



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司  
关于上海证券交易所就长园科技集团股份有限公司  
会计政策变更事项监管工作函中涉及的

需由评估机构发表意见的复函

长园科技集团股份有限公司：

贵公司于 2022 年 11 月 4 日收到上海证券交易所上市公司管理一部签发的《关于长园科技集团股份有限公司会计政策变更事项的监管工作函》（上证公函[2022]2628 号，以下简称《工作函》）。《工作函》中涉及 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司（“本公司”/“我们”）受贵公司委托，就贵公司相关投资性房地产于 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日的公允价值进行评估并出具的《基于财务报告目的所涉及的长园科技集团股份有限公司及其子公司名下投资性房地产资产追溯性资产评估报告》（鹏信资评报字[2022]第 202 号、203 号和 204 号）（以下简称《评估报告》）。

2022 年 11 月 7 日，本公司收到贵公司《关于提请评估师对上海证券交易所监管工作函进行答复的说明》，要求本公司就前述《评估报告》所涉及的评估师对《工作函》中的相关问题发表意见，以便于贵公司履行信息披露义务。本公司及时组织相关评估专业人员对相关事项进行复核并讨论，并在此基础上向贵公司说明如下：

**一、补充披露投资性房地产公允价值的具体计量过程，包括关键值的确认、现金流的测算以及折现率的来源和调整的过程及依据，并比较周边房地产市场情况说明其估值的合理性和审慎性。**

回复：

**（一）关于评估方法**

本次对长园科技集团股份有限公司（以下简称「长园集团」）申报的投资性房地产公允价值评估过程中，根据投资性房地产的产权状况、市场交易状况与资料收集情况，分别采用了收益法和市场法。

**1. 收益法的适用性分析**

对于「长园集团」申报的相关房地产权证证载用途为工业性质的房地产（总面积 79,147 m<sup>2</sup>），包括：长园新材料港 1~8 栋厂房（房产 1）、长园新材料港 9 栋 10 栋厂房（房产 2）、南山区科技工业园厂房 4 栋 1 层厂房（房产 3）、南山区科技工业园厂房 4 栋 2、4、5、6 层厂房（房产 4）、深圳市车庙工业区（泰然）201 栋 8 层



东厂房（房产 5）、东莞市东城区上桥社区厂房（房产 6）及珠海市高新区金峰北路 89 号 6 栋工业厂房（房产 7），按照上述房地产于评估基准日的实际用途或设定的未来预期用途发表价值意见。

租户租入上述房地产用途主要为研发、办公及少量配套酒店商业（已于 2014 年在当地政府部门备案），但周边同类房地产涉及房地产转让的交易案例较少。鉴于该等房地产多年来一直用于租赁经营，具有独立获益能力，其所在区域内评估基准日近期同类物业的租赁市场交易活跃，相关收益的市场数据能够获取，与之相关的未来收益期限及其所对应收益和风险能够进行相对合理预测和估计，故对该等房地产本次评估采用收益法。

深圳市南山区长园新材料港 1~8 栋厂房（房产 1）、9 栋、10 栋厂房（房产 2）均位于深圳市高新区内，房地产性质均为非市场商品房；根据《深圳经济特区高新技术产业园条例》相关规定，上述房地产不得自由转让。因此不适宜采用市场法评估。

## 2. 市场法的适用性分析

所谓市场法系指在市场上选择若干相同或近似的资产作参照物，针对影响资产价值的各项因素，将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综合分析各项调整结果，确定被评估资产的评估值的一种评估方法。

对于「长园集团」申报的宿舍、住宅及办公性质房产（总面积约 995 m<sup>2</sup>），包括：深圳市南山区科技工业园 16 栋 511、17 栋 103 单身宿舍以及深圳市南山区松坪山高新区 7 套住宅（房产 8）、上海市普陀区长久大厦 1802 室、1803 室（房产 9）。通过市场调查，该类房地产所在区域或同一供需圈内，存在较多可资比较的市场转让交易案例。故本次评估对该类房地产采用市场法。房产 8 中深圳市南山区松坪山高新区 7 套住宅属于研发配套用房，已办理相关《房地产证》，证载房地产性质为非市场商品房，房产只能出售给高新技术产业园区投资的经济组织。本次评估，根据 2019 年 10 月 17 日深圳市政府办公厅发布的《深圳市地价测算规则》及 2021 年 5 月 28 日深圳市规划和自然资源局发布的《深圳市 2021 年度标定地价成果》，参照政策性住房转让需办理过户应补缴地价的相关规定计算了与之相应的应补地价 16,760 元/平方米。

### （二）关于评估过程

#### 1. 收益法评估

采用收益法评估，其计算公式为：

$$P = \frac{A}{r} \left[ 1 - \frac{1}{(1+r)^t} \right]$$

其中：P 为评估单价（元/m<sup>2</sup>）

A 为每单位出租面积的年纯收益



$r$  为出租物业的折现率

$t$  为预期的收益年限

房地产的净收益为租赁收入扣除维修费、管理费、保险费和有关税费。

收益法评估过程中，主要评估参数选取的依据及过程如下：

### (1) 估算有效毛租金收入

有效毛租金收入在金额上等于按合同约定或正常租金水平估算的年租赁收入扣除免租期及空置率后的实际收入。本次评估在估算有效毛租金收入时，划分三个阶段，阶段一（现有租约载明的租赁期限内），按租赁合同约定的租金进行计算；阶段二（现有租约约定的租赁期限外，评估预测的租金增长期），按照相应评估基准日的市场租金考虑一定租金递增率预测其租约到期后的未来收益状况；阶段三（预计的租赁状况稳定期），考虑相关房地产的市场租金经历阶段二的增长后进入相对稳定状况，在剩余收益期内均按该稳定租金预测其收益状况。

市场租金一般是选取同区域同类房地产可资比较的三个租赁交易案例，采用市场法对租赁交易情况进行修正后确定。

实际评估测算时，为计算方便，在评估设定的租金递增年限内（阶段二），首先将等比序列递增的月租金转换为等额方式的月租金，并按下式计算：

$$a' = ax \frac{r}{r-s} \left[ 1 - \frac{(1+s)^n - 1}{(1+r)^n - 1} \right]$$

其中： $a'$  为转换后的等额月租金

$a$  为评估设定的租金递增起始基数

$r$  为出租物业的折现率

$s$  为租金逐年递增幅度，以百分比表示

本次评估，主要考虑（1）评估标的资产主要分布在深圳市，属国内一线城市，经济较为发达，办公或商业市场需求量亦逐年递增，虽然近两年来受新冠疫情影响，相关物业的市场租金有一定降幅，但未来国民经济持续向好的大方向不变，特别是深圳 GDP 依然保持增长趋势；（2）据资产占有方提供的相关《房地产租赁合同》，长期租约中租金年递增率多为 2%~5%。综合上述因素，本次评估，租金逐年递增幅度  $s$  取 3%。

$n$  为评估设定的租金递增的次数

空置率的确定：本次评估在估算有效毛租金收入时，划分三个阶段，相应空置率也划分三个阶段进行分析。其中：

阶段一（现有租约载明的租赁期限内），阶段一的期限按评估基准日至现有最长的租约到期日确定，因此，该阶段的空置率一般是参考评估基准日实际空置率，同



时考虑基准日后持续对外出租情况确定。阶段二（现有租约约定的租赁期限外，评估预测的租金增长期）及阶段三（预计的租赁状况稳定期），一般是根据评估标的房产历史年度平均空置率水平，同时参考近年该区域同类用途房地产市场空置率变动趋势综合确定。

现以基准日 2021 年 12 月 31 日房产 1、房产 2、房产 3、房产 4、房产 5 为例，分别说明其空置率选取情况如下：

物业名称	空置率		
	阶段一	阶段二	阶段三
长园新材料港 1~8 栋厂房（房产 1）	30%	10%	10%
长园新材料港 9 栋 10 栋厂房（房产 2）	0%	10%	10%
南山区科技工业园厂房 4 栋 1 层厂房（房产 3）	0%	10%	10%
南山区科技工业园厂房 4 栋 2、4、5、6 层厂房（房产 4）	0%	10%	10%
深圳市车庙工业区（泰然）201 栋 8 层东厂房（房产 5）	0%	10%	10%

房产 1：长园新材料港 1~8 栋厂房建筑面积合计约 4.1 万平方米，分别出租给多家租户。2020 年 9 月前平均出租率达 90% 以上。2020 年 9 月「长园集团」发布了关于拟采取整体拆除重建的方式对该地块进行城市更新的公告，此后大量租客退租。截至 2021 年底，房产 1 出租率仅为 45%。2022 年 8 月，「长园集团」公告解除上述城市更新计划后租户持续增加，截至 2022 年 10 月底，房产 1 出租率已上升至约 60%。目前「长园集团」正加大招租力度，预计 2023 年中期，出租率可上升至 70% 以上；长园新材料港 1~8 栋厂房阶段一的期间多为基准日后 1—3 年，参考评估基准日实际空置率，同时考虑基准日后持续对外出租情况预计该房产在阶段一的空置率为 30%。

评估人员通过市场调查了解到深圳市南山区长园新材料港周边同类产业园办公用房的空置率大约在 10%—15% 左右；同时参考房产 1 历史年度正常情况下空置率水平（约 10%），预计房产 1 在阶段二、阶段三空置率为 10%。

房产 2：2021 年末「长园集团」与一家租户达成 9 栋、10 栋的整租意向并于 2022 年 2 月签约，租期约 10 年，因此确定 9 栋、10 栋于阶段一的空置率为 0%。预测其阶段二、阶段三空置率为 10% 依据同房产 1。

房产 3、房产 4、房产 5：截至 2021 年 12 月 31 日，房产 3 及房产 4 已整体出租给单一租户，租期至 2024 年 9 月，租赁情况稳定；房产 5 已被列入车公庙泰然工业区第一城市更新单元（旧改）范围内，并于 2016 年 8 月与开发商签订了《搬迁安置协议》，约定旧改项目完成后补偿新建的产业研发用房，并由开发商于过渡期内向公司支付临时安置费（即过渡期租金）至新建房产办理入伙手续为止，租金补偿稳定。因此，对于上述房产确定其于阶段一的空置率为 0%；评估人员通过市场调查了解到深圳市南山区科技园、车公庙周边同等租金水平的写字楼空置率约在 8%—15% 左右；因此，预计上述房产在阶段二、阶段三空置率为 10%。



## (2) 估算运营费用

被评估房地产对外租赁时，主要产生的运营费用包括城市房产税、城建税及教育费附加、印花税、维修费、管理费、保险费、土地使用税等，根据当地房地产出租的相关规定并参照评估基准日时点类似房地产的一般费用水平确定。其中：

城市房产税：依据房产税暂行条例相关规定，以租金收入为计税依据的城市房产税均按租赁收入 $\times 12\%$ 的标准征收。深圳市房地产，根据《深圳经济特区房产税实施办法》（深府〔1987〕164号）测算，其征收标准为：房产原值 $\times 70\% \times$ 税率（1.2%）；上述实施办法将于2022年12月31日失效，失效后按租赁收入 $\times 12\%$ 的标准征收。其他地区房地产所涉及的房产税，均按租赁收入 $\times 12\%$ 的标准测算。

城建税及教育附加：城建税年征收标准为：增值税 $\times 7\%$ ；教育费附加年征收标准为：增值税 $\times 3\%$ ；地方教育费附加年征收标准为：增值税 $\times 2\%$ 。

印花税：根据《中华人民共和国印花税法暂行条例》（国务院令〔1988〕第11号）所载确定年征收标准为：年有效毛收入 $\times 0.1\%$ 。

土地使用税：根据房地产所在地发布的土地使用税纳税等级范围的公告及征收标准进行测算。

## (3) 收益年限的确定

依据被评估房地产《不动产权证书》等权属资料记载的土地使用期限，截至相关评估基准日，取剩余土地使用年限为收益法评估中的收益年限。

## (4) 选用适当的折现率

折现率采用安全利率加风险调整值法确定。即：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

无风险报酬率：本次评估，选用15年期的国债到期收益率作为无风险报酬率。

风险报酬率：根据评估标的资产所在地区的经济状况、未来发展趋势以及评估标的资产的用途、新旧程度等因素确定风险报酬率。行业经验取值：对于商业地产，风险报酬率一般取5%至7%；对于工业地产，风险报酬率一般取4%至6%；对于办公地产，风险报酬率一般取3%至5%。本次评估，考虑评估标的资产主要分布在深圳市、东莞市以及珠海市，属国内一线、二线城市，经济较发达，人口密集且近几年人口数量均为正增长；标的资产的用途主要为办公，在国内一线、二线城市，写字楼市场需求量亦是逐年递增。因此，本次评估，2019年末、2020年末、2021年末的有关风险报酬率均取4%。

据中国债券信息网查询的中国固定利率收益率曲线显示：于评估基准日2019年12月31日、2020年12月31日和2021年12月31日，15年期的国债到期收益率（无风险报酬率）分别为3.42%、3.54%、3.1%。风险报酬率取4.0%，因此，本次评估，2019年末、2020年末、2021年末折现率（取整后）分别为7.5%、7.5%和7%。

### (5) 收益法评估过程

以长园新材料港2号高科技厂房一至四层（6栋）为例，其2021年12月31日公允价值评估过程说明如下：

#### 1) 估算有效毛租金收入

长园新材料港2号高科技厂房《不动产权证》证载用途为工业厂房，实际用途为办公，建筑面积为9,875.68 m<sup>2</sup>，宗地面积为10,000.57 m<sup>2</sup>。根据「长园集团」提供的《房屋租赁合同》和《关于委托评估房产于评估基准日设定房产用途的说明》，「长园集团」将该栋房地产1~4层用于对外出租，建筑面积合计7,868.91 m<sup>2</sup>，所分摊的土地使用权面积为7,968.42 m<sup>2</sup>，租赁期限自2022年1月1日至2023年7月17日。本次评估，在上述租赁期限内，按租赁合同约定的租金进行预测，租赁期限外则按市场租金预测其收益状况。

评估人员对周边商业房地产的市场租赁情况进行了调查，整理如下表所示：

物业名称	位置	楼层	用途	交易情况	月租金 (元/ m <sup>2</sup> )	面积 (m <sup>2</sup> )	信息来源
深圳动漫园	深圳市南山区粤海路5号6栋	7	办公	正常	90	800.00	房产中介
互联易电商园	南山区朗山路24号	6	办公	正常	110	1,100.00	房产中介
华侨城创意园	深圳市南山区锦绣北街2号	6	办公	正常	110	700.00	房产中介

评估人员对可比交易案例各因素进行修正，得出待估物业的市场月租金为94元/m<sup>2</sup>（不含税），具体测算过程见下表：

因素类别	比较因素	待估 物业	可比实例					
			实例一		实例二		实例三	
			比较	相对值	比较	相对值	比较	相对值
区域因素	区域定位或级差	20	相同	20	相同	20	相同	20
	交通便捷程度	20	较好	25	稍好	22	稍好+	23
	环境、景观	20	稍差-	19	稍差-	19	相同	20
	公共配套设施完备程度	20	相同	20	相同	20	相同	20
	办公活跃程度	20	稍差-	19	稍差-	19	相同	20
	合计	100	合计	103	合计	100	合计	103
个别因素	装修等级标准	20	稍好-	21	较好	25	稍好-	21
	配套设备	20	稍好-	21	稍好+	23	稍好-	21
	停车位数量	20	稍差-	19	稍差+	17	较好	25
	物业管理	20	稍差-	19	稍差-	19	相同	20
	平面布置	20	相同	20	相同	20	相同	20
	合计	100	合计	100	合计	104	合计	107

比准价格及公允价值计算									
交易实例	租金 元/m <sup>2</sup>	交易日期	价格 指数	交易 时间 修正	交易 情况 修正	区域 因素 修正	个别 因素 修正	比准价格 元/m <sup>2</sup>	权重
		yyyy-mm							系数
实例一	90	2022/1/20	1	1/100	100/100	100/103	100/100	88	1/3
实例二	110	2022/1/20	1	1/100	100/100	100/100	100/104	105	1/3
实例三	110	2022/1/22	1	1/100	100/100	100/103	100/107	99	1/3
待估 物业	月租金	87,300	元				租金单价	97	

参考同一供需圈类似物业的市场租金水平，结合当地物业租赁价格的上涨趋势，同时考虑被评估房地产所处区位、发展前景、片区规划和基础设施的改善状况、建筑结构及配套设施的完善程度等，本次评估预计的租金状况如下：

2022年1月1日起至2023年7月17日，取77.39元/m<sup>2</sup>/月（不含税）作为可实现的月租金水平；2023年7月18日至2038年7月18日，以101.40元/m<sup>2</sup>/月（不含税）为基准，每年租金在上年的基础上递增3%；2038年7月18日后租金预计达到稳定期，至被评估房地产土地使用年限止。

实际评估测算时，为计算方便，在评估设定的租金递增年限内，首先将等比序列递增的月租金转换为等额方式的月租金，并按下式计算：

$$a' = ax \frac{r}{r-s} \left[ 1 - \frac{(1+s)^n - 1}{(1+r)^n - 1} \right]$$

其中：a'为转换后的等额月租金

a为评估设定的租金递增起始基数

r为出租物业的折现率，本次评估取7%

s为租金逐年递增幅度，以百分比表示，本次评估取3%

n为评估设定的租金递增的次数

经上述计算后，2023年7月18日至2038年7月18日按等比序列递增的月租金转换为等额方式的月租金为121.16元/m<sup>2</sup>，2038年7月19日开始月租金为157.97元/m<sup>2</sup>。

## 2) 估算运营费用

被评估房地产对外租赁时，主要产生的运营费用包括城市房产税、城建税及教育费附加、印花税、维修费、管理费、保险费、土地使用税等，根据深圳市房地产出租的相关规定并参照评估基准日时点类似房地产的一般费用水平确定。其中：

城市房产税：根据《房产税法》，按租赁收入×12%的标准征收。

城建税及教育附加：城建税年征收标准为：增值税×7%；教育费附加年征收标准为：增值税×3%；地方教育费附加年征收标准为：增值税×2%。



印花税：根据《中华人民共和国印花税法暂行条例》（国务院令[1988]第 11 号）所载确定年征收标准为：年有效毛收入 $\times 0.1\%$ 。

维修费、保险费：分别根据物业管理行业惯例以及保险行业收费惯例，本次评估分别取租赁收入的 0.5% 和租赁收入的 0.1%。

经营管理费：根据物业租赁经营状况，租赁合同期内取 5.00 元/m<sup>2</sup>；2023 年 7 月 18 日至 2038 年 7 月 18 日按 5.30 元/m<sup>2</sup> 估算，2038 年 7 月 19 日开始按 5.62 元/m<sup>2</sup> 计算。

土地使用税：根据《深圳市地方税务局关于调整我市城镇土地使用税纳税等级范围的公告》（深圳市地方税务局公告 2017 年第 3 号）所载确定年征收标准为：土地面积 $\times 3$  元/m<sup>2</sup>。

### 3) 收益年限的确定

根据「长园集团」提供的《不动产权证》，该房地产的土地使用年限至 2052 年 3 月 6 日止。截至评估基准日，剩余土地使用年限为 30.17 年；即收益年限为 30.17 年。

### 4) 选用适当的折现率

折现率采用安全利率加风险调整值法确定。即：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

据中国债券信息网查询的中国固定利率收益率曲线显示，于评估基准日 2021 年 12 月 31 日，15 年期的国债到期收益率为 3.1%，故选用 3.1% 为无风险报酬率，风险报酬率取 4.0%，折现率取整为 7.0%。

### 5) 评估计算

具体计算过程如下表所示：

序号	项目或计算内容	代号	计算基础或公式	比率	数值		
一	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	SB			7,868.91		
二	用地面积 (m <sup>2</sup> )	SL			7,968.42		
三	收益年限 (年)	n			1.50	15.00	13.67
		n1	评估基准日/租赁开始日		2021/12/31	2023/7/18	2038/7/19
		n2	租约截止日/收益分段日/收益到期日		2023/7/17	2038/7/18	2052/3/6
四	折现率	r	安全值	3.10%	合计	7.04%	
			风险值	4.00%	取值	7.00%	
1	分段年有效毛收入 (元/m <sup>2</sup> )	Re	Re=Rg $\times (1-\alpha)$		696.50	1,308.53	1,706.12
1.1	年潜在毛收入 (元/m <sup>2</sup> )	Rg	Rg=Rm $\times 12$		928.67	1,453.92	1,895.69
1.2	月租金 (元/m <sup>2</sup> )	Rm			77.39	121.16	157.97





序号	项目或计算内容	代号	计算基础或公式	比率	数值		
1.3	租金递增(减)率	$\beta$		3.00%			
1.4	空置率	$\alpha$			30.00%	10.00%	10.00%
2	年运营费用(元/m <sup>2</sup> )	C	$C=\sum C_i, i=1,2,3,\dots,9$		66.70	182.37	235.58
2.1	城市房产税(元/m <sup>2</sup> )	C1	年有效毛收入	12.00%	49.99	157.02	204.73
2.2	增值税(元/m <sup>2</sup> )	C2	年有效毛收入	5.00%	32.50	65.43	85.31
2.3	城建税及教育附加	C3	增值税	12.00%	3.90	7.85	10.24
2.4	印花税(元/m <sup>2</sup> )	C4	年有效毛收入	0.10%	0.65	1.31	1.71
2.5	维修费(元/m <sup>2</sup> )	C5	年有效毛收入	0.50%	3.25	6.54	8.53
2.6	保险费(元/m <sup>2</sup> )	C6	年有效毛收入	0.10%	0.65	1.31	1.71
2.7	土地使用税(元/m <sup>2</sup> )	C7	土地面积	3.00	3.04	3.04	3.04
2.8	经营管理费(元/m <sup>2</sup> )	C8	年有效毛收入		5.00	5.30	5.62
3	押金利息收入(元/m <sup>2</sup> )	A	月租金 $\times 2 \times (1 - \text{空置率}) \times \text{利息率}$	1.75%	1.90	3.82	4.98
4	分段年净收益(元/m <sup>2</sup> )	B	$B = Re - C + A$		585.49	1,129.98	1,475.52
5	分段收益单价(元/m <sup>2</sup> )	Pa	$P = B \times [1 - (1 + r)^{-n}] \div r$		807.00	10,292.00	12,718.00
	分段评估单价(元/m <sup>2</sup> )				807.00	9,298.74	4,164.73
6	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	P			14,300.00		
7	评估值(元)	V	$V = P \times SB$		112,525,413		

即长园新材料港2号高科技厂房1~4层的评估值为112,525,413元。

## 2. 市场法评估

采用市场法评估，市场法的基本计算公式：

$$P1 = P' \times A \times B \times C \times D = P' \times 100 / ( ) \times ( ) / 100 \times 100 / ( ) \times 100 / ( )$$

$$P = \sum (P1 \times \text{权重系数})$$

式中：

P—待估房地产评估价值

P1—待估房地产比准价格

P'—可比交易实例价格

$$A - \text{交易情况修正系数} = \frac{100}{( )} = \frac{\text{正常交易情况指数}}{\text{可比实例交易情况指数}}$$

$$B - \text{交易日期修正系数} = \frac{( )}{100} = \frac{\text{估价期日价格指数}}{\text{可比实例交易时价格指数}}$$

$$C-\text{区域因素修正系数} = \frac{100}{(\quad)} = \frac{\text{待估房地产所处区域因素条件指数}}{\text{可比实例所处区域因素条件指数}}$$

$$D-\text{个别因素修正系数} = \frac{100}{(\quad)} = \frac{\text{待估房地产个别条件指数}}{\text{可比实例个别因素条件指数}}$$

以上海市普陀区胶州路长久大厦 1803 室房产为例，其 2021 年 12 月 31 日公允价值评估过程说明如下：

### (1) 可比案例的选取

评估人员在搜集交易实例的基础上，决定选用同一供需圈范围内、在建筑类型、建筑功能相近的宝华大厦、国盛中心、财富时代大厦等 3 项物业的市场交易作为可比实例：

交易实例名称	位置	用途	楼层	交易单价 (元/m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
宝华大厦	常德路 1211 号	办公	10	32,500	225.00
国盛中心	大渡河路 588 号	办公	8	26,500	140.00
财富时代大厦	陕西北路 1438 号	办公	8	31,500	301.00

选取的理由：是与待估物业处于同一区域的类似房地产；成交日期与评估基准日接近；交易价格为正常市场价格。

### (2) 交易因素修正

交易情况、交易日期、区域因素和个别因素修正均采用百分率法，即将可比实例与被评估房地产在某一方面的差异转化为价格差异的百分率来修正可比实例的价格。

交易情况修正：我们所选取的可比实例均为在互联网、地产中介等媒体上公开报价的实例，未考虑特殊买家的任何额外出价，修正系数 100/100。

交易日期修正：可比案例的交易日期与评估基准日接近，修正系数 100/100。

区域因素修正：区域因素修正内容根据被评估房地产的用途具体确定。本次待估物业的设定用途为办公，区域定位或级差、交通便捷程度、所在楼层、公共配套设施完备程度和办公活跃程度是影响其市场租金的主要因素。因此将待估物业区域因素划分为区域定位或级差、交通便捷程度、所在楼层、公共配套设施完备程度和办公活跃程度等 5 个小项，每项 20 分，共 100 分，将可比实例的区域因素同样划分为 5 小项，逐项与待估物业相比较，得出区域因素修正系数。待估物业与可比实例的区域因素量化修正见后表。

个别因素修正：装修等级标准、配套设备、停车位数量、新旧程度、平面布置等是影响办公物业市场租金的主要个别因素。将待估物业与可比实例的个别因素进行比较，个别因素量化修正见后表。

市场比较因素条件说明表如下：



因素类别	待估房地产	案例一	实例二	案例三
区域定位或级差	无差别	无差别	无差别	无差别
交通便捷程度	距离长寿路地铁站350m步行路程	距离长寿路地铁站40m步行路程	距离长风公园地铁站130m步行路程	距离江宁路地铁站340m步行路程
所在楼层	18	15	8	8
公共配套设施完备程度	附近有银行、学校、医院、商场、公用设施齐全	附近有银行、学校、医院、商场、公用设施齐全	附近有银行、学校、医院、商场、公用设施齐全	附近有银行、学校、医院、商场、公用设施齐全
共配套设施完备程度 办公活跃程度	附近有银行、学校、医院、商场、公用设施齐全，临近多处写字楼，办公氛围较活跃	附近有银行、学校、医院、商场、公用设施齐全周边临近多处写字楼，办公氛围活跃	附近有银行、学校、医院、商场公用设施齐全周边临近多处写字楼，办公氛围活跃	附近有银行、学校、医院、商场、公用设施齐全周边临近多处写字楼，办公氛围活跃
办公活跃程度 装修等级标准	周边临近多处写字楼，办公氛围较活跃。简装。	周边临近多处写字楼，办公氛围活跃。精装。	周边临近多处写字楼，办公氛围活跃。精装。	周边临近多处写字楼，办公氛围活跃。精装。
配套设备	客梯3部 货梯1部	客梯4部 货梯1部	电梯4部	客梯7部 货梯1部
停车位数量	地下80个 800元/月	地下80个 1000元/月	地下100个， 600元/月	地下100个， 1000元/月
平面布置	实用率70%， 布局合理	实用率70%， 布局合理	实用率70%， 布局合理	实用率70%， 布局合理
新旧程度	建成于2003年	2007年12月	2009年12月	2005年2月

区域因素修正表

因素类别	比较因素	待估物业	可比实例					
			实例一		实例二		实例三	
			比较	相对值	比较	相对值	比较	相对值
区域因素	区域定位或级差	20	相同	20	相同	20	相同	20
	交通便捷程度	20	较好	25	稍好	22	相同	20
	所在楼层	20	稍差-	19	稍差+	17	稍差+	17
	公共配套设施完备程度	20	较好+	26	较好+	26	较好	25
	办公活跃程度	20	较好+	26	较好+	26	较好-	24
	合计	100	合计	116	合计	111	合计	106

个别因素修正表

因素类别	比较因素	待估物业	可比实例					
			实例一		实例二		实例三	
			比较	相对值	比较	相对值	比较	相对值
个别因素	装修等级标准	20	稍好+	23	稍好+	23	稍好+	23
	配套设备	20	稍好	22	相同	20	较好	25
	停车位数量	20	稍差-	19	稍好-	21	稍好	22
	新旧程度	20	较好-	24	较好	25	稍好+	23
	平面布置	20	相同	20	相同	20	相同	20
	合计	100	合计	108	合计	109	合计	113



各因素修正结果如下：

交易实例	交易单价 (元/m <sup>2</sup> )	交易时间修正	交易情 况修正	区域因 素修正	个别因 素修正	比准价格 (元/m <sup>2</sup> )	权重系数
宝华大厦	32,500	1/100	100/100	100/116	100/108	25,942	1/3
国盛中心	26,500	1/100	100/100	100/111	100/109	21,903	1/3
财富时代大厦	31,500	1/100	100/100	100/106	100/113	26,298	1/3
待估物业	公允价值				单位市价	24,700	

即上海市普陀区胶州路长久大厦 1803 室房产的评估值=24,700×243.00= 600.21 万元。

### (三) 估值的合理性分析

#### 1. 关于房产 1 及房产 2 的估值合理性

采用收益法评估的房产 1（深圳市南山区长园新材料港 1-8 栋厂房）、房产 2（长园新材料港 9、10 栋厂房）于 2021 年 12 月 31 日公允价值评估结果如下表所示：

建筑物名称	现用途	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	建筑物名称	现用途	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )
1 栋	办公	13,200.00	6 栋	办公	14,300.00
2 栋	办公	13,400.00	7 栋	办公	13,800.00
3 栋	办公	13,100.00	8 栋	办公	13,000.00
4 栋	办公	13,400.00	9 栋 10 栋	公寓	16,400.00
5 栋	办公	12,500.00			

评估人员在互联网、地产中介等媒体上搜集到周边建筑功能相近的深圳市软件产业基地、深圳智慧广场、深圳湾科技生态园相关办公物业交易报价。（1）深圳市软件产业基地位于深圳市南山高新区填海六区，距离评估标的约 3.6 公里。项目建成于 2013 年，相关办公物业挂牌单价为 34,000 元/m<sup>2</sup>（月租金约 140 元/m<sup>2</sup>）。（2）深圳智慧广场位于侨香路与深云路交界处，距离评估标的约 4.6 公里。项目建成于 2009 年，相关办公物业挂牌单价为 35,000 元/m<sup>2</sup>（月租金约 140 元/m<sup>2</sup>）。（3）深圳湾科技生态园位于高新技术园南区，距离评估标的约 2.8 公里。项目建成于 2015 年，相关办公物业挂牌单价为 35,000 元/m<sup>2</sup>（月租金约 140 元/m<sup>2</sup>）。

基于评估标的实际情况，在不考虑产权状况差异的情况下对上述办公物业的区域因素（区域定位、交通便捷程度、环境景观、公共配套设施完备程度、办公活跃程度）、个别因素（装修等级、配套设施设备、建筑结构及工程质量、建筑年代、平面布置）进行比较修正。经测算，该类办公用途市场商品房的价格约为 25,000 元/m<sup>2</sup>~26,000 元/m<sup>2</sup>。鉴于长园新材料港 1-10 栋厂房性质（非市场商品房）对其公允价值的影响，我们认为，采用收益法测算的长园新材料港 1-10 栋厂房于 2021 年 12 月 31 日的评估单价在 12,500.00 元/m<sup>2</sup>~16,400.00 元/m<sup>2</sup>之间相对合理、审慎。



## 2. 关于房产3和房产4的估值合理性

根据「长园集团」提供的相关《不动产权证》，房产3、房产4（深圳南山区科技工业园厂房4栋）证载土地用途为工业用地，建筑物用途为工业厂房，现场勘察时，该处房产实际用途一层为商业；二层、四层、五层、六层为酒店公寓。

评估人员在互联网、地产中介等媒体上搜集了周边建筑功能相近的恒裕滨城、卓越维港、华侨豪苑一期等相关商铺的交易报价。（1）恒裕滨城位于深圳市南山区工业七路与后海滨海路交汇处，距离评估标的5.3公里。项目建成于2016年，相关商铺物业挂牌单价为43,800元/m<sup>2</sup>（月租金约250元/m<sup>2</sup>）；（2）卓越维港位于科苑大道西，招商路与工业八路之间，距离评估标的5.1公里。项目建成于2009年，相关商铺面宽18m，层高6m，进深15m。该物业挂牌单价为37,000元/m<sup>2</sup>（月租金约220元/m<sup>2</sup>）。（3）华侨豪苑一期位于南山区沙河街17号，东临沙河街，南临沙祥街，周边多为居民住宅区。距离评估标的2.6公里。项目建成于2003年，其中相关商铺面宽63m，层高4.8m，进深33m，该物业挂牌单价为35,000元/m<sup>2</sup>（月租金约210元/m<sup>2</sup>）。

基于评估标的实际情况，在不考虑产权状况差异的情况下对上述商铺的区域因素（区域定位、交通便捷程度、商业繁华程度、公共配套设施完备程度、城市规划限制）、个别因素（装修等级、楼层及临街宽深、建筑结构及工程质量、建筑年代、平面布置）进行比较修正。经测算，该类商铺的市场价值约为31,000元/m<sup>2</sup>~34,000元/m<sup>2</sup>。考虑科技工业园厂房4栋土地性质（工业用地）对其公允价值的影响，我们认为，采用收益法测算的深圳南山区科技工业园厂房4栋一层商铺于2021年12月31日的评估单价为28,300.00元/m<sup>2</sup>相对合理、审慎。

对比周边同等商务公寓市场价格约为33,000元/m<sup>2</sup>~38,000元/m<sup>2</sup>之间（月租金约在120元/m<sup>2</sup>~140元/m<sup>2</sup>之间），基于评估标的实际情况，对商务公寓的区域因素（区域定位、交通便捷程度、商业繁华程度、公共配套设施完备程度、城市规划限制）、个别因素（装修等级、楼层、建筑年代、平面布置）进行比较修正。经测算，该类商务公寓的市场价格约为21,000元/m<sup>2</sup>~26,000元/m<sup>2</sup>。考虑科技工业园厂房4栋土地性质（工业用地）对其公允价值的影响，我们认为，采用收益法测算的深圳南山区科技工业园厂房4栋二层、四层、五层、六层酒店公寓于2021年12月31日的评估单价为14,900.00元/m<sup>2</sup>相对合理、审慎。

## 3. 关于房产5的估值合理性

2016年8月26日，「深业泰然」与「长园深瑞」就该房地产（深圳市福田区车公庙工业区201栋8层东）签订了《泰然工业区第一更新单元二期项目房屋搬迁补偿安置协议》。本次评估，基于《补偿安置协议》的相关安排及经委托人确认的相关假设条件进行评估。假设「深业泰然」与「长园深瑞」能够按照相关《补偿安置协议》的约定完全有效履约；且「深业泰然」可按照预定的建设计划或方案如期完成施工、办理竣工验收手续并于2030年12月31日将重建后形成的产业研发用房交付「长园深瑞」使用。

评估人员在互联网、地产中介等媒体上搜集到周边建筑功能相近的富春东方大厦、水松大厦、天地源盛唐大厦相关办公物业的交易报价。（1）富春东方大厦位于



香蜜湖街道深南大道 7006 号，东临泰然大道、西临深南大道，商业、办公氛围浓厚。项目建成于 2007 年，距离评估标的 2.1 公里，相关办公物业挂牌单价为 35,500 元/m<sup>2</sup>（月租金约 150 元/m<sup>2</sup>）。（2）水松大厦位于泰然八路 25 号，紧靠滨河大道，周边临近京基滨河时代广场、泰然广场、博今国际、深圳湾公园，集聚科技研发、金融服务、创业投资、娱乐休闲于一体。项目建成于 2008 年，距离评估标的 2.0 公里，相关办公物业挂牌单价为 39,000 元/m<sup>2</sup>（月租金约 160 元/m<sup>2</sup>）。（3）天地源盛唐大厦位于广东省深圳市福田区泰然九路 1 号，紧靠滨河大道，集写字楼、商务公寓、配套商业于一体，拥有成熟的商务配套设施。项目建成于 2009 年，距离评估标的 1.1 公里，其中相关办公物业挂牌单价为 38,000 元/m<sup>2</sup>（月租金约 150 元/m<sup>2</sup>）。

基于评估标的实际情况，对上述办公物业的区域因素（区域定位、交通便捷程度、环境景观、公共配套设施完备程度、办公活跃程度）、个别因素（装修等级、配套设施设备、建筑结构及工程质量、建筑年代、平面布置）进行比较修正。经测算，该区域新建的新型产业用房的价格约为 33,000 元/m<sup>2</sup>~37,000 元/m<sup>2</sup>。考虑福田区车公庙工业区 201 栋的目前状态（处于拆迁过程）对其公允价值的影响，我们认为，采用收益法测算的福田区车公庙工业区 201 栋 8 层东于 2021 年 12 月 31 日的评估单价在 22,300.00 元/m<sup>2</sup> 相对合理、审慎。

#### 4. 关于房产 6 和房产 7 的估值合理性

评估人员对其同一供需圈范围内、在建筑类型、建筑功能相近的工业厂房的信息资料进行收集、整理、对比和分析：房产 6（东莞市东城区上桥社区工业厂房）销售单价在 2,000~2,800 元/m<sup>2</sup> 之间（月租金约在 16 元/m<sup>2</sup>~20 元/m<sup>2</sup> 之间）。房产 7（珠海市高新区金峰北路厂房）周边的办公用房销售单价在 12,000~15,000 元/m<sup>2</sup> 之间（月租金约在 40 元/m<sup>2</sup>~50 元/m<sup>2</sup> 之间）。

本次评估，采用收益法测算的房产 6——东莞市东城区上桥社区厂房产于 2021 年 12 月 31 日的评估单价为 1,500 元/m<sup>2</sup> 相对合理、审慎。

考虑房产 7——珠海市高新区金峰北路厂房土地性质（工业用地）对其公允价值的影响，我们认为，采用收益法测算的珠海市高新区金峰北路厂房产于 2021 年 12 月 31 日的评估单价为 4,500 元/m<sup>2</sup> 相对合理、审慎。

#### 5. 关于房产 8 的估值合理性

房产 8 涉及深圳市南山区科技工业园 16 栋 511、17 栋 103 单身宿舍以及深圳市南山区松坪山高新区 7 套住宅。

向房地产中介查询深圳市南山区科技工业园 16 栋、17 栋周边同类单身公寓（住宅）历史成交价约在 82,000 元/m<sup>2</sup>~90,000 元/m<sup>2</sup> 之间；采用市场法测算的南山区科技工业园 16 栋 511、17 栋 103 单身宿舍于 2021 年 12 月 31 日的评估单价为 78,020 元/m<sup>2</sup>、75,020 元/m<sup>2</sup> 相对合理、审慎。

向房地产中介查询深圳市南山区松坪山高新区周边住宅历史成交价约在 68,000 元/m<sup>2</sup>~75,000 元/m<sup>2</sup> 之间，本次评估，考虑南山区松坪山高新区 7 套住宅产权性质（非市场商品房）对其公允价值的影响，我们认为，采用市场法测算的该房产在扣



减需补交的地价后，于 2021 年 12 月 31 日的评估单价在 37,140.00 元/m<sup>2</sup>~40,850.00 元/m<sup>2</sup>之间相对合理、审慎。

#### 6. 关于房产 9 的估值合理性

向房地产中介查询房产 9——上海市普陀区长久大厦 1802 室、1803 室周边写字楼历史成交价约在 26,000 元/m<sup>2</sup>~32,000 元/m<sup>2</sup>之间；我们认为，采用市场法测算的上海市普陀区长久大厦 1802 室、1803 室于 2021 年 12 月 31 日的评估单价为 24,700.00 元/m<sup>2</sup>，相对合理、审慎。

## 二、结合资产质量情况，以及近年来房地产价格和土地价格的变化趋势，充分提示其公允价值后续变动对公司产生的影响；

回复：

### （一）被评估投资性房地产资产质量情况

「长园集团」持有的投资性房地产均位于发达城市核心地区、交通便利，绝大部分为钢筋混凝土结构，此前长期用于对外出租，房屋质量良好，容积率平均约为 1，园区内部停车位充足，周边生活配套齐全。

特别是深圳地铁 13 号线 2023 年即将开通，13 号线规划中的高新中地铁站距长园新材料港南门仅 300 余米。

### （二）近年深圳房地产价格变化趋势

#### 1. 2020 年深圳房地产市场情况

2020 年一季度受疫情冲击，深圳写字楼市场租金下行压力增大，2020 年第四季度，深圳城市经济运行也延续了国内经济稳定恢复的良好态势。根据戴德梁行数据显示，2020 年在全年 76.2 万平的新增供应刺激下，深圳甲级写字楼吸纳量高达 40.3 万平，已将近 2019 年吸纳量的 4 倍；深圳甲级写字楼租金同比降幅达到 12.8%，至每月每平方米 211.49 元。全市来看，各区域的租金都有所下调。

根据 58 同城、安居客发布的《2020 年 Q4 写字楼价格地图》显示，四季度深圳写字楼挂牌价格达到 39,966 元/m<sup>2</sup>，环比上涨 4.82%。

#### 2. 2021 年深圳房地产市场情况

根据广东省地区生产总值统一核算结果，2021 年深圳市地区生产总值为 30,664.85 亿元，比上年增长 6.7%，两年平均增长 4.9%。

2021 年，深圳写字楼市场出现回暖迹象。戴德梁行最新发布的报告显示，在需求活跃度整体提升，但市场实际供应相对有限的背景下，今年深圳甲级写字楼空置率下滑 6.1 个百分点并重回 20% 以下，仅为 19%。与此同时，全年录得深圳甲级写字楼吸纳量高达 67.3 万平方米，写字楼市场需求创下全国第一。

2021 年深圳市写字楼租金基本平稳，空置率持续下降。



### 3. 2022 年深圳房地产市场情况

根据广东省地区生产总值统一核算结果，2022 年上半年全市地区生产总值为 15,016.91 亿元，同比增长 3.0%。其中，第一产业增加值为 12.49 亿元，同比下降 2.4%；第二产业增加值为 5,366.97 亿元，同比增长 4.3%；第三产业增加值为 9,637.45 亿元，同比增长 2.3%

2022 年，地缘政治冲突影响国际间经济交流与合作，全球供应链稳定性受到干扰，全球高通胀及美联储连续加息，宏观经济前景不明朗。外部环境不稳定导致深圳的外向型企业受到一定程度的影响，局部疫情令人员流动和经济活动受限，也对办公楼租赁活动产生了一定短期负面影响。根据高力国际研究数据显示，2022 年第三季度，深圳市甲级办公楼平均租金环比下降 2.1%至每平方米每月 206.9 元。

#### (三) 相关投资性房地产公允价值后续变动对公司产生的影响

被评估投资性房地产主要位于经济发达城市核心地区，租金水平低于周边写字楼租金。近两年受深圳写字楼租赁市场降租及空置率压力影响较小。综合上述被评估投资性房地产具体情况以及近年来深圳市同类房地产价格变动趋势，截至目前，评估机构尚未发现可能引起被评估投资性房地产市场价格产生较大波动的因素。但不排除受宏观经济形势变动、政府调控政策影响导致租金水平出现变动的可能性。

评估机构：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

2022 年 11 月 9 日

