

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

南京际华三五二一特种装备有限公司拟了解
南京市江宁区天元中路 18 号区域附近
商业办公房的销售单价项目
资产评估报告

中鸿评报字[2024]第 1006 号

(共 1 册, 第 1 册)

评估机构名称: 中鸿茂盛资产评估有限责任公司

评估报告日: 2024 年 03 月 01 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020105202400005
合同编号:	中鸿约字(2023)10032号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中鸿评报字[2024]第1006号
报告名称:	南京际华三五二一特种装备有限公司拟了解南京市江宁区天元中路18号区域附近商业办公房的销售单价项目
评估结论:	10,500.00元
评估报告日:	2024年03月01日
评估机构名称:	中鸿茂盛资产评估有限责任公司
签名人员:	梁辰 (资产评估师) 会员编号: 11220074 刘慧妹 (资产评估师) 会员编号: 11200189
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年03月13日

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	7
八、评估程序实施过程和情况	9
九、评估假设	10
十、评估结论	12
十一、特别事项说明	12
十二、资产评估报告使用限制说明	13
十三、资产评估报告日	13
资产评估报告附件	15

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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

四、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

南京际华三五二一特种装备有限公司拟了解

南京市江宁区天元中路 18 号区域附近

商业办公房的销售单价项目

资产评估报告摘要

中鸿评报字[2024]第 1006 号

南京际华三五二一特种装备有限公司：

中鸿茂盛资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对南京市江宁区天元中路 18 号区域附近商业办公房的销售单价在评估基准日 2023 年 12 月 31 日的市场价值进行评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：南京际华三五二一特种装备有限公司拟对长期应收款会计科目进行公允价值计量，特委托中鸿茂盛资产评估有限责任公司对南京市江宁区天元中路 18 号区域附近商业办公房的销售单价进行评估，为其提供价值参考。

评估对象：南京市江宁区天元中路 18 号区域附近商业办公房的销售单价。

评估范围：南京市江宁区天元中路 18 号区域附近商业办公房。

价值类型：市场价值

评估基准日：2023 年 12 月 31 日。

评估方法：本项目采用市场法进行评估。

评估结论：在评估基准日 2023 年 12 月 31 日，经采用市场法评估，南京市江宁区天元中路 18 号区域附近商业办公房的销售单价约为 10,500.00 元/平方米。

特别事项说明：在评估过程中发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项。

1、本资产评估报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，仅为本次评估目的服务，不得用于其他目的和用途；

2、本次评估未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、市场供应关系变化、市场结构转变以及其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也未考虑房产交易

可能承担的税费、特殊交易方式对评估结论的影响，评估结论不应当被认为对评估对象可实现价格的保证；

3、本次评估的销售单价市场价格设定的内涵条件为：房产现状为毛坯、未装修的条件下公开公平的市场销售价格，根据委托人提供的《南京江宁高新园土地收购储备合同》设定用途为商业办公房，工程质量达到国家行业标准以及相关建筑施工合同的约定，不包括中介佣金及房地产交易税费等费用；

4、本次评估结论未考虑其于评估基准日可能存在的抵押、担保等他项权利，也未考虑强制处分、快速变现、处置费用等因素对评估结论的影响。

若上述情况与评估实际状况有所偏差，会导致评估结论发生相应变化，则委托人以及国家法律、法规规定的资产评估报告使用人不得直接使用该评估结论。

评估结论使用有效期：本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的委托事项提供价值参考，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年内有效。

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

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

南京际华三五二一特种装备有限公司拟了解

南京市江宁区天元中路 18 号区域附近

商业办公房的销售单价项目

资产评估报告正文

中鸿评报字[2024]第 1006 号

南京际华三五二一特种装备有限公司：

中鸿茂盛资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对南京市江宁区天元中路 18 号区域附近商业办公房的销售单价在评估基准日 2023 年 12 月 31 日的市场价值进行评估。现将资产评估报告如下：

一、委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为南京际华三五二一特种装备有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

(一)委托人概况

企业名称：南京际华三五二一特种装备有限公司

统一社会信用代码：913201001348990311

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：南京市秦淮区大光路 142 号

法定代表人：朱国林

注册资本：30000 万元人民币

成立日期：1991 年 06 月 01 日

经营范围：普通货运；服装、服饰及其它缝纫制品、革皮制品、环保过滤材料、除尘设备、鞋用材料、橡塑制品、五金制品、保温材料，钢塑制品(床、桌椅、橱柜)、露营用品、床垫、伪装器材、防弹器材、防弹材料、箱包、防化服、手套、帽类、蚊帐类、携行具类、护膝类、盖布类、睡袋类、雨衣类、腰带类生产、销售；本企业自产的帐篷、服装、背包、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表零配件、钢材销售；仓储服务；自营和代理各类商品和技术的进出口(国家限定

中鸿茂盛资产评估有限责任公司

公司经营或者进出口商品和技术除外)；眼镜的研发；光学镜片、镜架、太阳镜、仪器镜头、防护眼镜、眼镜配件的生产、销售以及相关的验光配镜服务；自有资产管理；实业投资及投资管理；企业管理咨询；物业管理；清洁服务；劳务服务；会务服务；停车场服务等。

(二)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

南京际华三五二一特种装备有限公司拟对长期应收款会计科目进行公允价值计量，特委托中鸿茂盛资产评估有限责任公司对南京市江宁区天元中路 18 号区域附近商业办公房的销售单价进行评估，为其提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

评估对象：南京市江宁区天元中路 18 号区域附近商业办公房的销售单价。

评估范围：南京市江宁区天元中路 18 号区域附近商业办公房。

(二) 评估概况

根据委托人提供的《南京江宁高新园土地收购储备合同》规定：江宁区土地收购储备中心委托南京江宁科学园发展有限公司与南京际华三五二一特种装备有限公司签订《南京江宁高新园土地收购储备合同》，即经江宁区高新园管委会批准，南京江宁科学园发展有限公司收购南京际华三五二一特种装备有限公司坐落于江宁区天元中路 18 号的国有土地使用权及其地上（下）建（构）筑物和附着物及部分设备，该地块范围内土地总面积 44558.2 平方米，土地使用证号宁江国用（2009）第 30458 号，土地用途为工业用地，地上（下）建筑物总面积为 25,294.03 平方米，收购价款为人民币 21,000.00 万元，收购方的收购价款分现金 7,000.00 万元和原地补偿商办房屋 2 万平方米两部分。其中 7,000.00 万元现金部分在合同签订后 20 日内一次性付清；原地补偿的 2 万平方米建筑面积商办房屋及配套的停车场等配套设施在完成标的物交付后 3 年内（2014 年 12 月 31 日完成收购资产交付手续）交付并同时办理好产权证交给南京际华三五二一特种装备有限公司。

评估基准日时距离当初被收购资产交付日已过 9 年，但该地块尚未开发完成，南京际华三五二一特种装备有限公司拟对长期应收款会计科目进行公允价值计量，特委托中鸿茂盛资产评估有限责任公司对南京市江宁区天元中路 18 号区域附近商业办公房的销售单价进行评估，为其提供价值参考。

四、 价值类型

本评估结论的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、 评估基准日

(一) 本报告评估基准日是 2023 年 12 月 31 日。

(二) 按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

(三) 本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日委托人提供的资料、外部经济环境以及市场情况确定。

六、 评估依据

(一) 评估行为依据

1、资产评估委托合同。

(二) 法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；

2、《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 86 号，2019)；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 08 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)；

4、《中华人民共和国公司法》(根据 2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正)；

5、《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过)；

6、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号);
- 2、《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30 号);
- 3、《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36 号);
- 4、《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35 号);
- 5、《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35 号);
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37 号);
- 7、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号);
- 8、《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38 号);
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);
- 10、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号)。

(四) 权属依据

- 1、《南京江宁高新园土地收购储备合同》;
- 2、江宁区土地收购储备中心与南京江宁科学园发展有限公司签署的《委托协议书》;
- 3、其他权属证明材料。

(五) 取价依据

- 1、评估人员搜集的南京市江宁区天元中路 18 号区域附近商业办公房的市场价格信息;
- 2、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 3、与此次评估取价有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

- 1、与此次评估有关的其他资料。

七、 评估方法

(一) 评估方法的选择

房地产评估方法主要有市场法、收益法、成本法等,不同的评估方法从不同的角度反映了房地产在一定权利状态及一定时间点的价格水平,只是各种方法的

适用条件、方法特点、资料要求有所不同，具体进行价值评估时，需根据评估对象房地产的评估目的、实际情况等选择合适的评估方法。

收益法是根据评估对象租金和市场销售价格的关系，将其未来可使用年期内的净租金采用还原利率折现，计算评估对象的销售价格的方法。本次委估房产为商业办公房的销售价格，但是房地产市场销售价格与出租运营租金价格之间的关联度由于现在房地产市场租售比倒挂，则不适用收益法原则进行折算销售价格，因此本次评估不适合采用收益法测算。

成本法是采用各项成本累加的方法评估委估对象价格，成本法评估的前提是价格构成的各项成本内容明确，且能够准确计量。本次评估的商业办公房销售单价构成因素除建筑物投资成本分摊外，尚包含市场环境、经营模式等因素对评估价格的影响，其成本构成较难准确计量，因此也不适合采用成本法进行价值咨询。

评估人员经对本次评估对象附近区域同类房产销售交易市场情况进行调查，商业办公房市场交易比较活跃，可以获得类似房产的市场交易案例，因此采用市场法作为本次评估方法。市场法是遵循市场中的替代原理，将评估对象资产与同一供需圈内的具有替代性，且在评估时点近期有过交易的类似物业进行比较，并对类似资产的交易价格进行适当修正，以此估算评估对象客观合理价格或价值的方法。本项目拟了解的资产价值定义为其销售单价，因此选用的交易案例应为类似资产的销售单价信息。

（二）评估方法

（1）市场法介绍

市场法又称市场比较法，是将评估对象与在评估基准日的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产价格做适当的处理来求取估价对象市场价值的方法。

（2）市场法的具体操作步骤：

①根据替代原理，收集同一地区或同一供求范围内，与待估对象房地产相类似的房地产交易实例；

②通过比较待估房地产与交易实例的区域状况、实物状况、权益状况、交易时间和交易情况等，对交易实例的房地产价格进行区域状况修正、实物状况修正、权益状况修正、交易日期修正和交易情况修正后得出比准价格；

③根据比准价格，综合评定后确定待估对象的评估价值。

其中：

a、修正系数的确定

交易情况修正系数=正常市场价格条件指数/实际成交价格条件指数

交易日期修正系数=估价时点因素条件指数/成交日期因素条件指数

区域状况修正系数=评估对象区域状况因素条件指数/可比实例区域状况因素条件指数

实物状况修正系数=评估对象实物状况因素条件指数/可比实例实物状况因素条件指数

权益状况修正系数=评估对象权益状况因素条件指数/可比实例权益状况因素条件指数

b、比准价格的确定

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

八、 评估程序实施过程和情况

评估人员对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一)接受委托

我公司与本次评估相关人员就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与其协商拟定了相应的评估计划，评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

(二)前期准备

根据评估基本事项拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

(三)现场调查

评估人员对评估范围内房产现状进行了必要的清查核实。

1、 指导委托人向评估机构提供的资料

评估人员指导委托人在自行清查的基础上，对纳入评估范围的资产进行细致准确地描述，同时收集准备与南京市江宁区天元中路 18 号区域附近商业办公房相关的评估资料。

2、 初步审查

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的资产状况，然后仔细审查相关资料，同时反馈给委托人进行完善。

3、现场实地调查

根据纳入评估范围的资产类型和分布状况，评估人员在委托人的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对资产进行了现场调查，并针对该资产的性质及特点，采取了适宜的调查方法。

(四)资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人获取的资料，以及从政府部门和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五)评定估算

评估人员针对该资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对该资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六)内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

(七)评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一)基本假设

1、公开市场假设，即假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

2、交易假设，即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设；

3、资产按现有用途使用假设，即假定资产将按当前的使用用途持续使用。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

(二) 一般假设

1、假设评估基准日后国家现行的有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响；

2、假设南京市江宁区天元中路 18 号区域附近商业办公房所在地所处的社会经济环境以及所执行的赋税、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定；

3、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

(三) 特殊假设

1、假设委托人提供的与评估范围有关的材料真实、有效。

2、假设委托人提供的《南京江宁高新园土地收购储备合同》中约定的 20000 平方米商业办公房待估宗地项目未来可以在正常的工期内顺利建成，工程质量达到国家行业规范的标准以及相关建筑施工合同的约定，可以正常销售。

3、假设企业正常经营所需的相关批准文件能够及时取得（包括但不限于土地出让合同约定竣工时间延期、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》等）。

4、假设委估地产坐落城市规划和土地政策不发生大的变化，现行的房地产开发政策和货币政策不发生大的变化，房地产市场的供需状况不发生大的变化，项目开发计划能够如期实现，项目土地使用和规划条件按照建设规划用地许可证确定，未考虑项目周边区域现行规划条件可能发生变化对项目价值的影响，土地成本的投入、建设成本及相关费用的支出，能够按照开发计划执行。

5、本次评估是按土地合同中控制规划和企业提供经济指标现状条件下的评估价值。未考虑转让后可能的变化对价值的影响及转让过程中应向国家缴纳的各项费用。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、 评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则，按照必要的评估程序，对南京市江宁区天元中路 18 号区域附近商业办公房的销售单价在评估基准日 2023 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。本次评估采用了市场法，评估结论根据以上评估工作得出，其评估结果如下：

评估结论：在评估基准日 2023 年 12 月 31 日，经采用市场法评估，南京市江宁区天元中路 18 号区域附近商业办公房的销售单价约为 10,500.00 元/平方米。

十一、 特别事项说明

在评估过程中发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项。

1、本资产评估报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，仅为本次评估目的服务，不得用于其他目的和用途；

2、本次评估未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、市场供应关系变化、市场结构转变以及其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也未考虑房产交易可能承担的税费、特殊交易方式对评估结论的影响，评估结论不应当被认为对评估对象可实现价格的保证；

3、本次评估的销售单价市场价格设定的内涵条件为：房产现状为毛坯、未装修的条件下公开公平的市场销售价格，根据委托人提供的《南京江宁高新园土地收购储备合同》设定用途为商业办公房，工程质量达到国家行业标准以及相关建筑施工合同的约定，不包括中介佣金及房地产交易税费等费用；

4、本次评估结论未考虑其于评估基准日可能存在的抵押、担保等他项权利，也未考虑强制处分、快速变现、处置费用等因素对评估结论的影响。

若上述情况与评估实际状况有所偏差，会导致评估结论发生相应变化，则委托人以及国家法律、法规规定的资产评估报告使用人不得直接使用该评估结论。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方，另有约定的除外；

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

(三) 除委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证；

(五) 本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师及专业人员签名并加盖评估机构公章后方可正式使用；

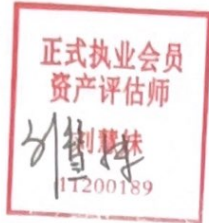
(六) 评估结论使用有效期为自评估基准日起一年内有效。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2024 年 03 月 01 日。

十四、评估机构和资产评估专业人员签章

资产评估师:



资产评估师:



中鸿茂盛资产评估有限责任公司



2024 年 03 月 01 日

本资产评估说明依据中国资产评估准则编制

南京际华三五二一特种装备有限公司拟了解
南京市江宁区天元中路 18 号区域附近
商业办公房的销售单价项目
资产评估说明

中鸿评报字[2024]第 1006 号

(共 1 册 第 1 册)

评估机构名称：中鸿茂盛资产评估有限责任公司

评估报告日：2024 年 03 月 01 日

资产评估说明目录

第一部分	关于资产评估说明使用范围的声明	1
第二部分	关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分	资产评估说明	3
一、	评估对象与评估范围说明	3
二、	资产核实情况总体说明	3
三、	评估技术说明	5
(一)	评估范围	5
(二)	评估概况	5
(三)	评估过程	5
(四)	评估方法	6
四、	评估结论	13
附件：	关于进行资产评估有关事项的说明	14

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

资产评估说明仅供委托人、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。

中鸿茂盛资产评估有限责任公司

2024 年 03 月 01 日

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

中鸿茂盛资产评估有限责任公司接受南京际华三五二一特种装备有限公司的委托，对南京市江宁区天元中路 18 号区域附近商业办公房的销售单价进行了评估，有关事项说明详见后附：委托人编写的《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

一、评估对象与评估范围说明

（一）评估对象和评估范围

评估对象：南京市江宁区天元中路 18 号区域附近商业办公房的销售单价。

评估范围：南京市江宁区天元中路 18 号区域附近商业办公房。

（二）评估概况

根据委托人提供的《南京江宁高新园土地收购储备合同》规定：江宁区土地收购储备中心委托南京江宁科学园发展有限公司与南京际华三五二一特种装备有限公司签订《南京江宁高新园土地收购储备合同》，即经江宁区高新园管委会批准，南京江宁科学园发展有限公司收购南京际华三五二一特种装备有限公司坐落于江宁区天元中路 18 号的国有土地使用权及其地上（下）建（构）筑物和附着物及部分设备，该地块范围内土地总面积 44558.2 平方米，土地使用证号宁江国用(2009)第 30458 号，土地用途为工业用地，地上(下)建筑物总面积为 25,294.03 平方米，收购价款为人民币 21,000.00 万元，收购方的收购价款分现金 7,000.00 万元和原地补偿商办房屋 2 万平方米两部分。其中 7,000.00 万元现金部分在合同签订后 20 日内一次性付清；原地补偿的 2 万平方米建筑面积商办房屋及配套的停车场等配套设施在完成标的物交付后 3 年内（2014 年 12 月 31 日完成收购资产交付手续）交付并同时办理好产权证交给南京际华三五二一特种装备有限公司。

评估基准日时距离当初被收购资产交付日已过 9 年，但该地块尚未开发完成，南京际华三五二一特种装备有限公司拟对长期应收款会计科目进行公允价值计量，特委托中鸿茂盛资产评估有限责任公司对南京市江宁区天元中路 18 号区域附近商业办公房的销售单价进行评估，为其提供价值参考。

二、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

在进入现场清查前，成立了以现场项目负责人为主的清查核实小组，制定了现场清查核实实施计划，对评估范围内房产情况进行了解。

清查核实工作主要包括以下过程：

1、指导委托人向评估机构提供的资料

评估人员指导委托人在自行清查的基础上，对纳入评估范围的资产进行细致准确地描述，同时收集准备与南京市江宁区天元中路 18 号区域附近商业办公房相关的评估资料。

2、 初步审查

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的资产状况，然后仔细审查相关资料，同时反馈给委托人进行完善。

3、 现场实地调查

根据纳入评估范围的资产类型和分布状况，评估人员在委托人的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对资产进行了现场调查，并针对该资产的性质及特点，采取了适宜的调查方法。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

根据委托人提供的《南京江宁高新园土地收购储备合同》规定：江宁区土地收购储备中心委托南京江宁科学园发展有限公司与南京际华三五二一特种装备有限公司签订《南京江宁高新园土地收购储备合同》，即经江宁区高新园管委会批准，南京江宁科学园发展有限公司收购南京际华三五二一特种装备有限公司坐落于江宁区天元中路 18 号的国有土地使用权及其地上（下）建（构）筑物和附着物及部分设备，该地块范围内土地总面积 44558.2 平方米，土地使用证号宁江国用(2009)第 30458 号，土地用途为工业用地，地上(下)建筑物总面积为 25,294.03 平方米，收购价款为人民币 21,000.00 万元，收购方的收购价款分现金 7,000.00 万元和原地补偿商办房屋 2 万平方米两部分。其中 7,000.00 元现金部分在合同签订后 20 日内一次性付清；原地补偿的 2 万平方米建筑面积商办房屋及配套的停车场等配套设施在完成标的物交付后 3 年内（2014 年 12 月 31 日完成收购资产交付手续）交付并同时办理好产权证交给南京际华三五二一特种装备有限公司。

评估基准日时距离当初被收购资产交付日已过 9 年，但该地块尚未开发完成。假设待估宗地项目未来可以在正常的工期内建成，工程质量达到国家行业规范的标准以及相关建筑施工合同的约定；假设企业正常经营所需的相关批准文件能够及时取得（包括但不限于土地出让合同约定竣工时间延期、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》等）；假设委估地产坐落城市规划和土地政策不发生大的变化，现行的房地产开发政策和货币政策不发生大的变化，房地产市场的供需状况不发生大的变化，项目开发计划能够如

期实现，项目土地使用和规划条件按照建设规划用地许可证确定，未考虑项目周边区域现行规划条件可能发生变化对项目价值的影响，土地成本的投入、建设成本及相关费用的支出，能够按照开发计划执行；假设本次评估是按土地合同中控制规划和企业提供经济指标现状条件下的评估价值。

三、评估技术说明

结合本次资产评估对象、价值类型和评估师所收集的资料，本次评估采用市场法进行评估，具体评估过程如下：

（一）评估范围

本次评估范围内的房产为位于南京市江宁区天元中路 18 号区域附近。

（二）评估概况

根据委托人提供的《南京江宁高新园土地收购储备合同》规定：江宁区土地收购储备中心委托南京江宁科学园发展有限公司与南京际华三五二一特种装备有限公司签订《南京江宁高新园土地收购储备合同》，即经江宁区高新园管委会批准，南京江宁科学园发展有限公司收购南京际华三五二一特种装备有限公司坐落于江宁区天元中路 18 号的国有土地使用权及其地上（下）建（构）筑物和附着物及部分设备，该地块范围内土地总面积 44558.2 平方米，土地使用证号宁江国用(2009)第 30458 号，土地用途为工业用地，地上(下)建筑物总面积为 25,294.03 平方米，收购价款为人民币 21,000.00 万元，收购方的收购价款分现金 7,000.00 万元和原地补偿商办房屋 2 万平方米两部分。其中 7,000.00 元现金部分在合同签订后 20 日内一次性付清；原地补偿的 2 万平方米建筑面积商办房屋及配套的停车场等配套设施在完成标的物交付后 3 年内（2014 年 12 月 31 日完成收购资产交付手续）交付并同时办理好产权证交给南京际华三五二一特种装备有限公司。

评估基准日时距离当初被收购资产交付日已过 9 年，但该地块尚未开发完成，南京际华三五二一特种装备有限公司拟对长期应收款会计科目进行公允价值计量，特委托中鸿茂盛资产评估有限责任公司对南京市江宁区天元中路 18 号区域附近商业办公房的销售单价进行评估，为其提供价值参考。

（三）评估过程

评估工作主要分以下阶段进行：

1、资料收集：评估人员收集了《南京江宁高新园土地收购储备合同》、江宁区土地收购储备中心与南京江宁科学园发展有限公司签署的《委托协议书》。

2、现场调查：评估人员和委托人共同对南京市江宁区天元中路 18 号区域附近商业办公房进行了查看。了解了委估房产的开发设计方案等基本信息。

（四）评估方法

1、评估方法的选择

房地产评估方法主要有市场法、收益法、成本法等，不同的评估方法从不同的角度反映了房地产在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，具体进行价值评估时，需根据评估对象房地产的评估目的、实际情况等选择合适的评估方法。

收益法是根据评估对象租金和市场销售价格的关系，将其未来可使用年期内的净租金采用还原利率折现，计算评估对象的销售价格的方法。本次委估房产为商业办公房的销售价格，但是房地产市场销售价格与出租运营租金价格之间的关联度由于现在房地产市场租售比倒挂，则不适用收益法原则进行折算销售价格，因此本次评估不适合采用收益法测算。

成本法是采用各项成本累加的方法评估委估对象价格，成本法评估的前提是价格构成的各项成本内容明确，且能够准确计量。本次评估的商业办公房销售单价构成因素除建筑物投资成本分摊外，尚包含市场环境、经营模式等因素对评估价格的影响，其成本构成较难准确计量，因此也不适合采用成本法进行价值咨询。

评估人员经对本次评估对象附近区域同类房产销售交易市场情况进行调查，商业办公房市场交易比较活跃，可以获得类似房产的市场交易案例，因此采用市场法作为本次评估方法。市场法是遵循市场中的替代原理，将评估对象资产与同一供需圈内的具有替代性，且在评估时点近期有过交易的类似物业进行比较，并对类似资产的交易价格进行适当修正，以此估算评估对象客观合理价格或价值的方法。本项目拟了解的资产价值定义为其销售单价，因此选用的交易案例应为类似资产的销售单价信息。

2、评估方法

（1）市场法介绍

市场法又称市场比较法，是将评估对象与在评估基准日的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产价格做适当的处理来求取估价对象市场价值的方法。

（2）市场法的具体操作步骤：

①根据替代原理，收集同一地区或同一供求范围内，与待估对象房地产相类似的房地产交易实例；

②通过比较待估房地产与交易实例的区域状况、实物状况、权益状况、交易时间和交易情况等，对交易实例的房地产价格进行区域状况修正、实物状况修正、权益状况修正、交易日期修正和交易情况修正后得出比准价格；

③根据比准价格，综合评定后确定待估对象的评估价值。

其中：

a、修正系数的确定

交易情况修正系数=正常市场价格条件指数/实际成交价格条件指数

交易日期修正系数=估价时点因素条件指数/成交日期因素条件指数

区域状况修正系数=评估对象区域状况因素条件指数/可比实例区域状况因素条件指数

实物状况修正系数=评估对象实物状况因素条件指数/可比实例实物状况因素条件指数

权益状况修正系数=评估对象权益状况因素条件指数/可比实例权益状况因素条件指数

b、比准价格的确定

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

3、评估案例

案例：天元中路 18 号区域附近商业办公房

(1) 房产概述

房产为位于南京市江宁区天元中路 18 号区域附近商业办公房。

(2) 计算过程

根据待估房产的用途和性质，本次采用市场法进行评估，具体评估过程如下：

①可比案例的选取

委估对象位于南京市江宁区天元中路 18 号区域附近，在该区内与委估对象相类似的房产交易较多，能够取得适合的类似房产交易实例，价格更具合理性，故选取委估对象周边案例作为可比案例。可比案例详见表：

案例	项目名称	房产坐落	用途	建筑面积(㎡)	单价(元)	总价(万元)
A	中海龙湾 U-LIVE	百家湖日新路 2 号	商业办公	1,388.00	12,000.00	1,700.00
B	中海龙湾 U-LIVE	百家湖日新路 2 号	商业办公	500.00	12,000.00	600.00
C	天韵科创中心	科学园科建路 1155 号	商业办公	1,200.00	10,000.00	1,200.00

比较案例简介:

A: 该案例建筑面积 1,388.00 平方米, 销售总价 1,700.00 万元, 销售单价 12,000.00 元, 与评估对象位于同一区域, 周边情况相一致。

B: 该案例建筑面积 500.00 平方米, 销售总价 600.00 万元, 销售单价 12,000.00 元, 与评估对象位于临近区域, 周边情况相一致。

C: 该案例建筑面积 1,200.00 平方米, 销售总价 1,200.00 万元, 销售单价 10,000.00 元, 与评估对象位于临近区域, 周边情况较一致。

②建立比较案例基本情况表

参与比较的因素应是对建筑物影响较大并具有代表性的主要因素, 针对这些因素来对可比案例进行修正。

评估对象与可比实例基本情况详见表:

比较项目	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
名称	天元中路 18 号附近	中海龙湾 U-LIVE	中海龙湾 U-LIVE	天韵科创中心
交易价格(元/平方米)	待估	12,000.00	12,000.00	10,000.00
交易日期	2023 年 12 月	2023 年 12 月	2023 年 12 月	2023 年 12 月
市场状况	正常	正常	正常	正常
区位状况	位置	天元中路 18 号附近	百家湖日新路 2 号	百家湖日新路 2 号
	交通	临近地铁站竹山路	临近地铁站竹山路、小龙湾、百家湖	临近地铁站竹山路、小龙湾、百家湖
	周围环境和景观	周边环境良好	周边环境良好	周边环境良好
	人流量	人流量较大	人流量较大	人流量一般
	外部配套设施	外部配套设施齐全	外部配套设施齐全	外部配套设施较齐全
实物状况	建筑面积	20000	1388	500
	建筑结构	钢混	钢混	钢混
	设施设备	设备设施齐全	设备设施齐全	设备设施齐全
	装饰装修	毛坯	毛坯	简装
	层高	4.2	4.2	4.2
	空间布局	合理	合理	合理

比较项目	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
建筑功能	建筑功能	商业办公	商业办公	商业办公
	工程质量	良好	良好	良好
	外观	较新	较新	较新
	新旧程度	写字楼新盘	写字楼新盘	写字楼新盘
	物业管理	良好	良好	良好
权益状况	权利性质	出让	出让	出让
	土地使用期限	40	40	40
	出租情况	空置	空置	空置
	规划条件影响	无影响	无影响	无影响

因素选择：

比较因素选择交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整

1) 交易情况修正，是指交易行为中是否包含特殊因素，并排除掉这些特殊因素造成的价格偏差；

2) 市场状况调整，是将可比实例在其成交日期的价格调整为在价值日期的价格；

3) 房地产状况调整包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整

a、进行区位状况调整，应将可比实例在自身区位状况下的价格调整为在估价对象区位状况下的价格。

区位状况调整的内容应包括位置、交通、周围环境和景观、外部配套设施等影响房地产价格的房地产区位因素。

b、进行实物状况调整，应将可比实例在自身实物状况下的价格调整为在估价对象实物状况下的价格。有关建筑物方面实物状况调整的内容应包括建筑规模、建筑结构、设施设备、装饰装修、层高、空间布局、建筑功能、工程质量、外观、新旧程度、物业管理等影响房地产价格的建筑物实物因素。

c、进行权益状况调整，应将可比实例在自身权益状况下的价格调整为在估价对象权益状况下的价格。

权益状况调整的内容应包括权利性质、规划条件、出售情况等影响房地产价格的房地产权益因素。

③编制比较因素条件说明表

比较项目		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
名称		天元中路 18 号附近	中海龙湾 U-LIVE	中海龙湾 U-LIVE	天韵科创中心
交易价格(元/平方米)		待估	12,000.00	12,000.00	10,000.00
交易日期		2023 年 12 月	2023 年 12 月	2023 年 12 月	2023 年 12 月
交易状况		正常	正常	正常	正常
区位状况	位置	相似	相似	相似	相似
	交通	良	优	优	良
	周围环境和景观	优	优	优	优
	人流量	优	优	优	良
	外部配套设施	优	优	优	良
实物状况	建筑面积	大	较小	小	较小
	建筑结构	相似	相似	相似	相似
	设施设备	良	良	良	良
	装饰装修	差	差	中	中
	层高	良	良	良	良
	空间布局	良	良	良	良
	建筑功能	相同	相同	相同	相同
	工程质量	相似	相似	相似	相似
	外观	优	优	优	优
	新旧程度	优	优	优	优
	物业管理	相似	相似	相似	相似
权益状况	权利性质	相似	相似	相似	相似
	土地使用期限	相似	相似	相似	相似
	出租情况	相似	相似	相似	相似
	规划条件影响	相似	相似	相似	相似

④编制比较因素条件指数表

根据估价对象与比较实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：

1) 交易情况

由于估价对象评估基准日与本次评估所选择的比较案例交易日期相近，故不需要进行修正。

2) 区域因素条件指数

I、区位状况：

A、位置：分为优、良、中、差、劣五个等级，以估价对象条件为 100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少 2。

B、交通：分为优、良、中、差、劣五个等级，以估价对象条件为 100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少 2。

C、周边环境及景观：分为优、良、中、差、劣五个等级，以估价对象条件为 100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少 2。

D、外部配套设施：分为优、良、中、差、劣五个等级，以估价对象条件为 100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少 2。

E、人流量：分为优、良、中、差、劣五个等级，以估价对象条件为 100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少 2。

II、实物状况：

A、建筑规模：以估价对象为标准，分为大、较大、中等、较小、小五个等级，以估价对象条件为 100，每上升或下降一个等级，指数减少或增加 2。

B、工程质量：分为优、良、中、差、劣五个等级，以估价对象条件为 100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少 2。

C、空间布局：分为优、良、中、差、劣五个等级，以估价对象条件为 100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少 2。

D、外观：分为优、良、中、差、劣五个等级，以估价对象条件为 100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少 2。

E、设施设备：分为优、良、中、差、劣五个等级，以估价对象条件为 100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少 2。

F、新旧程度：分为优、良、中、差、劣五个等级，以估价对象条件为 100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少 2。

3) 个别因素

权利状况、规划条件、建筑功能、层高、建筑结构、物业管理、装饰装修等，根据其对建筑物使用的影响进行适当的调整。

确定比较因素条件指数参见下表：

比较项目	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
名称	天元中路 18 号附近	中海龙湾 U-LIVE	中海龙湾 U-LIVE	天韵科创中心
交易价格(元/平方米)	待估	12,000.00	12,000.00	10,000.00

交易日期		100	100	100	100
市场情况		100	100	100	100
区位状况	位置	100	100	100	100
	交通	100	102	102	100
	周围环境和景观	100	100	100	100
	人流量	100	100	100	98
	外部配套设施	100	100	100	98
实物状况	建筑面积	100	106	108	106
	建筑结构	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	装饰装修	100	100	102	102
	层高	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	建筑功能	100	100	100	100
	工程质量	100	100	100	100
	外观	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
权益状况	权利性质	100	100	100	100
	土地使用期限	100	100	100	100
	出租情况	100	100	100	100
	规划条件影响	100	100	100	100

⑤编制比较因素修正系数表

比较项目		实例 A	实例 B	实例 C
名称		中海龙湾 U-LIVE	中海龙湾 U-LIVE	天韵科创中心
交易价格(元/平方米)		12,000.00	12,000.00	10,000.00
交易情况		100/100	100/100	100/100
市场情况		100/100	100/100	100/100
区位状况	位置	100/100	100/100	100/100
	交通	100/102	100/102	100/100
	周围环境和景观	100/100	100/100	100/100
	人流量	100/100	100/100	100/98
	外部配套设施	100/100	100/100	100/98

比较项目		实例 A	实例 B	实例 C
实物 状况	建筑面积	100/106	100/108	100/106
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	设施设备	100/100	100/100	100/100
	装饰装修	100/100	100/102	100/102
	层高	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	建筑功能	100/100	100/100	100/100
	工程质量	100/100	100/100	100/100
	外观	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/100	100/100	100/100
	物业管理	100/100	100/100	100/100
权益 情况	权利性质	100/100	100/100	100/100
	土地使用期限	100/100	100/100	100/100
	出租情况	100/100	100/100	100/100
	规划条件影响	100/100	100/100	100/100

⑥求取建筑物比准价格

采用各因素修正系数连乘法，求算各可比实例经因素修正后达到评估对象条件时的比准价格。

经过比较分析，各可比实例的各项建筑物状况与评估对象较相似，经过测算以上三个可比实例的比准价格差异在正常范围内，考虑到评估对象所在区域的实际状况并结合房产市场价格水平，本次评估确定取以上三个可比实例比准价格的简单算术平均值作为评估对象的比准价格：

$$\begin{aligned} \text{房地产销售单价} &= (11098.78 + 10679.65 + 9630.34) \div 3 \\ &= 10,500.00 \text{ (元/平方米,取整)} \end{aligned}$$

四、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则，按照必要的评估程序，对南京市江宁区天元中路 18 号区域附近商业办公房的销售单价在评估基准日 2023 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。本次评估采用了市场法，评估结论根据以上评估工作得出，其评估结果如下：

评估结论：在评估基准日 2023 年 12 月 31 日，经采用市场法评估，南京市江宁区天元中路 18 号区域附近商业办公房的销售单价约为 10,500.00 元/平方米。

附件：关于进行资产评估有关事项的说明