本报告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报告

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

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	4743020020202400560
合同编号：	2023-002334-1
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	中瑞评报字[2024]第000117号
报告名称：	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报告
评估结论：	564,599,300.00元
评估报告日：	2024年03月05日
评估机构名称：	中瑞世联资产评估集团有限公司
签名人员：	臧乙谕 （资产评估师） 会员编号：47190069 谭森光 （资产评估师） 会员编号：38000013

（可扫描二维码查询备案业务信息）

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2024年03月27日

目 录

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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；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。

八、资产评估机构及资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员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。

十、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。

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

资产评估报告摘要

中瑞评报字[2024]第 000117 号

深圳市建筑科学研究院股份有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，采用公认的评估方法，对贵公司拟编制财务报告涉及的投资性房地产在评估基准日的公允价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：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。

评估对象：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 ㎡，产权持有人申报的账面金额为 448,690,596.89 元；土地使用权面积为 11,037.76 ㎡，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。

评估基准日：2023 年 12 月 31 日

价值类型：公允价值

评估方法：市场法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用市场法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

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%。

评估增值主要原因：

投资性房地产分析增值原因主要是 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。

对评估结论产生影响的特别事项：

（一）本报告是在独立、公正、客观的原则下作出的，我公司及参加资产评估专业人员与委托人及产权持有人之间无任何特殊利害关系。

（二）以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1.本报告提出的评估结果是在委托人及产权持有人提供必要的资料基础上形成的，我们对委托人和产权持有人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人负责并承担相应的责任。

2.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）根据委托人提供的资料，纳入本次评估范围的投资性房地产无查封情况，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。

结合本次评估目的，我们未考虑评估对象权利人所涉及的抵押、担保对评估对象公允价值的影响，特提醒报告使用人注意。

（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。

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、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

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报告正文

中瑞评报字[20××]第××××号

深圳市建筑科学研究院股份有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司（以下简称"中瑞世联"或我公司）接受贵公司的委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，采用市场法和收益法，对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在2023年12月31日的公允价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

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暨产权持有人为深圳市建筑科学研究院股份有限公司，依据资产评估委托合同约定资产评估报告仅供委托人和法律法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（一）委托人暨产权持有人概况

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日至无固定期限

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（截止至 2023 年 12 月 31 日前五名）

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%

（二）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。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

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、 评估对象和评估范围

（一）评估对象

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。

（二）评估范围

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 ㎡，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 ㎡，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。

（三）资产情况

1.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未来大厦房屋建筑物及土地使用权，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》：

土地使用权人	坐落	宗地面积（㎡）	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（㎡）	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	51327.21	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

2.实物状况

（1）投资性房地产——土地实物状况

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。

（四）产权持有人申报的表外资产的类型、数量

无。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次资产评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、 价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终确定评估对象的价值类型为公允价值。

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

五、 评估基准日

本项目评估基准日是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及相关会计核算因素，能够全面反映评估对象资产、负债的整体情况等因素综合确定。

六、 评估依据

（一）行为依据

委托人与中瑞世联资产评估集团有限公司签订的资产评估委托合同。

（二）法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日，中华人民共和国主席令第46号,中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2.《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日，中华人民共和国主席令第15号，第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）

3.《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

4.《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年4月21日财政部令第86号公布根据2019年1月2日《财政部关于修改＜会计师事务所执业许可和监督管理办法＞等 2 部部门规章的决定》修改）；

5.《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；

6.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

7.《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

8.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月7日国务院令第645号第三次修订）；

9.关于修改《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《中华人民共和 国营业税暂行条例实施细则》的决定（2011年10月28日，中华人民共和国财政部令

第 65 号，财政部、国家税务总局审议通过）；

10.《国务院关于废止<中华人民共和国营业税暂行条例>和修改<中华人民共和国增值税暂行条例>的决定 （中华人民共和国国务院令第 691 号）；

11.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；

12.《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）；

13.《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）；

14.其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）评估准则依据

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.《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

4.《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35 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—资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

8.《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

9.《以财务报告为目的的评估指南》（中评协〔2017〕45 号）；

10.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

11.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

12.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

13.《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53 号）；

14.《企业会计准则—基本准则》(2014 年 7 月 23 日，根据中华人民共和国财政部令第 76 号《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》修订)；

15.《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》（财政部财会[2014]6 号）；

16.《企业会计准则第 3 号-投资性房地产》。

（四）权属依据

1. 深圳市土地使用权出让合同书；

2. 不动产权证书；

3.其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 深圳市规划和自然资源局于 2023 年 07 月 25 日印发《深圳市规划和自然资源局关于发布深圳市 2023 年度标定地价成果的通告》（深规划资源〔2023〕333 号）；

2. 2020 年 12 月 31 日印发《市规划和自然资源局关于印发《深圳市地价测算规则》附表（2020 年修订稿）的通知》；

3. 深圳市龙岗区人民政府关于印发《龙岗区政府投资项目代建管理办法（试行）》的通知;

4. 资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关评估信息资料；

5. 58 同城网站等；

6. 与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

1.《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2.《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

3.《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39 号）；

4.产权持有人提供的资产清单和资产评估申报表；

5.中瑞世联资产评估集团有限公司数据库。

七、 评估方法

（一）评估方法的定义

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，其定义如下：

1.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。

2.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。

3.成本法是求取评估对象在评估基准日的重置成本及土地使用权价值，然后将两

部分价格加总，再考虑贬值，最终得到评估对象价值的一种方法。

4. 假设开发法是求得评估对象后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和减去后续开发的必要支出及应得利润得到评估对象价值或价格的方法。

（二）评估方法的选择

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或可经修正后的交易案例，故宜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。

综上分析，本次选取市场法、收益法进行评估。

（三）技术思路

1.市场法

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.收益法

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

Ai：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

八、 评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于2023年1月3日至2024年1月22日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、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、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

（二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于产权持有人的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对产权持有人相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导产权持有人清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

（三）现场调查

1.资产核实

（1）指导产权持有人填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导产权持有人的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”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地填报，同时收集准备资产的产权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等。

（2）初步审查和完善产权持有人填报的资产评估明细表

资产评估专业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，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，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“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有人对“资产评估明细表”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，资产评估专业人员在产权持有人相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

（4）补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有人相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

（5）查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请产权持有人核实。

2.尽职调查

资产评估专业人员为了充分了解产权持有人的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

（1）评估对象、产权持有人以往的评估及交易情况；

（2）评估对象目前的使用及经营情况；

（3）其他相关信息资料。

（四）资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（五）评定估算

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

（六）内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，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有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1.假设评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.交易假设是假定评估对象和评估范围内资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3.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。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

4.持续使用假设：评估范围内的资产按现有用途不变并持续使用。

5.假设产权持有人完全遵守所有有关的法律法规。

6.假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对产权持有人造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后产权持有人在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

2.假设被评估单位已签租约合法、有效；已签租约实际履行，不会改变和无故终止；已出租建筑物的经营状态不会发生重大改变。

3.假设产权持有人相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。

4.资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本资产评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

根据以上评估工作，得出如下评估结论：

(一)不同评估方法的评估结果

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%。

(二)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，结果有些差异。

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。超过有效期限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。

十一、特别事项说明

(一)本报告是在独立、公正、客观的原则下作出的，我公司及参加资产评估专业人员与委托人及产权持有人之间无任何特殊利害关系。

(二)以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1.本报告提出的评估结果是在委托人及产权持有人提供必要的资料基础上形成的，我们对委托人和产权持有人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人负责并承担相应的责任。

2.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)根据委托人提供的资料，纳入本次评估范围的投资性房地产无查封情况，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。

结合本次评估目的，我们未考虑评估对象权利人所涉及的抵押、担保对评估对象公允价值的影响，特提醒报告使用人注意。

(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。

十二、评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：深圳市建筑科学研究院股份有限公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起至财务报告编制完成日。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（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师不承担责任。

（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评估对象可实现价格的保证。

（五）资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名后方可正式使用。

十三、评估报告日

本资产评估报告日为2024年3月5日。

十四、签名盖章

资产评估师：臧乙渝　　资产评估师：谭森光

中瑞世联资产评估集团有限公司

二〇二四年三月五日

资产评估报告附件

附件一、委托人暨产权持有人营业执照复印件

附件二、评估对象涉及的主要权属证明资料

附件三、委托人暨产权持有人的承诺函

附件四、签名资产评估师的承诺函

附件五、资产评估机构备案公告复印件

附件六、资产评估机构证券期货相关业务评估资格证书复印件

附件七、资产评估机构营业执照副本复印件

附件八、签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件

附件九、资产评估委托合同

营业执照（副本）

统一社会信用代码 91440300665899831W

名　　称　深圳市建筑科学研究院股份有限公司

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

法定代表人　叶青

成立日期　2007年08月20日

此复印件仅供 2023年投资 审核 使用，再次复印无效。

重要提示

1、商事主体的经营范围由章程确定，经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

2、商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址http://www.szcredit.org.cn）或扫描执照的二维码查询。

3、商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。

登记机关　深圳市市场监督管理局

2017年09月30日

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

中华人民共和国

不动产权证书

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（章）

2022 年 11 月 28 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号№ D 44132041299

粤（2022）深圳市 不动产权第 0461539 号

权利人	深圳市建筑科学研究院股份有限公司(91440300663599831W)
共有情况	单独所有
坐落	龙华区坪地街道对科路[illegible]号
不动产单元号	440307003001GB00071F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	工业用地/商业、研发、办公、仓储
面积	宗地面积：54327.34平方米
使用期限	30年，从2015年7月[illegible]日至2045年7月[illegible]日
权利其他状况	1.宗地号：440304[illegible]；宗地面积：11632.76平方米 2.登记日期：2022年10月[illegible]日 3.备注信： 4.共有情况：无

此复印件仅供2023年报参考；使用，再次复印无效。

附　　记

1、深地合字（2015）2014号《深圳市土地使用权出让合同书》约定：土地性质为商品房，土地用途为工业用地（新型产业用地），地价款为人民币67000000元。

本宗地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。

受让方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，并在办理转移登记手续时提交相应资格审查部门出具的符合受让条件的证明文件：（1）准入行业类别为文化创意产业；（2）次受让人应为深圳注册的企业法人；（3）次受让人从事该地块准入行业时间不少于5年。确需转让或因人民法院强制执行又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；其中，土地使用权价格为以合同总地价款为基准，扣除乙方实际使用年限分摊价款后的价格，地上建筑物、构筑物及其附属设施的价格为其竣工结算时的成本价减折旧之后的价格。

2、本次登记建筑面积51327.21平方米，具体为研发用房31069.1平方米（含人防报警间13.33平方米，地下室18.8平方米及烟井23.83平方米），宿舍建筑10885.43平方米、商业建筑253.63平方米、食堂1019.13平方米、架空绿化休闲1713.28平方米、公用设备用房3386.64平方米。

3、本宗地其他事宜按深地合字（2015）2014号号《深圳市土地使用权出让合同书》及补充协议（补1-补3）执行

说明：本不动产上的其他权利事项，以下动产登记簿记载为准。

附 图 页

不动产登记证明

粤（2022）深圳市不动产证明第 0684660 号

不动产登记证明

GDCDJZM

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发此证明。

此复印件仅供 2023年度 房评估 使用，再次复印无效。

登记机构（章）

2022 年 12 月 7 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号№ 44132410264

证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	中国工商银行股份有限公司深圳龙岗支行
义务人	深圳市建设[illegible]开发有限公司
坐落	龙岗区平地街道[illegible]深圳市
不动产单元号	H40307002001GB00074F00010001
其他	(1)不动产权证书号：粤（2022）深圳市不动产权第0461539号 (2)抵押的方式：一般抵押 (3)担保债权的数额：人民币430000000元
附记	担保范围：详见抵押合同； 是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定：是；

正本

宗地编号：G10224-0257

深圳市土地使用权出让合同书

深地合字（2015）2014号

此复印件仅供2023年投资评估使用，再次复印无效。

一、本合同双方当事人

出　让　方：深圳市规划和国土资源委员会龙岗管理局

（以下简称甲方）

法定代表人：冯江　　职　务：局长

地　　址：深圳市龙岗区中心城建设大厦

电　　话：28906009

受　让　方：深圳市建筑科学研究院股份有限公司

（以下简称乙方）

法定代表人：叶青　　职　务：/

地　　址：深圳市福田区上梅林梅坳三路29号建科大楼

电　　话：/

受　让　方：/

（以下简称乙方）

法定代表人：/　　职务：/

地　　址：/

电　　话：/

二、根据国家有关法律、法规及深圳市的有关规定，订立本合同。

三、甲方向乙方出让土地的使用权，土地所有权属于国家。地下自然资源、埋藏物均不在土地使用权出让范围。

四、本合同签订之日，甲方将 G10224-0257 宗地的土地使用权出让给乙方，该宗地总用地面积为 11037.76 平方米，其中建设用地面积 11037.76 平方米（见宗地图红线范围），乙方对上述宗地的现状无任何异议。本合同签订后，则视为甲方已向乙方交付土地。

本宗地的具体产权要求以本合同后续相关条款约定为准。

五、上述宗地的使用年期为叁拾年，从 2015 年 7 月 24 日起至 2045 年 7 月 23 日止。

六、上述宗地土地使用权出让的总地价款为人民币陆仟柒佰万元整（小写：¥67,000,000.00 元）。其中：出让金为人民币壹仟零伍万元整（小写：¥10,050,000.00 元）；土地开发金为人民币壹佰叁拾贰万肆仟伍佰叁拾壹元整（小写：¥1,324,531.00 元）；市政配套设施金为人民币伍仟伍佰陆拾贰万伍仟肆佰陆拾玖元整（小写：¥55,625,469.00 元）。

七、土地用途为工业用地（新型产业用地）。

八、土地性质为商品房。

九、土地利用要求：

（一）主体建筑物的性质为：厂房、研发用房

（二）建筑容积率：≤4.0

（三）建筑覆盖率：≤50%

（四）建筑间距：满足《深标》及现行规范要求

（五）建筑高度或层数：≤100 米

（六）计入容积率的总建筑面积不超过 44150 平方米，其中：厂房（无污染生产）、研发用房 32000 平方米，宿舍 11000 平方米，商业 300 平方米，食堂、配套辅助配套设施 850 平方米。

地下车库、设备用房、民防设施、公众交通，不计容积率。

（七）总体布局及建筑退红线要求

1、建筑物退用地红线距离：各侧 24 米及以下部分≥6 米、24 米及以上部分≥9 米；

2、绿化覆盖率≥30%，宜进行垂直绿化、架空绿化和屋顶绿化。地块内建筑未覆盖部分应采用透水材料，透水率不宜小于总地块面积的 10%；

3、总体布局及建筑控制要求：

(1)该地块位于重要的城市景观界面，建筑布局需考虑自身景观系统与周围环境的融合并进行建筑高度分区及南北、东西向视线通廊控制；

(2)应提供占建设用地面积 10%独立设置的公共空间，考虑与相邻地块及周边道路间的联系并结合周边建筑及公共绿地设置步行系统，24 小时对外开放；

(3)街墙底层应采用骑楼或挑檐等形式，街墙净高不得小于 6 米，净宽不得小于 3 米；

(4)建筑布局宜以院落空间组合为主，建筑形式和风格应简练、明快，突出时代感和科技感；

(5)地下、地上空间应统一规划、相互连通，地下空间与建筑相邻的出入口宜与建筑整体设计；

(6)机动车泊位以地下为主，并为残疾人提供不小于总数 1.5%的专用停车位。

4、满足相关城市设计、规划及消防规范要求，未尽事宜应满足《深圳市城市规划标准与准则》的规定；

5、机动车泊位数260辆，自行车泊位数200辆，其他市政设施的具体要求按规划许可执行。

（八）项目准入、建设及其它要求：

1、准入行业类别文化创意产业；

2、本宗地自成交之日起2年内须通过环保部门审批，否则政府有权按成交价（不计利息）收回宗地使用权；

3、乙方须与有关部门签订相关用地发展协议；

4、建筑设计须满足国家颁布的《绿色工业建筑评价标准》（GB/T50878-2013）三星级相关规定和要求；

5、建设设计方案须公开招标确定。

（九）本宗地项目建成后，限整体转让。

十、经甲乙双方协商同意，自本合同签订之日起5个工作日内，乙方向甲方一次性付清本合同总地价款。

十一、乙方未按出让合同规定的期限付清总地价款的，乙方同意甲方解除出让合同，无偿收回土地使用权。乙方已支付的履约保证金不予退还。已兴建的建筑物、附着物无偿收归甲方所有，甲方还可按总地价款的20%向乙方追索违约金。

因甲方的过错致使乙方延迟使用土地的，甲方承担由此造成乙方的经济损失。

十二、乙方除向甲方给付总地价款外，每年还必须按规定缴付土地使用税。

十三、乙方在使用土地期间，未按规定缴纳土地使用税的，甲方可不予办理与上述地块有关的房地产权登记、建筑许可及其他相关手续或采取其他限制性措施。

十四、乙方应当遵守法律、法规和本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。

乙方在土地使用年限内依照法律、法规、深圳市的有关规定

以及本合同的规定转让、出租、抵押土地使用权或将土地使用权用于其他经济活动，其合法权益受法律保护。乙方开发、利用、经营受让的土地，不得损害社会公共利益。

十五、乙方在未办理土地使用权登记并取得《房地产证》之前，不得以任何形式处分土地使用权。土地使用权按照法律法规和本合同规定依法转让的，只能整体转让，不得分割转让。

十六、乙方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，次受让人应当符合下列条件，并在办理转移登记手续时提交相应资格审查部门出具的符合受让条件的证明文件：

（一）准入行业类别为文化创意产业；

（二）次受让人应为深圳注册的企业法人；

（三）次受让人从事该地块准入行业时间不少于5年。

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；其中，土地使用权价格为以本合同总地价款为基准，扣除乙方实际使用年期分摊价款后的价格，地上建筑物、构筑物及其附属设施的价格为其竣工结算时的成本价减折旧之后的价格。

十七、本合同规定的土地出让年限届满，甲方无偿收回出让地块的土地使用权，上述地块上的建筑物及其他附着物也由甲方无偿取得。乙方承诺于 2045 年 7 月 24 日前将土地及土地上建筑物、附着物无偿交给甲方，并在年期届满之日起十日内办理房地产权注销登记手续，否则由甲方移交房地产权登记部门逐行注销。

乙方如需继续使用上述地块，可在期满前六个月内申请续期，经批准并在确定了新的土地使用权出让年限和出让金及其他条件后，与甲方重新签订土地使用权出让合同，支付地价款，并重新办理土地使用权登记手续。

十八、在履行本合同过程中甲方需向乙方告知有关事宜的，

乙方同意甲方通过挂号信函或媒体公告的形式送达至本合同所约定的乙方地址。

十九、《土地使用规则》是本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。乙方须遵守《土地使用规则》。

二十、本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决均受中华人民共和国法律的管辖。

二十一、因执行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，可依法向人民法院起诉。

二十二、本合同从签订之日起生效。

二十三、本合同一式六份，乙方三份，其余由甲方持有及分送有关单位。

二十四、本合同未尽事宜，可由双方协商签订协议书明确。

甲　　方：深圳市规划和国土资源委员会龙岗管理局

（盖章）

法定代表人：

委托代理人：

乙　　方：深圳市建筑科学研究院股份有限公司

（盖章）

法定代表人：

委托代理人：

签订日期：2015 年 7 月 24 日

签订地点：深圳土地房产交易大厦

附件：

土地使用规则

为了切实履行《深圳市土地使用权出让合同书》（以下简称“土地使用权出让合同”），保证深圳市城市规划的实施，合理利用土地，明确土地使用者的责任，订立此规则。

一 释义

1、土地使用权出让合同涉及到的名词，以本规则解释为准。

宗地图：指按一定比例尺制作的用以标示一宗地的用地位置、界线和面积的地形图。

土地使用权：指深圳市规划和国土资源委员会依法将国有土地指定的地块、年限、用途和其它条件供给土地使用权受让人依法占有、使用、收益、处分，土地使用权受让人由此获得对该地块按土地使用权出让合同进行开发、经营、管理的权利。

土地使用权转让：土地使用权出让后，土地使用权受让人依法和依照土地使用权出让合同书将土地使用权再转移的行为。

无偿收回土地：指因土地使用者不能履行土地使用权出让合同、违反土地使用规则进行开发建设，市规划和国土资源委员会因此解除土地使用权出让合同，或土地使用年期届满，市规划和国土资源委员会无偿收回土地使用权，土地使用者无偿将土地及地上

建筑物、附着物交回并丧失土地出让合同书一切权利的行为。

土地使用年期：土地使用权受让人在受让的地块上享有土地使用权的总年期。

坐　标：用测量学方法表示地面上一点位置的有序的一组数。本合同中的坐标除非特别指明外，均为深圳独立坐标系统，用直角坐标表示。

界桩定点：在实地确定验明宗地图上所标示的各界桩点的位置。

土地临时占用费：土地使用者经国土管理部门批准临时使用的土地，按规定向国土管理部门支付的租金。

市政工程：城市的基础设施。具体包括：道路、给水、污水、雨水、电力、电讯、路灯、照明、煤气等管、厂、站、场、桥梁或人行天桥及其它工程。

绿化覆盖率：地块内全部绿化种植(地面绿化、屋顶绿化、架空绿化、垂直绿化)的水平投影面积之和与地块总用地面积的比率。鼓励进行垂直绿化、架空绿化和屋顶绿化。

建筑覆盖率：用地范围内所有建筑物的基底面积总和与土地面积比。

建筑容积率：规定的地块上全部建筑物总面积与土地面积之比（含附属建筑物计算在内），但注明不计算的附属建筑物面积除外。

总建筑面积：各层建筑面积的总和。底层建筑面积按外墙勒脚以上的外围水平面积计算，二层及二层以上按外

墙外围水平面积计算，其它具体计算方法按国家颁布的《建筑面积计算规则》进行。

主体建筑物：　由土地用途所限定的主要建筑物。

附属建筑物：　主体建筑以外的其它建筑。

办公楼：　供机关、企事业单位从事行政事务使用的建筑物。

单身公寓：　供单身职工起居和具备居住用的小型厨、厕的建筑物。

住　宅：　供居民家庭生活居住的单元式建筑物。

别　墅：　供居民家庭生活居住的独立式建筑物。

宿　舍：　供学生、职工等集体性居住的建筑物。

综合楼：　多种用途组合一体的多、高层民用建筑。

厂　房：　可供工业生产使用的建筑物。

商业用房：　指为居民提供生活消费及进行商务活动的商铺、饮食、酒店、娱乐、金融、保险、银行、证券等建筑物。

房地产证：　房地产权利人依法管理、经营、使用和处分房地产的凭证。

二　界桩定点

2、《土地使用权出让合同》签订后，宗地图所标示坐标各拐点埋设的混凝土界桩，由市规划和国土资源委员会会同土地使用者实地依图验明。界桩定点费用由土地使用者支付。事后，土地使用者必须妥善保护，不得私自改放，界桩遭受破坏或移动时，应及时书面报告市规划和国土资源委员会，请求重新埋设，所需费用由土地使用者支付。

三 附属工程

3、土地使用者同意在宗地图红线范围内一并建造附表一、附表二所列附属工程，并保证在 __/__年 __/__月__/__日前或与主体工程竣工时间同时竣工。并同意附表二所列公益工程免费提供使用，产权归政府所有。

土地使用者表示同意附表三所列市政工程可在其宗地图范围内的规划位置建造或通过，而无须作任何赔偿。

4、因规划需要，有关部门在用地范围内布置公益配套项目及市政管线施工时，土地使用者同意提供用地及通过。

四 设计、施工、竣工

5、土地使用者必须在签订《土地使用权出让合同》之日起六个月内，向有关部门提交设计方案图纸及市计划部门批准的投资计划，有关部门应在接到齐备的图纸和计划后按规定审批。

6、宗地图范围内的详细规划设计、建筑设计、建筑用途等必须符合本规则规定的设计要点。涉及交通、管线、消防、环保、绿化、人防、航道等问题，还须报经市政府有关主管部门审批，由此所发生一切费用均由土地使用者负责。

7、土地使用者自签订《深圳市土地使用权出让合同书》之日起一年内应按批准的施工设计图纸动工施工。本宗地在两年内未开工建设的，由政府按成交价（不计利息）收回。

土地使用者未按土地出让合同规定的用途和条件开发利用土地，市规划和国土资源委员会可处以土地使用权出让金总额 20%

的罚款。拒不纠正的，市规划和国土资源委员会无偿收回土地使用权，没收地上建筑物、附着物。

8、土地使用者应在 2018 年 7 月 23 日以前竣工（地震、水灾、战争重大影响者除外），土地使用者逾期完成地上建筑物的，市规划和国土资源委员会自出让合同规定的项目竣工提交验收之日起处以罚款。逾期六个月以内的，处以土地使用权出让金总额 5%的罚款；逾期六个月以上一年以内的，处以土地使用权出让金总额 10%的罚款；逾期一年以上二年以内的，处以土地使用权出让金总额的 15%的罚款；逾期二年后仍未完成地上建筑物的，市规划和国土资源委员会无偿收回土地使用权，没收地上建筑物、附着物。

9、工程竣工提请市政府有关部门质量验收前，土地使用者应向有关部门提请对建筑物进行规划验收，验收合格的，发给《规划验收合格证》，不合格的，限期整改。

五 建筑维修活动

10、土地使用者在用地范围内进行建设及维修活动时，对周围环境及设施应承担下列责任：

（1）所属建筑物品或废弃物（如泥土、碎石、建筑垃圾等）不得侵占或破坏宗地图以外的土地及设施。如需临时占用市政道路，应报请有关部门批准。

如需临时占用宗地图以外土地，应与该地块土地使用者协商；若属市政府未批出土地，应报市规划和国土资源委员会批准，并按规定交纳土地临时占用费。

（2）土地使用者必须做好土地使用范围内及周围土地的绿化及水土保护，采取一切措施防止水土流失。否则，引起的一切经

济损失由土地使用者自行承担。

（3）未获有关部门批准，不得在公共用地上倾倒、储存任何材料或进行任何工程活动。

（4）土地使用者必须确保土地使用范围内的污水、污物、恶臭物或影响环境的排泄物均有可靠的排除方法，不得破坏周围的环境。

（5）土地使用期限内，土地使用者对该地段内的城市市政设施均应妥善保护、避免损坏，否则，应承担修复工程的一切费用。

11、土地使用者不得开辟、铲除或挖掘毗邻地段的土地。

12、在进行建筑或维修工程之前，土地使用者必须查明地段或相邻地段公有的明渠、水道（包括水龙喉管）、电缆、电线以及其它设施的位置，并向有关部门呈报处理上述设施的计划；土地使用者未获批准之前，不得动工。其中需要改道、重新铺设或装设的费用，均由土地使用者负责。

13、土地使用者应在本合同期内按规定自行负责或委托管理人负责建成区内所有建筑物和公共设施及绿地的使用和管理，并应符合物业管理部门和城市管理部门的规定和要求。

14、土地使用者应按设计总平面指定地点开设车辆出入口。

六 土地使用权转让

15、土地使用权的转让包括土地使用权连同地上建筑物的转让。

16、土地使用者转让土地使用权须符合《深圳经济特区房地产转让条例》、《深圳市土地交易市场管理规定》、《深圳市工业及其他产业用地使用权出让若干规定》和项目所在园区的有关规定。

17、建筑物必须连同土地使用权一起转让、转让双方签订转让合同并到市产权登记部门办理转移登记手续，按市政府有关规定缴纳税费。

18、建筑物连同土地使用权转让后，新的土地使用者仍应遵守本规则。

七 给排水、供电

19、土地使用者所需的给排水、供电、供气及电讯等应与市给排水、供电、供气及电讯等部门签订协议书。埋设相应管线设计图应报有关部门审批，经批准后实施。上述所需费用均由土地使用者自行负责。

八 接受检查监督

20、在土地使用期间，市规划和国土资源委员会有权对土地使用者地界范围内的土地使用情况进行检查监督，土地使用者不得拒绝阻挠。

21、土地使用者不得以任何理由占用地界范围以外的土地（包括堆放物品、器材等），否则，按违法占地处理。

22、土地使用者在用地范围内，应按规定的土地用途和经市政府有关部门批准的施工设计图纸进行建设。

23、土地使用者对用地范围内的建筑物，未经市规划和国土资源委员会批准，不得任意拆除或改建、重建。否则，市规划和国土资源委员会有权责令其恢复原状或者拆除，拒不执行的，市规划和国土资源委员会可依法强制执行，所需费用由土地使用者负责支付。

附属建筑工程配套项目表

（附表一）

序号	项目	建筑面积（m^2）	土地面积（m^2）	说明

界 址 点 坐 标

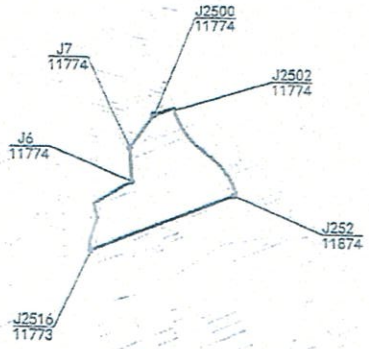
编 号	X 坐 标	Y 坐 标	标 志
J234/11874	45079.17	139039.99	
J235/11874	45077.78	139041.73	
J236/11874	45076.33	139043.43	
J237/11874	45074.84	139045.08	
J238/11874	45073.29	139046.68	
J239/11874	45071.69	139048.24	
J240/11874	45070.05	139049.74	
J241/11874	45068.36	139051.19	
J242/11874	45066.62	139052.59	
J243/11874	45064.84	139053.93	
J244/11874	45063.02	139055.22	
J245/11874	45061.16	139056.45	
J246/11874	45059.27	139057.62	
J247/11874	45057.33	139058.72	
J248/11874	45055.37	139059.77	
J249/11874	45053.37	139060.76	
J250/11874	45051.34	139061.68	
J251/11874	45049.28	139062.54	
J252/11874	45043.82	139064.72	
J253/11874	45041.26	139063.62	
J2494/11774	45004.51	138971.52	
J2495/11774	45004.25	138970.88	
J2513/11773	44997.78	138954.66	
J2514/11773	44986.70	138926.89	
J2515/11773	44985.94	138924.99	
J2515/11773	44985.94	138924.99	
J2516/11773	44979.98	138910.04	
J2/11773	44988.09	138908.02	
J2517/11773	44995.27	138910.43	
J2496/11774	45000.00	138912.02	
J1/11774	45015.04	138917.08	
J2497/11774	45030.07	138913.00	
J2498/11774	45042.49	138933.89	
J2499/11774	45047.74	138942.71	
J6/11774	45054.29	138953.74	
J7/11774	45090.13	138951.64	
J2500/11774	45125.05	138976.97	
J2501/11774	45132.58	138997.67	
J2502/11774	45130.20	138998.34	
J2503/11774	45127.85	138999.08	
J2504/11774	45125.51	138999.89	
J254/11874	45123.21	139000.77	

界址点数量太多，详情见坐标附表……

深圳市独立坐标系
黄 海 高 程 系

宗 地 图

宗地号：G10224-0257
比例尺：1:5000



测图日期：
制图日期：2015-6-10
制 图 者：
审 核 者：

用地单位：竞得单位
用地面积：11037.76平方米
用 途：新型产业用地
附 注：根据深圳市规划和国土资源委员会建设用地方案图招拍挂2014-20I-0001生成

界址点坐标附表

编号	X坐标	Y坐标	标志
J234/11874	45079.17	139039.99	
J235/11874	45077.78	139041.73	
J236/11874	45076.33	139043.43	
J237/11874	45074.84	139045.08	
J238/11874	45073.29	139046.68	
J239/11874	45071.69	139048.24	
J240/11874	45070.05	139049.74	
J241/11874	45068.36	139051.19	
J242/11874	45066.62	139052.59	
J243/11874	45064.84	139053.93	
J244/11874	45063.02	139055.22	
J245/11874	45061.16	139056.45	
J246/11874	45059.27	139057.62	
J247/11874	45057.33	139058.72	
J248/11874	45055.37	139059.77	
J249/11874	45053.37	139060.76	
J250/11874	45051.34	139061.68	
J251/11874	45049.28	139062.54	
J252/11874	45043.82	139064.72	
J253/11874	45041.26	139063.62	
J2494/11774	45004.51	138971.52	
J2495/11774	45004.25	138970.88	
J2513/11773	44997.78	138954.66	
J2514/11773	44986.70	138926.89	
J2515/11773	44985.94	138924.99	
J2515/11773	44985.94	138924.99	
J2516/11773	44979.98	138910.04	
J2/11773	44988.09	138908.02	
J2517/11773	44995.27	138910.43	
J2496/11774	45000.00	138912.02	
J1/11774	45015.04	138917.08	
J2497/11774	45030.07	138913.00	
J2498/11774	45042.49	138933.89	
J2499/11774	45047.74	138942.71	
J6/11774	45054.29	138953.74	
J7/11774	45090.13	138951.64	
J2500/11774	45125.05	138976.97	
J2501/11774	45132.58	138997.67	
J2502/11774	45130.20	138998.34	
J2503/11774	45127.85	138999.08	
J2504/11774	45125.51	138999.89	
J254/11874	45123.21	139000.77	
J255/11874	45120.93	139001.73	
J256/11874	45118.69	139002.76	
J257/11874	45116.47	139003.85	
J258/11874	45114.30	139005.02	
J259/11874	45112.16	139006.25	
J260/11874	45110.06	139007.55	
J261/11874	45108.00	139008.91	
J262/11874	45105.98	139010.34	
J263/11874	45104.01	139011.83	
J264/11874	45102.09	139013.38	
J265/11874	45100.22	139014.99	
J266/11874	45098.40	139016.66	
J267/11874	45096.63	139018.38	
J268/11874	45094.92	139020.16	
J269/11874	45093.26	139021.99	
J270/11874	45091.66	139023.87	
J271/11874	45090.12	139025.80	

土地使用者	竞得单位
宗地号	G10224-0257
用地面积	11037.76平方米
土地用途	新型产业用地

测图日期	2015-6-10
制图日期	2015-6-10
制图人	黄蓝诚
审核者	

深圳市
土地使用权出让合同书
补充协议书

深圳市规划和自然资源局

副本

深地合字（2015）2014号
《深圳市土地使用权出让合同书》补充协议（补2）

一、本协议双方当事人

甲方：深圳市规划和自然资源局龙岗管理局

法定代表人：严震宇　　职务：局　长

地址：深圳市龙岗区中心城建设大厦

乙方：深圳市建筑科学研究院股份有限公司

法定代表人：叶　青　　职务：董事长

地址：深圳市福田区梅林梅坳三路29号建科大楼

二、根据深地合字（2015）2014号《深圳市土地使用权出让合同书》（以下简称原合同）及其补充协议（补1），乙方取得G10224-0257号宗地的土地使用权。经乙方申请，根据《市规划国土委关于印发<深圳市建设用地开工竣工管理办法（试行）>的通知》（深规土规〔2018〕11号）相关规定，甲方同意将G10224-0257号宗地竣工期限延至2021年5月11日。逾期未竣工的，按有关规定依法处置。

三、除上述条款，原合同及其补充协议（补1）其余条款保持不变。本协议与原合同及其补充协议（补1）同时使用有效，具有同等法律效力。

四、本协议自签订之日起生效。本协议一式五份，乙方三份，其余由甲方持有。

甲方：深圳市规划和自然资源局龙岗管理局

（盖章）

法定代表人：

委托代理人：

乙方：深圳市建筑科学研究院股份有限公司

（盖章）

法定代表人：

委托代理人：

签订时间：2020 年 12 月 24 日

签订地点：龙岗区中心城建设大厦

委托人暨产权持有人承诺函

中瑞世联资产评估集团有限公司：

因本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，同意接受委托人委托贵公司对该经济行为所涉及的本公司申报的投资性房地产的公允价值进行评估，评估基准日为 2023 年 12 月 31 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1.评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已经得到批准。

2.本公司所提供的评估资料真实、完整、合法、准确。

3.本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等在“关于进行资产评估有关事项说明”中已揭示充分，无任何隐瞒事项。

4.纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，未重未漏。

6.纳入评估范围内的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效。

7.纳入评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告日发生影响评估行为及结果的重大事项，已全部如实告知资产评估机构，并提醒其在资产评估报告中披露。

8.不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业。

9.本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与资产评估机构和本次资产评估专业人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。

委托人暨产权持有人：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

资产评估师承诺函

深圳市建筑科学研究院股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟编制财务报告涉及的投资性房地产公允价值，以 2023 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1.具备相应的执业资格。

2.评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。

3.对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。

4.根据资产评估准则选用了评估方法。

5.充分考虑了影响评估价值的因素。

6.评估结论合理。

7.评估工作未受到非法干预并独立进行。

正式执业会员
资产评估师
臧乙谕
47190069

资产评估师：臧乙谕

资产评估师：谭森光

正式执业会员
资产评估师
谭森光
38000013

2024 年 3 月 5 日

深　圳　市　财　政　局

深圳市财政局关于中瑞世联资产评估集团有限公司跨省（市）迁移的备案公告

（深财资备案〔2023〕54号）

中瑞世联资产评估集团有限公司变更事项备案及有关材料收悉。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。变更备案的相关信息如下：

一、资产评估机构名称为中瑞世联资产评估集团有限公司，组织形式为公司制，统一社会信用代码：91110102678011336A。

二、法定代表人为何源泉。

三、中瑞世联资产评估集团有限公司跨省（市）级行政区划迁移至本市，该公司的股东基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等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查询。

特此公告。

（此页无正文）

深圳市财政局

2023年12月20日

（联系人：于曦，电话：0755-83938020）

抄送：深圳市资产评估协会。

证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

中瑞世联资产评估集团有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号： 财企[2009]2号 证书编号：0731019001 发证时间：二〇二〇年一月十五日

变更文号： 财办资[2020]2号

序列号：000169

统一社会信用代码
91110102678011336A

营业执照

（副 本）

名　　称　中瑞世联资产评估集团有限公司

类　　型　有限责任公司

成立日期　2008年07月23日

法定代表人　何源泉

住　　所　深圳市前海深港合作区南山街道听海大道5059号前海鸿荣源中心A座1204A

重要提示
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关

深圳市市场监督管理局

2023 年 12 月 06 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

资产评估师职业资格证书
登　记　卡
（评估机构人员）

姓名：臧乙谕

性别：女

登记编号：47190069

单位名称：中瑞世联资产评估集团有限公司深圳分公司

初次执业登记日期：2019-07-25

年检信息：通过（2023-05-06）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：正式执业会员 资产评估师 臧乙谕 47190069

打印日期：2023-09-15

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

资产评估师职业资格证书
登　记　卡

（评估机构人员）

姓名：谭森光

性别：男

登记编号：38000013

单位名称：中瑞世联资产评估集团有限公司深圳分公司

初次执业登记日期：1998-04-30

年检信息：通过（2023-05-06）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：正式执业会员 资产评估师 谭森光 38000013

打印日期：2023-05-10

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

Q7-2023-141

中瑞世联 CRWU

合同编号：CRP 2023-002334-1

资产评估委托合同

委托人（甲方）：深圳市建筑科学研究院股份有限公司

受托人（乙方）：中瑞世联资产评估集团有限公司

签订地点：深圳市福田区

委 托 人（甲方）：深圳市建筑科学研究院股份有限公司

联系地址：深圳市福田区梅林梅坳三路 29 号建科大楼

联系人：涂晨

电话：18707550501

传真：23931800

电子邮箱：tuchen@ibrcn.com

受 托 人（乙方）：中瑞世联资产评估集团有限公司

联系地址：北京市海淀区西直门北大街 32 号枫蓝国际中心 A 座 16 层

联系人：卢国超

电话：86（10）66553366

传真：86（10）66553380

电子邮箱：luguochao@crwu.com

甲乙双方本着平等自愿、诚实守信的原则，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》及《资产评估执业准则—资产评估委托合同》的相关规定，就委托资产评估服务项目，经双方协商一致，达成以下约定：

一、评估目的

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。

二、评估对象和评估范围

1. 评估对象：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。

2. 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。

三、评估基准日

评估基准日为：2023 年 12 月 31 日。

四、评估报告使用人及使用范围

1. 依据本合同出具的资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的使用人使用，无其他资产评估报告使用人，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

2. 甲方或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起 壹 年。甲方或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 未经甲方书面许可，乙方及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5. 未征得乙方同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

6. 恰当使用资产评估报告是甲方和其他相关当事人的责任，甲方或者其他

资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，给乙方造成负面影响或损失甲方需赔偿，乙方及其资产评估专业人员不承担责任。

五、评估报告提交期限和方式

一般情况下，乙方收到甲方作为委托人应提供的全部资料后，于【3】个工作日内完成甲方委托的评估工作，并向甲方提交资产评估报告交换意见稿。经充分交换意见后，乙方应于【5】个工作日内向甲方出具正式的资产评估报告【5】份，并以快递、专人送达、自取等方式交付甲方。

若因不可抗力、不可预见、不可避免的情况以及由于甲方未履行本合同约定的责任和义务，致使乙方未能按照约定如期出具资产评估报告的，乙方出具资产评估报告的时间可以顺延，直至达到出具报告的条件，并不视为乙方违约。

六、评估服务费总额、支付时间及支付方式

1. 资产评估服务费含税总额为:(人民币)【3.5】万元整（大写：人民币叁万伍仟元）(含增值税金),不含乙方人员现场工作发生的差旅费、食宿费、函证、复制资料等合理的费用。

2. 如甲方要求扩大合同约定的评估对象和评估范围，评估服务费用在原约定费用的基础上予以增加，增加的费用由甲乙双方另行协商并签订补充合同或协议；

3. 支付时间及支付方式：

3.1 本合同经双方签订后，乙方人员进驻甲方指定的现场前，由甲方支付给乙方资产评估服务费总额的【30】%，即人民币【1.05】万元；

3.2 提交正式资产评估报告后 5 个工作日内，甲方再支付给乙方资产评估服务费总额剩余的【70】%，即人民币【2.45】万元。

4. 如本合同约定事项因甲方原因中止/终止，甲方应按照乙方完成的工作量

支付乙方相应的评估服务费。具体如下：

4.1 乙方进驻评估现场 5 个工作日内，非乙方原因造成项目中止时，甲方向乙方支付评估费用总额的 30%；

4.2 乙方进驻评估现场 5 个工作日后至现场评估结束之前，非乙方原因造成项目中止时，甲方向乙方支付评估费用总额的 60%；

4.3 乙方完成现场评估工作且向甲方提供内容符合本合同约定的评估报告初稿后，非乙方原因造成项目中止时，甲方向乙方支付评估费用总额的 90%。

甲方将在中/终止合同或甲方不需要报告后 5 个工作日内向乙方指定的帐号汇入相应的评估费用，乙方同时向甲方提供对应金额的发票。

5. 乙方收款信息如下：

名　称：中瑞世联资产评估集团有限公司

纳税人识别号：91110102678011336A

地　址：北京市海淀区西直门北大街枫蓝国际 A 座 16 层

电　话：010-66553366

开户行：宁波银行股份有限公司北京中关村支行

账　号：77030122000265295

6. 双方依据交易习惯，协商一致约定，所开具的发票不视为本协议书中已付款的凭证，向乙方指定的账户转账并收妥后的相关银行转账凭证系履行本协议唯一的付款凭证。

七、其他权利和义务

1. 甲方应当为乙方及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助；甲方不得向乙方做虚假、误导性陈述，不得干涉乙方资产评估专

业人员的工作，不得提出违反公平公正的评估要求，否则乙方可拒绝接受委托，并单方解除本合同，且已收取的费用不予退还。

2. 甲方应当根据资产评估业务需要，负责乙方及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

3. 若甲方无法提供协助、协调工作导致评估程序受阻或受限时乙方有权拒绝履行资产评估委托合同。

4. 甲方和其他相关当事人应于乙方开始资产评估工作前，对被评估资产进行全面的清查核实，并依照资产评估法、评估准则及乙方的要求，填报资产评估明细表，向乙方提供所需的各项资料。

5. 甲方应依法提供资产评估业务需要的各项资料（包括但不限于财务会计信息及其他资料），并保证所提供的资料的真实性、准确性、完整性和合法性；甲方或者其他相关当事人应当对其所提供的资料进行确认，确认方式包括并不限于签字、盖章或者法律允许的其他方式；如因甲方提供资料存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏问题，造成任何第三方就根据本资产评估合同出具的评估报告向乙方及资产评估师提出索赔或致使乙方及资产评估师受到监管部门处罚，甲方应补偿乙方及资产评估师因此引起的任何损失。

甲方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息和其他资产评估相关资料的，乙方有权拒绝履行资产评估委托合同。

6. 甲方提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，甲方应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

甲方要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，乙方有权单方解除资产评估委托合同；因甲方或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，乙方无法履行资产评估委托合同，乙方可以单方解除资产评估委托合同。

7. 因甲方原因导致无法履行委托合同时，甲方应按照乙方已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

8. 遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，依照独立、客观、公正的原则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告，是乙方及其资产评估专业人员的责任。

9. 乙方应指派与本合同约定事项要求能力相适应的人员进行执业，以确保工作进度和质量。甲方有权要求乙方评估人员中可能涉及与甲方有利害关系的人员进行回避。

10. 乙方及其资产评估人员应遵守职业道德，对执业过程中获取的甲方及相关当事方的信息履行保密义务。保密义务期限为长期，不受本合同终止、解除、部分或全部被认定无效影响。

八、约定事项的变更

1. 本合同签订后，签约双方发现相关事项遗漏、约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项，或者评估目的、评估对象、评估基准日发生变化，或者评估范围发生重大变化的，乙方可以要求与甲方订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对以上相关条款进行变更。

2. 如发生不可预见的情况，影响资产评估工作如期完成或需提前提交资产

评估报告的，甲乙双方均应及时告知对方，并经协商变更相关约定事项。由于不可抗力导致无法履行本合同约定事项的，根据不可抗力的影响，双方可以部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

九、违约责任和争议解决

1. 双方按照《中华人民共和国民法典》的规定承担相应的违约责任；双方因不可抗力无法履行本合同的，根据不可抗力的影响，可以部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

2. 乙方迟延提交资产评估报告（包括交换意见稿和/或正式稿）超过【5】天，或因其自身原因无法完成本合同约定事项的，甲方有权解除合同。同时，乙方应退还已收取的资产评估服务费。

3. 因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，双方一致同意均提请深圳仲裁委员会按照其仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

4. 因履行本协议发生纠纷，所产生的合理费用，包括但不限于律师费、取证费、保全费、公证费、鉴定费等均由败诉方承担。

十、通知的送达

1. 本合同首部双方预留的联系方式为通知或法律文书的有效送达地址。

2. 通知或法律文书以传真形式发出的，以发件方发送后打印的发送确认单显示的时间视为已送达；以电子邮件发出的，以邮件成功到达约定邮箱视为已送达；以快递形式发出的，无论是拒收还是退回，均以快递发出后的第三日视为已送达。

3. 双方送达地址如有变更的，变更方需要在变更前 30 日内书面告知对方，否则应自行承担送达不能的法律后果。

十一、 合同的终止

有下列情形之一的，本合同终止：

1. 甲乙双方已履行完结本合同约定的义务；

2. 甲乙双方同意终止并签订终止合同或协议；

3. 出现本合同约定可终止履行的事项，乙方行使单方解除权的；

4. 因发生不可抗力无法继续履行本合同的；

5. 发生其他约定解除情形。

十二、合同的生效

1、本合同自双方签订之日起生效。

2、本合同一式【陆】份，甲乙双方各持【叁】份，每份具有同等法律效力。

十三、其他事项

1. 本合同未尽事宜，由双方协商后另行签署补充合同（或协议），补充合同（或协议）与本合同具有同等法律效力，补充合同（或协议）与本合同约定内容不一致的，以补充合同（或协议）为准。

2. 本合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化的，双方在订立补充合同（协议）或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对本合同的相关条款进行变更磋商时，补充合同（协议）或者重新签订的合同未签署生效前，本合同及其相应条款仍然有效。

（以下无正文）

（本页无正文，为签字盖章页）

委托人（甲方）：深圳市建筑科学研究院股份有限公司

住　所：深圳市福田区梅林梅坳三路 29 号建科大楼

法定代表人或授权代理人（签字或签章）：

签订时间：20　年　月　日

受托人（乙方）：中瑞世联资产评估集团有限公司

住　所：北京市海淀区西直门北大街 32 号枫蓝国际中心 A 座 16 层

法定代表人：　何源泉

联系人：　卢国超

联系电话：　57611002

签订时间：20　年　月　日

附件一：廉洁承诺协议

廉 洁 承 诺 协 议

甲方：深圳市建筑科学研究院股份有限公司
乙方：中瑞世联资产评估集团有限公司

针对未来大厦公允价值计量资产评估服务合作协议，为保障甲乙方在业务往来的合法权益，体现公正公平、廉洁诚信的合作精神，加强阳光合作，保障双方员工职业安全，经双方协商签订本协议，作为共同遵守的合作行为准则。

一、甲方责任

1. 甲方有责任向乙方介绍本单位有关采购管理通用原则和本合同的规定；

2. 甲方有责任对本单位相关人员进行廉洁合作教育；

3. 甲方人员应严格遵守本单位相关管理制度和规定，不得接受乙方任何形式的回扣、实物、现金、有价证券、礼券等有价物品，不得参加乙方提供的旅游或其他可能影响职务行为公正履行的活动；

4. 甲方人员如违反本单位相关管理制度、规定及本合同规定，甲方视情节轻重、影响大小给予相应处罚；

5. 对于乙方实名举报甲方人员违反廉洁承诺的情况，甲方应及时进行核查，根据核查情况进行处理，并将核查结果向乙方反馈。

6. 甲方应为举报方保密，不得对举报方进行报复，对举报属实和严格遵守本协议的合作方，在同等条件下给予后续合作的优先权。

7. 甲方接受乙方实名或匿名举报，保证为举报者的信息保密，常设举报部门及电话：

举报受理部门：深圳市建筑科学研究院股份有限公司纪检监察室
举报邮箱：ibr-jjjc@ibrcn.com
举报座机：0755-23931872（周一至周五：8：30～18:00）

二、乙方责任

1. 乙方应保证乙方人员了解甲方有关采购管理基本原则和本合同的规定，并遵照执行；

2. 乙方不得以任何形式给予甲方人员回扣、赠送实物、现金、有价证券、礼券等有价物品或提供旅游等其他可能影响职务行为公正履行的活动（以下统称“财物”），不得向甲方工作人员或其关联亲属输送任何有形或无形的、直接或间接的利益；

3. 乙方有责任接受甲方对乙方在合作期间廉洁合作管理执行情况的监督，并对甲方

相关核查工作主动配合；

4. 乙方有义务就甲方人员任何形式的索取或收受财物行为及时向甲方举报。如乙方或其人员向甲方人员给予财物，或甲方人员向乙方索取财物，乙方满足其要求并且未向甲方举报的，一经查实（包括但不限于被甲方核实属实，或者被司法机关或第三人核实属实的），甲方将在内部通报；乙方除应向甲方赔偿由此给甲方造成的损失外，乙方承诺还向甲方支付相当于合同总价的10%的违约金，并对乙方知情不报人员进行相应处罚；出现以上类似情况或者如因乙方在合作期间贿赂甲方人员，被检察机关立案查处核实属实的，甲方有权解除原合同，如甲方解除原合同的，则乙方应退还甲方所支付的所有款项并按原合同与本合同约定承担违约责任，且永久不得作为甲方合格供应商。

三、其他

1. 本协议是原协议的补充协议，与原协议有同等法律效力。

2. 本协议经双方盖章后生效。

甲方：深圳市建筑科学研究院股份有限公司 （盖章） 法定代表人或授权代理人： 时间：　　年　　月　　日	乙方：中瑞世联资产评估集团有限公司 （盖章） 法定代表人或授权代理人： 时间：　　年　　月　　日

附件二：社会责任承诺书

社会责任承诺书

深圳市建筑科学研究院股份有限公司：

作为贵司的供方，我方向贵司就履行社会责任做出以下承诺：

一、遵守社会责任标准的所有规定及当地劳动法律法规的规定，包括但不限于：

1.1 尊重人身自由，禁止任何形式的强迫劳动和非法用工。

1.2 提供平等、公平的工作环境，禁止任何形式的歧视行为，在涉及聘用、薪酬、培训机会、升迁或退休等事项上，不进行、不支持基于种族、国籍、宗教、身体残疾病、性别、政治归属或年龄等歧视。

1.3 严格按照规定与录用员工签订劳动合同，劳动合同的签订与变更应遵循平等自愿协商一致的原则，建立健全合法合规的薪酬福利相关的规章制度，不拖欠员工工资。

二、严格依法经营，包括但不限于：

2.1 严格遵守法律法规，依法从事经营管理，绝不谋取非法利益。

我方承诺所提供货物为正规厂家制作、合法渠道供应的全新产品；我方提供的任何产品和服务不会产生因第三方提出侵犯其所有权、知识产权等权利而引起的法律和经济纠纷；在为贵司提供货物、产品或服务过程中，我方承诺我方严格按合同约定向我方的供应商支付相应款项。如因其而引起信访、经济或法律纠纷，我方承担所有责任和经济赔偿。

2.2 严格按合同约定的价格执行，并在随行就市前提下及时诚信报价，为贵司提供与所供货品的国家质量标准或相应等级质量价格相符的物质。严格按合同约定的品牌、等级、种类、标准、数量供货，绝不自行改变供货类型、降低供货等级、变更品种名称和虚开数量等。

2.3 依法缴纳各种税费，开具真实合法的增值税专用发票，自觉接受政府监督和社会监督。

2.4 及时对违反社会责任的任何不符合事项采取纠正和补救行为。

三、树立正确的政治方向、保持正确的意识形态，我方承诺不从事违反法律法规和公序良俗的经营活动，做出可能损害国家利益、社会公共利益和贵司利益的行为。

四、我方倡导环保理念，实现低碳经济，大力推进节能减排，切实保护生态环境。

五、如我方及我方相关人员违反本承诺书的要求，贵司有权解除合同且无需承担任何违约责任，我方承诺赔偿给贵司造成的全部损失。

承诺方（盖章）：

承诺方代表（签字或签章）：