

本说明依据中国资产评估准则编制

深圳市建筑科学研究院股份有限公司拟编制财务报告
涉及的投资性房地产公允价值项目
资产评估说明

中瑞评报字[2024]第 000117 号

(共一册, 第一册)



中瑞世联资产评估集团有限公司
ChungRui World Union Appraisal Group

二〇二四年三月五日



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 企业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
第一章 评估对象与评估范围说明	4
一、 评估对象与评估范围	4
二、 实物资产分布情况及特点	5
三、 企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量	6
四、 引用其他机构出具的报告结论的情况	6
第二章 资产核实情况总体说明	7
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
第三章 投资性房地产评估技术说明	9
一、 评估技术说明	9
二、 评估结果	60
三、 核实结论	60
第四章 评估结论及分析	61
一、 评估结论	61
评估说明附件	63

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、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。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人和产权持有单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：企业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

本部分由评估对象与评估范围说明、资产核实情况总体说明、投资性房地产评估技术说明、评估结论及分析共四章组成。详见下文。

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

（一）委托评估对象与评估范围

评估对象为深圳市建筑科学研究院股份有限公司因编制财务报告需要，所涉及的以公允价值模式计量的投资性房地产。

评估范围为深圳市建筑科学研究院股份有限公司委托评估的投资性房地产，具体为建科院未来大厦。

（二）委托评估的资产类型与账面金额

评估基准日，评估范围内的资产为深圳市建筑科学研究院股份有限公司委托评估的投资性房地产，具体为建科院未来大厦。

投资性房地产——房屋建筑物未来大厦的总建筑面积为 51,327.21 m²，产权持有单位申报的账面金额为 448,690,596.89 元；

投资性房地产——土地使用权，面积为 11,037.76 m²，产权持有单位申报的账面金额为 70,912,300.00 元。

投资性房地产账面金额合计为 519,602,896.89 元。

委托评估对象和评估范围与评估目的涉及的评估对象和评估范围一致。

（三）委托评估的资产权属状况

深圳市建筑科学研究院股份有限公司纳入本次评估范围内的投资性房地产已取得《不动产权证书》，具体情况如下：

深圳建科院于 2016 年 2 月 2 日取得“粤(2016)深圳市不动产权第 0029899 号”的《不动产权证书》：

深圳市建筑科学研究院股份有限公司拟编制财务报告涉及的投资性房地产公允价值价值项目资产评估说明

土地使用权人	坐落	宗地面积 (m ²)	权利类型	权利性质	用途	土地使用年限
深圳市建筑科学研究院股份有限公司	龙岗区坪地街道	11,037.76	国有建设用地使用权	出让	新型产业用地	30年, 2015年07月24日至2045年07月23日止

2022年11月28日取得“粤(2022)深圳市不动产权第0461539号”《不动产权证书》:

权利人	坐落	面积 (m ²)	权利类型	权利性质	用途	土地使用年限
深圳市建筑科学研究院股份有限公司	龙岗区坪地街道建科院未来大厦	51,327.21	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	工业用地/商业、研发、宿舍、食堂	30年, 2015年07月24日至2045年07月23日止

二、实物资产分布情况及特点

1. 投资性房地产——土地使用权实物状况

评估对象使用土地为国有土地。评估对象所在建筑使用宗地地势平坦、形状较规则。宗地内外基础设施均达到六通(道路、供水、排水、通电、通信、通燃气)。

2. 投资性房地产——房屋建筑物实物状况

评估对象所在建筑为“未来大厦”，未来大厦项目位于深圳龙岗区国际低碳城核心启动区蝴蝶湖畔。整体采用钢结构模块化的建造方式，包括了研发办公、宿舍、商业、食堂、车位、公共空间等业态，由于未来大厦处于运营初期，截至评估基准日未有签约商户，目前已有意向客户在商谈，合同正在拟定中，根据未来大厦运营方案，未来大厦创新空间运营模式、时空运营模式、能源托管运营模式、新技术新产品推广服务模式，其中创新空间运营模式提供基础办公居住空间+配套实验空间+技术、市场和投资孵化服务权益；时空运营模式除未来大厦在常规可租赁的建筑面积之外，还有较多的核增的架空公共空间，都可以对外开展交流活动，如科普、潮玩、艺术、新零售和绿色生活新服务；行业论坛、专业展览

等经济活动，在不影响研发办公或增加研发办公增量服务情况下，开展空间的时间运营，提高空间叠合使用效率；能源托管运营模式是以“光储直柔”为核心的建筑新型能源系统的“能源托管”模式试点；新技术新产品推广服务模式不仅包括传统意义的电梯广告、户外屏广告，更延展了基于未来大厦“实体化场景式”建筑独特性、创新空间服务、创新运营模式的企业推广服务。

未来大厦竣工备案竣工日期为2022年10月17日，经评估人员现场查看，根据房屋新旧程度判定标准，确定评估对象基本完好。

三、企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量

无。

四、引用其他机构出具的报告结论的情况

本次资产评估未引用其他机构出具的报告结论。

第二章 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

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队根据委托评估的投资性房地产资产状况进行分工，并制定了详细的现场清查核实计划。2024年1月3日至2024年1月22日，评估人员对评估范围内的资产进行了必要的清查核实。

1. 指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件等。

2. 初步审查和完善产权持有单位提交的资产评估申报明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查资产评估申报明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对资产评估申报明细表进行完善。

3. 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对资产进行了现场勘查。

4. 补充、修改和完善资产评估申报明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善资产评估申报明细表，以做到：账、表、实相符。

5. 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的投资性房地产的产权证明文件资料进行查验。

二、影响资产核实的事项及处理方法

资产清查过程中，资产评估专业人员未发现影响资产核实的事项。

三、核实结论

深圳市建筑科学研究院股份有限公司拟编制财务报告涉及的
投资性房地产公允价值价值项目资产评估说明

纳入评估范围内的其他资产账、表、实相符，实物资产均可继续正常使用，未发现产权纠纷问题。

第三章 投资性房地产评估技术说明

一、评估技术说明

(一) 投资性房地产——房屋建筑物

1. 评估范围

纳入评估范围的投资性房地产——房屋建筑物为建科院未来大厦，建筑面积为 51,327.21 m²，于 2018 年 9 月 5 日开工，竣工日期为 2022 年 10 月 17 日。评估基准日产权持有单位申报的账面金额为 448,690,596.89 元；土地使用权面积为 11,037.76 m²，产权持有人申报的账面金额为 70,912,300.00 元，投资性房地产账面金额合计为 519,602,896.89 元。

2. 核实过程

(1) 清查核实工作

① 指导企业填报相关表格并准备资料

指导企业相关财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估明细表、资产调查表及其填写要求，进行登记填报，同时收集资产的权属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

② 初步核实企业提供的资产评估明细表及相关资料

评估人员通过查阅有关资料，了解评估范围内投资性房地产的资产概况，审阅资产评估明细表及相关资料，检查有无填列不全、资产项目不明确、漏项等现象，提请企业进行必要的修改和补充。

③ 现场核实与调查

根据经过初步核对的资产评估明细表，评估人员对评估范围内的投资性房地产资产进行了现场勘察。对于投资性房地产，重点勘察其用途、层数、结构特征、内外装饰、附属设施设备等情况。在现场勘察的同时，通过查阅相关资料及与企业相关人员访谈的方式，了解投资性房地产账面值的构成等会计政策，通过市场调查，收集相关市场信息等评估资料。

④ 完善资产评估明细表

根据现场核实结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“账”、“表”、

“实”相符。

⑤查验权属资料

对评估范围内房屋建筑物的权属资料进行必要的查验，查验内容包括证载所有权人、建筑面积、结构类型等，同时了解房屋建筑物所占用的土地情况。

(2) 核实结果

根据粤（2022）深圳市不动产权第 0461539 号不动产权证及《深圳市土地使用权出让合同书》（深地合字（2015）2014 号）文件显示，龙岗区坪地街道 G10224-0257 号工业用地存在以下限制条件：

(1) 深圳市建筑科学研究院股份有限公司应当遵守法律、法规和土地出让合同中关于土地用途的规定，严格按照土地用途使用，不得擅自转让、出租。

(2) 本宗土地使用权按照法律法规和土地出让合同规定依法转让的，只能整体转让，不得分割转让。本宗地项目建成后，限整体转让。

(3) 深圳市建筑科学研究院股份有限公司转让土地使用权或者因人民法院强制执行而拍卖或者变卖土地使用权的，次受让人应当符合土地出让合同约定的条件，并提交相应资格审查部门出具的符合受让条件的证明文件。

确需转让或者因人民法院强制执行又无次受让人符合受让条件的，政府有权以土地使用权和地上建筑物、构筑物及其附属设施的成本价减折旧后的价格优先回购。

根据委托人提供的资料，纳入本次评估范围的房屋建筑物及土地使用权均无查封情况，其中土地已设定抵押权，具体情况如下：

深圳市建筑科学研究院股份有限公司与中国工商银行股份有限公司深圳市分行签订的《固定资产借款合同》编号：0400000230-2020 年（营部）字 01078 号以及《抵押合同》编号：0400000230-2020 年营部（抵）字 005 号，以建科院未来大厦用地土地使用权及房屋建筑物作为抵押物设定抵押，向中国工商银行股份有限公司深圳市分行申请了总额为 430,000,000.00 元的借款。《固定资产借款合同》于 2021 年 1 月 22 日签订，经与产权持有人相关人员确认，截至评估基准日该抵押合同项下的借款余额为 229,521,844.64 元。

3. 评估方法

依据资产评估基本准则，根据《以财务报告为目的的评估指南》《房地产估

价规范》，房地产评估常用方法有市场法、收益法、成本法及假设开发法，每种估价方法都有其适用的评估对象和估价需要具备的条件。

评估对象周边同类物业三级市场交易较活跃，在市场上有较多可供参照的交易案例，故选用市场法进行评估；

评估对象未来大厦，坐落于深圳国际低碳城，在“双碳”的大环境下，发展绿色低碳建筑，实现传统产业数字化升级早已刻不容缓。未来大厦定位成为“粤港澳大湾区绿色技术创新中心”，作为“碳达峰，碳中和”背景下，绿色低碳建筑的引领示范项目，承载着实验迈向实践的重要使命。同时也是集未来建筑、新技术应用、绿建三星设计加运营等于一体的科研项目，至少引领未来15年的建筑设计与建筑规范，也是深圳建科院十多年来，在“绿色建筑”和“绿色低碳社区”领域中探索出来的心血结晶。未来大厦不仅是绿色建筑的示范性代表项目，也是建筑行业利用基于区块链的多方协同系统，是大数据、区块链和人工智能的方式与传统的建筑行业相结合的建筑新型道路。投资性房地产-未来大厦为经营性房地产，区域内类似房地产的租金情况易于调查，其未来收益和风险可预测，故选用收益法评估。

投资性房地产所处区域房地产市场较活跃，在市场上有可供参照的交易或租赁案例，运用成本法评估，其评估结果无法完全客观真实反映评估对象的市场价值。故不选用成本法。

假设开发法适用于未建或在建的投资性房地产，未来大厦已于2022年建成，故不适用假设开发法。

综上所述，本次选取市场法、收益法进行评估。

4. 评估过程

4.1 市场法

(1) 技术思路

市场法是指将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

运用市场法估价应按下列步骤进行：

1) 搜集交易实例；

- 2) 选取可比实例；
- 3) 建立比较基准；
- 4) 进行交易情况修正；
- 5) 进行市场状况调整；
- 6) 进行房地产状况调整；
- 7) 求出比准价格。

市场法评估计算公式如下：

待评投资性房地产比准单价=建立比较基准后可比实例的价格×交易情况修正系数×交易时间调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。

(2) 比较实例概况

评估人员对周边类似房地产交易情况进行可调查，收集到以下案例：

可比实例	物业名称	用途	建筑面积 (m ²)	装修情况	不含税销售单价 (元)	备注
一	深圳市宝安区福永红本工业园厂房	产业园	27200	简单装修	11,009	挂牌价
二	福永产业园	产业园	42000	简单装修	11,927	挂牌价
三	宝安产业园	产业园	52000	简单装修	11,927	挂牌价

(3) 比较因素条件说明表

比较因素	评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
用途	研发	产业园	产业园	产业园
交易情况	正常	挂牌价	挂牌价	挂牌价
交易时间	2023年12月	2023年12月	2023年12月	2023年12月
区位状况	产业聚集程度	一般	较聚集	较聚集
	区域繁华度	一般	一般	一般
	交通便捷程度	一般	一般	一般
	公共配套完善程度	一般	一般	一般
	楼层	整栋	整栋	整栋
环境质量	好	一般	一般	一般

深圳市建筑科学研究院股份有限公司拟编制财务报告涉及的投资性房地产公允价值价值项目资产评估说明

比较因素	评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三	
景观	小区绿地景观	无特殊景观	无特殊景观	无特殊景观	
朝向	南	南	南	南	
基础设施	宗地外“六通”	宗地外“六通”	宗地外“六通”	宗地外“六通”	
空间布局	合理	合理	合理	合理	
建筑结构	钢结构	混合	钢混	钢混	
楼宇档次	中高档	中档	中档	中档	
新旧程度	新房	七成新	七成新	老旧房	
规模 (m ²)	51,327.21	27,200.00	42,000.00	52,000.00	
	较适合	较适合	较适合	较适合	
装修状况	简单装修	简单装修	简单装修	简单装修	
采光通风	好	好	好	好	
层高	标准平层	标准平层	标准平层	标准平层	
租约限制条件	无租约条件限制	有租约条件限制	无租约条件限制	有租约条件限制	
配套物业、设施	商业、宿舍、食堂、办公、配有充电桩	办公、宿舍、食堂	办公、宿舍	办公、宿舍、食堂	
物业管理	专业管理	专业管理	专业管理	专业管理	
产权状况	剩余使用年限	21.56	25.17	26.78	22.83
	共有情况	不考虑	不考虑	不考虑	不考虑
	规划限制条件	无规划限制	无规划限制	无规划限制	无规划限制

根据评估对象与可比案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：

A.交易情况：评估对象为正常情况下的房地产交易，可比案例为挂牌价，存在一定折扣，因此，确定可比实例的交易情况条件指数分别为 110、110、110。

B.交易时间：三个可比案例的交易时间均为 2023 年 12 月，与价值时点 2023 年 12 月 31 日相近，且在此期间估价对象所在区域内的办公房地产价格较为稳定，故无须进行市场状况修正。确定估价对象和可比实例的交易时间修正指数均

为 100。

C.产业聚集程度：产业聚集程度分为聚集、较聚集、一般、不聚集四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2。根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数均为 102。

D.区域繁华度：分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2。根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数均为 100。

E.交通便捷程度：分为便捷、较便捷、一般、不便捷四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2。根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数均为 100。

F.公共配套完善程度：分为完善、较完善、一般、不完善四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2。根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数均为 100。

G.楼层：根据建筑物和可比实例的特点，均为整栋出售，确定可比实例指数均为 100。

H.环境质量：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2。根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数均为 96。

I.景观：分为江景、小区绿地景观、无特殊景观三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1。根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数均为 99。

J.朝向：分为南（东南或西南）、东（东北）、西（西北）、北四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1。根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数均为 100。

K.基础设施：分为宗地外“七通”、宗地外“六通”、宗地外“五通”、宗地外“三通”四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2。根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数均为 100。

L.空间布局：分为合理、较合理、一般、不合理四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2。根据《比较因素条件说明表》，确

定可比实例指数均为 100。

M.建筑结构：分为钢结构、钢混、混合、砖混、砖木五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1。根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数分别为 98、99、99。

N.楼宇档次：分为高档、中高档、中档、中低档、低档五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1。根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数均为 99。

O.新旧程度：分为新房、次新房、八成新、七成新、老旧房五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1。根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数分别为 97、97、96。

P.规模（m²）：分为适合、较适合、一般、较不适合、不适合五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1。根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数均为 100。

Q.装修状况：分为豪华装修、精装修、中等装修、简单装修、毛坯五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1。根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数均为 100。

R.采光通风：分为好、较好、一般、差四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1。根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数均为 100。

S.层高：分为约 4.8 米 loft、约 4.2 米微 loft、标准平层、约 2.2 米架空层四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1。根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数均为 100。

T.租约限制条件：分为无租约条件限制、有租约条件限制二个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1。根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数分别为 99、100、99。

U.配套物业、设施：分为商业、宿舍、食堂、办公、配有充电桩、商业、宿舍、食堂、办公、办公、宿舍、食堂、办公、宿舍、办公五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1。根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数分别为 98、97、98。

V.物业管理：分为专业管理、自行管理、无管理三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1。根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数均为 100。

W.剩余使用年限：已获得可比实例土地终止日期，可确定土地剩余使用年限，需进行年期修正，根据调查工业地还原利率为 5%，根据 $K=[1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]$ 公式计算，以估价对象为 100，确定可比实例指数 108.67、112.07、103.22。

X.共有情况：本次估价中未能确定可比实例共有情况，考虑谨慎原则，故对此不予调整。确定估价对象与可比实例的共有情况指数均为 100。

Y.规划限制条件：分为无规划限制、有一定规划限制、有较大规划限制三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1。根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数均为 100。

(4) 比较因素条件指数表

比较因素		评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
可比实例价格（元/m ² ）		-	11,009	11,927	11,927
交易情况		100	110	110	110
交易时间		100	100	100	100
区位 状况	产业聚集程度	100	102	102	102
	区域繁华度	100	100	100	100
	交通便捷程度	100	100	100	100
	公共配套完善程度	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	环境质量	100	96	96	96
	景观	100	99	99	99
	朝向	100	100	100	100
	基础设施	100	100	100	100
实物 状况	空间布局	100	100	100	100
	建筑结构	100	98	99	99
	楼宇档次	100	99	99	99
	新旧程度	100	97	97	96
	规模（m ² ）	100	100	100	100
	装修状况	100	100	100	100
	采光通风	100	100	100	100

深圳市建筑科学研究院股份有限公司拟编制财务报告涉及的投资性房地产公允价值价值项目资产评估说明

比较因素	评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三	
产权状况	层高	100	100	100	100
	租约限制条件	100	99	100	99
	配套物业、设施	100	98	97	98
	物业管理	100	100	100	100
	剩余使用年限	100	108.67	112.07	103.22
	共有情况	100	100	100	100
	规划限制条件	100	100	100	100

(5) 比较因素修正系数表

比较因素	可比实例一	可比实例二	可比实例三	
可比实例价格 (元/m ²)	11,009	11,927	11,927	
交易情况	100/110	100/110	100/110	
交易时间	100/100	100/100	100/100	
区位状况	产业聚集程度	100/102	100/102	100/102
	区域繁华度	100/100	100/100	100/100
	交通便捷程度	100/100	100/100	100/100
	公共配套完善程度	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/100	100/100	100/100
	环境质量	100/96	100/96	100/96
	景观	100/99	100/99	100/99
	朝向	100/100	100/100	100/100
实物状况	基础设施	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/98	100/99	100/99
	楼宇档次	100/99	100/99	100/99
	新旧程度	100/97	100/97	100/96
	规模 (m ²)	100/100	100/100	100/100
	装修状况	100/100	100/100	100/100
	采光通风	100/100	100/100	100/100
	层高	100/100	100/100	100/100
	租约限制条件	100/99	100/100	100/99
产权状况	配套物业、设施	100/98	100/97	100/98
	物业管理	100/100	100/100	100/100
	剩余使用年限	100/108.67	100/112.07	100/103.22
	共有情况	100/100	100/100	100/100
	规划限制条件	100/100	100/100	100/100
	修正结果系数	0.9452	0.9074	0.9952

深圳市建筑科学研究院股份有限公司拟编制财务报告涉及的
投资性房地产公允价值价值项目资产评估说明

比准价格	10,406	10,822	11,869
权重	1/3	1/3	1/3
比较价值（元/m ² ）	11,000		

经分析测算，确定建科院未来大厦单价为 11,000 元/平方米，建筑面积为 51,327.21 m²，投资性房地产总价为 11,000×51,327.21=564,599,310 元。

4.2 收益法

（1）技术思路

收益法评估时，分为报酬资本化法和直接资本化法，本次评估参照《房地产估价规范》的规定优先选用报酬资本化法进行评估，选用报酬资本化法评估时，可分为全剩余寿命模式和持有加转售模式，由于持有加转售模式中期末转售收益及期末报酬率较难预测得出，评估对象同类物业以出租方式获取收益的情况较多，区域内类似房地产的租金情况易于调查，其未来收益和风险可预测，租金收入实例较充分，故本次评估采用全剩余寿命模式进行评估，其计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

公式中：

V：收益价值

A_i：房地产租期内每年净收益

A：房地产租期外未来第一年净收益

Y：报酬率

t：租期内获取收益的持续年限。

（2）评估过程

截至评估基准日，未来大厦竣工备案竣工日期为 2022 年 10 月 17 日，存在研发办公、宿舍、商业、食堂、车位、公共空间等业态，由于未来大厦处于运营初期，截至评估基准日未有签约商户，目前已有意向客户在商谈，合同正在拟定中，根据未来大厦运营方案，未来大厦创新空间运营模式、时空运营模式、能源托管运营模式、新技术新产品推广服务模式，其中创新空间运营模式提供基础办公居住空间+配套实验空间+技术、市场和投资孵化服务权益；时空运营模式除未来大厦在常规可租赁的建筑面积之外，还有较多的核增的架空公共空间，都可以对外开展交流活动，如科普、潮玩、艺术、新零售和绿色生活新服务；行业论坛、

专业展览等经济活动，在不影响研发办公或增加研发办公增量服务情况下，开展空间的时间运营，提高空间叠合使用效率；能源托管运营模式是以“光储直柔”为核心的建筑新型能源系统的“能源托管”模式试点；新技术新产品推广服务模式不仅包括传统意义的电梯广告、户外屏广告，更延展了基于未来大厦“实体化场景式”建筑独特性、创新空间服务、创新运营模式的企业推广服务。对物业租金收入和附加收益采用收益法评估，以其净现金流折现值确认评估值。

1)投资性房地产-研发办公和宿舍

A.租金水平确认

截至评估基准日企业尚未确定租赁合同，故租金参考市场行情，采用市场法进行评估。

①选取可比实例-研发办公

资产评估专业人员将调查案例与待估对象物业类型、市场状况、区位情况、交易日期等因素进行比较，根据替代原则，选取了其中三个相关性较强的可比实例作为本次评估的可比实例。

可比实例	物业名称	用途	建筑面积 (m ²)	装修情况	不含税月租金 (元/m ²)	备注
一	龙岗星河World	办公	600.00	精装修	110	挂牌价
二	龙岗创投大厦	办公	600.00	精装修	100	挂牌价
三	龙岗坂田天安云谷	办公	600.00	精装修	105	挂牌价

②比较因素条件说明

比较因素	评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
用途	研发	办公	办公	办公
交易情况	正常	挂牌价	挂牌价	挂牌价
交易时间	2023年12月	2023年12月	2023年12月	2023年12月
区位状况	产业聚集度	一般	较高	较高
	交通便捷程度	一般	便捷	较便捷

深圳市建筑科学研究院股份有限公司拟编制财务报告涉及的投资性房地产公允价值价值项目资产评估说明

比较因素		评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
公共配套完善程度	公共配套完善程度	完善	完善	完善	完善
	楼层	中区	中区	中区	中区
	商务氛围	一般	较浓厚	较浓厚	较浓厚
	景观	小区绿地景观	小区绿地景观	小区绿地景观	小区绿地景观
	朝向	南	南	南	南
	环境质量	较好	较好	较好	较好
实物状况	空间布局	合理	合理	合理	合理
	建筑结构	钢	钢混	钢混	钢混
	楼宇档次	中高档	中高档	中高档	中高档
	新旧程度	新房	次新房	次新房	次新房
	规模 (m ²)	600.00	600.00	600.00	600.00
		较适合	较适合	较适合	较适合
	装修状况	中等装修	精装修	精装修	精装修
	采光通风	好	好	好	好
	层高	标准平层	标准平层	标准平层	标准平层
	使用率	60%-70%	70%-80%	60%-70%	70%-80%
产权状况	设备设施	齐全	齐全	齐全	齐全
	物业管理	专业管理	高级管理	专业管理	专业管理
	剩余使用年限	不考虑	不考虑	不考虑	不考虑
	共有情况	不考虑	不考虑	不考虑	不考虑
	规划限制条件	不考虑	不考虑	不考虑	不考虑

③比较因素条件指数表

比较因素		评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
可比实例价格 (元/m ²)		-	110	100	105
交易情况		100	110	110	110
交易时间		100	100	100	100
区位状况	产业聚集度	100	102	102	102
	交通便捷程度	100	104	102	102
	公共配套完善程度	100	100	100	100

深圳市建筑科学研究院股份有限公司拟编制财务报告涉及的投资性房地产公允价值价值项目资产评估说明

比较因素		评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
实物 状况	楼层	100	100	100	100
	商务氛围	100	102	102	102
	景观	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
	环境质量	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	建筑结构	100	99	99	99
	楼宇档次	100	100	100	100
	新旧程度	100	99	99	99
	规模 (m ²)	100	100	100	100
	装修状况	100	101	101	101
	采光通风	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	使用率	100	101	100	101
产权 状况	设备设施	100	100	100	100
	物业管理	100	101	100	100
	剩余使用年限	100	100	100	100
	共有情况	100	100	100	100
	规划限制条件	100	100	100	100

④比较因素修正系数表

比较因素		可比实例一	可比实例二	可比实例三
可比实例价格 (元/m ²)		110	100	105
交易情况		100/110	100/110	100/110
交易时间		100/100	100/100	100/100
区位 状况	产业聚集度	100/102	100/102	100/102
	交通便捷程度	100/104	100/102	100/102
	公共配套完善程度	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/100	100/100	100/100
	商务氛围	100/102	100/102	100/102
	景观	100/100	100/100	100/100
	朝向	100/100	100/100	100/100
实物 状况	环境质量	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/99	100/99	100/99
	楼宇档次	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/99	100/99	100/99

深圳市建筑科学研究院股份有限公司拟编制财务报告涉及的投资性房地产公允价值价值项目资产评估说明

	规模 (m ²)	100/100	100/100	100/100
	装修状况	100/101	100/101	100/101
	采光通风	100/100	100/100	100/100
	层高	100/100	100/100	100/100
	使用率	100/101	100/100	100/101
	设备设施	100/100	100/100	100/100
	物业管理	100/101	100/100	100/100
产权状况	剩余使用年限	100/100	100/100	100/100
	共有情况	100/100	100/100	100/100
	规划限制条件	100/100	100/100	100/100
	修正结果系数	0.832	0.8654	0.8568
	比准价格	92	87	90
	权重	1/3	1/3	1/3
	比较价值 (元/m ²)		90.00	

经评估测算，三个可比实例的修正后比准价格差异不大，结合评估人员的经验，本次评估取三者的算术平均值作为租金评估均价，即研发办公租金为人民币 90 元/平方米/月。

由于未来大厦是集未来建筑、新技术应用、绿建三星设计加运营等于一体的科研项目，是“粤港澳大湾区绿色技术创新中心”的绿色低碳建筑，其建筑的特殊性相比于一般的建筑具有较大差异的独特性，其研发和宿舍空间在运营时可进行空间的组合变换，也可根据租户的需求进行灵动组合，且结合未来大厦正在商谈签约的租金合同，宿舍租金和研发办公租金均为 90 元/平方米/月。

B. 租金年增长率与空置率

评估人员结合花顺金融数据终端公布深圳租金增长水平及周边市场租金增长率和空置率的调查，2023 年深圳办公租金增长率为 6%，结合未来大厦本身特征，试运营期暂时不考虑租金增长，2026 年地铁开通后，租金未来每 3 年增长 10%；根据企业运营目标及计划，潜在意向客户及面积需求共 21000 平方米，约占总面积的 50%，考虑到退租等情况，空置率首年取 75%，逐年降低，随着招商运营方案成熟空置率逐渐下降到 15%。

C. 报酬率的确定

报酬率的确定方法有市场提取法、累加法、投资收益率排序插入法等方法。本报告采用累加法确定报酬率。

累加法：

报酬率 = 安全利率 + 投资风险补偿率 + 管理负担补偿率 + 缺乏流动性补偿

率—投资带来的优惠率

安全利率：安全利率可选用国务院金融主管部门公布的同一时期一年定期存款利率或一年国债利率。本次评估采用的是在价值时点由中国人民银行公布的同一时期一年定期存款基准利率，利率为 1.45%；

投资风险补偿率：是指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时，必然会要求对所承担的额外风险有所补偿。本次认为的房地产行业投资风险补偿率为 2.00%；

管理负担补偿率：是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。一般认为房地产行业管理负担补偿率为 1.00%；

缺乏流动性补偿率：是指投资者考虑投资房地产时，要投入大笔资金，而房地产开发周期长、变现时间也长，希望对其资金缺乏流动性给予一定的补偿。一般认为房地产行业缺乏流动性补偿率为 1.55%；

投资带来的优惠率：因本项目只能整体转让，不得分割转让，故投资房地产带来的优惠率为 0.00%。

累加法求取报酬率一览表

报酬率确定	
项目	数值
安全利率	1.45%
投资风险补偿率	2.00%
管理负担补偿率	1.00%
缺乏流动性补偿率	1.55%
投资带来的优惠率	0.00%
报酬率	6.00%

D. 房地产出租的相关费用与税费取值的确定

房地产出租时的费用主要有租赁中介费、运营管理费、维修管理费、保险费。根据当地房地产出租的相关规定及市场的一般情况取值。

租赁中介费按照深圳类似物业收取标准为有效租金收入的 1%。

运营管理费通常指的是运营管理部门为业主提供的相关服务产生的费用，例如卫生、安保、绿化等服务，深圳类似物业的运营管理费一般为有效租金的

1.5%。

维修管理费：包括日常性维修和大维修费用，目前深圳类似物业的维修管理费一般为有效租金的 0.5%。

保险费：按照产权持有单位实际缴纳的保险费进行评估。

房地产出租时税金主要有房产税、土地使用税、增值税、城建维护税、印花稅、教育费附加等，根据企业现行执行的税收政策进行计算，且根据《深圳经济特区房产税实施办法》规定，纳税单位新建房屋自建立之日起免纳房产税三年，三年以后按照税法相关规定正常缴纳。

E. 租赁保证金的确定

《租赁管理条例》规定租赁保证金不得超过 3 个月租金；根据对评估对象类似物业的调查，结合企业实际情况，确定评估对象的租赁保证金按 2 个月计算。租赁保证金利率按中国人民银行公布的评估时点一年定期存款基准利率 1.45% 计算。押金利息月收入=月租金收益×(1-空置率)×押金月数×押金年利率/12。

F. 收益年期确定

根据委托人提供的不动产权证书记载，土地使用年期为 30 年，土地使用权截止日期为 2045 年 7 月 23 日，根据资产评估常用参数手册显示，钢结构的房屋经济使用寿命年限为 80 年。根据孰短原则选取最终收益年限截至 2045 年 7 月 23 日为准。至评估基准日，剩余使用年限为 21.56 年。

G.收益年限内收益价值测算（列示1-10年具体数据，以后年度按照上述计算方式预测）

分类项目		递增期										
项目	41954.53	m ²			评估基准日	2023/12/31	终止日期	2045/7/23	收益年限	21.56	年	
基本情况		75%	40%	30%	24%	24%	20%	20%	18%	18%	16%	
空置率		75%	40%	30%	24%	24%	20%	20%	18%	18%	16%	
年递增系数		0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%	
收益年期		0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50	6.50	7.50	8.50	9.50	
租金水平 (元/m ² .月)	90.00	90.00	90.00	99.00	99.00	99.00	108.90	108.90	108.90	119.79	119.79	
有效租金水平 (元/m ² .月)		22.50	54.00	69.30	75.24	75.24	87.12	87.12	89.30	98.23	100.62	
押金利息	1.45%	0.05	0.13	0.17	0.18	0.18	0.21	0.21	0.22	0.24	0.24	
小计		22.55	54.13	69.47	75.42	75.42	87.33	87.33	89.52	98.47	100.86	
房产税	1.20%			7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	
增值税	9.0%	1.86	4.47	5.74	6.23	6.23	7.21	7.21	7.39	8.13	8.33	
城建维护 税	7%	0.13	0.31	0.40	0.44	0.44	0.50	0.50	0.52	0.57	0.58	
教育附加 及地方教 育附加	5%	0.09	0.22	0.29	0.31	0.31	0.36	0.36	0.37	0.41	0.42	

深圳市建筑科学研究院股份有限公司拟编制财务报告涉及的
投资性房地产公允价值价值项目资产评估说明

分类项目	递增期												
	0.11%	0.02	0.05	0.06	0.07	0.07	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.09	0.09
印花税													
土地使用税	2	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04
运营管理费	1.5%	1.04	1.04	1.04	1.13	1.13	1.31	1.31	1.31	1.34	1.47	1.51	1.51
维修管理费	0.5%	0.11	0.27	0.35	0.38	0.38	0.44	0.44	0.44	0.45	0.49	0.50	0.50
租赁中介费	1.0%	0.23	0.54	0.69	0.75	0.75	0.87	0.87	0.87	0.89	0.98	1.01	1.01
保险费		0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
小计		3.57	6.99	15.66	16.40	16.40	17.86	17.86	17.86	18.14	19.23	19.53	19.53
月纯收益 (元/m ²)		18.98	47.14	53.81	59.02	59.02	69.47	69.47	69.47	71.38	79.24	81.33	81.33
年纯收益 (元/m ²)		227.71	565.67	645.70	708.26	708.26	833.61	833.61	833.61	856.62	950.85	975.94	975.94
报酬率		6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%
折现值		221.17	518.33	558.17	577.59	577.59	605.04	605.04	570.79	553.34	579.44	561.07	561.07
评估单价(取整至百位)		11,000.00		元 / 平方米									
评估总价		461,499,830.00		元									

故未来大厦研发和宿舍房地产的评估单价为 11,000.00元/平方米，总价为 46,149.98万元。

2)投资性房地产-新技术新产品推广服务收益

根据企业提供的未来大厦经营规划政策及访谈了解到,未来大厦存在新技术新产品推广服务收益,扣除相对应的成本,以其净现金流折现值确认评估值。

A.广告收益确认

评估人员通过企业提供的未来大厦经营规划政策及访谈了解到,新技术新产品推广服务收入主要分为传统广告和推广服务两部分。

推广服务收入主要分为大型活动展示推广服务和参观流线场景空间广告。其中大型活动展示推广服务中一场大型展览会议活动广告收入 15 万元,每年可举办 6 场大型活动,故首年推广服务收入 90 万元。参观流线场景空间广告中首层主展示点收费标准参考同类项目园区广告服务,为 5 万元每年推广费用,首层架空空间设置 6 个点位,故首年推广服务收入 30 万元;其他流线展示点需要设置 40 个点位,每个点位 1 万元每年推广费用,故首年推广服务收入 40 万元,后期随着入驻客户增加和区位环境影响,推广费用和点位个数都考虑增加。

未来大厦传统广告包括电梯广告和建筑外立面广告,未来大厦有 8 部电梯可安装广告(除货梯、2 部观光梯外),一部电梯有 3 面广告位,共 24 面广告位,一面广告位年租金 1500 元,考虑空置率影响,首年有 6 面广告位可产生收益,故首年电梯广告收益为 0.9 万元;未来大厦设有 3 个户外广告大牌位置,分别位于 B 栋西立面、R3 栋东立面和 B 栋东立面,每个广告位约 200 m²,根据对户外广告大牌市场调查,其价值与流量密切相关,未来大厦媒体流量约为 22 万人/车/周,则一个广告位约 1 万/月,考虑空置率影响,首年可出租 3 个月,故户外广告位收入为 9 万元。

B.租金年增长率与空置率

新技术新产品推广服务属于未来大厦的增值收益,增长率与空置率同研发办公租金增长率及空置率。

C.报酬率的确定

报酬率的确定方法有市场提取法、累加法、投资收益率排序插入法等方法。本报告采用累加法确定报酬率。

累加法:

报酬率 = 安全利率 + 投资风险补偿率 + 管理负担补偿率 + 缺乏流动性补偿

率—投资带来的优惠率

安全利率：安全利率可选用国务院金融主管部门公布的同一时期一年定期存款利率或一年国债利率。本次评估采用的是在价值时点由中国人民银行公布的同一时期一年定期存款基准利率，利率为 1.45%；

投资风险补偿率：是指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时，必然会要求对所承担的额外风险有所补偿。本次认为的行业投资风险补偿率为 2.50%；

管理负担补偿率：是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。一般认为行业管理负担补偿率为 1.00%；

缺乏流动性补偿率：是指投资者考虑投资房地产时，要投入大笔资金，而房地产开发周期长、变现时间也长，希望对其资金缺乏流动性给予一定的补偿。一般认为房地产行业缺乏流动性补偿率为 1.55%；

投资带来的优惠率：因本项目只能整体转让，不得分割转让，故投资房地产带来的优惠率为 0.00%。

累加法求取报酬率一览表

报酬率确定	
项目	数值
安全利率	1.45%
投资风险补偿率	2.50%
管理负担补偿率	1.00%
缺乏流动性补偿率	1.55%
投资带来的优惠率	0.00%
报酬率	6.50%

D.新技术新产品推广服务的相关费用的确定

新技术新产品推广服务的费用主要有材料及人工费用。参考广告业平均毛利率 19.42%，新技术新产品推广服务的费用为收入的 20%。

E.收益年期确定

根据委托人提供的不动产权证记载，土地使用年期为 30 年，土地使用权

截止日期为 2045 年 7 月 23 日，根据资产评估常用参数手册显示，钢结构的房屋经济使用寿命年限为 80 年。根据孰短原则选取最终收益年限截至 2045 年 7 月 23 日为准。至评估基准日，剩余使用年限为 21.56 年。

F.收益年限内收益价值测算（列示 1-10 年具体数据，以后年度按照上述计算方式预测）

分类项目		递增期											
		评估基准日	2023/12/31	终止日期	2045/7/23	收益年限	21.56 年	年	2026 年	2025 年	m ²	2024 年	
项目基本情况	建筑面积	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年					
	时间	24%	24%	20%	20%	18%	18%	16%					
	空置率	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%					
	年递增系数	3.50	4.50	5.50	6.50	7.50	8.50	9.50					
收益年期		11.00	11.00	12.10	12.10	12.10	13.31	13.31					
A. 广告服务 推广收入	1. 大型活动推广服务	展示推广单价	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00					
		冠名单价 5000 元/点位，每场展示预计 10 个点位	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	6.66				
		场次	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00				
	2. 参观流线展示点推广	小计	99.00	99.00	108.90	108.90	108.90	119.79	119.79				
		其他流线展示点推广费（万元/年）	1.00	1.10	1.21	1.21	1.21	1.33	1.33				
		点位数量（个）	40.00	40.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00				
小计	44.00	44.00	60.50	60.50	60.50	66.55	66.55						
首层主展示点推广费（万元/年）	5.00	5.50	6.05	6.05	6.05	6.66	6.66						

深圳市建筑科学研究院股份有限公司拟编制财务报告涉及的投资性房地产公允价值价值项目资产评估说明

评估总价 (取整至百位)	2,500.00	万元								
--------------	----------	----	--	--	--	--	--	--	--	--

故未来大厦新技术新产品推广服务收益为 2,500.00 万元。

3) 投资性房地产-能源管理增值收益

根据企业提供的未来大厦经营规划政策及访谈了解到，未来大厦存在能源管理增值收益，扣除相对应的成本，以其净现金流折现值确认评估值。

A.能源管理增值收益

评估人员通过企业提供的未来大厦经营规划政策及访谈了解到，能源管理增值收益主要分为光伏、储能、柔性用电综合收益和充电桩收益。

光伏、储能、柔性用电综合收益。未来大厦采用光储直柔技术后的电费为0.282元/度，深圳市电费均价0.8元/度，差价为0.518元/度，企业预计可使用光储直柔面积为60000.00平方米，参考深圳市公共建筑能耗监测报告，22年大型公建能耗平均值95.8度电每平方米测算，考虑首年75%空置率，故首年光储直柔综合收益为 $60000 \times (1-75\%) \times 95.8 \times (0.8-0.282) / 10000 = 74.44$ 万元。

充电桩收益。未来大厦2024年投入使用8个、2025年投入使用38个、2026年投入使用达90个，按照《2022-2023年中国电动汽车“充电桩行业”现状及发展前景》中全国充电桩平均利用率5.2%进行测算，全年按照220个工作日，每个桩按照最小的11kW测算，年使用电量为3020.16度电，未来大厦按照1.1元每度电收取充电服务费及电费，故首年充电桩收益为 $8 \times 3020.16 \times 1.1 / 10000 = 2.66$ 万元。

B.光储直柔空置率

光储直柔属于未来大厦的增值收益，空置率参考研发办公租赁空置率，试运行阶段空置率按75%考虑，逐年降低，随着招商运营方案成熟空置率逐渐下降到15%。

C.报酬率的确定

报酬率的确定方法有市场提取法、累加法、投资收益率排序插入法等方法。本报告采用累加法确定报酬率。

累加法：

报酬率 = 安全利率 + 投资风险补偿率 + 管理负担补偿率 + 缺乏流动性补偿率 - 投资带来的优惠率

安全利率：安全利率可选用国务院金融主管部门公布的同一时期一年定期存款利率或一年国债利率。本次评估采用的是在价值时点由中国人民银行公布的同一时期一年定期存款基准利率，利率为1.45%；

投资风险补偿率：是指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房

地产时，必然会要求对所承担的额外风险有所补偿。本次认为的房地产行业投资风险补偿率为 2.50%；

管理负担补偿率：是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。一般认为房地产行业管理负担补偿率为 1.00%；

缺乏流动性补偿率：是指投资者考虑投资房地产时，要投入大笔资金，而房地产开发周期长、变现时间也长，希望对其资金缺乏流动性给予一定的补偿。一般认为房地产行业缺乏流动性补偿率为 1.55%；

投资带来的优惠率：因本项目只能整体转让，不得分割转让，故投资房地产带来的优惠率为 0.00%。

累加法求取报酬率一览表

报酬率确定	
项目	数值
安全利率	1.45%
投资风险补偿率	2.50%
管理负担补偿率	1.00%
缺乏流动性补偿率	1.55%
投资带来的优惠率	0.00%
报酬率	6.50%

D.能源管理的相关费用的确定

能源管理的费用主要为光储直柔和充电桩成本、人工安装费、维修费等。根据当地市场的一般情况取值。

光储直柔和充电桩成本、人工安装费总投资 299.9 万元，其中包括：

- 1) 屋顶光伏投资：300 千瓦*900 元/千瓦=27 万元
- 2) 充电桩投资：30 个*3 组*11 千瓦*1,073 元/千瓦=106.2 万元（扣除已建好的 8 个为 96.8 万元）
- 3) 直流配电设备投资：300 千瓦*2,000 元/千瓦=60 万元
- 4) 电化学储能投资：144 度电*3 组*1,531 元/度电=66.1 万元
- 5) 其他工程费用：50 万元。

维修费用：根据当地市场的一般情况取值维修费为设备成本的 1.5%。

E.收益年期确定

根据委托人提供的不动产权权证记载，土地使用年期为 30 年，土地使用权截止日期为 2045 年 7 月 23 日，根据资产评估常用参数手册显示，钢结构的房屋经济使用寿命年限为 80 年。根据孰短原则选取最终收益年限截至 2045 年 7 月 23 日为准。至评估基准日，剩余使用年限为 21.56 年。

F.收益年限内收益价值测算（列示1-10年具体数据，以后年度按照上述计算方式预测）

分类项目		递增期											
项目基本情况		60,000.00	m ²	2025年	2026年	评估基准日	2023/12/31	终止日期	2045/7/23	收益年限	21.56	年	
	建筑面积					2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	
	时间		2024年	2025年	2026年	24%	24%	24%	24%	24%	24%	24%	
	空置率		75%	40%	30%	24%	24%	24%	24%	24%	24%	24%	
	收益年期		0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50	6.50	7.50	8.50	9.50	
1 光伏、 储能、 柔性用 电综合 收益	企业光伏面积 (平方米)		15000.00	36000.00	42000.00	45600.00	45600.00	48000.00	48000.00	49200.00	49200.00	50400.00	
	投运的建筑面积 (平方米)		95.80	95.80	95.80	95.80	95.80	95.80	95.80	95.80	95.80	95.80	
	单位面积能耗值 (度/平方米· 年)		1437000.00	3448800.0 0	4023600.0 0	4368480.0 0	4598400.0 0	4368480.00	4598400.00	4598400.00	4713360.0 0	4713360.0 0	4828320.00
	年用电量(度/ 年)		114.96	275.90	321.89	349.48	367.87	349.48	367.87	367.87	377.07	377.07	386.27
	基准能耗费用 (万元/年)		40.52	97.26	113.47	123.19	129.67	123.19	129.67	129.67	132.92	132.92	136.16
	采用光储直柔系 统后能耗费用 (万元/年)		74.44	178.65	208.42	226.29	238.20	226.29	238.20	238.20	244.15	244.15	250.11
2 充电桩 收益	充电桩数量 (个)		8.00	38.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	
	年使用电量(度 /年/个)		3020.16	3020.16	3020.16	3020.16	3020.16	3020.16	3020.16	3020.16	3020.16	3020.16	

深圳市建筑科学研究院股份有限公司拟编制财务报告涉及的
投资性房地产公允价值价值项目资产评估说明

	服务费+电价 (元/度)		1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10
	充电桩收益(万 元/年)		2.66	29.90	29.90	29.90	29.90	29.90	29.90	29.90	29.90	29.90	29.90	29.90
3	收益小计		77.09	238.32	256.19	256.19	268.10	268.10	274.05	274.05	274.05	274.05	274.05	280.01
4-1	设备成本、人工 安装费等(万 元)		149.95	134.96	15.00									
4-2	维修成本(万 元)		4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50
4	成本合计		154.45	139.45	19.49	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50
	年纯收益(万元)		-77.35	51.82	218.83	251.69	251.69	263.60	263.60	269.55	269.55	269.55	269.55	275.51
	报酬率		6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%
	折现值		-74.96	47.15	186.95	201.90	175.05	186.43	168.08	157.82	157.82	157.82	157.82	151.47
	评估总价(取整至百位)		2,500.00		万元									

故未来大厦能源管理增值收益为2,500.00万元。

4) 投资性房地产-公共空间收益

根据企业提供的未来大厦经营规划政策及访谈了解到，未来大厦存在公共空间收益，扣除相对应的成本，以其净现金流折现值确认评估值。

A.公共空间收益确认

评估人员通过企业提供的未来大厦经营规划政策及访谈，公共空间共有 6 块场地，根据 2023 年 2 月经公司总经理办公会审批同意的《关于未来大厦租赁标准及招租流程的请示》，“R 首层、R2 三层、B 栋六层等架空层”定价建议 15-20 元/平方米/天，考虑当前处于启动期，故按 15 元/平方米/天定价。场地租用场次根据年活动策划结合场地使用情况确定。公共空间收益=场地租金×年场次。

B.场地租金年增长率

评估人员依据同花顺金融数据终端公布深圳租金增长水平及周边市场租金增长率的调查，结合未来大厦本身特征，租金参考研发租金增长率，试运营期暂时不考虑租金增长，2026 年地铁开通后，租金未来每 3 年增长 10%(深圳近 1 年租金增长率为 6%)。

C.报酬率的确定

报酬率的确定方法有市场提取法、累加法、投资收益率排序插入法等方法。本报告采用累加法确定报酬率。

累加法：

报酬率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率

安全利率：安全利率可选用国务院金融主管部门公布的同一时期一年定期存款利率或一年国债利率。本次评估采用的是在价值时点由中国人民银行公布的同一时期一年定期存款基准利率，利率为 1.45%；

投资风险补偿率：是指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时，必然会要求对所承担的额外风险有所补偿。本次认为的房地产行业投资风险补偿率为 2.00%；

管理负担补偿率：是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。一般认为房地产行业管理负担补偿率为 1.00%；

缺乏流动性补偿率：是指投资者考虑投资房地产时，要投入大笔资金，而房

地产开发周期长、变现时间也长，希望对其资金缺乏流动性给予一定的补偿。一般认为房地产行业缺乏流动性补偿率为 1.55%；

投资带来的优惠率：因本项目只能整体转让，不得分割转让，故投资房地产带来的优惠率为 0.00%。

累加法求取报酬率一览表

报酬率确定	
项目	数值
安全利率	1.45%
投资风险补偿率	2.00%
管理负担补偿率	1.00%
缺乏流动性补偿率	1.55%
投资带来的优惠率	0.00%
报酬率	6.00%

D. 房地产出租的相关费用与税费取值的确定

房地产出租时的费用主要有租赁中介费、运营管理费、维修管理费、保险费。根据当地房地产出租的相关规定及市场的一般情况取值。

租赁中介费按照深圳类似物业收取标准为有效租金收入的 1%。

运营管理费通常指的是运营管理部门为业主提供的相关服务产生的费用，例如卫生、安保、绿化等服务，深圳类似物业的运营管理费一般为有效租金的 1.5%。

维修管理费：包括日常性维修和大维修费用，目前深圳类似物业的维修管理费一般为有效租金的 0.5%。

保险费：按照产权持有单位实际缴纳的保险费进行评估。

房地产出租时税金主要有房产税、土地使用税、增值税、城建维护税、印花稅、教育费附加等，根据企业现行执行的税收政策进行计算，且根据《深圳经济特区房产税实施办法》规定，纳税单位新建房屋自建立之日起免纳房产税三年，三年以后按照税法相关规定正常缴纳。

E. 收益年期确定

根据委托人提供的不动产权证书记载，土地使用年期为 30 年，土地使用权截止日期为 2045 年 7 月 23 日，根据资产评估常用参数手册显示，钢结构的房屋

经济使用寿命年限为 80 年。根据孰短原则选取最终收益年限截至 2045 年 7 月 23 日为准。至评估基准日，剩余使用年限为 21.56 年。

F.收益年限内收益价值测算（列示1-10年具体数据，以后年度按照上述计算方式预测）

项目基本情况	分类项目		递增期												
	建筑面积	时间	4,713.28	m ²	2025年	2026年	评估基准日	2023/12/31	终止日期	2045/7/23	收益年限	2032年	21.56	年	
	收益年期			0.50	1.50	2.50	3.50	2027年	2028年	2030年	2031年	2032年	2033年		
1-1	场地1租金（万元/场）		3.40	3.40	3.40	3.74	3.74	4.11	4.11	4.11	4.11	4.53	4.53		
1-2	年场次（次/块）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00		
	小计			102.00	102.00	112.20	112.20	123.42	123.42	123.42	123.42	135.76	135.76		
2-1	场地2租金（万元/场）		2.50	2.50	2.75	2.75	2.75	3.03	3.03	3.03	3.03	3.33	3.33		
2-2	年场次（次/块）		21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00		
	小计			52.50	52.50	57.75	57.75	63.53	63.53	63.53	63.53	69.88	69.88		
3-1	场地3、4、5、6租金（万元/场）		1.00	1.00	1.00	1.10	1.10	1.10	1.10	1.21	1.21	1.33	1.33		
3-2	年场次（次/块）		56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00		
	小计			56.00	56.00	61.60	61.60	67.76	67.76	67.76	67.76	74.54	74.54		
4	公共空间收益（万元/年）			210.50	210.50	231.55	231.55	254.71	254.71	254.71	254.71	280.18	280.18		
5-1	房产税		1.2%		7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00		
5-2	增值税		9%	17.38	17.38	19.12	19.12	19.12	19.12	21.03	21.03	23.13	23.13		
5-3	城建维护税		7%	1.22	1.22	1.34	1.34	1.34	1.34	1.47	1.47	1.62	1.62		
5-4	教育附加及地方教育附加		5%	0.87	0.87	0.96	0.96	0.96	0.96	1.05	1.05	1.16	1.16		

深圳市建筑科学研究院股份有限公司拟编制财务报告涉及的
投资性房地产公允价值项目资产评估说明

5-5	印花税	0.1%	0.19	0.19	0.21	0.21	0.21	0.23	0.23	0.23	0.23	0.26	0.26
5-6	土地使用税	2.00	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22
5-7	运营管理费	1.5%	3.16	3.16	3.47	3.47	3.47	3.82	3.82	3.82	3.82	4.20	4.20
5-8	维修管理费	0.5%	1.05	1.05	1.16	1.16	1.16	1.27	1.27	1.27	1.27	1.40	1.40
5-9	租赁中介费	1%	2.11	2.11	2.32	2.32	2.32	2.55	2.55	2.55	2.55	2.80	2.80
5-10	保险费		0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
6	合计		26.25	26.25	35.85	35.85	35.85	38.70	38.70	38.70	38.70	41.84	41.84
年纯收益（万元）			184.25	184.25	195.70	195.70	195.70	216.01	216.01	216.01	216.01	238.33	238.33
报酬率			6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%
折现值			178.95	168.83	169.17	159.59	150.56	147.91	139.53	145.24	137.02		
评估总价（取整至百位）			2,900.00		万元								

故未来大厦公共空间收益为 2,900.00 万元。

5) 投资性房地产-商业

A.租金水平确认

根据产权持有单位提供的租约价格确定，其中部分合同约定租金标准为固定租金与提成租金孰高，但由于未来大厦尚处于运营初期，截至评估基准日商业未有签约商户，故本次预测租金按市场租金。

根据评估基准日同类房地产交易的租赁水平和待评估房地产的区位状况、实物状况、权益状况，并结合该区域房地产市场发展趋势，确定该部分的租金水平。具体步骤为选取近期租赁市场的三个比较实例，然后进行各项因素修正得到评估对象的平均租金水平。

①选取可比实例

资产评估专业人员将调查案例与待估对象物业类型、市场状况、区位情况、交易日期等因素进行比较，根据替代原则，选取了其中三个相关性较强的可比实例作为本次评估的可比实例。

可比实例	物业名称	用途	建筑面积 (m ²)	装修情况	不含税月租金 (元/m ²)	备注
一	富基置地大厦底商	商业	85.00	简单装修	103	三级市场价
二	平湖华南城写字楼底商	商业	186.00	简单装修	117	三级市场价
三	康利城城写字楼底商	商业	760.00	简单装修	111	三级市场价

②比较因素条件说明

比较因素	评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
用途	商业	商业	商业	商业
交易情况	正常	挂牌价	挂牌价	挂牌价
交易时间	2023年12月	2023年12月	2023年12月	2023年12月
区位状况	区域繁华度	一般	一般	较高
	交通便捷程度	较便捷	较便捷	较便捷
	公共配套完善程度	完善	完善	完善

深圳市建筑科学研究院股份有限公司拟编制财务报告涉及的投资性房地产公允价值价值项目资产评估说明

比较因素	评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
实物状况	楼层	一层	一层	一层
	人流量	一般	一般	较好
	景观	小区绿地景观	无特殊景观	无特殊景观
	朝向	南	南	南
	环境质量	好	一般	一般
实物状况	空间布局	合理	合理	合理
	建筑结构	钢	钢混	钢混
	楼宇档次	中高档	中档	中档
	新旧程度	新房	八成新	八成新
	规模 (m ²)	150.00	85.00	186.00
		适合	适合	适合
	装修状况	简单装修	简单装修	简单装修
	采光通风	好	好	好
	层高	标准平层	标准平层	标准平层
	设备设施	齐全	齐全	齐全
物业管理	专业管理	专业管理	专业管理	
产权状况	剩余使用年限	不考虑	不考虑	不考虑
	共有情况	不考虑	不考虑	不考虑
	规划限制条件	不考虑	不考虑	不考虑

③比较因素条件指数表

比较因素	评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
可比实例价格 (元/m ²)	-	103	117	111
交易情况	100	110	110	110
交易时间	100	100	100	100
区位状况	区域繁华度	100	100	102
	交通便捷程度	100	100	100
	公共配套完善程度	100	100	100
	楼层	100	100	100
	人流量	100	100	101

深圳市建筑科学研究院股份有限公司拟编制财务报告涉及的投资性房地产公允价值价值项目资产评估说明

比较因素		评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
实物 状况	景观	100	99	99	99
	朝向	100	100	100	100
	环境质量	100	96	96	96
	空间布局	100	100	100	100
	建筑结构	100	99	99	99
	楼宇档次	100	99	99	99
	新旧程度	100	98	98	98
	规模 (㎡)	100	100	100	97
	装修状况	100	100	100	100
	采光通风	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	设备设施	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
产权 状况	剩余使用年限	100	100	100	100
	共有情况	100	100	100	100
	规划限制条件	100	100	100	100

④比较因素修正系数表

比较因素		可比实例一	可比实例二	可比实例三
可比实例价格 (元/m ²)		103	117	111
交易情况		100/110	100/110	100/110
交易时间		100/100	100/100	100/100
区位 状况	区域繁华度	100/100	100/102	100/102
	交通便捷程度	100/100	100/100	100/100
	公共配套完善程度	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/100	100/100	100/100
	人流量	100/100	100/101	100/101
	景观	100/99	100/99	100/99
	朝向	100/100	100/100	100/100
实物 状况	环境质量	100/96	100/96	100/96
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/99	100/99	100/99

深圳市建筑科学研究院股份有限公司拟编制财务报告涉及的投资性房地产公允价值价值项目资产评估说明

	楼宇档次	100/99	100/99	100/99
	新旧程度	100/98	100/98	100/98
	规模 (㎡)	100/100	100/100	100/97
	装修状况	100/100	100/100	100/100
	采光通风	100/100	100/100	100/100
	层高	100/100	100/100	100/100
	设备设施	100/100	100/100	100/100
	物业管理	100/100	100/100	100/100
	剩余使用年限	100/100	100/100	100/100
产权状况	共有情况	100/100	100/100	100/100
	规划限制条件	100/100	100/100	100/100
	修正结果系数	0.9959	0.9667	0.9966
	比准价格	103	113	110
	权重	1/3	1/3	1/3
	比较价值 (元/㎡)		109.00	

经评估测算，三个可比实例的修正后比准价格差异不大，结合评估人员的经验，本次评估取三者的算术平均值作为租金评估均价，即为人民币 109 元/平方米/月。

B.租金年增长率与空置率

评估人员结合花顺金融数据终端公布深圳租金增长水平及周边市场租金增长率和空置率的调查，结合未来大厦本身特征，试运营期暂时不考虑租金增长，2026 年地铁开通后，租金考虑增长 10%，鉴于深圳市 2023 年平均租金下降 3%，除疫情期间外，深圳市历史年度租金增长率约为 5%-10%，故未来谨慎考虑 2026 年后每 5 年增长 5%；由于商业面积 253.63 平，面积较小，较易出租，第一年试运行阶段空置率按 20%考虑，未来 3 年逐年降低，招商运营方案成熟后，空置率参考深圳商业空置率 5%。

C.报酬率的确定

报酬率的确定方法有市场提取法、累加法、投资收益率排序插入法等方法。本报告采用累加法确定报酬率。

累加法：

报酬率 = 安全利率 + 投资风险补偿率 + 管理负担补偿率 + 缺乏流动性补偿率 - 投资带来的优惠率

安全利率：安全利率可选用国务院金融主管部门公布的同一时期一年定期存款利率或一年国债利率。本次评估采用的是在价值时点由中国人民银行公布的同一时期一年定期存款基准利率，利率为 1.45%；

投资风险补偿率：是指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时，必然会要求对所承担的额外风险有所补偿。本次认为的行业投资风险补偿率为 2.50%；

管理负担补偿率：是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。一般认为行业管理负担补偿率为 1.00%；

缺乏流动性补偿率：是指投资者考虑投资房地产时，要投入大笔资金，而房地产开发周期长、变现时间也长，希望对其资金缺乏流动性给予一定的补偿。一般认为房地产行业缺乏流动性补偿率为 1.55%；

投资带来的优惠率：因本项目只能整体转让，不得分割转让，故投资房地产带来的优惠率为 0.00%。

累加法求取报酬率一览表

报酬率确定	
项目	数值
安全利率	1.45%
投资风险补偿率	2.50%
管理负担补偿率	1.00%
缺乏流动性补偿率	1.55%
投资带来的优惠率	0.00%
报酬率	6.50%

D. 房地产出租的相关费用与税费取值的确定

房地产出租时的费用主要有租赁中介费、运营管理费、维修管理费、保险费。根据当地房地产出租的相关规定及市场的一般情况取值。

租赁中介费按照深圳类似物业收取标准为有效租金收入的 1%。

运营管理费通常指的是运营管理部门为业主提供的相关服务产生的费用，例如卫生、安保、绿化等服务，前深圳类似物业的维修管理费一般为有效租金的 1.5%。

维修管理费：包括日常性维修和大维修费用，目前深圳类似物业的维修管理费一般为有效租金的 0.5%。

保险费：按照产权持有单位实际缴纳的保险费进行评估。

房地产出租时税金主要有房产税、土地使用税、增值税、城建维护税、印花稅、教育费附加等，根据企业现行执行的税收政策进行计算，且根据《深圳经济特区房产税实施办法》规定，纳税单位新建房屋自建立之日起免纳房产税三年，三年以后按照税法相关规定正常缴纳。

E. 租赁保证金的确定

《租赁管理条例》规定租赁保证金不得超过 3 个月租金；根据对评估对象类似物业的调查，结合企业实际情况，确定评估对象的租赁保证金按 2 个月计算。租赁保证金利率按中国人民银行公布的评估时点一年定期存款基准利率 1.45% 计算。押金利息月收入=月租金收益×(1-空置率)×押金月数×押金年利率/12。

F. 收益年期确定

根据委托人提供的不动产权证书记载，土地使用年期为 30 年，土地使用权截止日期为 2045 年 7 月 23 日，根据资产评估常用参数手册显示，钢结构的房屋经济使用寿命年限为 80 年。根据孰短原则选取最终收益年限截至 2045 年 7 月 23 日为准。至评估基准日，剩余使用年限为 21.56 年。

G.收益年限内收益价值测算（列示1-10年具体数据，以后年度按照上述计算方式预测）

分类项目		递增期										
		项目	253.63	m ²			评估基准日	2023/12/31	终止日期	2045/7/23	收益年限	21.56
基本情况		建筑面积				5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
		空置率		20%	10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
		年递增系数		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
收益年期			0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50	6.50	7.50	8.50	9.50
租金水平（元/m ² .月）		109.00	109.00	109.00	119.90	119.90	119.90	119.90	119.90	125.90	125.90	125.90
有效租金水平（元/m ² .月）			87.20	98.10	113.91	113.91	113.91	113.91	113.91	119.60	119.60	119.60
押金利息		1.45%	0.21	0.24	0.28	0.28	0.28	0.28	0.28	0.29	0.29	0.29
小计			87.41	98.34	114.19	114.19	114.19	114.19	114.19	119.89	119.89	119.89
房产税		1.20%			7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
增值税		9.0%	7.22	8.12	9.43	9.43	9.43	9.43	9.43	9.90	9.90	9.90
城建维护税		7%	0.51	0.57	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.69	0.69	0.69
教育附加及地方教育附加		5%	0.36	0.41	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.49	0.49	0.49

分类项目	递增期												
	0.1%	0.08	0.09	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.11	0.11	0.11
印花税													
土地使用 税	2	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04
运营管理 费	1.5%	1.31	1.47	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.79	1.79	1.79	1.79
维修管理 费	0.5%	0.44	0.49	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.60	0.60	0.60	0.60
租赁中介 费	1.0%	0.87	0.98	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.20	1.20	1.20	1.20
保险费		0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
小计		10.88	12.22	21.17	21.17	21.17	21.17	21.17	21.17	21.87	21.87	21.87	21.87
月纯收益		76.53	86.12	93.02	93.02	93.02	93.02	93.02	93.02	98.02	98.02	98.02	98.02
年纯收益		918.37	1,033.42	1,116.18	1,116.18	1,116.18	1,116.18	1,116.18	1,116.18	1,176.23	1,176.23	1,176.23	1,176.23
报酬率		6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%
折现值		889.90	940.27	953.59	895.39	840.74	789.43	741.25	733.45	688.68	646.65		
评估单价(取整至百位)		13,600.00		元 / 平方 米									
评估总价		3,449,368.00		元									
评估总价		344.94		万元									

故未来大厦商业房地产的评估单价为 13,600.00 元/平方米，评估总价为 344.94万元。

6)投资性房地产-食堂

A.租金水平确认

食堂为未来大厦的配套物业，且写字楼内的食堂更具有稳定客源，其模式类似于商业，故租金水平参考与商业一致的租金水平。此次评估选取商业租金为食堂租金，即为人民币 109 元/平方米/月。

B.租金年增长率与空置率

评估人员结合花顺金融数据终端公布深圳租金增长水平及周边市场租金增长率和空置率的调查结合未来大厦本身特征，试运营期暂时不考虑租金增长，2026 年地铁开通后，租金考虑增长 10%，鉴于深圳市 2023 年平均租金下降 3%，除疫情期间外，深圳市历史年度租金增长率约为 5%-10%，故未来谨慎考虑 2026 年后每 5 年增长 5%；由于写字楼内的食堂更具有稳定客源，第一年试运行阶段空置率按 20%考虑，未来 3 年逐年降低，招商运营方案成熟后，空置率参考深圳商业空置率 5%。

C.报酬率的确定

报酬率的确定方法有市场提取法、累加法、投资收益率排序插入法等方法。本报告采用累加法确定报酬率。

累加法：

报酬率 = 安全利率 + 投资风险补偿率 + 管理负担补偿率 + 缺乏流动性补偿率 - 投资带来的优惠率

安全利率：安全利率可选用国务院金融主管部门公布的同一时期一年定期存款利率或一年国债利率。本次评估采用的是在价值时点由中国人民银行公布的同一时期一年定期存款基准利率，利率为 1.45%；

投资风险补偿率：是指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时，必然会要求对所承担的额外风险有所补偿。本次认为的食堂房地产行业投资风险补偿率为 2.50%；

管理负担补偿率：是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。一般认为房地产行业管理负担补偿率为 1.00%；

缺乏流动性补偿率：是指投资者考虑投资房地产时，要投入大笔资金，而房地产开发周期长、变现时间也长，希望对其资金缺乏流动性给予一定的补偿。一般认为房地产行业缺乏流动性补偿率为 1.55%；

投资带来的优惠率：因本项目只能整体转让，不得分割转让，故投资房地产带来的优惠率为 0.00%。

累加法求取报酬率一览表

报酬率确定	
项目	数值
安全利率	1.45%
投资风险补偿率	2.50%
管理负担补偿率	1.00%
缺乏流动性补偿率	1.55%
投资带来的优惠率	0.00%
报酬率	6.50%

D. 房地产出租的相关费用与税费取值的确定

房地产出租时的费用主要有租赁中介费、运营管理费、维修管理费、保险费。根据当地房地产出租的相关规定及市场的一般情况取值。

租赁中介费按照深圳类似物业收取标准为有效租金收入的 1%。

运营管理费通常指的是运营管理部门为业主提供的相关服务产生的费用，例如卫生、安保、绿化等服务，深圳类似物业的运营管理费一般为有效租金的 1.5%。

维修管理费：包括日常性维修和大维修费用，目前深圳类似物业的维修管理费一般为有效租金的 0.5%。

保险费：按照产权持有单位实际缴纳的保险费进行评估。

房地产出租时税金主要有房产税、土地使用税、增值税、城建维护税、印花税、教育费附加等，根据企业现行执行的税收政策进行计算，且根据《深圳经济特区房产税实施办法》规定，纳税单位新建房屋自建立之日起免纳房产税三年，三年以后按照税法相关规定正常缴纳。

E. 租赁保证金的确定

《租赁管理条例》规定租赁保证金不得超过 3 个月租金；根据对评估对象类似物业的调查，结合企业实际情况，确定评估对象的租赁保证金按 2 个月计算。租赁保证金利率按中国人民银行公布的评估时点一年定期存款基准利率 1.45% 计算。押金利息月收入=月租金收益×(1-空置率)×押金月数×押金年利率/12。

F.收益年期确定

根据委托人提供的不动产权证记载，土地使用年期为 30 年，土地使用权截止日期为 2045 年 7 月 23 日，根据资产评估常用参数手册显示，钢结构的房屋经济使用寿命年限为 80 年。根据孰短原则选取最终收益年限截至 2045 年 7 月 23 日为准。至评估基准日，剩余使用年限为 21.56 年。

G.收益年限内收益价值测算（列示1-10年具体数据，以后年度按照上述计算方式预测）

分类项目	递增期											
	项目	1,019.13	m ²			评估基准日	2023/12/31	终止日期	2045/7/23	收益年限	21.56	年
基本情况	建筑面积											
	空置率		20%	10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
	年递增系数		0%	0%	10%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%
	收益年期		0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50	6.50	7.50	8.50	9.50
	租金水平(元/m ² .月)	109.00	109.00	109.00	119.90	119.90	119.90	119.90	119.90	125.90	125.90	125.90
	有效租金水平(元/m ² .月)		87.20	98.10	113.91	113.91	113.91	113.91	113.91	119.60	119.60	119.60
	押金利息	1.45%	0.21	0.24	0.28	0.28	0.28	0.28	0.28	0.29	0.29	0.29
	小计		87.41	98.34	114.19	114.19	114.19	114.19	114.19	119.89	119.89	119.89
	房产税	1.20%			7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	增值税	9.0%	7.22	8.12	9.43	9.43	9.43	9.43	9.43	9.90	9.90	9.90
	城建维护税	7%	0.51	0.57	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.69	0.69	0.69
支出	教育附加及地方教育附加	5%	0.36	0.41	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.49	0.49	0.49
	印花税	0.1%	0.08	0.09	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.11	0.11	0.11

分类项目		递增期												
		0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	
土地使用税	2	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04
运营管理费	1.5%	1.31	1.47	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.79	1.79
维修管理费	0.5%	0.44	0.49	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.60	0.60
租赁中介费	1.0%	0.87	0.98	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.20	1.20	1.20
保险费		0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
小计		10.88	12.23	21.18	21.18	21.18	21.18	21.18	21.18	21.18	21.18	21.87	21.87	21.87
月纯收益 (元/m ²)		76.53	86.11	93.01	93.01	93.01	93.01	93.01	93.01	93.01	93.01	98.02	98.02	98.02
年纯收益 (元/m ²)		918.32	1,033.37	1,116.13	1,116.13	1,116.13	1,116.13	1,116.13	1,116.13	1,116.13	1,116.13	1,176.18	1,176.18	1,176.18
报酬率		6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%
折现值		889.85	940.22	895.35	840.70	789.39	741.21	733.42	688.66	646.63				
评估单价(取整至百位)		13,600.00	元/平方米											
评估总价		13,860,168.00	元											
评估总价		1,386.02	元											

故人未来大厦食堂房地产的评估单价为 13,600 元/平方米，评估总价为 1,386.02 万元。

7)投资性房地产-车位

A.租金水平确认

评估人员通过市场调查了解深圳车位租金水平为 300 元/月。

B.租金年增长率与空置率

评估人员依据金融数据终端公布深圳租金增长水平及周边市场租金增长率和空置率的调查结合未来大厦本身特征，车位租金价格一般增长较少，10 年考虑增长 10%；深圳车位供不应求，出于谨慎考虑，首年空置率按 30%考虑，未来年度逐年降低，招商运营方案成熟后，空置率按 5%考虑。

C.报酬率的确定

报酬率的确定方法有市场提取法、累加法、投资收益率排序插入法等方法。本报告采用累加法确定报酬率。

累加法：

报酬率 = 安全利率 + 投资风险补偿率 + 管理负担补偿率 + 缺乏流动性补偿率 - 投资带来的优惠率

安全利率：安全利率可选用国务院金融主管部门公布的同一时期一年定期存款利率或一年国债利率。本次评估采用的是在价值时点由中国人民银行公布的同一时期一年定期存款基准利率，利率为 1.45%；

投资风险补偿率：是指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时，必然会要求对所承担的额外风险有所补偿。本次认为的行业投资风险补偿率为 1.50%；

管理负担补偿率：是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。一般认为行业管理负担补偿率为 1.00%；

缺乏流动性补偿率：是指投资者考虑投资房地产时，要投入大笔资金，而房地产开发周期长、变现时间也长，希望对其资金缺乏流动性给予一定的补偿。一般认为房地产行业缺乏流动性补偿率为 1.55%；

投资带来的优惠率：因本项目只能整体转让，不得分割转让，故投资房地产带来的优惠率为 0.00%。

累加法求取报酬率一览表

深圳市建筑科学研究院股份有限公司拟编制财务报告涉及的
投资性房地产公允价值价值项目资产评估说明

报酬率确定	
项目	数值
安全利率	1.45%
投资风险补偿率	1.50%
管理负担补偿率	1.00%
缺乏流动性补偿率	1.55%
投资带来的优惠率	0.00%
报酬率	5.50%

D. 房地产出租的相关费用与税费取值的确定

房地产出租时的费用主要有运营费用。根据当地房地产出租的相关规定及市场的一般情况取值。

运营费用：包括停车场秩序管理人员人工成本、停车场清洁卫生维护成本、停车场设备设施维护成本、停车场消耗的水电能源费用、停车场安防监控设备维护成本等，目前深圳类似物业的运营费一般为 50 元/月。

房地产出租时税金主要有房产税、土地使用税、增值税、城建维护税、印花税、教育费附加等，根据企业现行执行的税收政策进行计算，且根据《深圳经济特区房产税实施办法》规定，纳税单位新建房屋自建立之日起免纳房产税三年，三年以后按照税法相关规定正常缴纳。

E. 收益年期确定

根据委托人提供的不动产权证记载，土地使用年期为 30 年，土地使用权截止日期为 2045 年 7 月 23 日，根据资产评估常用参数手册显示，钢结构的房屋经济使用寿命年限为 80 年。根据孰短原则选取最终收益年限截至 2045 年 7 月 23 日为准。至评估基准日，剩余使用年限为 21.56 年。

F.收益年限内收益价值测算（列示1-10年具体数据，以后年度按照上述计算方式预测）

分类项目		递增期										
项目	数量	228	个			评估基准日	2023/12/31	终止日期	2045/7/23	收益年限	21.56	年
基本情况	空置率		30%	20%	10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
	年递增系数		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	10%
	收益年期		0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50	6.50	7.50	8.50	9.50
	租金水平 (元/m ² . 月)	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	330.00
	有效租金水平 (元/m ² . 月)		210.00	240.00	270.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	313.50
	小计		210.00	240.00	270.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	313.50
	运营费用	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	55.00
支出	房产税	1.20%			4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20
	增值税	9.0%	14.77	17.47	20.17	21.52	21.52	21.52	21.52	21.52	21.52	23.67
	城建维护税	7%	1.03	1.22	1.41	1.51	1.51	1.51	1.51	1.51	1.51	1.66

分类项目	递增期											
	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	
教育附加及 地方教育附加	0.74	0.87	1.01	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.18
印花税	0.19	0.22	0.25	0.26	0.26	0.26	0.26	0.26	0.26	0.26	0.26	0.29
小计	66.73	69.78	77.04	78.57	78.57	78.57	78.57	78.57	78.57	78.57	78.57	86.00
月纯收益	143.27	170.22	192.96	206.43	206.43	206.43	206.43	206.43	206.43	206.43	206.43	227.50
年纯收益	1,719.19	2,042.62	2,315.53	2,477.12	2,477.12	2,477.12	2,477.12	2,477.12	2,477.12	2,477.12	2,477.12	2,729.98
报酬率	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%
折现值	1,673.78	1,884.99	2,025.44	2,053.83	1,946.75	1,845.26	1,749.07	1,657.88	1,571.45	1,482.96	1,397.47	1,314.98
评估单价(取整至百位)	32,100.00	元/个										
评估总价	7,318,800.00	元										
评估总价	731.88	万元										

故人未来大厦车位的评估单价为 32,100 元/个，评估总价为 731.88 万元。

5.评估结果汇总表

综上所述，投资性房地产评估结果具体如下所示：

金额单位：万元

序号	未售物业类型	计量单位	账面数量	评估单价(不含税)	评估总值(不含税)
1	研发及配套宿舍	平方米	41,954.53	1.10	46,149.98
2	广告收益	-	-	-	2,500.00
3	能源管理	-	-	-	2,500.00
4	公共空间收益	-	-	-	2,900.00
5	商业	平方米	253.63	1.36	344.94
6	食堂	平方米	1,019.13	1.36	1,386.02
7	车位	个	228.00	3.21	731.88
8	合计				56,512.82

经测算，投资性房地产评估结果为 56,512.82 万元。

二、评估结果

1.市场法评估结果

深圳市建筑科学研究院股份有限公司拟编制财务报告涉及的投资性房地产账面价值 51,960.29 万元，评估价值为 56,459.93 万元，增值额为 4,499.64 万元，增值率为 8.66%。

2.收益法评估结果

深圳市建筑科学研究院股份有限公司拟编制财务报告涉及的投资性房地产账面价值 51,960.29 万元，评估价值为 56,512.82 万元，增值额为 4,552.53 万元，增值率为 8.76%。

三、核实结论

纳入评估范围内的其他资产账、表、实相符，实物资产均可继续正常使用，未发现产权纠纷问题。

第四章 评估结论及分析

一、评估结论

中瑞世联资产评估集团有限公司受深圳市建筑科学研究院股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对深圳市建筑科学研究院股份有限公司编制财务报告需要涉及的投资性房地产在 2023 年 12 月 31 日的公允价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

深圳市建筑科学研究院股份有限公司纳入评估范围的投资性房地产公允价值采用市场法的评估结果为 56,459.93 万元，收益法的评估结果为 56,512.82 万元，差异额为 52.89 万元，差异率为 0.09%。两种评估方法产生差异的主要原因是：

市场法是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。收益法是预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。两种评估方法测算的角度不同，结果略有差异。

由于未来大厦是集未来建筑、新技术应用、绿建三星设计加运营等于一体的科研项目，是“粤港澳大湾区绿色技术创新中心”的绿色低碳建筑，其建筑的特殊性相比于一般的研发项目具有一定差异，但对象周边同类物业三级市场交易较活跃，在市场上有较多可供参照或可经修正后的交易案例，故市场法结果可以选取。截至评估基准日，未来大厦未来运营模式是出租获益，但目前处于运营初期，未来收益预测具有一定的不确定性及可变性，收益法涉及的主观参数较多，市场法比收益法更加符合本次项目特征，故本次评估选取市场法结论作为未来大厦公允价值的最终结论。

综上所述，我们认为市场法评估结果更能反映深圳市建筑科学研究院股份有限公司纳入评估范围的投资性房地产公允价值，因此以市场法评估结果作为本次评估的最终结论。

即深圳市建筑科学研究院股份有限公司纳入评估范围的投资性房地产公允价值为 56,459.93 万元(大写金额为伍亿陆仟肆佰伍拾玖万玖仟叁佰元整)。

评估增值主要原因：

2023 年建科院对未来大厦新增工程投入，同时随着运营战略落地，建科院梳理内外部资源建立重点招商渠道并锁定目标客群，通过“飞地-反向飞地”模式、联盟协会或产业基金聚集模式、技术合作研发模式、社区共建模式、委托中介模式夯实招引组织工作基础，加强宣传力度，提升了未来大厦品质与口碑，提高未来大厦自身价值，故导致其市场价格的上升，投资性房地产增值。

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为自评估基准日起至财务报告编制完成日。超过有效期使用本资产评估报告所列示的评估结论无效。国家法律、法规另有规定的除外。

评估说明附件

附件一、关于进行资产评估有关事项的说明

附件一：关于进行资产评估有关事项的说明

一、 委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为深圳市建筑科学研究院股份有限公司，委托人暨产权持有单位，无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

(一) 委托人暨产权持有单位概况

1. 注册登记情况

名称：深圳市建筑科学研究院股份有限公司（以下简称：“深圳建科院”）

统一社会信用代码：91440300665899831W

类型：其他股份有限公司(上市)

住所：深圳市福田区梅林梅坳三路29号建科大楼

股票代码：300675

法定代表人：叶青

注册资本：14666.67万元人民币

成立日期：2007年08月20日

营业期限：2007年08月20日至长期

经营范围：一般经营项目是：城市及建筑科学研究，城市规划编制，工程咨询、勘察、设计、质量检测与检查、项目管理、监理及相关技术服务，环境工程检测和咨询，建筑工程性能评估，能耗测评及节能检测评价，绿色节能改造咨询与施工，绿色建筑与园区运营管理，碳审计与评估，绿色低碳技术与产品咨询、投资、培训推广，会议展览，物业租赁与管理, 建筑服务；科普宣传服务；数字内容制作服务（不含出版发行）；组织文化艺术交流活动；信息技术咨询服务；节能管理服务；以自有资金从事投资活动；创业投资（限投资未上市企业）。（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），许可经营项目是：绿色低碳技术培训推广；认证服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。



2. 公司股东及持股比例、股权变更情况（截止至 2023 年 12 月 31 日前五名，数据来源企查查）

序号	股东名称	股份类型	持股数	持股比例
1	深圳市资本运营集团有限公司	流通A股	6285.71 万股	42.86%
2	深圳市建科投资股份有限公司	流通A股	868.78 万股	5.92%
3	中关村发展集团股份有限公司	流通A股	579.41 万股	3.95%
4	中信证券股份有限公司	流通A股	74.41 万股	0.51%
5	深圳市华和兴机电环保有限公司	流通A股	55.1 万股	0.38%
合计			7,863.41 万股	53.62%

3. 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人
资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

二、关于评估目的的说明

中瑞世联资产评估集团有限公司接受深圳市建筑科学研究院股份有限公司的委托，因深圳市建筑科学研究院股份有限公司编制财务报告需要进行其投资性房地产的公允价值计量，故对涉及的投资性房地产的公允价值于评估基准日进行评估，为该经济行为提供价值参考。

三、关于评估对象和评估范围的说明

评估对象为深圳市建筑科学研究院股份有限公司因编制财务报告需要，所涉及的以公允价值模式计量的投资性房地产。

评估范围：深圳市建筑科学研究院股份有限公司委托评估的投资性房地产，具体为建科院未来大厦。其中：投资性房地产——房屋建筑物未来大厦的总建筑面积为 51,327.21 m²，产权持有单位申报的账面金额为 448,690,596.89 元；土地使用权面积为 11,037.76 m²，产权持有人申报的账面金额为 70,912,300.00 元，投资性房地产账面金额合计为 519,602,896.89 元。

本次纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

四、评估基准日的说明

根据资产评估委托合同之约定，本次评估基准日为 2023 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则，并考虑与审计时点

相衔接，以及考虑到资产评估是对某一时点的资产提供价值参考等因素综合确定。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

(一) 本报告提出的评估结果是在委托人及产权持有单位提供必要的资料基础上形成的，我们对委托人和产权持有单位提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，并有责任对查验的情况予以披露。但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托人和产权持有单位负责并承担相应的责任。

(二) 根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，资产评估机构及资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员不对评估对象的法律权属提供保证。

(三) 纳入本次评估范围的投资性房地产均无查封情况，其中土地已设定抵押权，具体情况如下：

深圳市建筑科学研究院股份有限公司与中国工商银行股份有限公司深圳市分行签订的《固定资产借款合同》编号：0400000230-2020年（营部）字01078号以及《抵押合同》编号：0400000230-2020年营部（抵）字005号，以建科院未来大厦用地土地使用权及房屋建筑物作为抵押物设定抵押，向中国工商银行股份有限公司深圳市分行申请了总额为430,000,000.00元的借款。《固定资产借款合同》于2021年1月22日签订，经与产权持有人相关人员确认，截至评估基准日该抵押合同项下的借款余额为229,521,844.64元。

(四) 根据粤（2022）深圳市不动产权第0461539号不动产权证及《深圳市土地使用权出让合同书》（深地合字（2015）2014号）文件显示，龙岗区坪地街道G10224-0257号新型产业用地存在以下限制条件：

1. 深圳市建筑科学研究院股份有限公司应当遵守法律、法规和土地出让合同中关于土地用途的规定，严格按照土地用途使用，不得擅自转让、出租。

2. 本宗土地使用权按照法律法规和土地出让合同规定依法转让的，只能整体转让，不得分割转让。本宗地项目建成后，限整体转让。

3. 深圳市建筑科学研究院股份有限公司转让土地使用权或者因人民法院强

制执行而拍卖或者变卖土地使用权的，受让人应当符合土地出让合同约定的条件，并提交相应资格审查部门出具的符合受让条件的证明文件。确需转让或者因人民法院强制执行又无此受让人符合受让条件的，政府有权以土地使用权和地上建筑物、构筑物及其附属设施的成本价减折旧后的价格优先回购。

结合本次评估目的，以上评估对象所涉及的限制条件对评估对象公允价值的影响未在评估中考虑。

（五）本次评估结果均为不含税价格，且未考虑使用公允价值计量时，由于公允价值的变动会产生递延所得税资产或负债的相关情况。

（六）在评估基准日期后，且评估结果有效期内，若资产数量、价格标准发生变化并对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估。

（七）没有考虑将来可能承担的抵押、担保等事宜对评估结论的影响。

（八）本次评估中，评估人员未对建筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，而是在假定产权持有人提供的有关资料是真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地观察作出的判断。

（九）资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

（十）委托人和相关当事人未及时向资产评估专业人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而资产评估专业人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

（十一）本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期自评估基准日起至财务报告编制完成日。

六、资产清查情况说明

（一）清查工作的组织情况

针对本次评估，深圳市建筑科学研究院股份有限公司由财务部门负责牵头，组织相关资产管理人员配合评估人员进行资产清查工作，并根据中瑞世联资产评估集团有限公司提供的资产评估申报明细表表样，由财务部及相关的资产管理人员进行资产申报，填制资产评估申报明细表，同时按照评估机构提出的资产评估所需资料清单，准备相应的文件资料。资产清查时间为2024年1月9日至2024年1月12日。

(二) 资产清查情况

针对此次资产评估清查工作，深圳市建筑科学研究院股份有限公司组织相关人员对账面核算的各项实物资产进行了盘查、记录，将责任落实到具体的负责人、责任人。并提供了相关权属证明文件、合同、发票等，以兹证明申报资产的真实性和。

七、资料清单

1. 资产评估申报明细表；
2. 企业法人营业执照；
3. 产权证明文件；
4. 其他与资产评估相关的资料。

委托人/产权持有单位（盖章）：深圳市建筑科学研究院股份有限公司

法定代表人（或授权代表）签字：



2024年3月5日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2023年12月31日

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	市场法	51,960.29	56,459.93	4,499.64	8.66
2	收益法	51,960.29	56,512.82	4,552.53	8.76

金额单位：人民币万元

产权持有人：深圳市建筑科学研究院股份有限公司

评估机构：中瑞世联资产评估集团有限公司



投资性房地产——收益法评估明细表

评估基准日：2023年12月31日

被评估单位：深圳市建筑科学研究院股份有限公司

序号	权证编号	房屋名称	来源	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	土地面积	土地用途	使用期限	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	粤（2022）深圳市不动产权第0461539号	建科院未来大厦	自建	钢结构	2022/10	51327.21	11,037.76	工业用地（新型产业用地）	2015年7月4日 至2045年7月23日	519,602,896.89	565,128,166.00	45,525,269.11	8.76	
合 计										519,602,896.89	565,128,166.00	45,525,269.11	8.76	

金额单位：人民币元



被评估单位填表人：涂晨
填表日期：2024年1月9日

评估人员：臧乙喻、谭森光