

万隆（上海）资产评估有限公司

《关于深圳金信诺高新技术股份有限公司拟了解资产价值的问询函》
之评估师核查意见

1.请你公司结合上述房产周边工业园区情况、同类可比案例等说明上述房产采用重置成本法评估的合理性。请评估师核查并发表明确意见。

经查询金信诺工业园所在区域的宗地市场信息，在相同或相似的供求圈内，选择同一区域、用途相同的或相近宗地作为初步比较交易案例，再经分析整理后确定三个比较实例，基本情况如下：

项目	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
位置	龙岗区宝龙街道高科大道与宝龙三路交汇处东北侧（G02304-0008）	坪山区坑梓街道（G14316-0115）	坪山区坑梓街道（G13113-8024）
用途	工业用地	工业用地	工业用地
面积	5472.34	51785.77	27491.02
容积率	4.6	3.81	4
土地利用情况	现状为空地	现状为空地	现状为空地
土地开发程度	宗地红线外六通，宗地红线内场地平整	宗地红线外六通，宗地红线内场地平整	宗地红线外六通，宗地红线内场地平整
交易时间	2019/12/20	2020/9/30	2020/12/30
交易情况	正常	正常	正常
交易方式	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地使用年限	20	20	20
成交总价	2280	22100	10400
楼面地价（元/㎡）	906	1120	946
竞得人	深圳市超频三科技股份有限公司	深圳市坪山城投置业有限公司	深圳中城生物医药产业园发展有限公司

就房产评估作价方式选择方面，评估人员通过现场实地走访、网络询价、查询土地房产交易中心交易情况等途径，未能获取到深圳龙岗区及周边等地区近两年类似大面积的房地产交易案例，故本次评估未采用市场法。又根据深圳市住房和建设局关于印发《深圳市各类物业建筑安装工程总造价标准》的通知、广东省工程造价信息网、广联达指标网等相关媒体发布的工程造价信息，房屋建筑物建安重置成本较容易测算，故适合采用成本法进行评估。

2.请你公司说明在采用重置成本法评估上述房产时，重置成本和成新率的具体确定依据、计算过程以及评估结果的合理性。请评估师核查并发表明确意见。

【回复】

房屋建筑物类固定资产采用重置成本法进行评估，评估过程的关键评估参数补充说明如下：

(1) 重置成本法：求取评估对象在评估时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。公式如下：

评估净值=评估原值×成新率(%)

1) 评估原值=房屋重置建筑安装总造价+前期费用+配套规费+建设单位管理费+资金成本-可抵扣增值税

2) 房屋重置建筑安装总造价

本次评估根据企业提供的情况及评估对象房屋建筑物工程资料收集情况，结合当地执行的定额标准和有关取费文件以及《深圳市住房和建设局关于印发《深圳市各类物业建筑安装工程总造价标准》的通知》计算得出房屋建筑物的建筑安装工程费。

3) 前期费用

包括现行国家及各地政策规定建设工程应开支的费用，如勘察设计费、工程建设监理费等。根据工程具体情况，选择如下费用及费率：

可行性研究费，以工程建安造价的 0.56%计取；

工程勘察、设计费，以工程建安造价的 3.62%计取；

环境影响评价费，以工程建安造价的 0.07%计取；

工程招投标代理费，以工程建安造价的 0.25%计取；

工程监理费，以工程建安造价的 2.30%计取；

以上总计 6.80%。

4) 配套规费

根据当地文件，城镇基础设施配套费按照基建投资额的 4%确定。

5) 建设单位管理费：

建设单位管理费以房屋重置建筑安装总造价、前期费用和配套规费之和计取基数，费率确定为 1.25%。

6) 资金成本

假设资金均匀投入，建设周期以 1/2 计，根据评估基准日时银行利息一年期

建筑面积	建安造价	期日修	结构调整 (%)					装修	调整后建安造价
35,392.50	2,363.00	1.0000	0%	0%	0%	0%	0%	15%	96,177,349.00

2) 重置成本的确定

		单位	数 量	取费系数	合 计
一	调整后建安造价 (一) (含税)	元			96,177,349.00
二	前期费用 (一) *系数	元	96,177,349.00	6.80%	6,540,059.72
1.00	可行性研究费	元	96,177,349.00	0.56%	538,593.15
2.00	勘察设计费	元	96,177,349.00	3.62%	3,481,620.03
3.00	环境影响评价费	元	96,177,349.00	0.07%	67,324.14
4.00	工程招投标代理费	元	96,177,349.00	0.25%	240,443.37
5.00	工程监理费	元	96,177,349.00	2.30%	2,212,079.03
三	政府规费	元	35,392.50	0.04	4,108,696.35
1.00	市政基础设施配套费	元/M ²	35,392.50	0.04	4,108,696.35
四	小计 (一+二+三)	元			106,826,105.07
五	建设单位管理费 (五) *系数	元	106,826,105.07	1.25%	1,335,326.31
六	资金成本: ((一+五)/2+二+三) *1.5*3.85%	元		3.85%	3,430,644.16
七	抵扣增值税	元			8,311,441.06
1.00	建安造价	元	96,177,349.00	0.09	7,941,249.00
2.00	前期费用	元	6,540,059.72	0.06	370,192.06
八	重置总价 (四+五+六-八)	元			103,280,600.00
九	评估原值	元	103,280,600.00	1.00	103,280,600.00

3) 成新率的确定:

①年限成新率

该建筑物为框架结构,现状用途为非生产用房,结构经济使用年限为 60 年。该建筑物于 2020 年 6 月建成使用,已使用 1.42 年,剩余使用年限为 58.58 年。土地截止日期为 2044 年 1 月 15 日,土地剩余年限 22.14 年,根据估价委托人提供的《深圳市土地使用权出让合同书》【深地合字(2014)2014 号】“第十七条”记载可知,土地出让年限届满,深圳市规划和国土资源委员会龙岗管理局无偿收回出让地块的土地使用权,故本次剩余年限取土地剩余年限。

$$\text{年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\% = (1 - 1.42 / 22.14) = 94\%$$

②现场鉴定成新率的确定

评估人员进入现场后,对房屋建筑物进行实地勘察,对各部位使用情况作出鉴定,主要考虑物理性损耗、主要承重部件损耗、围护部件损耗、水卫、电、空调的损耗、内装修损耗、外装修损耗等因素及房屋的用途等,以百分制评分,打出各部分的分值。具体打分如下:

打分法	房屋成新率评分	名称	评分	标准分	备注	
		1、结构部分				权重
	基础	24	25	承载力较好，无不均匀沉降		
	承重构件	24	25	梁板柱等无裂缝、变形、露筋		
	非承重墙	14	15	无风化、裂缝、勒脚有浸蚀		
	屋面	19	20	隔热、保温层良好		
	楼地面	14	15	整体面层无明显脱落现象		
	小计	95	100			
	2、装修部分			权重	10%	
	门窗	28	30	开关正常，无残缺、剥落现象		
	外粉饰	23	25	稍有空鼓、无裂缝、风化、剥落、勾缝砂浆酥松脱落现象		
	内粉饰	23	25	无空鼓、裂缝、涂料脱落		
	顶棚	18	20	面层无明显裂缝		
	小计	92	100			
	3、设备			权重	10%	
	水卫	35	37	通畅、器具完好。个别零件残缺损坏		
	采暖、通风	35	38	完好、个别部件损坏		
	照明	24	25	线路装置完好，个别零件损坏		
	小计	94	100			
4、根据评分修正系数表求成新率：						
$(80% \times 95 + 92 \times 10\% + 94 \times 10\%) \div 100 =$					95.00%	

综上，由于标的资产所在地同类房地产交易市场不活跃，不满足采用市场法、收益法及其衍生方法的运用的条件，本次评估采用成本法进行评估；成本法系采用房地分估路径，其中房屋建筑物采用重置成本法进行评估时，通过前述分析可知，其建安单价、成新率等重要参数取值合理、公允的，从重置的角度客观反映了其市场价格。

综上所述，采用重置成本法评估的确定依据、计算过程以及评估结果具备合理性。

(本页无正文)

万隆（上海）资产评估有限公司

2021年12月23日