, 商业繁华程度一般。	地处运河西路, 周边有嘉都汇 Davemall、君明生活广场、先锋广场 (运河西路店) 及小型商业网点等, 周边商铺数量一般, 客流量一般, 商业繁华程度一般。	地处文汇西路, 周边有金阳光购物广场 (邗江中路店)、万达广场及小型商业网点等, 周边商铺数量一般, 客流量一般, 商业繁华程度一般。	地处扬子江北路, 瘦西湖景区西门, 周边有德豪瘦西湖新天地、扬州印象汇、民生百货 (扬子江北路店) 及小型商业网点等, 周边商铺数量多, 客流量大, 商业繁华程度高。
	交通条件	周边路网较发达, 附近有沙联站、福康路站、城建广场站等公交站点, 有 9 路、10 路、52 路、88 路、88 路晚班、K1 路、K2 路及亲子专线 1 号线等多条公交线路在附近设有站点, 交通条件较好。	周边路网较发达, 附近有扬州大学西站、嘉都汇站等公交站点, 有 12 路、12 路区间 19 路、25 路、26 路、26 路晚班、32 路、32 路专线、66 路、101 路、101 路区间、108 路、126 路等多条公交线路在附近设有站点, 交通条件较好。	周边路网较发达, 附近有文汇西路邗江中路西站、交通银行 (扬大附院西区医院) 站等公交站点, 有 16 路、62 路、86 路、116 路晚、20 路、20 路晚、36 路、38 路、66 路、86 路等多条公交线路在附近设有站点, 交通条件较好。	周边路网较发达, 附近有瘦西湖西门站、翠岗中学站等公交站点, 有 5 路、11 路、39 路、50 路、50 路专线、55 路晚班、K7 路、游 1 路、31 路、72 路等多条公交线路在附近设有站点, 交通条件较好。
	环境条件	自然环境、人文环境及景观环境一般	自然环境、人文环境及景观环境一般	自然环境、人文环境及景观环境一般	临近景区, 自然环境、人文环境及景观环境较好
	基础设施完备度	“六通” (通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气)	“六通” (通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气)	“六通” (通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气)	“六通” (通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气)

		一平	一平	一平	一平
	公共配套设施完备度	周边社会公共服务设施较齐全，周边有银行、医院、学校、超市等，便利度较好	周边社会公共服务设施较齐全，周边有银行、医院、学校、超市等，便利度较好	周边社会公共服务设施较齐全，周边有银行、医院、学校、超市等，便利度较好	周边社会公共服务设施较齐全，周边有银行、医院、学校、超市等，便利度较好
	所在楼层/总层数	1-4、28-40（扣除避难层后）/40	1-12/12	1-20/20	1-9/9
	临街状况	临主干路	临支路	临支路	临主干路
实物状况	建筑面积（m ² ）	38544.94（扣除避难层后）	13300	26485.95	21000
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	内部装修	毛坯	精装修	简装	精装修
	可分割性	不可分割	不可分割	不可分割	不可分割
	建成年代（年）	2018	2015	2015	2010
	设施设备状况	上下水、电、中央空调、消防、电梯、通讯等齐备	上下水、电、中央空调、消防、电梯、通讯等齐备	上下水、电、中央空调、消防、电梯、通讯等齐备	上下水、电、中央空调、消防、电梯、通讯等齐备
	停车情况	停车位数量较多	停车位数量较多	停车位数量较多	停车位数量较多
权益状况	土地剩余使用年限（年）	29.46	26	26	23
	共有情况	无	无	无	无
	他项权利状况	无限制其正常使用的其他权利状况	无限制其正常使用的其他权利状况	无限制其正常使用的其他权利状况	无限制其正常使用的其他权利状况

(5) 编制比较因素条件指数表

以评估对象的各因素条件为基础，相应指数为 100，将可比实例相应因素条件与评估对象相比较，确定修正指数。

表 2-比较因素条件指数表

比较因素	评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目坐落	江苏省扬州市广陵区文昌东路12号（泰运商务中心）	江苏省扬州市广陵区曲江公园望湖楼大酒店	江苏省扬州市邗江区三盛国际广场	江苏省扬州市邗江区瘦西湖中集格兰云天大酒店
统一标准处理后的价格（元/m ² ）	待估	8271	8306	10952
市场状况	100	100	100	100
交易情况	100	102	102	102
用途	100	100	100	100
区位状况	商业繁华度	100	100	110
	交通条件	100	100	100
	环境条件	100	100	102
	基础设施完备度	100	100	100
	公共配套设施完备度	100	100	100
	所在楼层/总层数	100	98	98
	临街状况	100	95	100

实物状况	建筑面积 (m ²)	100	103.16	101.51	102.19
	建筑结构	100	100	100	100
	内部装修	100	104	102	104
	可分割性	100	100	100	100
	建成年代 (年)	100	99.4	99.4	98.4
	设施设备状况	100	100	100	100
	停车情况	100	100	100	100
权益状况	土地剩余使用年限 (年)	100	96.47	96.47	92.56
	共有情况	100	100	100	100
	他项权利状况	100	100	100	100

赋值说明:

1) 交易情况修正: 可比案例均为正常市场挂牌案例, 通过评估人员对附近中介等进行咨询, 挂牌价格与市场成交价格有一定浮动空间, 基本成交价较挂牌价下浮 2%左右, 本次评估按挂牌价格 2%下浮修正为成交价格, 再进行统一计算, 故修正指数各为 102。

2) 商业繁华度: 将商业繁华度划分为低、较低、一般、较高、高五个等级, 以评估对象等级为 100, 每相差一个等级相应调整±5。评估对象商业繁华度一般, 三个可比实例商业繁华度分别均一般、一般、高, 则: 三个可比实例赋值分别为: 100、100、110。

3) 环境条件: 将环境条件划分为好、较好、一般、较差、差五个等级, 以评估对象等级为 100, 每相差一个等级相应调整±2。评估对象、可比实例一及可比实例二环境条件均为一般, 可比实例三临近景区, 自然环境、人文环境及景观环境较好, 则: 三个可比实例赋值分别为: 100、100、102。

4) 所在楼层: 一般将所在楼层划分为低区、中区、高区三个等级, 每相差一个等级相应调整±2, 考虑到评估对象所在楼层不连续, 楼层修正增加低区+中区、低区+高区修正区间, 本次评估楼层修正如下:

所在楼层	低区 (1-14 层)	低区+中区	中区 (14-28 层)	低区+高区	高区 (28 层以上)
修正指数	98	(98+100)/2=99	100	(98+102)/2=100	102

评估对象所在楼层为低区+高区, 三个可比实例所在楼层分别均低区、低区+中区、低区, 则: 三个可比实例赋值分别为: 98、99、98。

5) 临街状况: 将临街状况分为临主干道、临支路、不临路, 以评估对象的等级为 100, 每相差一个等级调整±5。评估对象临主路, 三个可比实例临街状况分别

均临支路、临支路、临主路，则：三个可比实例赋值分别为：95、95、100。

6) 建筑面积：根据评估对象与可比实例的建筑面积差异程度，以评估对象建筑面积为 100，与评估对象案例建筑面积每相差 ± 8000 平方米，修正 $\pm 1\%$ 。根据面积差异程度，三个可比实例面积分别赋值： $100 + (38544.94 - 13300.00) / 8000 \times 1 = 103.16$ 、 $100 + (38544.94 - 26485.95) / 8000 \times 1 = 101.51$ 、 $100 + (38544.94 - 21000.00) / 8000 \times 1 = 102.19$ 。

7) 内部装修：将建筑物内部装修情况分为毛坯、简单装修、精装修三个等级，以评估对象的等级为 100，每相差一个等级调整 ± 2 。评估对象与三个可比实例内部装修分别为毛坯、精装、简装、精装，则：三个可比实例赋值分别为：104、102、104；

8) 建成年代：评估对象建成于 2018 年，三个可比案例建成年代分别为 2015 年、2015 年及 2010 年，结合对其建筑物保养情况的观察，以评估对象为 100，可比案例与评估对象建成年代每相差五年修正 $\pm 1\%$ 。则：三个可比案例的建成年代因素赋值分别为： $100 + (2015 - 2018) / 5 \times 1 = 99.4$ 、 $100 + (2015 - 2018) / 5 \times 1 = 99.4$ 、 $100 + (2010 - 2018) / 5 \times 1 = 98.4$ 。

9) 土地剩余使用年限：考虑评估对象与可比案例的土地剩余年期不同，本次评估需考虑剩余土地使用年限带来的差异对房地产价值的影响，根据评估人员调查，评估对象与可比案例的土地剩余年限分别为 29.46 年、26 年、26 年、23 年，评估对象与三个可比案例均为商业用地，参照本报告收益法测算中相同位置商业房地产还原率 8.5%，土地还原率一般略低于相应房地产还原率，本次评估商业用地土地还原率取 8%，根据公式 $(1 - 1 / (1 + 8\%)^{\text{案例土地剩余使用年限}}) / (1 - 1 / (1 + 8\%)^{\text{评估对象土地剩余使用年限}}) \times 100$ 进行计算，则：三个可比实例分别赋值：96.47、96.47、92.56。

6. 评估值的确定

表 3-比较因素条件修正系数表

比较因素	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目坐落	江苏省扬州市广陵区曲江公园望潮楼大酒店	江苏省扬州市邗江区三盛国际广场	江苏省扬州市邗江区瘦西湖中集格兰云天大酒店
统一标准处理后的价格（元/m ² ）	8271.00	8306.00	10952.00
市场状况	100/100	100/100	100/100
交易情况	100/102	100/102	100/102

表 3-比较因素条件修正系数表

比较因素		可比实例一	可比实例二	可比实例三
用途		100/100	100/100	100/100
区位 状况	商业繁华度	100/100	100/100	100/110
	交通条件	100/100	100/100	100/100
	环境条件	100/100	100/100	100/102
	基础设施完备度	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施完备度	100/100	100/100	100/100
	所在楼层/总层数	100/98	100/99	100/98
	临街状况	100/95	100/95	100/100
实物 状况	建筑面积（m ² ）	100/103.16	100/101.51	100/102.19
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	内部装修	100/104	100/102	100/104
	可分割性	100/100	100/100	100/100
	建成年代（年）	100/99.4	100/99.4	100/98.4
	设施设备状况	100/100	100/100	100/100
	停车情况	100/100	100/100	100/100
权益 状况	土地剩余使用年限（年）	100/96.47	100/96.47	100/92.56
	共有情况	100/100	100/100	100/100
	他项权利状况	100/100	100/100	100/100
综合修正		1.0236	1.0499	0.9211
比准价格（元/平方米）		8466.13	8720.58	10088.21
评估单价（元/平方米）		9092		

经上述修正后的三个比准价值比较接近，对其进行简单算术平均，则：

房地产评估单价（不含避难区）=（8,937.80+8,548.55+9,319.89）/3

=9092（元/平方米）

房地产评估总价=房地产评估单价（不含避难区）×建筑面积（不含避难区）

=9092×38,544.94

=350,450,594.00（元）取整至元

（四）无形资产

商标

1.评估范围

（1）评估范围包含扬州万运建设发展有限公司申报的表外 1 枚商标：

序号	商标图样	注册证号	核定使用商品	注册及有效期限	证载权利人
----	------	------	--------	---------	-------

序号	商标图样	注册证号	核定使用商品	注册及有效期限	证载权利人
1		第 15348801 号	36 类 金融物管	2015-10-28 至 2025-10-27	扬州万运建设发 展有限公司

(2) 法律状态

我国实行的商标专用权制度是“不注册使用与注册使用并行，仅注册才能产生专用权”。经核实，于评估基准日，委估商标已注册。

(3) 权属性质

本次评估的表外资产-商标权，一般包括排他专用权、转让权、许可使用权、继承权等。经核实，商标注册证证载注册人为扬州万运建设发展有限公司，实际使用人为扬州万运建,发展有限公司。

(4) 权属有效性

评估人员通过国家知识产权局商标局中国商标网站，查询了委估商标的状态为注册、商标类型为一般、非共有商标、商标在专用期限内使用；通过对委估商标企业访谈以及现场考察，核实验证了本次评估商标有效性，被评估单位持有的商标于 2025 年 5 月 8 日申请商标续期。

2.核实过程

- (1) 评估人员按照重要性原则，根据委估其他无形资产的类型、商标证书，对被评估单位提供的商标相关权属证明或其他证明文件进行核查验证。
- (3) 对评估基准日申报的其他无形资产运行环境进行现场勘查，查看其工作环境、功能、性能等相关情况。
- (4) 向被评估单位调查了解其他无形资产的使用及收益情况。
- (5) 经上述核实，核实数量相符。

3.评估方法

对纳入评估范围内的账面未记录的商标，一般可采用市场法、成本法和收益法三种方法进行评估。

市场法的适用前提条件是要有相同或相似的交易案例，且交易行为应该是公开公平的。经评估人员调查了解及有关行业内人士介绍，目前国内没有类似技术的转让案例，因此市场法也不适用本次评估。

商标资产的价值是通过企业在生产运营过程中产生超过社会平均收益的超额

收益来体现的，由于企业所拥有的商标，并未给企业带来超额收益，因此本次评估采用不采用收益法。

本次评估采用成本法，根据实际发生的注册费、商标的续展情况等基础上进行核算，再扣减各种贬值。其计算公式为：

$$P=W-K$$

其中：P 为商标权评估价值；

W 为商标权的重置成本；

K 为商标权各种贬值之和。

$$W=C_1+C_2+C_3+.....C_N$$

其中：W 为商标权重置成本；C_{1...N} 为商标代理费、续展费、注册费等；

根据收费依据：原国家计委、财政部计价格〔1995〕2404 号文件和国家发改委、财政部发改价格〔2015〕2136 号文件，财政部、国家发展改革委财税〔2017〕20 号文件规定、国家发展改革委、财政部发改价格〔2019〕914 号文件，国内注册商标费用如下：

（1）受理商标代理费 680 元（其中：包含规费 300 元）；

（2）商标设计制作费通常由双方协商定价，文字商标的设计较为简单，一般设计制作费为 1500 元左右；图形商标就需要较复杂的设计、制作，少则 2000 元，多则数万元不等。

案例一：商标权 1，标识 为权利人为扬州万运建设发展有限公司，使用商标品类为 36 类 金融物管，该商标为图形商标。该商标具体情况如下所示：

序号	商标图样	注册证号	核定使用商品	注册及有效期限	证载权利人	核定使用商品/服务项目
1		第 15348801 号	36 类 金融物管	2015-10-28 至 2025-10-27	扬州万运建设发展有限公司	3602 金融评估（保险、银行、不动产） 3604 住房代理；不动产管理；公寓管理；不动产出租；不动产代理；办公室（不动产）出租；商品房销售；不动产经纪；公寓出租

根据中华人民共和国商标法第四十条注册商标有效期满，需要继续使用的，商标注册人应当在期满前十二个月内按照规定办理续展手续；在此期间未能办理的，可以给予六个月的宽展期。每次续展注册的有效期为十年，自该商标上一届有效期满次日起计算。期满未办理续展手续的，注销其注册商标。该枚商标截至评估基准日尚未到期，但是已于 2025 年 5 月份办理续期，故本次评估考虑出具报

告前办理的续期费用；被评估单位较注重商标的保护，本次评估不考虑相应贬值。

$$\begin{aligned}\text{故该枚商标评估值（不含税）} &= (\text{注册代理费} + \text{制作费}) / 1.06 \\ &= (680.00 + 2,000.00 + 500.00) / 1.06 \\ &= 3,000.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

外购软件评估

1. 评估范围

本次纳入评估范围的其他无形资产主要为生产办公软件等，包括财务软件、广联达软件等，取得方式均为外购。

2. 评估程序及方法

对于外购软件类无形资产，对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值

3. 评估结果

外购软件类无形资产的评估值 203,600.00 元，评估增值 203,175.00 元，评估增率 47,805.88%。

4. 评估案例

案例：无形资产其他评估明细表：序号 1

外购无形资产财务用友软件为 250,000.00 元（合同价）。该软件当时设定版本的模块，市场仍在销售，截止评估基准日软件仍按照原设定用途使用。评估人员经网络查询同时与用友天津区域中心沟通，与被评估单位相同的模块及许可，功能一致的软件、包含与软件购买时提供的相同的服务，目前含税价格仍为 190,000.00 元，不含税价格为 168,140.00 元（取整）。本次评估以相似软件全新不含税市场价确认评估值。

无形资产评估增值主要是因为：对于正常使用外购软件按照市场价评估，高于账面折旧摊销后净额所致。

（五）递延所得税资产

1. 评估范围

递延所得税资产账面值为 7,731,370.91 元，主要为企业计提减值准备、投资性房地产公允价值变动、预计负债等的时间暂时性差异形成的纳税调整事项而确认的递延所得税资产。

2. 核实过程

对递延所得税资产的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估申报明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。

3.评估方法

经核实，递延所得税资产账表单相符，以核实后账面值确定为评估值。

4.评估结果

递延所得税资产评估值 7,731,370.91 元，评估无增减值。

（六）其他非流动资产

1.评估范围

其他非流动资产主要为支付浙江银泰投资有限公司针对投资性房地产运营相关的咨询费用、设计费等，账面价值 10,800,000.00 元。

2.核实过程

评估人员核对了其他非流动资产评估申报明细表与总账、明细账以及资产负债表的余额是否相符；抽查该款项的大额原始凭证，以核实其形成原因并检验数据的合理性、完整性。

3.评估方法

经核实，其他非流动资产主要为支付给浙江银泰投资有限公司关于投资性房地产运营相关的咨询设计费以及开办费用，评估人员核实资金去向以及目前对应项目实施进度，对于截至评估基准日时点已经发生的费用或者实现的服务，经核实已经结算的部分，本次评估不予确认；对于已经支付实现的服务，按照项目进度确认可实现的权益。

4.评估结果

其他非流动资产评估值 4,930,000.00 元，评估减值 5,870,000.00 元，减值率 54.35%。

三、流动负债评估技术说明

（一）应付账款、预收账款和其他应付款（包括应付利息和应付股利）

1.评估范围

应付账款，系应支付的工程款、律师费等，账面价值 324,671,126.35 元；

预收账款，主要为收取的定金，账面价值 550,000.00 元；

其他应付款，主要为计提的保证金、审计费，以及与其他单位之间发生的主

营业务之外的往来款项，账面价值 657,318,079.50 元。

2.核实过程

对应付账款，评估人员抽查了会计凭证，审查核实了总账、明细账，同时评估人员关注了评估基准日后的付款情况；

对预收账款，评估人员抽查了相关销售合同和会计凭证，向财务及销售人员了解已销出但未开发票的业务，评估人员按企业会计制度规定确定销售收入和预收账款，以防止漏记销售收入和销售税金；

对其他应付款，评估人员通过向财务人员询问了解业务性质和内容，查阅合同、进账单、账簿，确认会计记录的事实可靠性。

3.评估方法

应付款项的评估，对于债权人确实存在的，以核实无误的账面值确定评估值；对有确切证据表明负债已不必支付的，评估值确定为零。

4.评估结果

应付账款的评估值为 324,671,126.35 元，评估无增减值；

预收账款的评估值为 550,000.00 元，评估无增减值；

其他应付款的评估值为 657,318,079.50 元，评估无增减值。

（二）合同负债

1.评估范围

委估合同负债主要款项内容为公寓销售首付款，合同负债账面价值 1,421,660.00 元。

2.核实过程

评估人员核实总账、明细账是否相符，查阅相关合同、销售合同文件等原始凭证，进一步核实合同资产及相关负债账面金额真实性；对合同资产的账龄进行分析，检查履约义务的履行情况等。

3.评估方法

合同负债以核实后的账面值确定评估值。

4.评估结果

合同负债的评估值为 1,421,660.00 元，评估无增减值。

（三）应付职工薪酬

1.评估范围

纳入本次评估范围的应付职工薪酬为企业根据有关规定应付给职工的各种薪酬。包括按企业规定应支付给职工的工资、工会经费，账面价值 373,107.78 元。

2.核实过程

评估人员按照企业规定对应付职工薪酬各明细项进行核实和抽查复算，同时查阅明细账、入账凭证，检查各项的计提、发放、使用情况。经核查，财务处理正确，合乎企业规定的各项相应政策。

3.评估方法

应付职工薪酬按核实无误的账面值确定评估值。

4.评估结果

应付职工薪酬的评估值为 373,107.78 元，评估无增减值。

（四）应交税费

1.评估范围

应交税费为企业按照税法等规定计算应交纳而未交的各种税费，包括增值税、所得税、城市维护建设税、房产税以及企业代扣代交的个人所得税，账面价值 439,638,630.65 元。

2.核实过程

对应交税费评估人员首先了解企业适用的税种及税率，调查是否享有税收优惠政策；其次，评估人员查阅了明细账、纳税申报表及期后实际缴纳税款的完税凭证。经核查，账务记录属实。

3.评估方法

应交税费按核实无误的账面值确定评估值。

4.评估结果

应交税费的评估值为 439,638,630.65 元，评估无增减值。

（五）一年内到期的非流动负债

1.评估范围

评估基准日一年内到期的非流动负债为被评估单位将于 1 年内到期的长期借款，为被评估单位向泰州广瑞融资租赁有限公司支付的融资租赁费用以及利息。账面价值 32,625,479.14 元。

2.核实过程

评估人员对长期借款都进行了函证利用审计机构的函证，查阅了长期应付款

的融资租赁合同、归还本金明细、评估基准日最近一期的结息证明等，核对了相应的本金、利息以及未确认融资费用等。

3.评估方法

一年内到期的非流动负债以核实无误后的账面价值作为评估值。

4.评估结果

一年内到期的非流动负债评估值为 32,625,479.14 元，评估无增减值。

（六）其他流动负债

1.评估范围

其他流动负债核算主要内容为预售房产计提的应缴纳的销项税，账面价值 71,083.00 元。

2.核实过程

评估人员查阅了相关协议、文件及记账凭证，核实确认其他流动负债明细及金额的真实性和完整性。

3.评估方法

其他流动负债以核实无误的账面值作为评估值。

4.评估结果

其他流动负债评估值 71,083.00 元，评估无增减值。

四、非流动负债评估技术说明

（一）长期应付款

1.评估范围

系应付泰州广瑞融资租赁有限公司的融资租赁费本金和相应的未确认融资费用，账面价值 8,164,436.38 元。

2.核实过程

评估人员查阅了融资租赁合同，了解款项的种类、发生日期、还款期限和贷款利率，核实款项的真实性、完整性，以上款项属实并已按约定付息，付息方式为账户划拨，截至评估基准日未欠息。

3.评估方法

长期应付款的评估值按核实无误的账面值确定。

4.评估结果

长期应付款的评估值为 8,164,436.38 元，评估无增减值。

（二）预计负债

1.评估范围

系企业根据或有事项准则确认的由对公寓逾期未办理过户等产生的预计负债，账面价值 19,406,033.30 元。

2.核实过程

评估人员查阅了预计负债的形成原因、内容、发生日期、账面金额等，并与总账、明细账、报表进行核对以验证账面金额的准确性；同时向企业询问、了解为逾期未过户违约金计提比例等情况。

3.评估方法

对于预计负债，按核实后的账面值确定评估值。

4.评估结果

预计负债的评估值为 19,406,033.30 元，评估无增减值。

第五章 评估结论及分析

一、评估结论及增减值原因分析

本次资产评估分别采用资产基础法对扬州万运建设发展有限公司股东全部权益价值进行评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

扬州万运建设发展有限公司于评估基准日的总资产账面价值为 407,533.27 万元，评估价值为407,688.28 万元，增值额为155.01 万元，增值率为0.04%；总负债账面价值为 148,423.96 万元，评估价值为148,423.96 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 259,109.31 万元，净资产评估价值为259,264.32 万元，增值额为 155.01 万元，增值率为0.06%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	326,486.59	326,446.77	-39.82	-0.01
非流动资产	2	81,046.68	81,241.51	194.83	0.24
其中：债权投资	3	-	-		
其他债权投资	4	-	-		
长期应收款	5	-	-		
长期股权投资	6	-	-		
其他权益工具投资	7	-	-		
其他非流动金融资产	8	-	-		
投资性房地产	9	45,053.47	44,879.52	-173.95	-0.39
固定资产	10	17.34	32.48	15.14	87.31
在建工程	11	34,122.69	35,045.06	922.37	2.70
生产性生物资产	12	-	-		
油气资产	13	-	-		
使用权资产	14	-	-		
无形资产	15	0.04	18.32	18.28	45,700.00
开发支出	16	-	-		
商誉	17	-	-		
长期待摊费用	18	-	-		
递延所得税资产	19	773.14	773.14	-	-
其他非流动资产	20	1,080.00	493.00	-587.00	-54.35
资产总计	21	407,533.27	407,688.28	155.01	0.04
流动负债	22	145,666.92	145,666.92	-	-
非流动负债	23	2,757.04	2,757.04	-	-

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
负债总计	24	148,423.96	148,423.96	-	-
股东全部权益	25	259,109.31	259,264.32	155.01	0.06

资产基础法评估详细情况见各资产评估明细表。

（二）评估增减值分析

1.存货评估减值主要原因为：存货账面核算金额为项目实际开发成本，存货评估值为项目售价扣除必要的销售费用、税金及相应比例的税后净利润后的净额，故存货评估有所减值。

2.预付账款评估减值主要是因为：经核实，账面涉及的两笔预付款项相应的服务已经完成，且已经与结算单位进行了结算，故本次评估预付账款评估为零所致；

3.投资性房地产评估减值主要原因为：房地产正常市场价值浮动，目前房地产市场景气度一般，故评估有所减值。

4.机器设备类评估增值原因主要如下：

1) 车辆原值增值的主要原因：净值增值的主要原因是车辆会计折旧年限短于评估计算采用的经济使用年限，同时部分车辆按照市场法进行评估，车辆市场价格高于企业账面净值。

2) 电子办公设备原值减值的主要原因：一是部分电子办公设备购置价格相对下降，且大部分设备为办公家具，本次评估采用市场法查询二手设备价格确认导致；净值增值的主要原因是部分电子设备会计折旧年限短于评估计算采用的设备经济使用年限，同时部分设备按照市场法进行评估，设备市场价格高于企业账面净值。

5.在建工程评估减值主要原因为：酒店类房地产属于大宗房地产，目前同类酒店房地产市场景气度一般，故评估有所减值。

6.无形资产评估增值主要是因为：对于正常使用外购软件按照市场价评估，高于账面折旧摊销后净额所致。

7.其他非流动资产减值主要是因为：其他非流动资产支付的内容为投资性房地产所涉及的咨询设计费或开办费用，本次评估按照项目进度确认尚未完成的服务或发生的费用确认其权益所致。

（三）评估结论使用有效期

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2025 年 4 月 30 日起至 2026 年 4 月 29 日止。超过一年使用本资产评估报告所列示的评估

结论无效。国家法律、法规另有规定的除外。

二、控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑

本评估说明没有考虑由于具有控制权可能产生的溢价、也没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

评估说明附件

附件一、关于进行资产评估有关事项的说明

附件：

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、被评估单位概况

(一) 委托人概况

1. 注册登记情况

名称：天津泰达股份有限公司（以下简称为“泰达股份”）

统一社会信用代码：91120000103069967Y

类型：股份有限公司（上市）

股票代码：000652.SZ

住所：天津开发区第三大街 16 号

法定代表人：周志远

注册资本：147557.3852 万元

成立日期：1981-08-20

营业期限：1981-08-20 至无固定期限

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；非居住房地产租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；金属材料销售；金属矿石销售；高性能有色金属及合金材料销售。（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）

2. 公司前十大股东

截至评估基准日，企业前十大股东出资额及持股比例情况如下表：

序号	股东名称	股东类型	股份类型	持股比例	持股数（股）
1	天津泰达投资控股有限公司	企业法人	流通 A 股,限售流通 A 股	32.98%	486,659,104
2	中央汇金资产管理有限责任公司	企业法人	流通 A 股	3.32%	48,953,000
3	香港中央结算有限公司	其他投资者	流通 A 股	0.69%	10,198,617
4	闫峰	自然人股东	流通 A 股	0.66%	9,741,100
5	陈晋源	自然人股东	流通 A 股	0.54%	8,018,100
6	王永红	自然人股东	流通 A 股	0.47%	6,987,100
7	章剑涛	自然人股东	流通 A 股	0.37%	5,390,467
8	刘琳莉	自然人股东	流通 A 股	0.29%	4,270,600
9	全学艺	自然人股东	流通 A 股	0.28%	4,181,098

序号	股东名称	股东类型	股份类型	持股比例	持股数（股）
10	李锦香	自然人股东	流通 A 股	0.26%	3,805,948

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

名称：扬州万运建设发展有限公司

统一社会信用代码：91321000677013452R

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：扬州市信息服务产业基地内 1 号楼

法定代表人：刁立夫

注册资本：248186.808463 万元

成立日期：2008-06-17

营业期限：2008-06-17 至 无固定期限

经营范围：投资置业、市政基础设施建设；建筑材料销售、国内贸易（国家有专项规定的除外）。房地产开发与经营；自有房屋出租；房产中介；物业服务；楼盘代理；房屋征收（拆迁）服务；道路与土石方工程施工；室内装修工程施工；机电工程施工；水电安装；酒店企业管理；自有资产管理；建筑设备、装饰材料销售。（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）

2. 历史沿革

（1）公司成立

2008 年 6 月 17 日扬州万运建设发展有限公司由扬州市广陵新城投资发展有限公司出资并在扬州工商行政管理局广陵分局登记设立，设立时注册资本 6300.00 万元人民币，实缴注册资本 6300.00 万元人民币，该出资经扬州正信会计师事务所有限公司审验并出具杨正会验[2008]第 103 号《验资报告》，设立时股东股权结构如下所示：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴出资占比 (%)
1	扬州市广陵新城投资发展有限公司	6,300.00	100.00%	6,300.00	100.00%
合计		6,300.00	100.00%	6,300.00	100.00%

（2）第一次股权转让

2008 年 6 月 19 日，根据扬州万运建设发展有限公司股东会决定，同意扬州市

广陵新城投资发展有限公司将其持有的 95%的股权以人民币 5985.00 万元人民币的价款转让给扬州泰达发展建设有限公司，本次股权转让后的股权结构如下所示：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴出资占比 (%)
1	扬州市广陵新城投资发展有限公司	315.00	5.00%	315.00	5.00%
2	扬州泰达发展建设有限公司	5,985.00	95.00%	5,985.00	95.00%
合计		6,300.00	100.00%	6,300.00	100.00%

(3) 第二次股权转让

2008 年 12 月 22 日，根据扬州万运建设发展有限公司股东会决定，同意扬州泰达发展建设有限公司将其持有的 95%的股权以人民币 5985.00 万元人民币的价款转让给扬州市广陵新城投资发展有限公司，本次股权转让后的股权结构如下所示：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴出资占比 (%)
1	扬州市广陵新城投资发展有限公司	6,300.00	100.00%	6,300.00	100.00%
合计		6,300.00	100.00%	6,300.00	100.00%

(4) 第一次增资

2009 年 5 月 6 日，根据扬州万运建设发展有限公司股东会决定，同意将公司注册资本由 6300.00 万人民币增加至 29976.84 万元人民币，增资部分由扬州市广陵新城投资发展有限公司出资，其中以五宗土地使用权作价出资，本次出资经扬州正信会计师事务所有限公司审验并出具杨正会验[2009]第 126 号《验资报告》，本次增资后的股权结构如下所示：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴出资占比 (%)
1	扬州市广陵新城投资发展有限公司	29,976.84	100.00%	29,976.84	100.00%
合计		29,976.84	100.00%	29,976.84	100.00%

(5) 第三次股权转让

2009 年 6 月 2 日，根据扬州万运建设发展有限公司股东会决定，同意扬州市广陵新城投资发展有限公司将其持有的 100%的股权转让给扬州泰达发展建设有限公司，双方签订股权转让协议，协议约定股权转让价款为 29,976.84 万元，本次股权转让后股权结构如下所示：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴出资占比 (%)
1	扬州泰达发展建设有限公司	29,976.84	100.00%	29,976.84	100.00%
合计		29,976.84	100.00%	29,976.84	100.00%

(6) 第四次股权转让

2009 年 8 月 10 日，根据扬州泰达发展建设有限公司股东会决定，同意扬州泰达发展建设有限公司将其持有的 100% 的股权转让给天津泰达股份有限公司，双方签订股权转让协议，协议约定股权转让价款为 29,976.84 万元，本次股权转让后股权结构如下所示：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴出资占比 (%)
1	天津泰达股份有限公司	29,976.84	100.00%	29,976.84	100.00%
合计		29,976.84	100.00%	29,976.84	100.00%

(7) 第二次增资

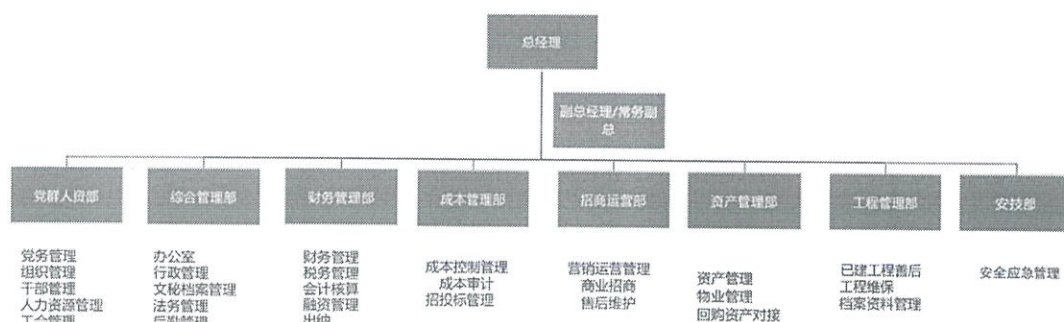
根据天津泰达股份有限公司津泰股总纪(2025)5 号会议纪要，同意将天津泰达股份有限公司对扬州万运建设发展有限公司持有的债权转为股权，本次债权经第三方评估机构评估并出具津国信评报字(2025)第 0011 号《天津泰达股份有限公司拟实施债转股所涉及的其持有的扬州万运建设 发展有限公司债权价值项目》资产评估报告，本次增资后扬州万运建设发展有限公司注册资本由 29,976.84 万元人民币增加至 248,186.808463 万元人民币，本次增资后股权结构如下所示：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴出资占比 (%)
1	天津泰达股份有限公司	248,186.808463	100.00%	248,186.808463	100.00%
合计		248,186.808463	100.00%	248,186.808463	100.00%

截至评估基准日，上述股权结构未发生变更。

3.组织架构

截至评估基准日，被评估单位组织架构如下所示：



4.经营业务

扬州万运主要资产为扬州 Y-MSD 项目。该项目由广陵区政府平台公司扬州市广江资产经营管理有限公司（以下简称“广江资产”）委托扬州万运建设发展有限公司实施开发运营，广江资产对建成后总物业的 80%予以定向回购（一期回购面积占实际建成面积的 67%），回购价格由回购物业总成本费用加成 16%管理费用构成。

Y-MSD 项目位于扬州市广陵新城文昌路北侧沙湾路西侧，整体业态包含：酒店、写字楼、SOHO 办公、酒店式公寓、商业广场。

项目计划总用地面积 255 亩，总建筑面积 101 万平米，整体预计总投资 79.43 亿元，分两期建设，其中一期计划投资 39.4 亿元，二期计划投资约 40 亿元。项目一期用地面积 116.4 亩，规划建筑面积 51.74 万平米，实际建成面积 51 万平米，其中政府回购部分 34.15 万平米，主要为写字楼、SOHO 办公及地下车库；自持部分 16.85 万平米，主要为酒店、酒店式公寓及商业广场。具体如下：

单位：平米

序号	业态	规划面积	建成面积	备注
1	办公	135,478.04	125,072.90	政府回购
2	SOHO 办公	85,296.33	84,204.29	政府回购
3	地下车库	133,492.00	132,213.60	政府回购
4	酒店	37,075.70	42,042.16	自持
5	商业	58,133.11	59,557.08	自持
6	公寓	67,919.15	66,918.55	自持
小计		517,394.33	510,008.58	

5.主要会计政策及税项

(1) 主要会计政策

①被评估单位执行企业会计准则，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相

关规定编制财务报表。

②被评估单位会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

③被评估单位以人民币为记账本位币。

④被评估单位会计核算以权责发生制为记账基础，以持续经营假设为基础编制财务报表。

(2) 主要税项

被评估单位主要税种及法定税率列示如下表：

税种	具体税率情况
增值税	应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算），5%、6%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的 25%计缴。
土地增值税	房地产项目核定增值额（超率累进税率 30%-60%）
房产税	房屋的计税余值或租金收入（1.2%或 12%）

6.近两年一期的资产、负债和财务状况

近两年及评估基准日的资产、负债和财务状况如下表：

近两年一期的资产负债情况

金额单位：人民币万元

项目	历史数据		
	2023 年	2024 年	2025 年 1-4 月
一、流动资产合计	308,786.87	320,794.22	326,486.59
货币资金	1,117.88	2,432.51	2,209.78
应收票据及应收账款	298,940.86	309,446.07	311,940.16
预付款项	0.16	0.16	0.16
其他应收款	5,720.56	5,683.56	9,058.60
存货	1,495.52	1,525.73	1,525.73
其它流动资产	1,511.90	1,706.18	1,752.16
二、非流动资产合计	78,845.26	80,093.04	81,046.68
投资性房地产	43,041.87	45,053.47	45,053.47
固定资产	20.99	18.49	17.34
在建工程	34,015.46	34,104.19	34,122.69
无形资产	0.24	0.09	0.04
递延所得税资产	1,766.70	726.80	773.14
其他非流动资产	-	190.00	1,080.00
三、资产总计	387,632.13	400,887.25	407,533.27
四、流动负债合计	284,269.27	297,045.00	145,666.92
应付票据及应付账款	58,212.70	47,673.35	32,467.11
预收款项	5.88	55.00	55.00
合同负债	155.79	142.17	142.17
应付职工薪酬	48.24	33.72	37.31
应交税费	41,837.81	43,194.03	43,963.86
其它应付款	170,712.77	202,585.24	65,731.81

项目	历史数据		
	2023 年	2024 年	2025 年 1-4 月
一年内到期的非流动负债	13,288.29	3,354.39	3,262.55
其他流动负债	7.79	7.11	7.11
五、非流动负债合计	10,359.29	4,402.84	2,757.04
长期应付款	5,695.44	2,452.86	816.44
预计负债	4,663.85	1,949.98	1,940.60
六、负债合计	294,628.56	301,447.84	148,423.96
七、净资产(所有者权益)	93,003.57	99,439.41	259,109.31

近两年一期的经营情况

金额单位：人民币万元

项目	历史数据		
	2023 年	2024 年	2025 年 1-4 月
一、营业总收入	13,298.88	11,844.23	3,913.21
其中：主营业务收入	13,298.88	11,844.23	3,913.21
其他业务收入	-	-	-
二、营业总成本	4,642.22	3,213.67	1,817.96
其中：营业成本	3,168.41	2,068.33	960.79
税金及附加	460.76	430.60	143.28
销售费用	314.71	329.98	32.92
管理费用	805.57	661.12	342.75
研发费用	-	-	-
财务费用	1,419.76	1,169.35	143.51
资产减值损失	-	-	-
信用减值损失	243.71	565.90	194.71
加：其他收益	-	-	-
投资收益	-	-	-
净敞口套期收益	-	-	-
公允价值变动收益	1,770.70	2,011.60	-
资产处置收益	-	-	-
三、营业利润	8,656.66	8,630.56	2,095.25
加：营业外收入	3.52	1.69	-
减：营业外支出	1,250.44	37.23	-
四、利润总额	7,409.75	8,595.02	2,095.25
减：所得税费用	1,485.80	2,159.18	524.57
五、净利润	5,923.95	6,435.84	1,570.68

以上评估基准日财务数据已经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（中审亚太审字(2025)007417 号）；2023 年、2024 年度财务数据已经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了无保留意见的中审亚太审字（2024）005476 号、中审亚太审字（2025）002568 号审计报告。

扬州万运建设发展有限公司资产总额中占比较大的主要为应收账款中确认的政府回购剩余本金及按照协议约定应计提的罚息。评估人员取得经扬州市广江资产经营管理有限公司以及扬州万运建设发展有限公司共同委托的第三方江苏东衡会计师

事务所审计并出具的苏东会专审字（2023）第 003 号《关于“扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区一期项目投资支出情况审核报告》专项审计报告，并核实历次本金收回金额及时点，同时重新核实企业计提的罚息准确性及合理性。

扬州万运建设发展有限公司收入明细如下所示：

序号	项目	历史数据（金额单位：元）			
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-4 月
一	主营业务收入	12,566,953.32	6,378,142.13	2,506,161.46	833,320.29
1	房产收入	3,435,279.37	3,848,474.28	-168,971.43	
2	房租收入	-4,272,571.41	26,590.50	8,380.98	26,422.02
3	工程收入	11,031,846.40			
4	其他收入	2,372,398.96	2,503,077.35	2,666,751.91	806,898.27
二	其他业务收入	246,134,094.35	126,610,696.85	115,936,109.16	38,298,744.74
1	Y-MSD 项目政府逾期付款利息	246,134,094.35	126,610,696.85	115,936,109.16	38,298,744.74

其中房产收入主要为被评估单位公寓销售收入，公寓总建筑面积 66,912.63 m²，截至评估基准日，尚余 34 套公寓未售，未售面积合计为 2,105.01 m²（实测），已售部分占比 97%，未来房产销售收入占比较小；主营业务收入中的其他收入为投资性房地产业务租金收益；其他业务收入为企业按期计提的 Y-MSD 项目政府逾期付款利息确认的收入，该部分收入受政府支付回购资产本金金额以及时点影响较大。

7.委托人和被评估单位之间的关系

委托人天津泰达股份有限公司拟转让被评估单位扬州万运建设发展有限公司的 100.00%股权。被评估单位扬州万运建设发展有限公司为委托人天津泰达股份有限公司全资子公司。

二、关于经济行为的说明

天津国信资产评估有限公司接受天津泰达股份有限公司的委托，对天津泰达股份有限公司拟转让股权涉及的扬州万运建设发展有限公司股东全部权益价值进行评估，为天津泰达股份有限公司转让股权事宜提供价值参考。

上述经济行为，已经天津泰达股份有限公司 2025 年 3 月 27 日津泰股总纪 [2025]10 号会议纪要批准。

三、关于评估对象与范围的说明

(一) 委托评估对象，评估范围

评估对象为扬州万运建设发展有限公司的股东全部权益价值。

评估范围为扬州万运建设发展有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、非流动资产（投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产）。总资产账面价值为 4,075,332,701.04 元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 1,484,239,636.10 元；股东全部权益账面价值为 2,591,093,064.94 元。具体资产类型和审计后账面价值详见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	3,264,865,913.86
货币资金	22,097,827.94
应收票据及应收账款	3,119,401,632.11
预付账款	1,575.57
其他应收款	90,586,009.03
存货	15,257,292.28
其他流动资产	17,521,576.93
二、非流动资产合计	810,466,787.18
投资性房地产	450,534,700.00
固定资产	173,390.88
在建工程	341,226,900.39
无形资产	425.00
递延所得税资产	7,731,370.91
其他非流动资产	10,800,000.00
三、资产总计	4,075,332,701.04
四、流动负债合计	1,456,669,166.42
应付票据及应付账款	324,671,126.35
预收款项	550,000.00
合同负债	1,421,660.00
应付职工薪酬	373,107.78
应交税费	439,638,630.65
其他应付款	657,318,079.50
一年内到期的非流动负债	32,625,479.14
其他流动负债	71,083.00
五、非流动负债合计	27,570,469.68
长期应付款	8,164,436.38
预计负债	19,406,033.30
六、负债总计	1,484,239,636.10
七、净资产（所有者权益）	2,591,093,064.94

委托人和被评估单位已承诺本次委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的

评估对象和评估范围一致，并出具了无保留意见的《审计报告》（中审亚太审字(2025)007417号）。

（二）企业主要资产情况

纳入评估范围的实物资产包括：存货、投资性房地产、机器设备、在建工程等。

纳入评估范围的非实物资产主要为：无形资产等。

以上资产的类型及特点如下：

1.存货

纳入评估范围的存货为房地产开发产品，评估基准日，账面价值 15,257,292.28 元。存货-开发产品为坐落于江苏省扬州市文昌东路以北、沙湾路以西，扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区项目（一期）C2-1#及 C2-2#楼的未售房地产（共计 34 套），主要核算内容为项目土地取得成本、前期费用、建筑安装工程费、基础设施建设费及开发间接费用的分摊金额。具体如下：

扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区项目（一期）C2-1#及 C2-2#楼未售房地产汇总表如下：

序号	名称	房号	建筑面积（m²）	建成年月	所在楼层	总层数
1	C2-1	101	91.14	2018 年 04 月	1	29
2	C2-1	117	44.55	2018 年 04 月	1	29
3	C2-1	120	45.1	2018 年 04 月	1	29
4	C2-1	201	111.19	2018 年 04 月	2	29
5	C2-1	204	55.22	2018 年 04 月	2	29
6	C2-1	301	109.06	2018 年 04 月	3	29
7	C2-1	310	48.05	2018 年 04 月	3	29
8	C2-1	318	63.1	2018 年 04 月	3	29
9	C2-1	401	109.06	2018 年 04 月	4	29
10	C2-1	1007	64.42	2018 年 04 月	10	29
11	C2-1	1204	54.23	2018 年 04 月	12	29
12	C2-1	1310	48.12	2018 年 04 月	13	29
13	C2-1	1311	48.13	2018 年 04 月	13	29
14	C2-1	1403	53.59	2018 年 04 月	14	29
15	C2-1	1411	47.98	2018 年 04 月	14	29
16	C2-1	2801	109.11	2018 年 04 月	28	29
17	C2-2	105	44.91	2018 年 04 月	1	29
18	C2-2	106	44.54	2018 年 04 月	1	29
19	C2-2	107	52.93	2018 年 04 月	1	29
20	C2-2	211	49.03	2018 年 04 月	2	29
21	C2-2	318	64.76	2018 年 04 月	3	29
22	C2-2	1206	53.95	2018 年 04 月	12	29
23	C2-2	1703	53.79	2018 年 04 月	17	29
24	C2-2	1714	37	2018 年 04 月	17	29
25	C2-2	1823	51.02	2018 年 04 月	18	29

序号	名称	房号	建筑面积 (m²)	建成年月	所在楼层	总层数
26	C2-2	2021	54.21	2018 年 04 月	20	29
27	C2-2	2022	53.74	2018 年 04 月	20	29
28	C2-2	2501	110.09	2018 年 04 月	25	29
29	C2-2	2209	36.79	2018 年 04 月	22	29
30	C2-2	2718	64.8	2018 年 04 月	27	29
31	C2-2	2818	64.8	2018 年 04 月	28	29
32	C2-2	2819	54.21	2018 年 04 月	28	29
33	C2-2	2511	48.11	2018 年 04 月	25	29
34	C2-1	2107	64.31	2018 年 04 月	21	29
合计			2,105.04			

(1) 项目简介

“Y-MSD”是扬州现代服务产业区的英文字母缩写，项目坐落于江苏省扬州市文昌东路以北、沙湾路以西，项目总占地面积 7.7 万平方米，一期项目由 7 栋高楼和 2 栋裙楼组成，包括商业综合体、5A 甲级写字楼、商务酒店和人才公寓等，总建筑面积 52 万平方米，建成于 2018 年。建成后将打造集总部经济、休闲娱乐、文化艺术、人才居住于一体，具备国际水准的现代服务业发展平台。

(2) 权益状况

评估基准日，项目已取得了《土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《销售许可证》、《测绘报告》及《建筑工程竣工验收备案表》。具体情况如下所示：

序号	名称	证号	主要信息
1	《土地使用权证》	扬国用（2014）第 0709 号	土地使用权人：扬州万运建设发展有限公司 坐落：扬州市文昌东路以北、沙湾路以西 地类（用途）：商务金融用地 使用权类型：出让 终止日期：2054 年 10 月 8 日 使用权面积：32041.69 m² 发证日期：2014 年 12 月 31 日
2	《建设用地规划许可证》	扬规地字第 321000201400072 号	用地单位：扬州万运建设发展有限公司 用地项目名称：扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区一期（二标段） 用地位置：广陵新城 用地性质：商业用地、商务用地 用地面积：32575 平方米 建设规模：详见地块设计条件 发证日期：2014 年 12 月 26 日
3	《建设工程规划许可证》	建字第 3210002015G0090 号	建设单位：扬州万运建设发展有限公司 建设项目名称：扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区项目（一期）（C2-1#楼，补办） 建设位置：沙湾路西侧、文昌东路北侧 建设规模：框架结构：地上二十九层+机房；总建筑面积 33919.8 平方米，其中：公寓式办公面积 33610.38 平方米，保温层面积 309.42 平方米，高度 103.8 米（女

序号	名称	证号	主要信息
			儿墙) 发证日期: 2015 年 11 月 9 日
		建字第 3210002015G0091 号	建设单位: 扬州万运建设发展有限公司 建设项目名称: 扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区项目(一期) C2-2#楼(补办) 建设位置: 沙湾路西侧、文昌东路北侧 建设规模: 框架结构: 地上二十九层+机房; 总建筑面积 33999.35 平方米, 其中: 公寓式办公面积 33689.5 平方米, 保温层面积 309.85 平方米, 高度 103.8 米(女儿墙) 发证日期: 2015 年 11 月 9 日
4	《建筑工程施工许可证》	编号: 321002201604140201	建设单位: 扬州万运建设发展有限公司 工程名称: 扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区项目(一期) C2-1#楼、C2-2#楼、C3-1#楼、C3-2#楼、C3-3#楼、C3-4#楼非机动车库及部分地下室桩基、土建、安装、钢结构(补办) 建设地址: 江苏省-扬州市-广陵区沙湾路西侧、文昌东路北侧 建设规模: 219394.33 平方米 发证日期: 2016 年 4 月 14 日
5	《天津市商品房销售许可证》	(扬)房销证第 2019015 号	售房单位: 扬州万运建设发展有限公司 项目名称: 泰达 C2-1# 房屋坐落地点: 扬州市信息服务产业基地内 1 号 房屋用途性质: 办公用房 销售总建筑面积: 33443 平方米 发证日期: 2019 年 1 月 29 日
		(扬)房销证第 2016376 号	售房单位: 扬州万运建设发展有限公司 项目名称: 泰运商务中心 C2-2 房屋坐落地点: 扬州市文昌东路以北、沙湾路以西 房屋用途性质: 办公用房 销售总建筑面积: 33378.87 平方米 发证日期: 2016 年 10 月 27 日
6	《房产测绘成果报告书》	扬房实测字第 B2017111513952 号	项目地址: 文昌东路 12 号(扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区) 工程幢号: C2-1#, 公安幢号: 8, 建筑结构: 钢筋混凝土, 层数: 地上 29 层, 合计面积 33449.6 平方米; 工程幢号: C2-2#, 公安幢号: 9, 建筑结构: 钢筋混凝土, 层数: 地上 29 层, 合计面积 33468.95 平方米; 日期: 2018 年 10 月 25 日
7	《建筑工程竣工验收备案表》	编号: 3210021505140102-JX-001	建设单位名称: 扬州万运建设发展有限公司 工程名称: 扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区项目一期工程施工设计总承包二标段工程 工程地点: 沙湾路西侧、文昌东路北侧 工程类别: 房屋建筑工程 房屋结构类型/层次: 框架结构/29 房屋建筑面积: 地上 153564.9 平方米 开工日期: 2015 年 01 月 20 日 完工日期: 2018 年 04 月 30 日 建设内容: 扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区项目(一期) C2-1#楼、C2-2#楼、C3-1#楼、C3-2#楼、C3-3#楼、C3-4#楼非机动车库及部分地下室桩基、土建、安装、钢结构工程 备案日期: 2018 年 12 月 20 日

(3) 实物状况

1) 土地实物状况

①坐落：江苏省扬州市文昌东路以北、沙湾路以西；

②四至：东至沙湾北路，南至文昌东路，西至福康路，北至兴泰路；

③用途：商务金融用地；

④土地权利类型、权利性质：国有出让；

⑤土地面积：项目总土地面积为 77,557.15 平方米（其中：1 号地土地面积 32,041.69 平方米、2 号地土地面积 45,515.46 平方米）。根据项目《建设用地规划许可证》，扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区项目（一期）一标段用地面积 44,982 平方米、二标段用地面积 32,575 平方米；

⑥形状：项目总土地形状规则，近似呈矩形；

⑦开发程度：至评估基准日，宗地实际开发程度为红线内外基础设施达到“六通”（即通电、通给水、通排水、通路、通讯、通燃气）及红线内“场地平整”。基础设施保证程度好，基础设施完备；

⑧土地使用期限：至 2054 年 10 月 8 日，于评估基准日 2025 年 4 月 30 日的剩余土地使用年限为 29.46 年；

⑨地势、地质等：评估对象所在地块地势平坦，水文状况良好，工程地质条件良好。

2) 建筑物实物状况

纳入存货评估范围的 C2-1#及 C2-2#楼未售房地产总建筑面积为 2,105.04 平方米（测绘报告面积），共计 34 套，框架结构，C2-1#及 C2-2#楼总层数均为 29 层，C2-1#所在层数分别为 1、2、3、4、10、12、13、14、28、21 层，C2-2#所在层数分别为 1、2、3、12、17、18、20、22、25、27、28 层，建成于 2018 年，房屋设计用途为公寓式办公，评估基准日房屋使用状况为空置，建筑物外墙为刷真石漆，铝合金门窗，公共区域精装修，室内装修状况为精装修，配套设施有上下水、电、空调、通讯、电梯及消防等，房屋维修与保养情况较好。

2.投资性房地产

投资性房地产核算的内容是坐落于扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区文昌东路 12 号（文昌东路以北、沙湾路以西）的 C1-4、C1-5A 及 C1-5C 商业房地产，总建筑面积为 59,348.93 平方米，评估基准日账面价值 450,534,700.00 元，具体如下：

序号	名称	建筑结构	所在层数	房屋设计用途	建 筑 面 积 (m²)	账面价值
1	泰达 Y-MSD C1-4	钢混	1 层	商业	12,490.37	444,472,500.00
		钢混	2 层	商业	13,673.61	
		钢混	3 层	商业	15,996.88	
		钢混	4 层	商业	16,661.94	
小计					58,822.80	444,472,500.00
2	泰达 Y-MSD C1-5A	钢混	1-2 层	商业	298.91	3,445,100.00
3	泰达 Y-MSD C1-5C	钢混	1-2 层	商业	227.22	2,617,100.00
合 计					59,348.93	450,534,700.00

3.机器设备

(1) 车辆

运输车辆共 5 辆，购置于 2014 年至 2015 年。车辆类型为小型轿车等，品牌为别克、丰田等，车辆在设计许可的负荷下运行，日常维护保养正常，并经过年检合格，可以继续上路正常行驶。

(2) 电子设备

电子设备主要有办公家具、电脑、打印复印一体机、空调、考勤机等。部分设备购置使用时间较长。至评估基准日，部分设备闲置存放于版仓库内，其余设备使用、维护、保养正常，能够满足日常办公需求。

4.在建工程

纳入评估范围的在建工程资产为坐落于扬州市文昌东路 12 号泰运商务中心 C1-3 幢第 1-5、15、27-40 层，总建筑面积为 42042.16 平方米的商业房地产，其中：酒店及客房建筑面积为 37592.08 平方米，银行建筑面积为 759.48 平方米，避难区面积为 3497.22 平方米，公共设施分摊面积为 193.38 平方米。委估房地产于 2018 年 8 月竣工验收合格，评估基准日，账面价值 341,226,900.39 元，具体如下：

房号	建筑面积 (m ²)	所在层数	所属功能区
101	698.54	1	1 层酒店
服务通道	193.38	1	公共设施分摊
银行	759.48	1	银行
201	3389.18	2	2 层酒店
301	2902.25	3	3 层酒店
401	3185.57	4	4 层酒店
避难区 01	1991.14	5	避难区
避难区 02	737.92	15	避难区
避难区 03	768.16	27	避难区
2801	2204.82	28	28 层客房

房号	建筑面积（m²）	所在层数	所属功能区
2901	2377.32	29	29 层客房
3001	2378.59	30	30 层客房
3101	2377.32	31	31 层客房
3201	2378.59	32	32 层客房
3301	2377.32	33	33 层客房
3401	2378.59	34	34 层客房
3501	2377.32	35	35 层客房
3601	2378.59	36	36 层客房
3701	1602.76	37	37 层客房
3801	1528.44	38	38-40 层客房
3901	1528.44	39	38-40 层客房
4001	1528.44	40	38-40 层客房
合计	42042.16		

5.无形资产

企业申报纳入评估范围账面记录的无形资产包括：办公软件等。上述其他无形资产均于评估基准日可正常使用。具体情况如下：

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值	账面价值
1	财务系统	2014/12	10	250,000.00	-
2	江苏新点造价软件	2017/04	10	5,400.00	-
3	广联达算量软件（广联达 BTM 土建计量平台 V1.0, 4 套）	2018/06	10	17,800.00	-
4	新点造价软件 V10.0（1 套）	2020/08	10	6,000.00	300.00
5	新点造价软件（定额库）V10.0（1 套）	2020/10	10	1,500.00	125.00

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

评估范围包含扬州万运建设发展有限公司申报的表外 1 项商标，具体情况如下：

序号	商标图样	注册证号	核定使用商品	注册及有效期限	证载权利人
1		第 15348801 号	36 类 金融物管	2015-10-28 至 2025-10-27	扬州万运建设发展有限公司

四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日是 2025 年 4 月 30 日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则及相关会计核算因素，能够全面反映评估对象资产、负债的整体情况等因素综合确定。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

1.被评估单位主要资产为扬州 Y-MSD 项目。该项目由广陵区政府平台公司扬州市广江资产经营管理有限公司（以下简称“广江资产”）委托扬州万运建设发展有限公司实施开发运营，广江资产对建成后总物业的 80%予以定向回购（一期回购面积占实际建成面积的 67%），回购价格由回购物业总成本费用加成 16%管理费用构成，双方签订了《扬州现代服务业集聚区（YMSD）项目委托投资建设运营协议》，同时约定了项目回购结算时间节点以及逾支付的利息。被评估单位根据项目的结算时间节点计提政府应支付的回购本金，同时根据历史年度政府支付回购本金时间节点计提相应的罚息，截至评估基准日，被评估单位账面核算的应收扬州市广江资产经营管理有限公司本金及罚息合计 3,153,840,024.36 元，其他应付款中核算的应付扬州市广陵新城投资发展有限公司 426,124,234.76 元以及扬州市广江资产经营管理有限公司 230,000,000.00 元，我们提供了经扬州市广江资产经营管理有限公司以及扬州万运建设发展有限公司共同委托的第三方审计江苏东衡会计师事务所审计并出具的苏东会专审字（2023）第 003 号《关于“扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区一期项目投资支出情况审核报告”专项审计报告》，同时再次核实企业根据回购本金时间节点计算的至评估基准日罚息的合理性以及准确性。

2.截至评估基准日，被评估单位已售公寓存在逾期未办理产权可能产生的违约金，历史年度被评估单位依据法律判决或和解协议进行赔付，被评估单位依据预期产生的违约金进行了计提，评估人员核实违约金计提过程以及赔付金额真实性，出于谨慎性考虑对于账面预提的未来公寓涉及的赔付金额按照账面值确认，未来实际发生的赔付金额应以对应房产诉讼判决以及和解协议为准。

3.本次评估范围内，坐落于江苏省扬州市文昌东路以北、沙湾路以西，扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区项目（一期）C2-1#及 C2-2#楼的存货房地产未办理不动产权证，坐落于扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区文昌东路 12 号（文昌东路以北、沙湾路以西）的 C1-5A 及 C1-5C 投资性房地产未办理不动产权证，坐落于扬州市文昌东路 12 号泰运商务中心 C1-3 幢第 1-5、15、27-40 层的在建工程房地产未办理不动产权证；评估人员取得相关的《土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《销售许可证》、《测绘报告》及《建筑工程竣工验收备案表》，被评估单位出具声明其权属归被评估单位所有，且不存在

抵押、担保、涉诉等权属瑕疵，未来不影响其正常销售。

4.纳入评估范围内的企业计提的应交税费涉及的应交增值税以及所得税，金额较大，增值税主要为计提的罚息收入确认的销项税，因一致未取得发票未予缴纳；所得税主要是因为被评估单位聘请的专业税务机构对其认定为房地产开发企业，按其纳税方式，应采用预缴税费规定执行，相关税项已经向税务机关申报。本次评估提供了相关的所得税汇算清缴资料，同时核实其税项计提明细账，实际税负应以税局最终核定为准。

5.纳入评估范围内的政府回购资产对应的土地增值税，企业按照已取得政府回购本金部分进行了预缴，因被评估单位未与企业进行关于政府回购资产的结算，且部分资产尚未与政府办理移交手续，故无法准确计算政府回购资产涉及的土地增值税，回购部分资产对应的土地增值税额应以最终结算后税局审核认定为准。

六、资料清单

- 1.资产评估申报表；
- 2.相关经济行为的批文；
- 3.审计报告；
- 4.资产权属证明文件、产权证明文件；
- 5.重大合同、协议等；
- 6.生产经营统计资料；
- 7.有关会计原始凭证资料；
- 8.其他资料。

(此页无正文,为进行资产评估有关事项说明签字盖章页)

委托人(盖章): 天津泰达股份有限公司



法定代表人(签章):



2025年5月26日

(此页无正文,为进行资产评估有关事项说明签字盖章页)

被评估单位(盖章): 扬州万运建设发展有限公司



法定代表人(签章):



2025年5月26日