

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.....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告正文 .....	6
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 .....	6
二、评估目的 .....	7
三、评估对象和评估范围 .....	7
四、价值类型 .....	9
五、评估基准日 .....	10
六、评估依据 .....	10
七、评估方法 .....	12
八、评估程序实施过程和情况 .....	14
九、评估假设 .....	17
十、评估结论 .....	17
十一、特别事项说明 .....	19
十二、评估报告使用限制说明.....	21
十三、评估报告日 .....	22
十四、签名盖章 .....	22
资产评估报告附件 .....	1

## 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其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 m<sup>2</sup>，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 m<sup>2</sup>，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xxxx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51,327.21m<sup>2</sup>，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11,037.76m<sup>2</sup>，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(m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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公允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：

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

公式中：

V：收益价值

A<sub>i</sub>：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商引资组织工作基础，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20

十四、签名盖章

资产评估师： 臧 Z

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

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要  
下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/755230322113011133>