苏州春兴精工股份有限公司庭外重组阶段拟进行资产处置
涉及的苏州春兴精工股份有限公司及两家下属子公司
名下部分房地产清算价值评估项目

资产评估说明

苏华评报字[2026]第954号
（共1册，第1册）

江苏华信资产评估有限公司
二〇二六年十一月十六日

目录

第一部分关于评估说明使用范围的声明 1
第二部分资产评估说明 2
一、评估对象与评估范围说明 2
（一）评估对象与评估范围内容 2
（二）资产的分布情况及特点 2
二、资产核实情况总体说明 2
（一）资产核实人员组织、实施时间和过程 7
（二）影响资产核实的事项及处理方法 7
（三）核实结论 7
三、评估技术说明 8
第三部分评估结论及其分析 35
（一）评估结论 35
（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因 35
（三）评估结论的使用有效期 37

第一部分关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅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。

江苏华信资产评估有限公司

二〇一六年十一月十六日

第二部分资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

（一）评估对象与评估范围内容

1、评估对象：苏州春兴精工股份有限公司及两家下属子公司名下的部分房地产于评估基准日时的清算价值。

2、评估范围：苏州春兴精工股份有限公司申报的房屋建筑物、构筑物和土地使用权，其中房屋建筑物 17 项，建筑面积合计 72,735.52 平方米；构筑物 8 项；土地使用权 4 宗，土地使用权面积合计 128,070.07 平方米。详见评估申报表。

上述委托评估范围具体明细由委托人申报，与本次经济行为所涉及的评估范围完全一致。

（二）资产的分布情况及特点

本次委评的房屋建筑物 17 项，建筑面积合计 72,735.52 平方米；构筑物 8 项；土地使用权 4 宗，土地使用权面积合计 128,070.07 平方米。详情如下：

1、权益状况

（1）房屋建筑物及构筑物

本次委评的房屋建筑物明细表中序号 1-4、7-8 和 10-14 共计 11 项房屋建筑物，建筑面积合计 61,719.78 平方米，评估基准日时已办理了《不动产权证书》或《房屋所有权证》。具体如下：

序号	权证编号	建筑物名称	证载权利人	建成年月	建筑面积（㎡）	对应土地明细表序号
1	苏（2019）苏州工业园区不动产权第 0000079 号	门卫 1	苏州春兴精工股份有限公司	2010 年 1 月	23.61	1
2		压铸车间		2010 年 1 月	20,652.04	
3		门卫 2		2010 年 1 月	24.00	
4	苏（2022）苏州工业园区不动产权第 0000066 号	模具车间	苏州春兴精工股份有限公司	2013 年 1 月	11,467.95	2
7	苏房权证园区字第 00422829 号	门卫		2010 年 1 月	24.14	3

序号	权证编号	建筑物名称	证载权利人	建成年月	建筑面积（㎡）	对应土地明细表序号
8		CNC 大楼	春兴铸造（苏州工业园区）有限公司	2010 年 1 月	10,981.88	
10	苏房权证园区字第 00183723 号	门卫	苏州工业园区永达科技有限公司	2005 年 1 月	31.76	4
11		1#厂房		2005 年 1 月	7,356.17	
12		2#厂房		2005 年 1 月	4,049.41	
13		3#厂房		2005 年 1 月	4,049.41	
14		综合楼		2005 年 1 月	3,059.41	

本次委评的房屋建筑物明细表中序号5、序号6和序号9评估基准日时尚未办理权属登记，仅取得了建设工程规划许可证。产权持有单位按照规划许可证批准的建筑面积进行申报，评估人员进行了现场核实，未考虑后续办证面积与规划许可证登记面积可能存在的差异对评估结论的影响。

本次委评的房屋建筑物明细表中序号15-17为厂区配套用房，评估基准日时均未办理不动产权证，产权持有单位按照配套用房的实际建筑面积进行申报，评估人员进行了现场核实，未考虑后续办证面积与申报建筑面积可能存在的差异对评估结论的影响。

未办理权属登记的房屋建筑物具体如下：

序号	权证编号	建筑物名称	建成年月	建筑面积（㎡）
5	建字第 20201696 号建设工程规划许可证	打磨车间	2023 年 1 月	611.15
6		危废仓库	2023 年 1 月	413.75
9	建字第 20160671 号建设工程规划许可证	立体仓库	2018 年 1 月	9,771.45
15	无产权证	配电房	2005 年 1 月	141.00
16	无产权证	消防控制室	2005 年 1 月	26.13
17	无产权证	空压机房	2005 年 1 月	52.26

本次委评构筑物 8 项，主要为各厂区内道路和围栏。产权持有单位根据厂区建设图纸进行申报，评估人员进行了现场核实。

（2）土地使用权

本次委评的4宗土地，使用权面积合计128,070.07平方米，均已办理了《不动产权证书》或《国有土地使用证》，具体如下：

序号	土地权证编号	宗地名称	证载权利人	终止日期	用地性质	土地用途	面积(m^2)
1	苏（2019）苏州工业园区不动产权第0000079号	春兴精工宗地1	苏州春兴精工股份有限公司	2058/12/17	出让	工业	31,000.82
2	苏（2022）苏州工业园区不动产权第0000066号	春兴精工宗地2	苏州春兴精工股份有限公司	2060/2/8	出让	工业	54,736.90
3	苏工园国用（2009）第00027号	春兴铸造宗地	春兴铸造（苏州工业园区）有限公司	2058/12/17	出让	工业	22,331.59
4	苏工园国用（2005）第02043号	永达科技宗地	苏州工业园区永达科技有限公司	2054/5/8	出让	工业	20,000.76
合计							128,070.07

委评明细表序号1-4房屋及其对应的土地使用权评估基准日时已抵押给中国农业银行股份有限公司苏州工业园区支行，抵押期自2022年10月1日至2027年9月30日止；委评明细表序号7-8房屋及其对应的土地使用权评估基准日时已抵押给中国农业银行股份有限公司苏州工业园区支行，抵押期自2026年1月1日至2030年12月31日止；委评明细表序号10-14房屋及其对应的土地使用权评估基准日时已抵押给中国农业银行股份有限公司苏州工业园区支行，抵押期自2026年1月1日至2030年12月31日止。

2、区位状况

委评房地产分布于苏州工业园区浦田路2号（金陵东路1号）和金陵东路120号两个厂区，周边道路通达度较优，同城区快速干道等联接较优；位于工业园区，产业聚集度较高，协作配套水平较高；自然环境一般。

3、实物状况

本次委评的房屋建筑物共17项，建筑面积合计72,735.52平方米，为苏州春兴精工股份有限公司及其下属子公司厂区内的厂房、综合楼及辅助用房。具体情况如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积	实物状况
1	苏（2019）苏州工业园区不动产权第0000079号	门卫1	钢混	2010年1月	23.61	一层，层高3.3米；混凝土墙体及屋面；水泥地坪地面；铝合金门窗、日光灯照明。
2		压铸车间	钢混	2010年1月	20,652.04	主体一层，层高15.8米；混凝土墙体及屋面；水泥及环氧地坪地面；铝合金窗、双闸铁门、日光灯照明。
3		门卫2	钢混	2010年1月	24.00	一层，层高3.3米；混凝土墙体及屋面；水泥地坪地面；铝合金门窗、日光灯照明。
4	苏（2022）苏州工业园区不动产权第0000066号	模具车间	钢混	2013年1月	11,467.95	主体一层，层高13.3米；混凝土墙体及屋面；水泥及环氧地坪地面；铝合金窗、卷帘门、日光灯照明。
5	建字第20201696号建设工程规划许可证	打磨车间	钢结构	2023年1月	611.15	一层，层高5.2米；彩钢板墙体及屋面；环氧地坪地面；铝合金窗、卷帘门、日光灯照明。
6		危废仓库	钢结构	2023年1月	413.75	一层，层高4.3米；彩钢板墙体及屋面；环氧地坪地面；铝合金窗、卷帘门、日光灯照明。
7	苏房权证园区字第00422829号	门卫	钢混	2010年1月	24.14	一层，层高3.3米；混凝土墙体及屋面；水泥地坪地面；铝合金门窗、日光灯照明。
8		CNC大楼	钢混	2010年1月	10,981.88	二层，平均层高6米；混凝土墙体及屋面；水泥及环氧地坪地面；铝合金窗、卷帘门、日光灯照明。
9	建字第20160671号建设工程规划许可证	立体仓库	钢混	2018年1月	9,771.45	主体一层，层高24米；混凝土墙体、混凝土管加树脂板屋面；水泥及环氧地坪地面；铝合金窗、卷帘门、日光灯照明。

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积	实物状况
10	苏房权证园区字第00183723号	门卫	钢混	2005年1月	31.76	一层，层高3.3米；混凝土墙体及屋面；水泥地坪地面；铝合金门窗、日光灯照明。
11		1#厂房	钢混	2005年1月	7,356.17	主体二层，平均层高5米；混凝土墙体及屋面；水泥及环氧地坪地面；铝合金窗、卷帘门、日光灯照明。
12		2#厂房	钢混	2005年1月	4,049.41	二层，平均层高5米；混凝土墙体及屋面；水泥及环氧地坪地面；铝合金窗、卷帘门、日光灯照明。
13		3#厂房	钢混	2005年1月	4,049.41	二层，平均层高5米；混凝土墙体及屋面；水泥及环氧地坪地面；铝合金窗、卷帘门、日光灯照明。
14		综合楼	钢混	2005年1月	3,059.41	五层，平均层高3.6米；混凝土墙体及屋面；地砖地面；铝合金窗、玻璃门、日光灯照明。
15	无产权证	配电房	钢混	2005年1月	141.00	一层，层高4.6米；混凝土墙体及屋面；环氧地坪地面；铝合金门窗、日光灯照明。
16	无产权证	消防控制室	钢混	2005年1月	26.13	一层，层高7.5米；混凝土墙体及屋面；水泥地坪地面；铝合金门窗、日光灯照明。
17	无产权证	空压机房	钢混	2005年1月	52.26	一层，层高4米；混凝土墙体及屋面；水泥地坪地面；铝合金门窗、日光灯照明

本次委评明细表序号3房屋的证载建筑面积为71.04平方米，现场勘查时部分已拆除。本次该幢房屋的建筑面积由委托人实际测量后进行申报，评估人员进行了核实。

本次委评构筑物 8 项，主要为各厂区内道路和围栏。现场勘查时，维护保养状况一般。

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

1、资产核实组织工作

在进入现场核实前，成立了以资产评估师为现场项目负责人的核查小组，根据委托资产的范围和类型我们制定了详细的现场核查实施计划，由房地产专业组进行核查。评估人员在进入现场后，根据实际情况对房地产的核实工作共进行了 2 天。

2、核实主要步骤和方法

（1）接受委托与收集资料

接受委托后，派遣专业人员收集申报资料，主要收集产权资料、能反映委评资产基准日时使用状况的资料等。

（2）初步审查委托人及产权持有人提供的评估资料。

评估人员通过翻阅委托人及产权持有单位提供的相关资料，了解评估具体范围，检查申报表有无漏项等，核对评估对象权证资料原件。

（3）现场实地勘察

评估人员与委托人相关人员一起对委评资产进行现场勘察。在现场勘察过程中进行沟通交流，了解委评资产出租及抵押情况、房屋维护及使用情况等。

（4）完善评估资料

根据现场实地勘察结果，进一步完善评估资料，以做到账表相符、账物相符。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

无。

（三）核实结论

1、本次委评的房屋建筑物明细表中序号5、序号6和序号9评估基准日时尚未办理权属登记，仅取得了建设工程规划许可证。产权持有单位按照规划许可证批准的建筑面积进行申报，评估人员进行了现场核实，未考虑后续办证面积与规划许可证登记面积可能存在的差异对评估结论的影响。

2、本次委评的房屋建筑物明细表中序号15-17为厂区配套用房，评估基准日时均未办理不动产权证，产权持有单位按照配套用房的实际建筑面积进行申报，评估人员进行了现场核实，未考虑后续办证面积与申报建筑面积可能存在的差异对评估结论的影响。

3、本次委评的房屋建筑物明细表序号3门卫2的证载建筑面积为71.04平方米，现场勘查时部分已拆除。本次评估以现场核实后的门卫2实际建筑面积测算价值。

除上述事项外，委评资产账表、账实基本相符，评估人员未发现其他产权纠纷问题，资产权属清晰。资产评估师及时与委托人进行了沟通，企业认可了核实结论。

三、评估技术说明

（一）委评资产的数量及基准日的账面构成情况

本次申报的房屋建筑物共 17 项，建筑面积合计 72,735.52 平方米；构筑物 8 项；土地使用权 4 宗，土地使用权面积合计 128,070.07 平方米。委托人未提供账面价值情况。

（二）委评资产状况

详见前文“（二）资产的分布情况及特点”。

（三）核实的方法及结果

1、评估人员进入现场勘察前，先了解委评房地产的地理位置及具体分布情况，并对委托人提供的申报明细表与权证进行核实，对内容的完整性进行初步审查；

2、对委评房地产的权属形成过程进行调查，关注房地产是否领证，权证登记的权属登记权利人与实际使用人是否一致，法定用途与实际用途是否一致；领证房屋是否竣工或改扩建以及对外租赁情况；

3、评估人员在委托人的陪同下对委评房地产逐项进行现场勘察，记录房地产区位状况、实物状况，对其主要结构如墙体、屋面、门窗、楼地面、装修等部位逐项勘察，并做调查记录；

4、关注并了解委评房地产是否涉及抵押担保事项。

核实结论：

1、本次委评的房屋建筑物明细表中序号5、序号6和序号9评估基准日时尚未办理权属登记，仅取得了建设工程规划许可证。产权持有单位按照规划许可证批

准的建筑面积进行申报，评估人员进行了现场核实，未考虑后续办证面积与规划许可证登记面积可能存在的差异对评估结论的影响。

2、本次委评的房屋建筑物明细表中序号15-17为厂区配套用房，评估基准日时均未办理不动产权证，产权持有单位按照配套用房的实际建筑面积进行申报，评估人员进行了现场核实，未考虑后续办证面积与申报建筑面积可能存在的差异对评估结论的影响。

3、本次委评的房屋建筑物明细表序号3门卫2的证载建筑面积为71.04平方米，现场勘查时部分已拆除。本次评估以现场核实后的门卫2实际建筑面积测算价值。

除上述事项外，委评资产账表、账实基本相符，评估人员未发现其他产权纠纷问题，资产权属清晰。资产评估师及时与委托人进行了沟通，企业认可了核实结论。

（四）评估方法选取的理由及主要参数的考虑

1、评估方法的选择

本次对房地产的清算价值可采用间接法进行评估，间接法计算公式如下：

清算价值=持续使用条件下的市场价值×快速变现系数

其中持续使用条件下的市场价值确认方法如下：

资产评估方法主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法。通过对委评对象的勘查以及市场调查，本次委评对象为工业房地产，评估人员无法获取到与委评对象类似的整体销售案例，故无法采用市场法进行评估；因可以获取到与委评对象类似的租赁交易案例，故可以采用收益法进行评估；委评对象的重置成本可以取得，因此可以采用房地合估的成本法评估。综上，本次采用成本法和收益法对委评房地产持续使用条件下的市场价值进行评估。

2、评估方法的运用

1、持续使用条件下的市场价值确认方法

Ⅰ、成本法

本次成本法采用房地合估的方法进行评估：

房地产的市场价值=土地成本+建设成本+管理费用+销售费用+资金成本+开发利润+销售税金-建筑物折旧金额

（1）土地成本

评估人员经对委托评估的宗地进行实地勘查和类似用地市场调查，在同一供需圈内能搜集到不少与委评宗地用途相同、土地利用条件基本一致的近期正常交易实例，故土地重置成本采用市场法评估。

市场法是指选取一定数量的可比交易实例，将它们与委托评估的土地使用权进行比较，根据其间的差异对可比实例进行修正后得到委托评估的土地使用权价值的方法。

其评估公式为：PD＝PB×A×B×C×D×E

式中：PD—委评土地使用权价值；

PB—比较实例宗地交易价格；

A—交易情况修正系数，为委评宗地交易情况指数除以比较实例交易情况指数；

B—交易日期修正系数，为委评宗地评估基准日地价指数除以比较实例交易日期地价指数；

C—区域因素修正系数，为委评宗地区域因素条件指数除以比较实例区域因素条件指数；

D—个别因素修正系数，为委评宗地区域个别条件指数除以比较实例个别因素条件指数；

E—年期修正系数，为委估宗地区域年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数。

（2）建设成本

建设成本=建安工程费+专业费用+基础设施配套费

<1>建安工程费

评估人员根据类似房屋、构筑物结算等资料，按评估基准日的人工、材料价格、取费标准计算分部分项工程费，再加上措施项目、其他项目费、规费、税金等估算出建筑物的工程造价。

<2>专业费用

专业费用包括前期工作咨询费、勘察设计费、监理费、招投标管理费等，按照当地平均水平综合确定。

<3>基础设施配套费

根据政府有关部门的规定，对于已取得《建设工程规划许可证》的房屋考虑基础设施配套费。

（3）管理费用

管理费用指开发经营单位为组织开发经营活动所必须发生的费用，主要是指开办费和开发过程中管理人员工资等，考虑委评房地产的建设规模、同类建筑物建造情况，管理费以土地取得成本、建设成本之和为基数。

（4）销售费用

销售费用指为销售房地产而发生的费用，以土地取得成本、建设成本之和为基数。

（5）资金成本

资金成本根据类似工程的合理的建设工期，按照基准日时中国人民银行规定的同期 LPR 利率，以开发成本、销售费用为基数按均匀投入考虑。本次建设工期为一年，按照中国人民银行规定的同期 LPR 贷款利率计算。

（6）开发利润

开发利润是指房地产开发企业的利润，以土地取得成本、建设成本之和为基数。

（7）销售税金

销售税金主要为增值税，根据 2016 年第 14 号《国家税务总局公告》：一般纳税人转让其 2016 年 5 月 1 日后自建的不动产，只能适用一般计税方法，不能选简易计税；一般纳税人转让其 2016 年 4 月 30 日前自建的不动产，可以选择适用简易计税方法计税，以取得的全部价款和价外费用为销售额，按照 5%的征收率计算应纳税额。本项目根据房地产的不同开工时间采用对应的增值税率。

（8）建筑物折旧金额

房屋采用使用年限法和打分法相结合的方法，经加权计算确定，得出综合成新率。构筑物使用年限法确定成新率。

建筑物折旧=建设成本×（1-综合成新率）

=建设成本×[1-（年限法成新率×权重 40%+打分法成新率×权重 60%）]

<1>使用年限法

使用年限法=预计尚可使用年限/（预计尚可使用年限+实际已使用年限）×100%

经济寿命年限参照各种房屋的经济耐用年限结合实际情况确定。

<2>打分法

将影响房屋成新状况的主要因素按结构部分（地基基础、承重构件、非承重墙、屋面、楼地面）、装修部分（门窗、外墙、内墙、顶棚）、设备部分（电、水、其它）分为三类十二项，通过建筑造价中每栋房屋各项所占的比重，确定不同结构形式房屋各因素的标准分值，参考建设部“房屋完损等级评定标准”的规定，结合现场勘查实际情况，确定分项评估完好分值，在此基础上计算完好分值率。具体公式：

成新率=结构部分得分×G+装修部分得分×S+设备部分得分×B

式中：G—结构部分的评分修正系数；

S—装修部分的评分修正系数；

B—设备部分的评分修正系数。

Ⅱ、收益法

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。房地产评估中的收益法是通过估计房地产每年的潜在总收益，减去空置损失和所需上交的各项税费以及管理房屋所需要的维修、管理、保险费等带来的收益，计算出每年的纯收益，按照一定的资本化率得出委评房地产的评估值。收益法的评估值为房地合一价值。

收益法适用计算公式为：

$$P=\frac{A*(1+r)}{r-s}\times\left[1-\frac{(1+s)^n}{(1+r)^n}\right]$$

其中：P为房地产价值；r为房地产资本化率；s为房地产的年收益递增率；n为房地产的收益年期；A为每年的纯收益。

因委评房地产目前处于企业内部自用状态，尚未对外出租，故本次按照无租约进行测算。收益法价值内涵包含所对应的土地使用权价值，以及该土地上所附着的必要构筑物价值。

2、快速变现系数的确认

快速变现系数根据法院拍卖相关资产的案例确定。

3、清算价值的确认

清算价值=持续使用条件下的市场价值×快速变现系数

（五）市场价值评估结果

1、成本法评估结果

经采用成本法评估，苏州春兴精工股份有限公司及两家下属子公司名下的部分房地产于2026年9月17日的市场价值为**18,781.59万元**（整取到百位）。

2、收益法评估结果

经采用收益法评估，苏州春兴精工股份有限公司及两家下属子公司名下的部分房地产于2026年9月17日的市场价值为**21,498.38**万元（整取到百位）。

（六）评估举例

Ⅰ、成本法-压铸车间厂区（评估明细表序号 1-3）

1、土地概况及计算过程

（1）土地概况

委评土地位于苏州工业园区浦田路 2 号，已由苏州春兴精工股份有限公司领取了“苏（2019）苏州工业园区不动产权第 0000079 号”《不动产权证书》，土地性质为出让，用途为工业用地/非居住，土地使用权面积 31,000.82 平方米，终止日期 2058 年 12 月 17 日，土地剩余使用年限 32.25 年。

宗地位于苏州工业园区浦田路 2 号，南至浦田路，东至南堰头街、北至金陵东路，西至朱街，自然环境一般，开发程度为场地外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气“六通”及宗地红线内场地已平整。

（2）土地价值计算过程

<1>比较案例选择

通过调查分析，选择了近期发生交易的与委评宗地条件类似的 3 个比较案例，具体选择原则和案例条件描述如下：

选择案例原则如下：

①与委评宗地属同一供需圈；

②与委评宗地用途应相同或相近；

③与委评宗地的交易方式相似；

④与委评宗地的估价期日应接近；

⑤交易案例必须为正常交易，或修正为正常交易。

根据委评宗地实际情况，评估人员收集并选取了与委评宗地处于同一供需圈、且区位条件相近的 3 个工业用途土地交易案例作为比较案例。案例的基本情况如

下：

可比实例	案例 A	案例 B	案例 C
土地位置	320513104401GB44706	320513101101GB21860	320513104401GB46152
土地面积（㎡）	39,999.94	29,190.27	21,332.98
用途	工业	工业	工业
交易日期	2026/7/13	2026/7/13	2026/6/10
成交总价（元）	14,800,000.00	10,810,000.00	7,900,000.00
成交单价（元/㎡）	370.00	370.00	370.00
容积率	1.6≤容积率≤2.5	2≤容积率≤3	0.8≤容积率≤2
出让年限	30.00	30.00	30.00
交易方式	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地开发程度	五通一平	五通一平	五通一平

<2>建立价格可比基础

委评宗地与比较案例在付款方式、币种和货币单位、面积内涵和面积单位等方面一致，不需进行修正。

<3>因素选择

通过对委评宗地所在区域土地市场的分析，根据该类型土地的主要影响因素，结合评估机构掌握的评估资料与评估人员收集的资料，参照比较案例的基本情况，本次评估选择下列因素进行比较：

①交易日期：考虑交易日期的不同对地价的影响进行修正。

②交易情况：考虑交易是否正常对地价的影响。

③交易方式：因交易方式不同地价存在差异的须进行交易方式修正。

④土地用途：本次评估选取交易案例的用途均为工业用地，故不做修正。

⑤土地使用年期：因使用年期的不同而地价存在差异，需进行年期修正。

⑥区域因素：主要有道路条件、对外交通状况、基础设施状况、公共设施状况、环境条件、行政规划等。

⑦个别因素：主要有临路状况、宗地面积、宗地形状、地形坡度、地质条件、土地开发程度、距危险设施距离、宗地周围土地利用类型等。

<4>编制比较因素条件说明表

评估人员整理收集的有关资料，将委评宗地与比较案例的相关因素条件列表表示，详见下表：

宗地及实例 比较因素		委估对象	案例 A	案例 B	案例 C
坐落位置		春兴精工宗地 1	320513104401 GB44706	320513101101 GB21860	320513104401 GB46152
交易价格（元/m²）		待估	370.00	370.00	370.00
交易日期		2026/9/17	2026/7/13	2026/7/13	2026/6/10
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易方式		出让	出让	出让	出让
土地用途		工业	工业	工业	工业
土地使用年期		32.25	30	30	30
区位因素	道路条件	临浦田路、金陵东路、娄江快速路，主干道与次干道并重，道路通达度较优	临秋浦路、吴胜路，次干道为主，道路通达度一般	临泾茂路、扬东路，次干道为主，道路通达度一般	临界浦路、北荡甸路，次干道为主，道路通达度一般
	对外交通状况	同城区快速干道等联接较优	同城区快速干道等联接一般	同城区快速干道等联接一般	同城区快速干道等联接一般
	基础设施	供水、供电保证率 97-99%；排水较通畅；通讯状况较好	供水、供电保证率 97-99%；排水较通畅；通讯状况较好	供水、供电保证率 97-99%；排水较通畅；通讯状况较好	供水、供电保证率 97-99%；排水较通畅；通讯状况较好
	环境条件	污染物排放基本达标，污染治理状况较好	污染物排放基本达标，污染治理状况较好	污染物排放基本达标，污染治理状况较好	污染物排放基本达标，污染治理状况较好
	工业成熟度	产业聚集度较高，协作配套水平较高	产业聚集度较高，协作配套水平较高	产业聚集度较高，协作配套水平较高	产业聚集度较高，协作配套水平较高
	行政规划	未来土地利用以工业用地为主	未来土地利用以工业用地为主	未来土地利用以工业用地为主	未来土地利用以工业用地为主
个别因素	临路状况	邻街道路为主干道，通达度较高	邻街道路为主干道，通达度较高	邻街道路为主干道，通达度较高	邻街道路为主干道，通达度较高
	宗地面积	31000.82 平方米，面积较优	39999.94 平方米，面积一般	29190.27 平方米，面积优	21332.98 平方米，面积优
	宗地形状	矩形	矩形	近似矩形	矩形
	地形坡度	地形平坦，坡度小	地形平坦，坡度小	地形平坦，坡度小	地形平坦，坡度小

宗地及实例 比较因素		委估对象	案例 A	案例 B	案例 C
	地质条件	地基较好，承载力较好	地基较好，承载力较好	地基较好，承载力较好	地基较好，承载力较好
	土地开发程度	六通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	距危险设施距离	>2000 米	>2000 米	>2000 米	>2000 米
	相邻土地用途	工业	工业	工业	工业

<5>编制比较因素条件指数表

本次评估运用市场比较法时所选择的交易日期、交易情况、交易方式、土地用途、土地使用年期、区域因素、个别因素在编制比较因素指数时，由评估师根据市场交易情况确定。各比较因素条件指数确定依据如下：

①交易时间：本次评估基准日为 2026 年 9 月 17 日，选取的交易案例是 2026 年 6-7 月的案例，时间相近，故本次不做修正。

②交易情况：委评宗地与比较实例 A、实例 B 和实例 C 交易情况均属正常，不存在不正常交易因素，故不需进行修正。

③交易方式：委评宗地与比较实例 A、实例 B 和实例 C 交易方式相同，故不需进行修正。

④土地用途：本次评估选取交易案例与委评宗地法定用途相比不存在限制，所以不进行土地用途比较修正。

⑤土地使用年期：委评宗地的土地使用年限为 32.25 年，比较案例的土地使用年限均为 30 年。

A、土地还原率的确定

a.利用安全利率加风险调整值法测算土地还原利率

即还原率=安全利率+风险调整值。本次安全利率以一年期的银行存款利率 0.95%，考虑投资商业用地的行业风险、经营风险、财务风险、国民经济景气及通货膨胀等方面的风险，确定风险调整值为 2%~5%，还原率为 2.95%~5.95%。

b.利用投资风险与投资收益率综合排序插入法测算土地还原利率

具体方法将社会上各种类型的投资收益率大小从低到高排序，然后根据经验判断所要求的还原率的具体数值。银行一年期存款利率为0.95%、一年期LPR贷款利率为3.0%、投资股票的收益率在8%左右，其收益还原率高于一年期贷款利率而低于投资股票的收益率，故资本化率为3.0%~8%。

综合上述二种方法测算结果，最终确定本次土地还原利率为5%。

B、土地使用年期修正系数的确定

年期修正系数K=[1-1/(1+r)m]

r—土地还原率；

m—委评宗地/比较案例的土地使用年期；

委评宗地：$K=[1-1/（1+5\%）^{32.25}]=0.7927$

案例A：$K=[1-1/（1+5\%）^{30}]=0.7686$

案例B：$K=[1-1/（1+5\%）^{30}]=0.7686$

案例C：$K=[1-1/（1+5\%）^{30}]=0.7686$

⑥区域因素

A.道路条件

分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以委评宗地所在区域道路状况为标准，因素条件指数为100%，比较宗地相对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少2%。

B. 对外交通情况

分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以委评宗地所在区域对外交通情况为标准，因素条件指数为100%，比较宗地相对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少2%。

C.基础设施

以委评宗地所在区域基础设施完善度为标准，因素条件指数为100%，按排水通讯状况好、排水通讯状况较好、排水通讯状况一般、排水通讯状况较差、排水通讯状况差五个等级，比较宗地所在区域基础设施状况相对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少1%。

D.环境条件

分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以委评宗地所在区域环境条件为标准，因素条件指数为100%，比较宗地量相对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少2%。

E.工业成熟度

分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以委评宗地所在区域产业聚集度及协助配套水平为标准，因素条件指数为100%，比较宗地相对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少0.5%。

F.行政规划

以委评宗地所在区域行政规划为标准，因素条件指数为100%，按未来土地利用以科教用地为主，未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主，未来土地利用以市政公用设施、住宅用地为主，未来土地利用以住宅、商业用地为主，未来土地利用以其它用地为主五个等级，比较宗地所在区域行政规划相对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少1%。

⑦个别因素

A.临路状况

邻接道路等级及通达度按快速主干道、主干道、次干道、支路、不临路分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以委评宗地临街状况为标准，因素条件指数为100%，比较宗地相对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少5%。

B.宗地面积

按不适宜、较不适宜、一般、较适宜、适宜五个等级，以委评宗地面积为标准，因素条件指数为100%，比较宗地面积相对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少1%。

C.宗地形状

按不规则、较不规则、较规则、规则四个等级，以委评宗地形状为标准，因素条件指数为100%，比较宗地形状相对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少1%。

D.地形坡度

按地形坡度分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以委评宗地地形坡度为标准，因素条件指数为100%，比较宗地的地形坡度相对于标准每上升或下降一个

等级，因素条件指数增加或减少 2%。

E.地质条件

按地基承载力分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以委评宗地地质条件为标准，因素条件指数为 100%，比较宗地的地质条件相对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 2%。

F.土地开发程度

以委评宗地内开发水平为标准，因素条件指数为 100%，比较宗地开发程度相对于标准每增加或减少“一通”或“一平”，因素条件指数增加或减少 2%。

G.距危险设施距离

按距危险设施距离分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以委评宗地距危险设施距离为标准，因素条件指数为 100%，比较宗地相对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 2%

H.相邻土地用途

按临商办、商住、住宅、基础设施、工业分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以委评宗地相邻土地用途为标准，因素条件指数为 100%，比较宗地对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 2%。

根据因素条件说明表中的委评宗地与比较实例的因素情况，对比分析并量化比较指数，编制比较因素条件指数表，详见下表：

宗地及实例 比较因素		委估对象	案例 A	案例 B	案例 C
坐落位置		春兴精工宗地 1	320513104401 GB44706	320513101101 GB21860	320513104401 GB46152
交易价格 （元/m²）		待估	370.00	370.00	370.00
交易日期		100.00	100.00	100.00	100.00
交易情况		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
土地用途		100	100	100	100
土地使用年期		0.7927	0.7686	0.7686	0.7686
区位因素	道路条件	100	98	98	98
	对外交通状况	100	98	98	98
	基础设施	100	100	100	100
	环境条件	100	100	100	100

宗地及实例 比较因素		委估对象	案例 A	案例 B	案例 C
	工业成熟度	100	100	100	100
	行政规划	100	100	100	100
个别因素	临路状况	100	100	100	100
	宗地面积	100	99	100	101
	宗地形状	100	100	99	100
	地形坡度	100	100	100	100
	地质条件	100	100	100	100
	土地开发程度	100	90	90	90
	距危险设施距离	100	100	100	100
	相邻土地用途	100	100	100	100

<6>编制比较因素修正系数表

在因素条件指数表的基础上，进行比较实例交易时间、交易情况、交易方式、土地使用年期、区域因素、个别因素修正，将委评对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较，得到因素修正系数，详见下表：

宗地及实例 比较因素		案例 A	案例 B	案例 C
坐落位置		320513104401GB44706	320513101101GB21860	320513104401GB46152
交易价格（元/m²）		370.00	370.00	370.00
交易日期		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100
土地用途		100/100	100/100	100/100
土地使用年期		0.7927/0.7686	0.7927/0.7686	0.7927/0.7686
区位因素	道路条件	100/98	100/98	100/98
	对外交通状况	100/98	100/98	100/98
	基础设施	100/100	100/100	100/100
	环境条件	100/100	100/100	100/100
	工业成熟度	100/100	100/100	100/100
	行政规划	100/100	100/100	100/100
个别因素	临路状况	100/100	100/100	100/100
	宗地面积	100/99	100/100	100/101
	宗地形状	100/100	100/99	100/100
	地形坡度	100/100	100/100	100/100
	地质条件	100/100	100/100	100/100
	土地开发程度	100/90	100/90	100/90
	距危险设施距离	100/100	100/100	100/100
	相邻土地用途	100/100	100/100	100/100

宗地及实例 比较因素	案例 A	案例 B	案例 C
修正后单价	446	446	437
修正后均价	443		

<7>市场比较法宗地单价的测算

比较修正后，以三个比准价格的算术平均值作为市场比较法的评估结果，即最后确定的委评宗地单价为 443.00 元/m^2。

<8>土地市场价值

土地价值=土地单价×土地面积

=443.00×31,000.82=13,733,400.00 元

2、建设成本

房屋-压铸车间：

（1）房屋概况

委评压铸车间，建成于 2010 年 1 月，钢混结构，建筑面积 20,652.04 平方米，主体地上 1 层，层高 15.8 米，混凝土墙体，现浇混凝土屋面，外立面为仿石漆，入户门为铁门，铝合金窗户，室内水泥及环氧地坪地面，墙面及顶棚粉刷乳胶漆，日光灯照明。

（2）计算过程

委托人未能提供工程决算资料，本次评估根据类似的工程造价指标，以委评房屋的合理工程量为基础，按评估基准日的人工、材料价格、取费标准计算分部分项工程费，再加上措施项目、其他项目费、规费、税金等估算出建筑物的工程造价。计算结果如下：

重置价值计算表

序号	费用名称		计价程序	费率	金额
一	分部分项工程费		清单工程量×综合单价		1,017.80
	其中	1.人工费		383.28	369.60
		2.材料费		454.21	473.51
		3.施工机具使用费		25.12	25.29
		4.管理费	26%	106.18	102.67
		5.利润	12%	49.01	47.39
二	措施项目费				193.36
		1.现场文明施工费	2.0%	20.36	20.37
		2.临时设施费	2.2%	22.39	22.41

序号	费用名称		计价程序	费率	金额
	其中	3.大型机械进出场及安拆		39.24	38.47
		4.混凝土、钢筋混凝土模板及支架		77.78	76.25
		5.脚手架费		33.59	32.93
		6.垂直运输机械费		19.28	18.90
三	其它项目费				-
四	规费				43.60
	其中	1.环境保护税	0.10%	1.21	1.21
		2.社会保险费	3.00%	36.33	36.27
		3.住房公积金	0.50%	6.06	6.04
五	增值税		[一+二+三+四]×费率	9.00%	112.93
六	土建工程费		一+二+三+四+五		1,367.69
七	安装工程费		六×费率	30%	410.31
八	工程造价		六+七		1,778.00
九	专业费		八×费率	3.28%	58.32
十	基础设施配套费				105.00
十一	重置单价（含税）		八+九+十		1,941.32
十二	重置单价（不含税）				1,791.21

专业费用、资金成本

分类	序号	费用名称	取费费率	取费依据
专业费用	1	前期工作咨询费	0.27%	参照行业平均水平
	2	勘察设计费	1.70%	参照行业平均水平
	3	监理费	1.18%	参照行业平均水平
	4	招投标管理费	0.13%	参照行业平均水平
小计			3.28%	

构筑物-压铸车间厂区道路：

（1）构筑物概况

本次申报的压铸车间厂区道路建成于2010年1月，总面积4,390.00平方米，现场勘察时正常使用。

（2）计算过程

被评估单位未能提供工程决算资料，本次评估根据类似的工程造价指标，以委评构筑物的合理工程量为基础，按评估基准日的人工、材料价格、取费标准计算分部分项工程费，再加上措施项目、其他项目费、规费、税金等估算出建筑物的工程造价。计算结果如下：

重置成本计算表

序号	费用名称		计价程序	费率	金额
一	分部分项工程费		清单工程量×综合单价		165.57
	其中	1.人工费	人工消耗量×人工单价	39.18	68.11
		2.材料费	材料消耗量×材料单价	60.09	117.08
		3.施工机具使用费	机械消耗量×机械单价	37.26	11.46
		4.管理费	(1+3)×费率	19.87	20.69
		5.利润	(1+3)×费率	9.17	9.55
二	措施项目费				6.95
	其中	1.现场文明施工费	一×费率	3.31	4.54
		2.临时设施费	一×费率	3.64	4.99
三	其它项目费				-
四	规费				6.21
	其中	1.环境保护税	(一+二+三－工程设备费)×费率	0.17	0.24
		2.社会保险费	(一+二+三－工程设备费)×费率	5.18	7.09
		3.住房公积金	(一+二+三－工程设备费)×费率	0.86	1.18
五	税金		[一+二+三+四]×费率	9.00%	16.09
六	土建工程费		一+二+三+四+五		194.82
七	工程造价		六		194.82
八	专业费		七×费率	3.28%	6.39
九	重置单价（含税价）		七+八		201.21
十	重置单价（不含税价）				184.76

专业费用、资金成本

分类	序号	费用名称	取费费率	取费依据
专业费用	1	前期工作咨询费	0.27%	参照行业平均水平
	2	勘察设计费	1.70%	参照行业平均水平
	3	监理费	1.18%	参照行业平均水平
	4	招投标管理费	0.13%	参照行业平均水平
小计			3.28%	

压铸车间厂区内其余房屋门卫 1、门卫 2 及构筑物围栏的重置单价，结合各工程的实际状况，按与压铸车间相同的计价程序进行测算。最终计算得出压铸车间厂区的房屋及构筑物重置成本为 37,875,795.00 元。

3、管理费用

管理费用指开发经营单位为组织开发经营活动所必须发生的费用，主要是指开办费和开发过程中管理人员工资等，考虑评估资产的建设规模、同类建筑物建造情况，管理费以土地取得成本、建设成本之和为基数取 1%。

4、销售费用

销售费用指为销售房地产而发生的费用，以土地取得成本、建设成本之和为基数，故销售费用取 1%。

5、资金成本

资金成本根据类似工程的合理的建设工期，按照基准日时中国人民银行规定的同期 LPR 利率，以开发成本、销售费用为基数按均匀投入考虑。本次建设工期为 1 年，按照中国人民银行规定的同期 LPR 利率为 3.0%计取。

6、开发利润

开发利润是指房地产开发企业的利润，以土地取得成本、建设成本之和为基数，本次估值取 8%。

7、销售税金

销售税金主要为增值税，根据 2016 年第 14 号《国家税务总局公告》：一般纳税人转让其 2016 年 5 月 1 日后自建的不动产，只能适用一般计税方法，不能选简易计税；一般纳税人转让其 2016 年 4 月 30 日前自建的不动产，可以选择适用简易计税方法计税，以取得的全部价款和价外费用为销售额，按照 5%的征收率计算应纳税额。本项目根据房地产的不同开工时间采用对应的增值税率。

8、建筑物折旧

房屋采用使用年限法和打分法相结合的方法，经加权计算确定，得出房屋综合成新率，从而测算出房屋折旧额。构筑物使用年限法确定折旧额。

建筑物折旧=建设成本×（1-综合成新率）

=建设成本×[1-（年限法成新率×权重 40%+打分法成新率×权重 60%）]

（1）使用年限法

根据《资产评估常用数据与参数手册》2011 版对不同建筑结构房屋耐用年限的规定，考虑所评建筑物内在质量、更新改造、装修、维护、使用状况等实际情况，判定建筑物的预计尚可使用年限。

本次评估按房屋的经济耐用年限来计算年限法成新率。委评压铸车间为钢混结构生产用房，经济耐用年限为 50 年，委评对象于 2010 年 1 月建成投入使用，至评估基准日已使用 16.71 年，尚可使用 33.29 年。计算公式如下：

使用年限法成新率=预计尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

=[33.29/（16.71+33.29）]×100%≈67%

（2）打分法

经评估人员通过现场勘察房屋各部位的完损程度并对其量化打分后，经计算分值成新率为71分。

现场测定成新率评估作业表

序号	项目	标准分	评估打分
结构部分	地基基础	30	20
	承重构件	20	15
	非承重墙	15	10
	屋面	20	15
	楼地面	15	10
70%	小计	100	70
装修部分	门窗	35	25
	外墙	25	18
	内墙	20	15
	顶棚	20	15
20%	小计	100	73
设备部分	电	40	30
	水	40	30
	其他	20	10
10%	小计	100	70
现场评分成新率%=结构部分分值×权重0.70+装修部分分值×权重0.20+设备部分分值×权重0.1			71

（3）综合成新率

综合成新率=使用年限法成新率×权重40%+完损等级打分法成新率×权重60%

=67%×40%+71%×60%

=69%（取整）

9、房地产市场价值

房地产市场价值=土地重置成本+房屋、构筑物重置成本+管理费用+销售费用+资金成本+开发利润+销售税金-建筑物折旧额

详细过程见下表：

序号	费用构成		计算公式	费率	费用
一	土地重置成本				14,145,402.00
	其中	1.土地市场价值			13,733,400.00
		2.契税		3.00%	412,002.00
二	房屋、构筑物重置成本				37,875,795.00
三	管理费用		（一+二）×费率	1.00%	520,212.00

序号	费用构成	计算公式	费率	费用
四	销售费用	（一+二）×费率	1.00%	520,212.00
五	资金成本	（一）×费率×1+(二+三+四）×费率×1/2	3.00%	1,008,105.00
六	开发利润	（一+二）×费率	8.00%	4,161,696.00
七	销售税金		5.00%	2,911,571.10
八	总重置价值	一+...+七		61,142,993.10
九	土地分摊后的重置价值			16,625,800.00
十	房屋、构筑物分摊后的重置价值			44,517,200.00
十一	折旧额			14,011,700.00
十二	房地产市场价值			47,131,300.00

故压铸车间厂区房地产的市场价值为47,131,300.00元（取整到百位）。

Ⅱ、收益法-压铸车间厂区（评估明细表序号1-3）

压铸车间厂区内门卫1、门卫2属于厂区配套辅助用房，其价值已包含在主厂房-压铸车间对应的房产价值中，故不再单独对门卫用房采用收益法测算。厂区内压铸车间的计算过程如下：

1、概况

（1）名称：压铸车间

（2）建筑面积合计：20,652.04平方米

（3）物业状况

委评压铸车间，建成于2010年1月，钢混结构，建筑面积20,652.04平方米，主体地上1层，层高15.8米，室内简单装修。现场勘查时，处于企业自用状态，故本次按照无租约测算。

2、评估计算过程

（1）年有效毛收入确定

①市场租金的确定

<1>选择可比实例及确定比较因素

租约期外采用市场租金。评估人员现场勘查后，收集到与委评房地产类似的房地产交易实例若干，根据替代原则，选取相近的三个交易实例作为可比实例，具体如下：

案例	A	B	C
房屋位置	金陵东路厂房-1	金陵东路厂房-2	亭南路厂房

案例	A	B	C
建筑面积（m²）	9,000.00	10,000.00	2,000.00
不含税年租金（元/年）	2,400,000.00	2,700,000.00	552,000.00
不含税日租金（元/平方米/天）	0.73	0.74	0.76
市场日期	2026/9/12	2026/8/27	2026/9/17
建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
楼层(地上）	1层	1层	1层
装修状况	简单装修	简单装修	简单装修

同时根据可比实例与委评房地产实际状况，选用影响房地产交易价格的比较因素，主要包括以下几方面。

Ⅰ、交易情况：考虑是否正常交易及交易情况对租金的影响。

Ⅱ、交易日期：因交易日期的不同，租金存在差异，需进行市场状况修正。

Ⅲ、区位因素：主要有工业聚集度、对外交通状况、基础设施、公共便捷度、自然环境等。

Ⅳ、权益因素：主要有租赁期限、土地用途、租金支付方式等。

Ⅴ、实物因素：主要有房屋用途、建筑面积、建筑结构、建筑成新、层高、层数、厂区出入通行情况、装饰装修、配套设施等。

交易情况、市场状况、区位因素、权益因素和实物因素，具体条件的描述见下表。

<2>比较因素条件指数表

本次评估运用市场法时所选择的区位因素、权益因素、实物因素，在编制比较因素指数时，根据市场交易情况，确定相应因素指数作为编制依据。

可比实例情况表

修正因素		委估对象	案例A	案例B	案例C
地址		压铸车间	金陵东路厂房-1	金陵东路厂房-2	亭南路厂房
日租金（不含税）		待估	0.73	0.74	0.76
市场日期		2026/9/17	2026/9/12	2026/8/27	2026/9/17
交易情况		正常	正常	正常	正常
区域因素	工业集聚度	产业聚集度较高，协作配套水平较高	产业聚集度较高，协作配套水平较高	产业聚集度较高，协作配套水平较高	产业聚集度较高，协作配套水平较高

修正因素		委估对象	案例 A	案例 B	案例 C
	对外交通状况	区域内有金陵东路、浦田路等，主干道与次干道并重，对外交通较优	区域内有金陵东路、通和路等，主干道与次干道并重，对外交通较优	区域内有金陵东路、四方路等，主干道与次干道并重，道路通达程度较优	区域内有亭南路、复兴街等，主干道与次干道并重，道路通达程度较优
	基础设施	区域内基础设施达到通路、供水、供电、排水、通讯"五通"，优	区域内基础设施达到通路、供水、供电、排水、通讯"五通"，优	区域内基础设施达到通路、供水、供电、排水、通讯"五通"，优	区域内基础设施达到通路、供水、供电、排水、通讯"五通"，优
	公交便捷度	300 米内有 1 个公交站台，有 1 条公交线路通过，交通便捷度一般	300 米内有 1 个公交站台，有 1 条公交线路通过，交通便捷度一般	300 米内有 1 个公交站台，有 1 条公交线路通过，交通便捷度一般	300 米内有 1 个公交站台，有 1 条公交线路通过，交通便捷度一般
	自然环境	自然环境一般	自然环境一般	自然环境一般	自然环境一般
权益状况	租赁期限	短期租约	短期租约	短期租约	短期租约
	土地用途	工业	工业	工业	工业
	租金支付方式	年付	季付	半年付	季付
实物状况	房屋用途	标准厂房	标准厂房	标准厂房	标准厂房
	建筑面积	20652.04 平方米，面积较差	9000 平方米，面积较优	10000 平方米，面积较优	2000 平方米，面积优
	建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	建筑成新	七成新	八成新	八成新	七成新
	层高	15.8 米	10 米	10 米	10 米
	层数	1 层	1 层	1 层	1 层
	厂区出入通行状况	出入通行较方便，较优	出入通行较方便，较优	出入通行较方便，较优	出入通行较方便，较优
	装饰装修	简单装修	简单装修	简单装修	简单装修
	配套设施	厂区内水电齐全，无行车，较优	厂区内水电齐全，无行车，较优	厂区内水电齐全，无行车，较优	厂区内水电齐全，无行车，较优

Ⅰ、交易日期

本次评估选取的案例是 2026 年 8-9 月的案例，评估基准日为 2026 年 9 月 17 日，日期较为接近，不做修正，故交易情况修正系数均为 100/100。

Ⅱ、交易情况

委评房地产与比较实例交易情况均为公开市场正常交易，故交易情况修正系数均为 100/100。

III、区位因素

A、工业集聚程度：根据区域的工业集聚程度，区分高、较高、一般、较差和差五个等级，以评估对象为基准（100%），每档修正幅度2%。

B、对外交通状况：根据周边道路交通便捷程度，区分优、较优、一般、较差和差五个等级，以评估对象为基准（100%），每档修正幅度2%。

C、基础设施：根据房地产的基础设施的完备程度，区分优、较优、一般、较差和差五个等级，以评估对象为基准（100%），每档修正幅度2%。

D、公交便捷度：指房地产周边公交便捷程度，区分优、较优、一般、较差和差五个等级，以评估对象为基准（100%），每档修正幅度2%。

E、自然环境：指房地产周边的自然环境，区分优、较优、一般、较差和差五个等级，以评估对象为基准（100%），每档修正幅度2%。

Ⅳ权益状况

A、租赁期限：分为短期租约、中期租约、中长租约、长期租约五个等级，以委评房地产为基准（100%），每档修正2%。

B、土地用途：分为工业、商业、办公、住宅及其它等，以委评房地产为基准（100%），每档修正2%。

C、租金支付方式：按年付、半年付、季付、月付四个等级，每档修正1%。

Ⅴ实物状况

A：房屋用途：根据房屋的使用用途，以委评房地产为基准（100%）进行适当修正。

B：建筑面积：以估价对象的面积为基准，区分0-6000、6000-12000、12000-18000、18000-24000和24000以上五个等级，每档修正幅度2%。

C、建筑结构：钢混剪力墙、钢混、混合、钢结构、砖木，并结合房屋的建造质量综合打分，以评估对象为基准（100%），每档修正幅度2%。

D、建造成新：以委评房地产为基准（100%），区分成新，每档修正2%。

E、层高：以评估对象的层高为基准（100%），差异1m修正1%。

F、层数：待估对象与可比案例均为一层，故待估与可比案例楼层不做修正。

G、厂区出入通行情况：区分优、较优、一般、较差和差五个等级，每档修正幅度2%。

H、装饰装修：分为豪华装修、精装修、普通装修、简单装修和毛坯五个等级，以评估对象为基准（100%），每档修正幅度3%。

I、设备设施：指房屋内的设备状况，区分优、较优、一般、较差和差五个等级，以评估对象为基准（100%），每档修正幅度2%。

将可比实例相应因素条件与委评房地产相比较，确定相应指数。详见下表。

比较因素条件指数表

修正因素		委估对象	案例A	案例B	案例C
地址		压铸车间	金陵东路厂房-1	金陵东路厂房-2	亭南路厂房
日租金（不含税）		待估	0.73	0.74	0.76
市场日期		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区域因素	工业集聚度	100	100	100	100
	对外交通状况	100	100	100	100
	基础设施	100	100	100	100
	公交便捷度	100	100	100	100
	自然环境	100	100	100	100
权益状况	租赁期限	100	100	100	100
	土地用途	100	100	100	100
	租金支付方式	100	102	101	102
实物状况	房屋用途	100	100	100	100
	建筑面积	100	104	104	106
	建筑结构	100	100	100	100
	建筑成新	100	102	102	100
	层高	100	94	94	94
	层数	100	100	100	100
	厂区出入通行状况	100	100	100	100
	装饰装修	100	100	100	100
	配套设施	100	100	100	100

<3>比较因素修正

根据比较因素条件指数，对可比实例价格从交易情况、交易日期、区位因素、、权益因素、实物因素等方面进行系数修正，得出委评房地产的比准价格，详见下表。

表3 比较因素修正系数表

修正因素		案例 A	案例 B	案例 C
地址		金陵东路厂房-1	金陵东路厂房-2	亭南路厂房
日租金（不含税）		0.73	0.74	0.76
市场日期		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
区域因素	工业集聚度	100/100	100/100	100/100
	对外交通状况	100/100	100/100	100/100
	基础设施	100/100	100/100	100/100
	公交便捷度	100/100	100/100	100/100
	自然环境	100/100	100/100	100/100
权益状况	租赁期限	100/100	100/100	100/100
	土地用途	100/100	100/100	100/100
	租金支付方式	100/102	100/101	100/102
实物状况	房屋用途	100/100	100/100	100/100
	建筑面积	100/104	100/104	100/106
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	建筑成新	100/102	100/102	100/100
	层高	100/94	100/94	100/94
	层数	100/100	100/100	100/100
	厂区出入通行状况	100/100	100/100	100/100
	装饰装修	100/100	100/100	100/100
	配套设施	100/100	100/100	100/100
修正后单价（不含税）		0.72	0.73	0.75
修正后平均单价（不含税）		**0.73**		

经比较分析，各比较实例经因素修正后得到的价格较为接近，故取其算术平均值作为市场租金，委评压铸车间不含税日租金于 2026 年 9 月 17 日时的单价为 0.73 元/㎡.天。

②空置率

设定一年平均有一个月的空置期，则 1 个月/12 个月≈8%，估算年空置率与租金损失约占年租金 8%。

③年有效总收入的计算

年有效总收入=不含税租金×（1－空置率）。

（2）其他收入

根据签订的租赁合同，按 1 个月的租金计算，收益率为评估基准日的一年期银行存款利率 0.95%。

（3）总支出（运营费用）

①管理费

管理费是指对出租房屋进行必要管理所需支付的费用，主要是指管理人员的工资性支出等。根据评估人员的外业调查，委评房地产规模较大，管理费按年有效收入的2%计算。

②维修费

维修费是指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费用。房屋的维修费一般取重置成本的0.5%~2%，委评房地产为钢混结构，维护保养状况较好，故确定委评房地产房屋维修费按房屋建安造价的1.5%计算。

根据成本法确定委评房地产重置成本约为2,000.00元/平方米。

③保险费

保险费是指房屋所有权人为使用自己的房地产避免受到意外损失而向保险公司支付的费用。房屋年保险费率一般按房屋重置成本的0.15%。

④税金

税金是指房屋所有权人按有关规定向税务机关缴纳的房产税、城市建设维护税、教育费附加、印花税，综合税率为13.18%。

年运营费用＝管理费＋维修费＋保险费＋税金

（4）净收益

委评房地产年净收益=年有效总收入－年运营费用，各年计算具体见下表。

（5）变化趋势分析

评估人员参照类似房屋的租金上涨幅度及通货膨胀率，预测租约外年净收益年递增1%。

（6）资本化率的确定

①采用安全利率加风险调整值：即还原率=安全利率+风险调整值。本次安全利率选取十年期国债利率1.68%，考虑投资房地产的行业风险、经营风险、财务风险，国民经济景气及通货膨胀等方面的风险，确定风险调整值为2%~5%，资本化率为2.68%~6.68%。

②投资风险与投资收益率综合排序插入法：具体方法将社会上各种类型的投资收益率大小从低到高排序，然后根据经验判断所要求的还原率的具体数值。十年期国债利率1.68%、一年期LPR贷款利率为3.0%、投资股票的收益率在7%以

上，考虑投资房产的风险大于购买十年期国债而低于投资股票，其收益还原率高于一年期 LPR 贷款利率而低于投资股票的收益率，故资本化率为 3.00%~7.00%。

综合以上两种方法，本次资本化率取 5%。

（7）收益期限

委评房地产建成于 2010 年 1 月，钢混结构，至评估基准日已使用约 16.71 年，经济寿命为 50 年，则房屋尚可使用约 33.29 年；委评房地产所占土地使用权终止日期为 2056 年 12 月 30 日，土地剩余使用年限为 32.25 年，故以土地剩余使用年限作为房地产的剩余使用年限，故本次委评房地产的收益年限为 32.25 年。

（8）房屋残余价值

因房屋的使用年限长于土地出让年限，根据土地出让合同，土地出让期限届满时，出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，应就其残余价值给予补偿，故需考虑土地出让期满后地上建筑物的残余价值。委评房地产为钢混结构，经济耐用年限为 50 年，故土地到期后房屋成新率为最低成新率 30%。基准日时重置成本约为 2,000.00 元/平方米，近年来造价指数约为 1%。故残余价值计算如下：

$20,652.04\times2,000.00\times(1+1\%)^{32.25}\times30\%=17,079,632.13$ 元

（9）评估值计算

收益法适用计算公式为：

$$P=\frac{A*(1+r)}{r-s}\times\left[1-\frac{(1+s)^n}{(1+r)^n}\right]$$

其中：P为房地产价值；r为房地产资本化率；s为房地产的年收益递增率；

n为房地产的收益年期；A为每年的纯收益.

收益法测算表

序号	项目	参数	第 1 年	第 2 年	以后各年	残值
1	建筑面积	20,652.04				
2	收益年限	32.25	1	2	30.25	
3	不含税年租金(元)		5,531,648.91	5,586,965.40	5,642,835.06	
4	空置率		8%	8%	8%	
5	单位建安造价	2000	2000	2000	2000	
6	年有效总收入		5,089,117.00	5,140,008.17	5,191,408.25	
7	其他收入		4,028.88	4,069.17	4,109.86	
8	年运营费用					
	管理费	2.00%	101,782.34	102,800.16	103,828.17	

序号	项目	参数	第1年	第2年	以后各年	残值
	维修费	1.50%	827,986.00	827,986.00	827,986.00	
	保险费	0.15%	62,098.95	62,098.95	62,098.95	
	税金及附加	13.18%	670,745.62	677,453.08	684,227.61	
9	年运营费用合计		1,662,612.91	1,670,338.19	1,678,140.73	
10	年净收益		3,430,532.98	3,473,739.15	3,517,377.39	17,079,632.13
11	资本化率	5.00%				
12	以后各年增长率	1.00%				
13	折现值		3,430,532.98	3,308,323.00	57,881,934.49	3,540,981.17
14	收益价值公式					
15	市场价值（元）	不含税				**68,161,800.00**
16	单价（元/m²）	不含税				**3,300.00**
17	市场价值（元）	含税				**71,569,900.00**
18	单价（元/m²）	含税				**3,466.00**

则压铸车间的含税评估总价为71,569,900.00元。

（八）特别事项

1、本次委评的房屋建筑物明细表中序号5、序号6和序号9评估基准日时尚未办理权属登记，仅取得了建设工程规划许可证。产权持有单位按照规划许可证批准的建筑面积进行申报，评估人员进行了现场核实，未考虑后续办证面积与规划许可证登记面积可能存在的差异对评估结论的影响。

2、本次委评的房屋建筑物明细表中序号15-17为厂区配套用房，评估基准日时均未办理不动产权证，产权持有单位按照配套用房的实际建筑面积进行申报，评估人员进行了现场核实，未考虑后续办证面积与申报建筑面积可能存在的差异对评估结论的影响。

3、本次委评的房屋建筑物明细表序号3门卫2的证载建筑面积为71.04平方米，现场勘查时部分已拆除。本次评估以现场核实后的门卫2实际建筑面积测算价值。

第三部分评估结论及其分析

（一）评估结论

（一）市场价值的确定

本次首先采用成本法和收益法，对苏州春兴精工股份有限公司（以下简称"春兴精工"）及两家下属子公司名下的部分房地产于2026年9月17日的市场价值进行了评估。

（1）成本法评估结果

经采用成本法评估，苏州春兴精工股份有限公司及两家下属子公司名下的部分房地产于2026年9月17日的市场价值为**18,781.59万元**（整取到百位）。

（2）收益法评估结果

经采用收益法评估，苏州春兴精工股份有限公司及两家下属子公司名下的部分房地产于2026年9月17日的市场价值为**21,498.38**万元（整取到百位）。

（3）市场价值评估结论的选取

本次评估采用成本法得出的评估值为**18,781.59**万元，采用收益法得出的评估值为**21,498.38**万元，差异为**2,716.79**万元，差异率为**14.47%**。

差异的主要原因是：收益法从不动产预期租金收益资本化角度，反映市场参与者基于投资回报逻辑形成的不动产市场价值；成本法从不动产重置建造角度，反映房地产重置成本扣除各项贬值后的价值。

本次委评对象为工业房地产，房屋建筑物建设标准不高，经多年使用实体贬值程度较大；但其所在区域工业物业租赁市场活跃，同类物业客观租金水平较好。成本法测算结果仅体现资产的建造投入剩余价值，未能充分反映该不动产依托区位条件、产业配套，可持续对外出租获取稳定租金收益的价值。工业不动产市场交易参与者在购置此类物业时，通常以租金回报作为核心定价考量。综合两种方法的价值内涵、适用条件及市场参与者定价逻辑，本报告选取收益法测算结果作为最终评估结论。

即：苏州春兴精工股份有限公司及两家下属子公司名下的部分房地产于评估基准日2026年9月17日时的市场价值为**21,498.38万元（大写人民币贰亿壹仟肆佰玖拾捌万叁仟捌佰元整）**。

（二）清算价值的确定

根据本次评估有序清算假设，委评房地产需在约定有限变现周期内处置，无法实现充分市场化推介，故在上述综合确定的正常市场价值基础上，考虑快速变现折扣率（变现系数）之后确定委评房地产的清算价值。

经评估，苏州春兴精工股份有限公司及两家下属子公司名下的部分房地产于评估基准日2026年9月17日时的清算价值为**15,313.29万元（大写人民币壹亿伍仟叁佰壹拾叁万贰仟玖佰元整）**，具体如下：

金额单位：人民币万元

序号	地块名称	权证编号	建筑物名称	建筑面积	市场价值（万元）	变现折扣（%）	清算价值（万元）
产权持有单位一：苏州春兴精工股份有限公司							
1	春兴精工压铸车间地块	苏（2019）苏州工业园区不动产权第0000079号	压铸车间及辅房	20,699.65	7,156.99	71.23	5,097.92
2	春兴精工模具车间地块	苏（2022）苏州工业园区不动产权第0000066号	模具车间	11,467.95	4,100.11	71.23	2,920.51
		建字第20201696号建设工程规划许可证	打磨车间及危废仓库	1,024.90	364.33	71.23	259.51
小计				**33,192.50**	**11,621.43**		**8,277.94**
产权持有单位二：春兴铸造（苏州工业园区）有限公司							
3	春兴铸造厂区地块	苏房权证园区字第00422829号	CNC大楼及辅房	11,006.02	2,995.06	71.23	2,133.38
		建字第20160671号建设工程规划许可证	立体仓库	9,771.45	3,037.88	71.23	2,163.88
小计				**20,777.47**	**6,032.94**		**4,297.26**
产权持有单位三：苏州工业园区永达科技有限公司							
4	永达科技厂区地块	苏房权证园区字第00183723号	1-3#厂房、综合楼及辅房	18,765.55	3,844.01	71.23	2,738.09
合计				**72,735.52**	**21,498.38**	**71.23**	**15,313.29**

本报告所称“评估结论”包含**增值税**；未扣除资产处置过程中可能发生的土地增值税、契税、交易手续费、拍卖佣金、过户费等各项处置税费及中介费用；前述处置相关费用由交易各方根据交易安排另行承担。

（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

委托人未提供委评资产的账面情况，故无法进行比较及分析。

（三）评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自2026年9月17日至2027年9月16日。超过一年，需重新进行资产评估。

江苏华信资产评估有限公司

二〇二六年十一月十六日