

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

泰州市医药高新区华欣路 1 号美好超市商 铺年租金评估报告

苏方成评咨字【2026】0006号

江苏方成房地产土地资产评估有限公司

二〇二六年二月二十五日

目 录

声明	1
评估报告	4
一、委托人及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	4
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型及其定义	5
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 and 情况	8
九、评估假设	9
十、评估结论	11
十一、特别事项说明	11
十二、资产评估报告使用限制说明	11
十三、资产评估报告日	12
附件:	14

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、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人申报并确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师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。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，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、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

泰州市医药高新区华欣路1号美好超市商铺年租金 资产评估报告摘要

江苏方成房地产土地资产评估有限公司接受泰州医药高新技术产业投资发展有限公司委托，对泰州医药高新技术产业投资发展有限公司申报的资产年租金进行了评估。

评估目的：为泰州医药高新技术产业投资发展有限公司因泰州市医药高新区华欣路1号美好超市商铺出租拟了解其年租金价格提供价值参考。

评估对象和范围：评估对象为泰州市医药高新区华欣路1号美好超市商铺年租金市场价值。

评估范围为泰州医药高新技术产业投资发展有限公司申报的泰州市医药高新区华欣路1号美好超市商铺总面积435.51m²（详见评估明细表）。

价值类型：市场价值

评估基准日：2026年01月27日

评估方法：市场法

评估结论及其使用有效期：2026年01月27日至2027年01月26日止经市场法评估，泰州医药高新技术产业投资发展有限公司委估资产于本次评估基准日年租金价格为大写人民币贰拾伍万壹仟贰佰元整（RMB251,200.00元）。

对评估结论产生影响的特别事项：

详见资产评估报告正文“十一、特别事项说明”。

特别提示：以上内容摘自[苏方成评咨字【2026】0006号]评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告全文，本摘要不得单独使用。

泰州市医药高新区华欣路 1 号美好超市商铺年租金 资产评估报告

苏方成评咨字【2026】0006 号

泰州医药高新技术产业投资发展有限公司：

江苏方成房地产土地资产评估有限公司接受贵司的委托，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，对泰州医药高新技术产业投资发展有限公司申报的资产年租金评估项目，在 2026 年 01 月 27 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为泰州医药高新技术产业投资发展有限公司。

（一）委托人单位概况

公司名称：泰州医药高新技术产业投资发展有限公司

统一社会信用代码：913212915795254548

公司类型：有限责任公司(国有独资)

公司地址：泰州市药城大道一号研发大楼

法定代表人：宋凌翔

注册资本：250000 万人民币

经营期限：2011-08-03 至 无固定期限

经营范围：以自有资金从事实业投资、股权投资；土地前期开发与整理；基础设施建设；医药技术开发服务；疫苗、生物药、化学药、医疗器械的技术研发（不含药品、医疗器械的生产销售）；医药研发平台的运营与管理；医药会展服务；经济信息咨询服务；房屋、机械设备租

赁，物业管理，从事政府授权范围内的国有资产的经营、资本运作，房屋建筑工程施工，城市基础设施建设，城市防洪工程建设的建设、管理、维护，水土资源开发利用，水利工程设备物资采购、供应，污水处理、绿化工程、市政工程。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：养老服务（社区养老服务）；养老服务（居家养老服务）；养老服务（机构养老服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（二）委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人及经济行为相关的当事方。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

为泰州医药高新技术产业投资发展有限公司因泰州市医药高新区华欣路1号美好超市商铺出租拟了解年租金价格提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为泰州市医药高新区华欣路1号美好超市商铺年租金市场价值。

（二）评估范围为泰州医药高新技术产业投资发展有限公司申报的泰州市医药高新区华欣路1号美好超市商铺，面积435.51 m²。

四、价值类型及其定义

（一）价值名称与定义

价值类型为市场租金价值。

市场租金价值是房地产经适度营销，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行租赁交易的金额。

（二）价值内涵

价值的内涵是估价对象在价值时点，且满足估价假设和限制条件的建筑物和分摊的土地使用权市场租金。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是2026年01月27日。

评估基准日由委托方确定。确定评估基准日主要考虑了如下因素：选定的评估基准日应尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）法律、法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》及相关的法律、法规；
2. 《企业会计准则》及国家有关财务会计和税收方面的法律、法规；
3. 《中华人民共和国资产评估法》；
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
7. 其他有关的法律、法规和规章制度。

（二）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. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36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——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
8. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38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）。

（三）资产权属依据

1. 《不动产权证书》；
2. 其他参考资料。

（四）取价依据

1. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
2. 委托人暨产权持有单位提供的其他与评估有关的资料；
3. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

运用市场比较法求取评估对象房地产年租赁价格,是依据替代原理将待估房地产与类似的房地产在近期的年租赁交易价格进行对照

比较，通过对比租赁交易情况、交易日期、区域因素和个别因素等的修正得出待估房地产在评估基准日的租赁价格。

市场法的计算公式：

评估值（委估房地产租赁价格）= 可比实例年租赁价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期调整系数 × 区域因素调整系数 × 实体因素调整系数

八、评估程序实施过程和情况

（一）前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、产权持有单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取产权持有单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场调查、收集资料

资产评估项目组于2026年01月27日进驻现场，通过询问、核对、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、查询、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现

状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。项目组于2026年01月27日结束现场工作。

（三）整理资料、评定估算

资产评估组根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，进行必要的分析后，选择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

资产评估师对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

1. 交易假设

交易假设是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。

2. 公开市场假设

公开市场假设，是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。

3. 资产持续使用假设：

评估对象在评估基准日处于完好状态并满足基本使用功能，能够在合理的使用期限内持续有效地使用。

4. 特殊假设

1) 有关金融信贷利率、赋税基准及税率、外汇汇率及市场行情在正常或政府既定的范围内变化；

2) 委托方及产权持有单位提供的资产评估所必需的情况和资料真实有效；

3) 假设评估对象在评估基准日的状况与完成实地勘察之日的状况一致；

4) 假定产权持有单位管理当局对企业经营负责地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。产权持有单位在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

5) 评估对象无产权纠纷。

6) 没有考虑当前及将来可能承担的融资租赁、抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

本评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本评估结论无效。

十、评估结论

经市场法评估，泰州医药高新技术产业投资发展有限公司委估资产于本次评估基准日年租金价格为大写人民币贰拾伍万壹仟贰佰元整（RMB251,200.00元）。



十一、特别事项说明

1. 评估人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注,但不
对评估对象的法律权属作任何形式的保证。本次评估范围及对象,以
委托方申报的资产清单为依据,后期实际交割中资产的数量、权属、
范围等如发生变化,本评估机构不承担责任,提醒报告使用人予以关
注。根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》,被评估单
位和相关当事人应当依法提供评估对象法律权属等资料,并保证其真
实性、完整性、合法性。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行
必要的查验和披露,不代表对评估对象的权属提供任何保证,对评估
对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

2. 资产评估师和资产评估机构的法律责任是对本报告所述评估目
的下的资产价值量做出专业判断,并不涉及到评估师和评估机构对该项
评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上,依
赖于委托人及产权持有单位提供的有关资料。因此,评估工作是以委托
人及产权持有单位提供的有关经济行为文件,有关资产所有权文件、证
件及会计凭证,有关法律文件的真实合法为前提。

3. 本次评估范围及采用的由产权持有单位提供的数据、报表及有关
资料,委托人及产权持有单位对其提供资料的真实性、完整性负责。对
评估对象可能存在的有关瑕疵事项,在委托人和
产权持有单位未做特殊说明,而评估人员根据执业经验一般不能获悉
的情况下,评估机构和评估人员不承担相应责任。

4. 本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正
确理解评估结论,评估结论不等同于评估对象可实现价格,评估结论不
应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

5. 本次评估报告产权面积以委托方提供的《租赁合同》为准。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告使用范围:

1. 本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

2. 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。

3. 本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体,法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

4. 本项资产评估报告使用有效期为:本评估报告的有效使用期为一年,即自2026年01月27日至2027年01月26日止。

(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、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对其评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为:2026年02月25日。

(本页无正文)

法定代表人:



资产评估师:



资产评估师:



江苏方成房地产土地资产评估有限公司

二〇二六年二月二十五日



附件:

1. 评估明细表;
2. 签字资产评估师承诺函;
3. 资产评估机构营业执照;
4. 资产评估机构资格证书;
5. 签字资产评估师职业资格证书登记卡。

资产评估机构及评估人员 承诺函

泰州医药高新技术产业投资发展有限公司：

受贵单位委托，我们对泰州医药高新技术产业投资发展有限公司申报的泰州市医药高新区华欣路1号美好超市商铺年租金市场价值进行价值评估。并形成资产评估报告，在假设条件成立下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的责任：

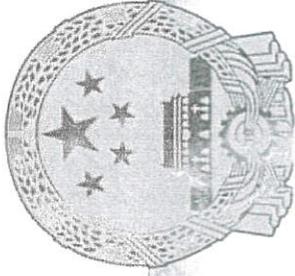
1. 资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
2. 评估方法及选用的参照数据、资料恰当；
3. 影响资产评估价值的因素考虑周全；
4. 资产评估结果公允，适当；
5. 评估工作未受任何人为干预并独立进行。

签字资产评估师：



资产评估师执业机构（公章）





统一社会信用代码

91321291MA7MM5M832

营业执照

编号 321291608500240070017

扫描二维码“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 江苏方成房地产土地资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 蔡晨阳

经营范围 一般项目：房地产评估；房地产经纪；房地产咨询；房屋拆迁服务；资产评估；土地调查评估服务；社会稳定风险评估；工程造价咨询业务；工程管理服务；政府采购代理服务；价格鉴证评估（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）

注册资本 1000万元整

成立日期 2022年03月29日

住所 泰州市医药高新区江洲南路113号6层



机关 2022年09月23日

http://www.gsxt.gov.cn

泰州市财政局文件

江苏方成房地产土地资产评估有限公司
附件专用章

泰财工贸〔2023〕1号

备案公告

江苏方成房地产土地资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为江苏方成房地产土地资产评估有限公司，组织形式为有限公司。

二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为蔡晨阳。

三、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理

系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行注册。

特此公告。



泰州市财政局办公室

2023年1月5日印发



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：32230021

会员姓名：赫英涵

证件号码：230104*****2



所在机构：江苏方成房地产土地资产评估有限
公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

赫英涵



(有效期至 2026-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号: 32070029

会员姓名: 刘爱军

证件号码: 321020*****7



所在机构: 江苏方成房地产土地资产评估有限
公司

年检情况: 2025 年通过

职业资格: 资产评估师

房地产估价师



扫码查看详细信息

本人印鉴:



签名:

刘爱军



(有效期至 2026-04-30 日止)