

关于湖南科达新能源投资发展有限公司

长期股权投资评估相关情况说明

一、长期股权投资的内容与金额

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	持股比例 (%)	投资成本 (元)	账面价值 (元)
1	佛山科联新能源产业科技有限公司	2018/12/31	无限期	100%	73,000,000.00	73,000,000.00
合 计						73,000,000.00

二、长期股权投资的核实与评估方法

- 1、进行总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对。
- 2、收集被投资单位的营业执照、投资协议、章程、验资报告、前三年的财务报表和审计报告。对被投资单位的总体情况进行判断，确定评估方法。
- 3、对于控股的长期投资，一般对被投资企业进行整体资产评估，再根据投资比例与被投资企业净资产评估值乘积确定评估值。
- 4、对于合同、协议明确约定了投资报酬的其他长期投资，可将按规定获取的收益折为现值，计作评估值；对到期收回资产的实物投资情况，可按约定或预测出的收益折为现值，再加上到期收回资产的价值，计算评估值。
- 5、对于非控股的长期投资，如果该项投资发生时间不长，被投资企业资产账实基本相符，则根据核实后的被投资企业资产负债表上净资产数额，再根据投资方所占的份额确定评估值。
- 6、对由于管理失控、企业已停业或清理等诸多原因，无法取得投资收益又难以变现的长期投资及其他异常情况的公司，根据具体情况确定评估方法和需披露的事项。

三、长期股权投资核实结果

经核实，湖南科达新能源投资发展有限公司的长期股权投资与企业申报情况一致。评估人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和完整性。

四、长期股权投资评估过程

(一) 货币资金的评估

1、货币资金的内容和金额

编号	科目名称	账面金额 (人民币元)
3-1-1	现金	
3-1-2	银行存款	13,688,104.25
3-1-3	其他货币资金	

银行存款的评估采取同银行对账单余额核对的方法，如有未达账项，首先编制银行存款余额调节表，使账实平衡相符；其次，若未达账项影响净资产，则相应调整账面值，并按调整后账面值确认为评估值。

企业在中国银行佛山智慧新城支行、广发银行股份有限公司佛山分行营业部、广东广晟财务公司、

广州农村商业银行股份有限公司佛山分行开设存款账户合计 5 户，存款账户均为人民币存款。评估人员查阅了银行对账单、银行存款余额调节表，查阅结果与企业账面记录相符。

银行存款评估结果为 13,688,104.25 元，无增减。

（二）其他应收款

其他应收款账面余额 181,559.08 元，已计提坏账准备 0.00 元，其他应收款净额 181,559.08 元。为应收的个人社保以及押金。

评估人员查阅了有关账证，并向企业财务人员了解了其他应收款形成的原因和对方信誉情况，参照企业计提坏账准备的方法与计提比例估算评估风险损失。由于欠款的均是在职的员工和合作公司的押金，形成坏账的可能性较少，因此，预计风险损失为零。

其他应收款评估值 = 其他应收款账面价值 - 预计风险损失

= 181,559.08 - 0

= 181,559.08（元）

（三）存货

1、待估存货-开发成本

存货-开发成本为佛山科联新能源产业科技有限公司自行开发的科联大厦房地产开发项目，账面价值为 441,862,104.78 元，其中包括土地征用及拆迁补偿费 108,979,875.33 元、前期工程费 3,922,666.39 元、基础设施费 8,504,643.48 元、建筑安装工程费 283,918,625.68 元、公建配套设施费 3,817,017.39 元、开发间接费 32,719,276.51 元（含资本化利息 23,040,100.00 元和土地使用税 245,400.00 元）。

2、待开发房地产项目概况

（1）用地情况

科联大厦房地产开发项目所属土地已完成土地登记工作，已取得不动产权证书，国有土地使用权及相关权证信息如下：

不动产权证书编号：粤（2016）佛禅不动产权第 0048140 号；

土地坐落：佛山市禅城区佛开高速东侧、忠信路南侧、存院围路北侧之七地块；

用地四至：东至华宝南路，南至忠信路，西至潭州大桥，北至智慧路；

用地面积：11,999.97 平方米；

用途：工业用地、商服用地。

（2）项目概况

2017 年 5 月 5 日，科联大厦房地产开发项目取得建设工程划许可证（证号：建字 440604201700141 号），证载建设规模建筑面积共计 127,737.37 平方米，其中计容面积 99,997.56 平方米，证载建筑层数为地上 23 层和 27 层，地下 3 层。

2018 年 6 月 5 日，科联大厦房地产开发项目取得建设工程施工许可证（证号：440604201806050101），证载建设规模建筑面积共计 127,737.37 平方米；证载建筑层数为地上 27 层，地下 3 层；证载合同计划工期为 2018 年 6 月至 2020 年 3 月。

2019 年 2 月，佛山市国土资源和城乡规划局同意科联大厦开发项目的建设工程设计方案规划技术指标，依据建设工程设计方案规划技术审查指标一览表（案卷编号：J19024103）如下：

序号	指标名称	参数
1	可建设用地面积(平方米)	11,999.97
2	容积率	8.33
3	建筑高度(米)	112.15
4	最高层数(层)	27
5	总建筑面积(平方米)	127,737.37
5-1	商业(平方米)	19,580.07
5-2	研发中心(平方米)	88,308.34
5-3	规划条件配套设施(平方米)	835.64
5-4	地下室停车及设备用房(平方米)	19,013.32
6	计算容积率建筑面积(平方米)	99,997.56
6-1	商业(平方米)	12,417.41

序号	指标名称	参数
6-2	研发中心(平方米)	87,290.36
6-3	规划条件配套设施(平方米)	289.79
7	非计容建筑面积(平方米)	27,739.81
8	地下车位(个)	300.00

根据上述建设工程划许可证、建设工程施工许可证及建设工程设计方案规划技术指标，科联大厦房地产开发项目为2幢公寓研发中心综合体，科联大厦1号楼是27层钢筋混凝土建筑（地下三层建筑）和科联大厦2号楼是23层钢筋混凝土建筑（地下三层建筑），科联大厦1号楼和科联大厦2号楼地下建筑联通，其中地下二层和地下三层为地下车位，地下1层为商业房地产（由于所属地块标高较标准地块高，地下一层实际为临街首层）。科联大厦1号楼地上建筑为27层，主要开发产品为公寓房地产和研发中心，分别位于科联大厦1号楼1-2层和3-27层。科联大厦2号楼地上建筑为23层和裙楼5层，主要开发产品为公寓房地产和研发中心（自持），公寓位于主楼1层和裙楼1层-5层，研发中心（自持）位于主楼2层至23层。

至评估基准日，科联大厦房地产开发项目用地外基础设施为“五通”，包括通路、通水、排水、通电、通讯；宗地红线内土地已平整。目前，科联大厦1号楼和2号楼已封顶，施工人员正在对科联大厦1号楼和2号楼外墙进行施工，后续需对水电的安装及内墙、地面、天棚及公寓产品装饰工程和安装工程等工程进行施工。

目前，佛山科联新能源产业科技有限公司已对科联大厦1号楼和2号楼的预售面积测绘报告书，且取得科联大厦1号楼和科联大厦2号楼的预售证，预售证编号分别为禅房预字第2019009001号和禅房预字第2019009701号，预售指标如下：

项目名称	位置	预售面积及套数	预售商业面积及套数	预售商业（服务型公寓）面积及套数	预售工业（研发中心）面积及套数
科联大厦1号楼	禅城区智慧路6号	51,302.06 平方米/874 套	1,476.8 平方米/67 套	5,341.4 平方米/67 套	44,483.86 平方米/778 套
科联大厦2号楼	禅城区智慧路8号	9,497.76 平方米/139 套	1,718.67 平方米/20 套	7,779.09 平方米/119 套	

另外根据科联大厦2号楼预售面积测绘报告书及相关报建资料，自持工业（研发中心）建筑面积共计44,622.94平方米（125套），车位共计300个。

(3) 核实方法和结果

A、存货的清查核实

(a) 评估明细表的审查

评估人员根据佛山科联新能源产业科技有限公司提供的存货-房地产开发项目申报清单,和财务部门的管理人员沟通,与明细账、总账进行核对,做到账表相符。

房地产开发项目清查申报表:宗地名称、位置、面积、取得方式、主要规划参数、使用年限等未能填全,经现场核查作了补充。

(b) 财务审查

通过检查佛山科联新能源产业科技有限公司财务账册,了解土地使用权的账面值构成,了解其入账时间和来源。

(c) 权证审查

根据佛山科联新能源产业科技有限公司提供的资料,截止评估基准日,佛山科联新能源产业科技有限公司的存货-房地产开发项目已办理土地登记,且已取得房地产开发项目所属不动产权证书,不动产权证及相关权证信息如下:

不动产权证书编号:粤(2016)佛禅不动产权第0048140号;

建设工程规划许可证编号:建字440604201700141号;

建筑工程施工许可证编号:建字440604201806050101号;

科联大厦1号楼预售证编号:禅房预字第2019009001号;

科联大厦2号楼预售证编号:禅房预字第2019009701号。

B、现场勘查

在评估现场对房地产开发项目现场勘察,一方面是为核实账面委估项目是否与实际相符,核对地址、面积、宗地图、规划条件批复等是否与佛山科联新能源产业科技有限公司提供的房地产开发项目申报清单、对应所属土地出让合同相符。对照佛山科联新能源产业科技有限公司评估基准日时的资产现状,将资产申报表中的缺项、漏项进行填补,做到账实相符,不重不漏。在勘察时,主要察看土地的基准日时的用途、宽度、临街状况、深度、形状、地质、地形、地势和土地使用情况,并作了详细的观察记录。

另一方面对房地产开发项目的所处环境、区域状况、个别状况进行现场调研、记录,听取土地管理人员、工程技术人员对项目用地的取得过程、历史来源及规划前景、条件、开发计划的介绍;对可能存在受土地受到污染、水灾浸没或者地震等其他因素影响的情况进行详细地现场记录。

C、市场调查

市场调查主要是搜集与房地产开发项目评估的有关资料,其中包括近期佛山市目前执行的土地基准地价、房地产开发项目的前期及其他费用标准等。同时,我们还收集、查阅了同类土地使用权的取得成本、附近宗地的交易案例和土地的规划限制、开发条件等相关文件,以及付款凭证等。通过上述资料的搜集工作,使评估有可靠的依据,以确保评估值的合理性。

D、存货-房地产开发项目清查核实结果

经过了解房地产开发项目的权属状况,查阅其取得成本资料和现场勘察,我们认为佛山科联新能源产业科技有限公司的房地产开发项目账实相符,无重大污染和存在重大地质隐患,认为委估开发项目均可持续开发。周边公用配套设施和交通设施暂有所欠缺,但日后预计将有所改善,满足佛山科联新能源产业科技有限公司未来开发的基本要求。

(4) 评估方法选取的理由

A、市场法的适用性分析

市场法也称比较法、市场比较法、交易实例比较法,是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产,然后将它们与评估对象进行比较,对它们的成交价格建立统一的比较基准基础上进行交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整,以此求取评估对象市场价值的方法。

市场比较法计算公式为:

比准价格=可比实例成交价格 V_0 ×交易情况修正系数 A_1 ×市场状况修正系数 A_2 ×房地产状况修正系数 A_3

采用直接比较修正和调整公式，即： $V = V_0 \times \frac{A}{A_0} \times \frac{B}{B_0} \times \frac{C}{C_0}$

其中： V =评估对象比准价格；

V_0 =可比实例成交价格；

A =正常房地产市场价格指数；

A_0 =比较实例实际成交价格指数；

B =评估对象在评估基准日房地产价格指数；

B_0 =可比实例成交日期房地产价格指数；

C =评估对象房地产状况价格指数；

C_0 =可比实例房地产状况价格指数；

由于待估存货为一项房地产开发项目，在交易市场上交易难获取相似在建工程的交易案例，故不能采用市场比较法进行评估。

B、收益法的适用性分析

收益还原法是在估算土地在未来每年预期纯收益的基础上，以一定的资本化率，将待估宗地在未来每年的纯收益折算为估价基准日收益，以收益折现值的总和作为待估宗地价格。其基本公式为：

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

式中： V =待估宗地价格

A^i =待估宗地所第*i*年产生的纯收益

r =土地还原利率

n =未来宗地使用年期

由于待估存货房地产开发项目主要用途为公寓房地产、研发中心，待估存货所在地同用途的房地产开发项目租赁市场不活跃，难以找到类似房地产开发项目的租赁实例，同时，委估宗地开发使用目的不是通过直接对外出租获取收益，其未来的租赁收益、经营成本和风险均难以合理预测，故无法采用收益法进行评估。

C、成本法

成本法是以开发土地耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润和缴纳的税金及土地增值收益来确定土地价格的估价方法。其基本公式为：

$$V = E_H + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3$$

式中： V =待估宗地价格；

E_H =土地取得费；

E_d =土地开发费；

T =税费；

R_1 =利息；

R_2 =利润；

R_3 =土地增值收益。

由于待估存货房地产开发项目主要用途为公寓房地产、研发中心，土地的征地、开发等成本难以和当前土地的市场价格相匹配，故也难以使用成本法作为评估

D、假设开发法

假设开发法是指将待开发房地产项目开发完成后的价值，扣除包括后续的开发成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费、开发利润和投资者取得待开发房地产应负担的相关税费等后续必要支出及应得利润，以此估算待估存货-房地产开发项目的市场价值。

其计算公式为：

待估房地产开发项目价值=开发后房地产价值-后续开发成本-销售费用-管理费用-销售税金及附加-土地增值税-投资利息-投资利润-企业所得税

$$V=P-C-M-F-TX-TS-IV-PR-TI$$

其中：V：开发项目市场价值；

P：开发项目开发完成后房地产价值；

C：开发项目后续开发成本；

M：开发项目的管理费用；

F：开发项目的销售费用；

TX：开发项目销售税金及附加；

TS：土地增值税；

IV：投资利息；

PR：开发项目续建开发利润；

TI：企业所得税。

待估存货为房地产开发项目，主要开发产品为公寓房地产、研发中心。由于待估存货-房地产开发项目科联大厦已取得预售证，且当地的房地产交易市场活跃，有评估对象所在地现行房地产交易数据和参考案例，能得到房地产开发建设成本和税费标准等资料，能满足假设开发法的应用要求，故采用假设开发法进行评估。

根据开发项目的具体情况和特点，本次评估选用动态的方式进行计算，将不同时点各项收入、支出折现到同一个时点，将利息和利润隐含在折现过程中，不单独考虑利息和利润，测算的结果较精确。

通过上述评估方法适用性分析，本次评估采用假设开发法进行评估。

(5) 假设开发法的说明

A、项目销售收入预测

科联大厦开发项目的开发产品包括可售的商业、公寓、研发中心、车位及自持的研发中心，其中公寓以精装修交付，其余以毛坯状态交付。

(a) 评估基准日前销售收入

根据佛山科联新能源产业科技有限公司提供科联大厦预售合同和销售台账，在评估基准日已对外进行预售公寓房地产，预售面积合计 1,913.58 平方米（36 套），合同预售价格为 15,060,685 元，已收款 13,648,178 元，未收款 1,412,507 元，平均销售单价为 7,870 元/平方米。

(b) 开发产品评估基准日销售价格预测

本次评估测算根据宗地所属位置及市场调查资料，采用市场法确定开发完成后可售商业房地产、公寓房地产、研发中心房地产、地下车位位于评估基准日的售价，分别测算过程如下：

① 商业房地产

本次评估以智慧路 6 号地下一层 1 号为基准商业房地产进行估算，再对各商业房地产进行修正确定各商业房地产售价，再按各商业房地产的平均售价作为评估基准日预售单价。

I、临主干道基准商业房地产

i、可比实例选择

实例 1：创意产业园首层商铺，位于禅城区季华四路 33 号，建筑面积为 15 平方米，门面宽度约 5 米，宽深比约 70%。中介报价含税售价为 380,000 元，含税单价为 25,300 元/平方米，报价时间为 2020 年 10 月。

实例 2：智慧新城首层商铺，位于禅城区季华一路 28 号，建筑面积为 28 平方米，门面宽度约 5 米，宽深比约 70%。中介报价含税售价为 660,000 元，含税单价为 23,600 元/平方米，报价时间为 2020 年 10 月。

实例 3：创意产业园首层商铺，位于禅城区季华四路 33 号，建筑面积为 24 平方米，门面宽度约 5 米，宽深比约 70%。中介报价含税售价为 600,000 元，含税单价为 25,000 元/平方米，报价时间为 2020 年 10 月。

ii、统一价格内涵

M1	名称	智慧路 6 号地下一层 1 号	创意产业园商铺	智慧新城商铺	创意产业园商铺
M2	资料来源	---	58 同城/郭小姐：13049138204	58 同城/谭先生：13827778444	58 同城/谭先生：13827778444
M3	地址		禅城区季华四路 33	禅城区季华一路 28	禅城区季华四路 33

			号	号	号
M4	评估对象类型	商业	商业	商业	商业
M5	实际用途	商业	商业	商业	商业
M6	总价(元)	---	380,000	660,000	600,000
	计量单位	建筑面积(m2)	建筑面积(m2)	建筑面积(m2)	建筑面积(m2)
M7	数量规模	48.29	15.00	28.00	24.00
M8	单价	---	25,300.00	23,600.00	25,000.00
	房地产范围	房地产	房地产	房地产	房地产
	付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款	一次性付款
M9	统一范围后价格	---	25,300.00	23,600.00	25,000.00
M10	统一付款方式后价格	---	25,300.00	23,600.00	25,000.00
M	统一价格单位后价格	建筑面积(m2)	25,300.00	23,600.00	25,000.00

iii、交易情况修正系数 AZ (AZ=A/A0)

	交易情况修正	待估对象	可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3
A	交易情况	设定为正常	中介报价	中介报价	中介报价
AY	交易情况指数	100	102	102	102
AZ	交易情况修正系数=A_{Y0}/A_{Yn}		0.98	0.98	0.98

iv、市场状况修正系数 BZ (BZ=B/B0)

本次评估的评估基准日为 2020 年 10 月 31 日，可比实例的价格分别为 2020 年 10 月的价格，距离评估基准日近，故无需进行交易日期修正：

v、房地产状况修正系数

房地产状况包括区位状况、实物状况与权益状况。

(a) 区位状况修正

	区位状况调整/修正	待估对象	可比案例 1	调整值	可比案例 2	调整值	可比案例 3	调整值
C1	商业氛围	周边有源海国金商业广场及便民商店，商业繁华程度一般。	周边有小天地商业广场、佛山王府井紫薇港、千色汇广场及便民商店，商务集聚度较好。	稍优	周边有源海国金商业广场及便民商店，商业繁华程度一般。	相似	周边有小天地商业广场、佛山王府井紫薇港、千色汇广场及便民商店，商务集聚度较好。	稍优
				5		0		5
C2	进出交通	周边 1 公里内有智慧新城公交车站，站内有 123 路、176 路、g15 路线路，交通便捷度一般。	周边 1 公里内有季华四路东公交车站，站内有 09 路、115 路、120 路、132b 路、133 路、137 路等公交线路，交通便捷度较好。	稍优	周边 1 公里内有华宝路口公交车站，站内有 117 路、133 路、133 路高峰短线、155 路、163 路等公交线路，交通便捷度较好。	稍优	周边 1 公里内有季华四路东公交车站，站内有 09 路、115 路、120 路、132b 路、133 路、137 路等公交线路，交通便	稍优
				2		2		2

	区位状况调整/修正	待估对象	可比案例 1	调整值	可比案例 2	调整值	可比案例 3	调整值
							捷度较好。	
C3	临路状况/客流量	临智慧路, 客流量一般	临季华四路, 客流量较好。	稍优 5	临季华一路, 客流量一般	相似 0	临季华四路, 客流量较好。	稍优 5
C4	商铺可视性	商铺临主干道, 可视性高	商铺临主干道, 可视性高	相似 0	商铺临主干道, 可视性高	相似 0	商铺临主干道, 可视性高	相似 0
C5	停车条件	科联大厦有配套停车位, 停车方便	附近有佛山创意产业园不夜城停车场、雄盛王府广场租售中心-停车场, 停车方便	很优 0	智慧新城有配套停车位, 停车方便	相似 0	附近有佛山创意产业园不夜城停车场、雄盛王府广场租售中心-停车场, 停车方便	相似 0
CY	区位状况条件指数 $=100+\sum(C_n \times \text{权重})$	100	112		102		112	
CZ	区位状况调整/修正系数 $=CY0/CYn$		0.89		0.98		0.89	

(b) 实物状况修正

	实物状况调整/修正	待估对象	可比案例 1	调整值	可比案例 2	调整值	可比案例 3	调整值
D1	门面宽度/宽深比	门面宽度约 5 米, 宽深比约 70%。	门面宽度约 5 米, 宽深比约 70%。	相似 0	门面宽度约 5 米, 宽深比约 70%。	相似 0	门面宽度约 5 米, 宽深比约 70%。	相似 0
D2	有效层高	层高为 4.85 米	层高为 4.5 米	相似 0	层高为 4.85 米	相似 0	层高为 4.5 米	相似 0
D3	布局/面积/实用率	布局合理, 出租面积为 48.29 平方米, 实用率高	布局合理, 出租面积为 15 平方米, 实用率高	优 4	布局合理, 出租面积为 28 平方米, 实用率高	稍优 2	布局合理, 出租面积为 24 平方米, 实用率高	稍优 2
D4	商铺基础设施	商铺内安装水、电基础设施	商铺内安装水、电基础设施	相似 0	商铺内安装水、电基础设施	相似 0	商铺内安装水、电基础设施	相似 0
D5	新旧程度	新建建筑物	楼龄约 10 年, 整体较	稍劣	楼龄约 10 年, 整体较新	稍劣	楼龄约 10 年, 整体较	稍劣

			新	-5		-5	新	-5
DY	实物状况条件指数=100+∑(Dn×权重)	100	99		97		97	
DZ	实物状况调整/修正系数=DY0/DYn		1.01		1.03		1.03	

(c) 权益状况修正

评估人员根据现场查勘以及所掌握的资料，对三个比较案例与评估对象的权益因素相当，故不作修正。

(d) 房地产状况修正系数

比较案例 1 房地产状况修正系数 $FZ_1 = 0.89 \times 1.01 \times 1.00 = 0.90$;

比较案例 2 房地产状况修正系数 $FZ_2 = 0.98 \times 1.03 \times 1.00 = 1.01$;

比较案例 3 房地产状况修正系数 $FZ_3 = 0.89 \times 1.03 \times 1.00 = 0.92$ 。

vi、比较价格计算

可比实例 1 含税比较价格 $G_1 = 25,300 \times AZ_1 \times BZ_1 \times FZ_1$
 $= 25,300 \times 0.98 \times 1.00 \times 0.90$
 $= 22,300$ 元/平方米;

可比实例 2 含税比较价格 $G_2 = 23,600 \times AZ_2 \times BZ_2 \times FZ_2$
 $= 23,600 \times 0.98 \times 1.00 \times 1.01$
 $= 23,400$ 元/平方米;

可比实例 3 含税比较价格 $G_3 = 25,000 \times AZ_3 \times BZ_3 \times FZ_3$
 $= 25,000 \times 0.98 \times 1.00 \times 0.92$
 $= 22,500$ 元/平方米。

上述可比实例一与可比实例二、三的含税比较价格较为接近，故本次估价结果取简单平均法作为基准商业房地产市场法估价结果：

基准商业房地产含税评估单价 = $G_1 \times 1/3 + G_2 \times 1/3 + G_3 \times 1/3$
 $= 22,300 \times 1/3 + 23,400 \times 1/3 + 22,500 \times 1/3$
 $= 22,700$ 元/平方米（取整至百位）

II、临旁街基准商业房地产

评估人员通过临主干道基准商业房地产市场法评估程序对临旁街基准商业房地产进行测算，临旁街基准商业房地产含税评估单价为 16,700 元/平方米。

III、其余商业房地产销售价格

根据佛山科联新能源产业科技有限公司提供的房地产开发项目的有关资料，各套商业房地产差异主要为面积规模，本次评估以临主干道基准商业房地产和临旁街商业房地产的含税评估单价进行修正确定各套商业房地产的销售价格。经测算，商业房地产总销售金额为 64,781,700.00 元。

IV、商业房地产评估基准日售价

商业房地产评估基准日含税售价 = 各套商业房地产含税总售价 ÷ 商业房地产总建筑面积
 $= 64,781,700 \div 3,195.47$
 $= 20,300$ 元/平方米（保留至百位数）

② 公寓房地产

本次评估以智慧路 6 号首层 1 号为基准公寓房地产进行估算，再对各套公寓房地产进行修正确定各套公寓房地产售价，最后以各套公寓房地产的平均售价作为评估基准日预售单价。

I、可比实例选择

可比案例 1：智联花园底层公寓，成交含税价格为 471,121 元，建筑面积为 43.83 平方米，含税单价为 10,700 元/平方米，成交日期为 2020 年 10 月。

可比案例 2：智联花园底层公寓，成交含税价格为 463,827 元，建筑面积为 46.30 平方米，含税单价为 10,000 元/平方米，成交日期为 2020 年 6 月。

可比案例 3：智联花园底层公寓，成交含税价格为 833,407 元，建筑面积为 72.57 平方米，含税单价为 11,500 元/平方米，成交日期为 2020 年 4 月。

II、统一价格内涵

序号		待估对象	可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3
M1	名称	智慧路 6 号首层 1 号	智联花园公寓	智联花园公寓	智联花园公寓
M2	资料来源	---	CRIR 成交案例	CRIR 成交案例	CRIR 成交案例
M3	地址		佛山市禅城区智慧路与沈海高速广州支线交叉路口东侧	佛山市禅城区智慧路与沈海高速广州支线交叉路口东侧	佛山市禅城区智慧路与沈海高速广州支线交叉路口东侧
M4	房地产类型	商业-公寓	商业-公寓	商业-公寓	商业-公寓
M5		商业-公寓	商业-公寓	商业-公寓	商业-公寓
M6	总价(元)	---	471,121	463,827	833,407
	计量单位	建筑面积(m2)	建筑面积(m2)	建筑面积(m2)	建筑面积(m2)
M7	数量规模	105.19	43.83	46.30	72.57
M8	单价	---	10,700.00	10,000.00	11,500.00
	房地产范围	房地产	房地产	房地产	房地产
	付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款	一次性付款
M9	统一范围后价格	---	10,700.00	10,000.00	11,500.00
M10	统一付款方式后价格	---	10,700.00	10,000.00	11,500.00
M	统一价格单位后价格	建筑面积(m2)	10,700.00	10,000.00	11,500.00

III、交易情况修正系数 AZ (AZ=A/A0)

	交易情况修正	待估对象	可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3
A	交易情况	设定为正常	成交价格	成交价格	成交价格
AY	交易情况指数	100	100	100	100
AZ	交易情况修正系数=AY0/AYn		1.00	1.00	1.00

IV、市场状况修正系数 BZ (BZ=B/B0)

本次评估的评估基准日为 2020 年 10 月 31 日，可比实例的价格为 2020 年 4 月至 2020 年 10 月的价格，距离评估基准日近，故无需进行交易日期修正：

V、房地产状况修正系数

房地产状况包括区位状况、实物状况与权益状况。

i、区位状况修正

	区位状况调整/修正	待估对象	可比案例 1	调整值	可比案例 2	调整值	可比案例 3	调整值
C1	商服繁华状况	周边有源海国金商业广场及便民商店，商业繁华程度一般。	周边有源海国金商业广场及便民商店，商业繁华程度一般。	相似	周边有源海国金商业广场及便民商店，商业繁华程度一般。	相似	周边有源海国金商业广场及便民商店，商业繁华程度一般。	相似
				0		0		0
C2	进出交通	周边 1 公里内有智慧新城公交车站，站内有 123 路、176 路、g15 路线路，交通便捷度一般。	周边 1 公里内有智慧新城公交车站，站内有 123 路、176 路、g15 路线路，交通便捷度一般。	相似	周边 1 公里内有智慧新城公交车站，站内有 123 路、176 路、g15 路线路，交通便捷度一般。	相似	周边 1 公里内有智慧新城公交车站，站内有 123 路、176 路、g15 路线路，交通便捷度一般。	相似
				0		0		0

	区位状况调整/修正	待估对象	可比案例 1	调整值	可比案例 2	调整值	可比案例 3	调整值
C3	外部基础设施和公共服务设施	周边有中海可砾幼儿园、佛山紫色枫林公寓、宜尚酒店、蒸美味、皇室宴会酒家、智慧公园及各大银行支行,外部基础设施和公共服务设施完善。	周边有中海可砾幼儿园、佛山紫色枫林公寓、宜尚酒店、蒸美味、皇室宴会酒家、智慧公园及各大银行支行,外部基础设施和公共服务设施完善。	相似	周边有中海可砾幼儿园、佛山紫色枫林公寓、宜尚酒店、蒸美味、皇室宴会酒家、智慧公园及各大银行支行,外部基础设施和公共服务设施完善。	相似	周边有中海可砾幼儿园、佛山紫色枫林公寓、宜尚酒店、蒸美味、皇室宴会酒家、智慧公园及各大银行支行,外部基础设施和公共服务设施完善。	相似
				0		0		0
C4	周围环境和景观	周边环境一般,景观道路。	周边环境一般,景观道路。	相似	周边环境一般,景观道路。	相似	周边环境一般,景观道路。	相似
				0		0		0
C5	总楼层/实例楼层	27层/1层	底层	相似	底层	相似	底层	相似
				0		0		0
C6	朝向	南	南	相似	南	相似	南	相似
				0		0		0
C7	其他区位因素	无	无	相似	无	相似	无	相似
				0		0		0
CY	区位状况条件指数 =100+∑(Cn×权重)	100	102		102		102	
CZ	区位状况调整/修正系数 =CY0/CYn		0.98		0.98		0.98	

ii、实物状况修正

	实物状况调整/修正	待估对象	可比案例 1	调整值	可比案例 2	调整值	可比案例 3	调整值
D1	建筑规模(面积大小)	建筑面积为105.19平方米	建筑面积为43.83平方米	稍优	建筑面积为46.30平方米	优	建筑面积为72.57平方米	稍优
				2		4		2
D2	建筑结构/设施设备/装饰装修	钢筋混凝土结构,室内有水、电、电梯等基础设施;交付装修情况为精装修交付。	钢筋混凝土结构,室内有水、电、电梯等基础设施;交付装修情况为精装修交付。	相似	钢筋混凝土结构,室内有水、电、电梯等基础设施;交付装修情况为精装修交付。	相似	钢筋混凝土结构,室内有水、电、电梯等基础设施;交付装修情况为精装修交付。	相似
				0		0		0
D3	空间布局/实用率	布局合理,实用率高	布局合理,实用率高	相似	布局合理,实用率高	相似	布局合理,实用率高	相似
				0		0		0
D4	通风/采光/日照等	附近无高楼,采光好	附近无高楼,采光好	相似	附近无高楼,采光好	相似	附近无高楼,采光好	相似
				0		0		0
D5	新旧程度	新建公寓	新建公寓	相似	新建公寓	相似	新建公寓	相似
				0		0		0
D6	其他实物	无	无	相似	无	相似	无	相似

	因素			0		0		0
DY	实物状况条件指数 =100+∑(Dn×权重)	100	102		104		102	
DZ	实物状况调整/修正系数 =DY0/DYn		0.98		0.96		0.98	

iii、权益状况修正

评估人员根据现场查勘以及所掌握的资料，对三个比较案例与待估对象的权益因素相当，故不作修正。

iv、房地产状况修正系数

比较案例 1 房地产状况修正系数 $FZ_1=1.00 \times 0.96 \times 1.00=0.96$;

比较案例 2 房地产状况修正系数 $FZ_2=1.00 \times 0.94 \times 1.00=0.94$;

比较案例 3 房地产状况修正系数 $FZ_3=1.00 \times 0.96 \times 1.00=0.96$ 。

VI、比较价格计算

可比实例 1 含税比较价格 $G1=10,700 \times AZ1 \times BZ1 \times FZ1$

$$=10,700 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.96$$

$$=10,300 \text{ 元/平方米};$$

可比实例 2 含税比较价格 $G2=10,000 \times AZ2 \times BZ2 \times FZ2$

$$=10,000 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.94$$

$$=9,400 \text{ 元/平方米};$$

可比实例 3 含税比较价格 $G3=11,500 \times AZ3 \times BZ3 \times FZ3$

$$=11,500 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.96$$

$$=11,000 \text{ 元/平方米}。$$

上述可比实例一与可比实例二、三的含税比较价格较为接近，故本次估价结果取简单平均法作为基准公寓房地产市场法估价结果：

基准公寓房地产含税评估单价= $G1 \times 1/3 + G2 \times 1/3 + G3 \times 1/3$

$$=10,300 \times 1/3 + 9,400 \times 1/3 + 11,000 \times 1/3$$

$$=10,200 \text{ 元/平方米 (取整至百位)}$$

III、其余公寓房地产销售价格

根据佛山科联新能源产业科技有限公司提供的房地产开发项目的有关资料，各套公寓房地产差异主要为面积规模和楼层，本次评估以基准公寓房地产的含税评估单价进行修正确定各套公寓房地产的销售价格。经测算，各套商业房地产含税总售价为 119,685,100 元。

IV、公寓房地产评估基准日售价

公寓房地产评估基准日含税售价=各套公寓房地产含税总售价÷公寓房地产总建筑面积

$$=119,685,100 \div 11,206.91$$

$$=10,700.00 \text{ 元/平方米 (保留至百位数)}$$

③ 研发中心房地产

本次评估以智慧路 6 号三层 1 号为基准研发中心进行估算，再对各套研发中心房地产进行修正确定各套研发中心房地产售价，最后以各套研发中心房地产的平均售价作为评估基准日预售单价。

I、可比实例选择

可比案例 1：华辉大厦办公，位于禅城区祖庙路 46 号，建筑面积为 70 平方米，用途为办公，中介报价含税价格为 800,000 元，含税单价为 11,400 元/平方米，报价时间为 2020 年 10 月。

可比案例 2：绿地中心办公，位于禅城区季华六路 15 号，建筑面积为 100 平方米，用途为办公，中介报价含税价格为 1,200,000 元，含税单价为 12,000 元/平方米，报价时间为 2020 年 10 月。

可比案例 3：东基童梦办公，位于禅城区石湾季华二路，建筑面积 50 平方米，用途为办公，中介报价含税价格为 620,000 元含税单价为 12,400 元/平方米，报价时间为 2020 年 10 月。

II、统一价格内涵

序号	待估对象	可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3
----	------	--------	--------	--------

M1	名称	智慧路6号三层1号	华辉大厦办公	绿地中心办公	东基童梦办公
M2	资料来源	---	58 同城/梁先生: 19878795044	58 同城/梁先生: 19878795044	58 同城/林先生: 18823281513
M3	地址		禅城区祖庙路46号	禅城区季华六路15号	禅城区石湾季华二路
M4	评估对象类型	研发中心	办公	办公	办公
M5	实际用途	办公	办公	办公	办公
M6	总价(元)	---	800,000	1,200,000	620,000
	计量单位	建筑面积(m2)	建筑面积(m2)	建筑面积(m2)	建筑面积(m2)
M7	数量规模	78.59	70.00	100.00	50.00
M8	单价	---	11,400.00	12,000.00	12,400.00
	房地产范围	房地产	房地产	房地产	房地产
	付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款	一次性付款
M9	统一范围后价格	---	11,400.00	12,000.00	12,400.00
M10	统一付款方式后价格	---	11,400.00	12,000.00	12,400.00
M	统一价格单位后价格	建筑面积(m2)	11,400.00	12,000.00	12,400.00

III、交易情况修正系数 AZ (AZ=A/A0)

	交易情况修正	待估对象	可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3
A	交易情况	设定为正常	中介报价	中介报价	中介报价
AY	交易情况指数	100	102	102	102
AZ	交易情况修正系数=AY0/AYn		0.98	0.98	0.98

IV、市场状况修正系数 BZ (BZ=B/B0)

本次评估的评估基准日为 2020 年 10 月 31 日，可比实例的价格为 2020 年 10 月的价格，距离评估基准日近，故无需进行交易日期修正：

V、房地产状况修正系数

房地产状况包括区位状况、实物状况与权益状况。

i、区位状况修正

	区位状况调整/修正	待估对象	可比案例 1	调整值	可比案例 2	调整值	可比案例 3	调整值
C1	商务集聚度	周边有火炬大楼、智慧新城等写字楼，商务集聚度一般。	周边有 icc 国际商业中心、光辉大厦、铂顿城生活艺术馆-A 座等写字楼，商务集聚度较好	稍优 5	周边有恒福国际商业中心、绿地中心等鞋子了，商务集聚度一般	相似 0	周边季华桥大厦、童梦天下 6 座、智慧新城等写字楼，商务集聚度一般。	相似 0
C2	进出交通	周边 1 公里内有智慧新城公交车站，站内有 123 路、176 路、g15 路线路，交通便捷度一般。	周边有岭南天地公交首末站公交车站，站内有 801 路和 K5 路线路，交通便捷度一般。	相似 0	周边有镇安公交车站，站内有 105 路、106 路、130 路、132 路、138 路、146 路等线路，交通便捷度较好。	稍优 2	周边有季华大桥东公交车站，站内有 117 路、133 路、133 路高峰短线、155 路线路，交通便捷度较好。	稍优 2

C3	外部基础设施和公共服务设施	周边有中海可砾幼儿园、佛山紫色枫林公寓、宜尚酒店、蒸美味、皇室宴会酒家、智慧公园及各大银行支行，外部基础设施和公共服务设施完善。	周边有佛山市幼儿园、蓓蕾幼儿园、建设小学、佛山广播电视大学附属职业技术学校、渔歌顺德菜、晶品茗点轩、禅城区人民医院向阳院区口腔医院、垂虹公园及各大银行支行，外部基础设施和公共服务设施完善。	相似	周边有镇安幼儿园、信孚教育集团皇冠幼儿园、镇安小学、星汇四季酒店、寓米精品公寓、Restaurant 港式茶餐厅、江渔儿酸菜鱼、医博士医疗美容及各大银行支行，外部基础设施和公共服务设施完善。	相似	周边有莲塘幼儿园(莲大路)、睿星贝贝佳贝国际托儿所、大富小学、佛山莲塘公寓、工人食堂湘酒馆、金鸿海鲜美食、张槎医院、情侣公园、莲塘公园及各大银行支行，外部基础设施和公共服务设施完善	相似
				0		0		0
C4	周围环境和景观	周边环境一般，景观道路。	周边环境一般，景观道路。	相似	周边环境一般，景观道路。	相似	周边环境一般，景观道路。	相似
				0	0	0		
C5	总楼层/实例楼层	27层/3层	27层/22层	很优	30层/16层	稍优	27层/20层	优
				9	7	8		
CY	区位状况条件指数 $=100+\sum(Cn \times \text{权重})$	100	114		109		110	
CZ	区位状况调整/修正系数 $=CY0/CYn$		0.88		0.92		0.91	

ii、实物状况修正

	实物状况调整/修正	待估对象	可比案例 1	调整值	可比案例 2	调整值	可比案例 3	调整值
D1	建筑规模(面积大小)	建筑面积为78.59平方米	建筑面积为70平方米	相似 0	建筑面积为100平方米	稍劣 -2	建筑面积为50平方米	相似 0
D2	建筑结构/设施设备/装饰装修	钢筋混凝土结构，室内有水、电、电梯等基础设施；交付装修情况为毛坯交付。	钢筋混凝土结构，室内有水、电、电梯等基础设施；交付装修情况为精装修交付。	稍优	钢筋混凝土结构，室内有水、电、电梯等基础设施；交付装修情况为精装修交付。	稍优	钢筋混凝土结构，室内有水、电、电梯等基础设施；交付装修情况为精装修交付。	稍优
				2		2		2
D3	空间布局/实用率	布局合理，实用率高	布局合理，实用率高	相似	布局合理，实用率高	相似	布局合理，实用率高	相似
				0		0		0
D4	通风/采光/日照等	附近无高楼，采光好	附近无高楼，采光好	相似	附近无高楼，采光好	相似	附近无高楼，采光好	相似
				0		0		0
D5	新旧程度	新建办公	楼龄约10年，整体较新	稍劣	楼龄约10年，整体较新	稍劣	楼龄约10年，整体较新	稍劣
				-5		-5		-5
DY	实物状况条件指数 $=100+\sum(Dn \times \text{权重})$	100	97		95		97	
DZ	实物状况调整/修正系数 $=DY0/DYn$		1.03		1.05		1.03	

iii、权益状况修正

评估人员根据现场查勘以及所掌握的资料，对三个比较案例与待估对象的权益因素相当，故不作修正。

iv、房地产状况修正系数

比较案例 1 房地产状况修正系数 $FZ_1=0.88 \times 1.03 \times 1.00=0.91$;

比较案例 2 房地产状况修正系数 $FZ_2=0.92 \times 1.05 \times 1.00=0.97$;

比较案例 3 房地产状况修正系数 $FZ_3=0.91 \times 1.03 \times 1.00=0.94$ 。

VI、比较价格计算

可比实例 1 含税比较价格 $G_1=11,400 \times AZ_1 \times BZ_1 \times FZ_1$
 $=11,400 \times 0.98 \times 1.00 \times 0.91$
 $=10,200$ 元/平方米;

可比实例 2 含税比较价格 $G_2=12,000 \times AZ_2 \times BZ_2 \times FZ_2$
 $=12,000 \times 0.98 \times 1.00 \times 0.97$
 $=11,400$ 元/平方米;

可比实例 3 含税比较价格 $G_3=12,400 \times AZ_3 \times BZ_3 \times FZ_3$
 $=12,400 \times 0.98 \times 1.00 \times 0.94$
 $=11,400$ 元/平方米。

上述可比实例一与可比实例二、三的含税比较价格较为接近，故本次估价结果取简单平均法作为基准研发中心房地产市场法估价结果：

研发中心基准房地产含税评估单价 $= G_1 \times 1/3 + G_2 \times 1/3 + G_3 \times 1/3$
 $= 10,200 \times 1/3 + 11,400 \times 1/3 + 11,400 \times 1/3$
 $= 11,000$ 元/平方米（取整至百位）

III、其余研发中心房地产销售价格

根据佛山科联新能源产业科技有限公司提供的房地产开发项目的有关资料，各套研发中心房地产差异主要为面积规模和楼层，本次评估以基准研发中心房地产的含税评估单价进行修正确定各套研发中心房地产的销售价格。经测算，各套研发中心房地产含税总售价为 517,845,400 元。

IV、研发中心房地产评估基准日售价

公寓房地产评估基准日含税售价 $=$ 各套公寓房地产含税总售价 \div 公寓房地产总建筑面积
 $= 517,845,400 \div 44,483.86$
 $= 11,600.00$ 元/平方米（保留至百位数）

④ 地下车位

根据佛山科联新能源产业科技有限公司提供建设工程设计方案规划技术审查指标一览表，地下车位（可售）合计 300 个。评估人员通过市场法对地下车位进行测算，测算过程如下：

I、可比实例选择

可比案例 1：智慧新城地下车位，位于禅城区季华一路 28 号，车位规模为小车位，用途为车位，CRIR 成交含税价格为 160,000 元/个，成交时间为 2020 年 7 月。

可比案例 2：智慧新城地下车位，位于禅城区季华一路 28 号，车位规模为小车位，用途为车位，CRIR 成交含税价格为 160,000 元/个，成交时间为 2020 年 4 月。

可比案例 3：智慧新城地下车位，位于禅城区季华一路 28 号，车位规模为小车位，用途为车位，CRIR 成交含税价格为 180,000 元/个，成交时间为 2020 年 1 月。

II、统一价格内涵

序号		待估对象	可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3
M1	名称	科联大厦地下车位	智慧新城地下车位	智慧新城地下车位	智慧新城地下车位
M2	资料来源	---	CRIR 成交案例	CRIR 成交案例	CRIR 成交案例
M3	地址		禅城区季华一路 28 号	禅城区季华一路 28 号	禅城区季华一路 28 号
M4	待估对象类型	房地产-车位	房地产-车位	房地产-车位	房地产-车位
M5	实际用途	房地产-车位	房地产-车位	房地产-车位	房地产-车位
M6	总价(元)	---	160,000	160,000	180,000

	计量单位	车位个数	车位个数	车位个数	车位个数
M7	数量规模	1.00	1.00	1.00	1.00
M8	单价	---	160,000.00	160,000.00	180,000.00
	房地产范围	房地产	房地产	房地产	房地产
	付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款	一次性付款
M9	统一范围后价格	---	160,000.00	160,000.00	180,000.00
M10	统一付款方式后价格	---	160,000.00	160,000.00	180,000.00
M	统一价格单位后价格	车位个数	160,000.00	160,000.00	180,000.00

III、交易情况修正系数 AZ (AZ=A/A0)

	交易情况修正	待估对象	可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3
A	交易情况	设定为正常	成交价格	成交价格	成交价格
AY	交易情况指数	100	100	102	100
AZ	交易情况修正系数=A _{Y0} /A _{Yn}		1.00	1.00	1.00

IV、市场状况修正系数 BZ (BZ=B/B0)

本次评估的评估基准日为 2020 年 10 月 31 日，可比实例的价格为 2020 年 1 月至 10 月的价格，距离评估基准日近，故无需进行交易日期修正：

V、房地产状况修正系数

房地产状况包括区位状况、实物状况与权益状况。

i、区位状况修正

	区位状况调整/修正	待估对象	可比案例 1	调整值	可比案例 2	调整值	可比案例 3	调整值
C1	商务聚集程度	周边有火炬大楼、智慧新城等写字楼，商务集聚度一般。	周边有火炬大楼、智慧新城等写字楼，商务集聚度一般。	相似 0	周边有火炬大楼、智慧新城等写字楼，商务集聚度一般。	相似 0	周边有火炬大楼、智慧新城等写字楼，商务集聚度一般。	相似 0
C2	进出交通	临主干道，进出交通较好	临主干道，进出交通较好	相似 0	临主干道，进出交通较好	相似 0	临主干道，进出交通较好	相似 0
C3	公共设施配套	周边公共设施配套完善	周边公共设施配套完善	相似 0	周边公共设施配套完善	相似 0	周边公共设施配套完善	相似 0
C4	周边车位供需情况	周边有商住及商务区，附近车位需求大，供应不足	周边有商住及商务区，附近车位需求大，供应不足	相似 0	周边有商住及商务区，附近车位需求大，供应不足	相似 0	周边有商住及商务区，附近车位需求大，供应不足	相似 0
C5	车位所在层	车位位于地下建筑	车位位于地下建筑	相似 0	车位位于地下建筑	相似 0	车位位于地下建筑	相似 0
CZ	区位状况调整/修正系数=C _{Y0} /C _{Yn}		1.00		1.00		1.00	

ii、实物状况修正

	实物状况调整/修正	待估对象	可比案例 1	调整值	可比案例 2	调整值	可比案例 3	调整值
D1	建筑规模	车位为小车	车位为小车	相似	车位为小车	相似	车位为小车	相似

	实物状况调整/修正	待估对象	可比案例 1	调整值	可比案例 2	调整值	可比案例 3	调整值
		位	位	0	位	0	位	0
D2	设施设备	设施完善	设施完善	相似 0	设施完善	相似 0	设施完善	相似 0
D3	空间布局/实用率	较合理,方便泊车	较合理,方便泊车	相似 0	较合理,方便泊车	相似 0	较合理,方便泊车	相似 0
D4	有效层高	层高约 3.5 米	层高约 3.5 米	相似 0	层高约 3.5 米	相似 0	层高约 3.5 米	相似 0
D5	物业管理	暂未设立物业管理公司	暂未设立物业管理公司	相似 0	暂未设立物业管理公司	相似 0	暂未设立物业管理公司	相似 0
DY	实物状况条件指数=100+∑(Dn×权重)	100	100		100		100	
DZ	实物状况调整/修正系数=DY0/DYn		1.00		1.00		1.00	

iii、权益状况修正

评估人员根据现场查勘以及所掌握的资料,对三个比较案例与待估对象的权益因素相当,故不作修正。

iv、房地产状况修正系数

比较案例 1 房地产状况修正系数 $FZ_1 = 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$;

比较案例 2 房地产状况修正系数 $FZ_2 = 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$;

比较案例 3 房地产状况修正系数 $FZ_3 = 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$ 。

VI、比较价格计算

可比实例 1 含税比较价格 $G_1 = 16,000 \times AZ_1 \times BZ_1 \times FZ_1$

$$= 16,000 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00$$

$$= 16,000 \text{ 元/平方米};$$

可比实例 2 含税比较价格 $G_2 = 16,000 \times AZ_2 \times BZ_2 \times FZ_2$

$$= 16,000 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00$$

$$= 16,000 \text{ 元/平方米};$$

可比实例 3 含税比较价格 $G_3 = 18,000 \times AZ_3 \times BZ_3 \times FZ_3$

$$= 18,000 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00$$

$$= 18,000 \text{ 元/平方米};$$

上述可比实例一与可比实例二、三的含税比较价格较为接近,故本次估价结果取简单平均法作为地下车位平均售价估价结果:

地下车位平均售价 = $G_1 \times 1/3 + G_2 \times 1/3 + G_3 \times 1/3$

$$= 16,000 \times 1/3 + 16,000 \times 1/3 + 18,000 \times 1/3$$

$$= 166,700 \text{ 元/平方米 (取整至百位)}$$

⑤ 开发产品评估基准日预售价格

开发产品评估基准日预售价格 (元/平方米或元/个)				
开发产品	商业	公寓	研发中心	地下车位
预售单价	20,300	10,700	11,600	166,700

(c) 项目各期销售单价预测

评估人员通过历年佛山市商业、公寓等房地产一级市场价格进行调查,近年房地产一级市场发展较平稳,销售价格年递增率主要在 3%-8%。本次评估考虑房地产项目规模及佛山市房地产一级市场供需情况,2021 年至 2023 年按 5%年递增率进行预测,详细见下表:

年份	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
	T+0.2	T+1.2	T+2.2	T+3.2

商业	0%	5%	5%	5%
公寓	0%	5%	5%	5%
研发中心	0%	5%	5%	5%
车位	0%	5%	5%	5%
商业	20,300	21,300	22,400	23,500
公寓	10,700	11,200	11,800	12,400
研发中心	11,600	12,200	12,800	13,400
车位	166,700	175,000	183,800	193,000

(d) 项目销售进度

年份		2020年	2021年	2022年	2023年
开发产品	预售数量(平方米/个)	T+0.4	T+1.2	T+2.2	T+3.2
商业	3,195.47		30%	40%	30%
公寓	11,206.91	30%	50%	20%	
研发中心	44,483.86		30%	50%	20%
车位	300.00		30%	50%	20%

(e) 项目预售预测

根据上述预测，本项目含税收入预测如下表：(单位：元)

年份	2020年10月31日	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日
	T+0	T+0.2	T+1.2	T+2.2	T+3.2
已售公寓	13,648,178	1,412,507			
商业			20,419,000	28,631,500	22,528,000
公寓		35,974,100	62,758,800	26,448,300	
研发中心			162,811,000	284,696,700	119,216,700
车位			15,750,000	27,570,000	11,580,000
小计	13,648,178	37,386,607	261,738,800	367,346,500	153,324,700

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)，2016年5月1日起全面实行营改增政策，上述评估出来的商业、公寓、研发中心及车位销售价格为含税价，根据财税〔2016〕36号文相关条款“房地产开发企业以取得的全部价款和价外费用为销售额，按照9%的征收率计算应纳税额。”，即本项目不含税收入预测如下表：(单位：元)

年份	2020年10月31日	2020年12月31日	2020年12月31日	2020年12月31日	2020年12月31日
	T+0	T+0.2	T+1.2	T+2.2	T+3.2
含税销售金额	13,648,178	37,386,607	261,738,800.00	367,346,500	153,324,700

年份	2020年10月31日	2020年12月31日	2020年12月31日	2020年12月31日	2020年12月31日
	T+0	T+0.2	T+1.2	T+2.2	T+3.2
销项税	1,126,913.78	3,086,967.55	21,611,460.55	30,331,362.39	12,659,837.61
不含税销售金额	12,521,264.22	34,299,639.45	240,127,339.45	337,015,137.61	140,664,862.39

B、项目自持收入预测

根据佛山科联新能源产业科技有限公司自持物业申报，自持物业为科联大厦2号楼研发中心，建筑面积为44,622.94平方米，位于科联大厦2号楼第2层至第23层。

(a) 自持物业评估基准日租金

评估人员采用市场法对自持物业租金进行测算，测算过程如下：

I、可比实例选择

可比案例1：289米艇头PARK办公，中介报价含税月租金为64,000元，建筑面积1,600平方米，含税月租金单价为40元/平方米，报价时间为2020年10月。

可比案例2：碧桂园世纪滨江办公，中介报价含税月租金为70,000元，建筑面积2,000平方米，含税月租金单价为35元/平方米，报价时间为2020年10月。

可比案例3：北纬23度艺术空间办公，中介报价含税月租金为109,000元，建筑面积2,323平方米，含税月租金单价为47元/平方米，报价时间为2020年10月。

II、统一价格内涵

序号		待估对象	可比案例1	可比案例2	可比案例3
M1	名称	智慧路8号	289米艇头PARK	碧桂园世纪滨江	北纬23度艺术空间
M2	资料来源	---	58同城/蔡小姐： 18022247848	58同城/代先生： 19867449348	58同城/谢先生： 17180596361
M3	地址		佛山市禅城区永新北大 道与丰收东街交叉 路口东侧(莲子工业 区)	禅城区智慧路	禅城区石湾跃进路
M4	房地产类型	办公	办公	办公	办公
M5	实际用途	办公	办公	办公	办公
M6	月总租金(元/月)	---	64,000	70,000	109,000
	计量单位	建筑面积(m ²)	建筑面积(m ²)	建筑面积(m ²)	建筑面积(m ²)
M7	数量规模	44,622.94	1,600.00	2,000.00	2,323.00
M8	租金单价	---	40.00	35.00	47.00
	房地产范围	房地产	房地产	房地产	房地产
	付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款	一次性付款
M9	统一范围后价格	---	40.00	35.00	47.00
M10	统一付款方式后价格	---	40.00	35.00	47.00
M	统一价格单位后价格	建筑面积(m ²)	40.00	35.00	47.00

III、交易情况修正系数AZ (AZ=A/A0)

	交易情况修正	待估对象	可比案例1	可比案例2	可比案例3
A	交易情况	设定为正常	中介报价	中介报价	中介报价

AY	交易情况指数	100	102	102	102
AZ	交易情况修正系数=AY0/AYn		0.98	0.98	0.98

IV、市场状况修正系数 BZ (BZ=B/B0)

本次评估的评估基准日为 2020 年 10 月 31 日, 可比实例的价格为 2020 年 10 月的价格, 距离评估基准日近, 故无需进行交易日期修正:

V、房地产状况修正系数 FZ (FZ=F/F0)

i、区位状况修正

	区位状况调整/修正	待估对象	可比案例 1	调整值	可比案例 2	调整值	可比案例 3	调整值
C1	商务集聚度	周边有火炬大楼、智慧新城等写字楼, 商务集聚度一般。	周边有时代云图、环市童服城、环信大厦等写字楼, 商务集聚度较好	稍优	周边有火炬大楼、智慧新城等写字楼, 商务集聚度一般。	相似	周边有忠信市场-综合楼、佛山市建国陶瓷厂综合大楼房产大厦等写字楼, 商务集聚度较好	稍优
				5		0		5
C2	进出交通	周边 1 公里内有智慧新城公交车站, 站内有 123 路、176 路、g15 路线路, 交通便捷度一般。	周边 1 公里内有朝安路公交车站, 站内有 117 路、146 路、150 路、162 路、184 路等线路, 交通便捷度较好。	稍优	周边 1 公里内有智慧新城公交车站, 站内有 123 路、176 路、g15 路线路, 交通便捷度一般。	稍优	周边有岭南酒文化博物馆(南风古灶)公交车站, 站内有 119 路、178a 路、179 路、g9 线路, 交通便捷度一般	相似
				0		0		0
C3	外部基础设施和公共服务设施	周边有中海可砾幼儿园、佛山紫色枫林公寓、宜尚酒店、蒸美味、皇室宴会酒家、智慧公园及各大银行支行, 外部基础设施和公共服务设施完善。	周边有爱多幼儿园、普君新城幼儿园、东三小学、佰顿商务酒店、思必居国际公寓(佛山兆阳 0 立方店)、蓬客菜大排档、红辣椒湘菜馆、佛山市禅城区同济医院及各大银行支行, 外部基础设施和公共服务设施完善。	相似	周边有中海可砾幼儿园、佛山紫色枫林公寓、宜尚酒店、蒸美味、皇室宴会酒家、智慧公园及各大银行支行, 外部基础设施和公共服务设施完善。	相似	周边有佛山市禅城区童星幼儿园、禅城区东方绿洲幼儿园、佛山市禅城实验高级中学、石湾镇第二小学、金凯歌公寓、客心空间国际青年旅舍、正宗连州星子走地鸡、金大旺美食、禅城区中心医院、国际陶文化公园及各大银行支行, 外部基础设施和公共服务设施完善	相似
				0		0		0
C4	周围环境和景观	周边环境一般, 景观道路。	周边环境一般, 景观道路。	相似	周边环境一般, 景观道路。	相似	周边环境一般, 景观道路。	相似
				0		0		0
CY	区位状况条件指数=100+Σ(Cn×权重)	100	105		100		105	
CZ	区位状况调整/修正系数=Cy0/Cyn		0.95		1.00		0.95	

ii、实物状况修正

	实物状况调整/修正	评估对象(0)	比较案例(1)	调整值	比较案例(2)	调整值	比较案例(3)	调整值
--	-----------	---------	---------	-----	---------	-----	---------	-----

D1	建筑规模 (面积大小)	出租建筑面积 44,622.94 平方米,可拆 租和合租。	出租建筑面 积为 1600 平 方米,可拆租 和合租。	相似	出租建筑面 积为 2000 平 方米,可拆租 和合租。	相似	出租建筑面 积为 2323 平方 米,可拆租和合 租。	相似
				0		0		0
D2	建筑结构/ 设施设备/ 装饰装修	钢筋混凝 土结构,室内 有水、电、电 梯等基础设 施;交付装修 情况为毛坯 交付。	钢筋混凝 土结构,室内 有水、电、电 梯等基础设 施;交付装修 情况为毛坯 装修交付。	相似	钢筋混凝 土结构,室内 有水、电、电 梯等基础设 施;交付装修 情况为毛坯 装修交付。	相似	钢筋混凝 土结构,室内 有水、电、电 梯等基础设 施;交付装修 情况为毛坯 装修交付。	相似
				0		0		0
D3	空间布局/ 实用率	布局合理,实 用率高	布局合理,实 用率高	相似	布局合理,实 用率高	相似	布局合理,实 用率高	相似
				0		0		0
D4	通风/采光/ 日照等	附近无高 楼,采光好	附近无高 楼,采光好	相似	附近无高 楼,采光好	相似	附近无高 楼,采光好	相似
				0		0		0
D5	新旧程度	新建办 公	楼龄约 10 年,整体较 新	稍劣	楼龄约 10 年,整体较 新	稍劣	楼龄约 10 年,整体较 新	稍劣
				-5		-5		-5
DY	实物状况 条件指数 =100+Σ(Dn ×权重)	100	95		95		95	
DZ	实物状况调整/修正系数 =DY0/DYn		1.05		1.05		1.05	

iii、权益状况修正

估价人员根据现场查勘以及所掌握的资料,对三个比较案例与待估对象的权益因素相当,故不作修正。

iv、房地产状况修正系数

比较案例 1 房地产状况修正系数 $FZ_1=0.95 \times 1.05 \times 1.00=1.00$;

比较案例 2 房地产状况修正系数 $FZ_2=1.00 \times 1.05 \times 1.00=1.05$;

比较案例 3 房地产状况修正系数 $FZ_3=0.95 \times 1.05 \times 1.00=1.00$ 。

VI、比较价格计算

可比实例 1 含税月租金比较价格 $G1=40 \times AZ1 \times BZ1 \times FZ1$

$$=40 \times 0.98 \times 1.00 \times 1.00$$

=39 元/平方米 (保留至个位数);

可比实例 2 含税月租金比较价格 $G2=35 \times AZ2 \times BZ2 \times FZ2$

$$=35 \times 0.98 \times 1.00 \times 1.05$$

=36 元/平方米 (保留至个位数);

可比实例 3 含税月租金比较价格 $G3=47 \times AZ3 \times BZ3 \times FZ3$

$$=47 \times 0.98 \times 1.00 \times 1.00$$

=46 元/平方米 (保留至个位数)。

上述可比实例一、可比实例二、可比实例三的含税月租金比较价格较为接近,故本次估价结果取简单平均法作为评估基准日月租金:

待估对象评估基准日含税月租金 = $G1 \times 1/3 + G2 \times 1/3 + G3 \times 1/3$

$$=39 \times 1/3 + 36 \times 1/3 + 46 \times 1/3$$

=40 元/平方米 (取整至个位)

(b) 自持物业运营期潜在毛租金收入

根据企业对科联大厦房地产开发项目介绍,科联大厦预计 2021 年 4 月 1 日前竣工验收,本次评

估以 2021 年 4 月 1 日为租赁住房运营期起始时间。另外该房地产开发项目所属土地使用权使用期限为 2060 年 10 月 13 日。评估人员根据当地同类房地产租赁市场状况，取租金年递增率为 4%。由此计算租赁住房于 2021 年的年租金=评估基准日月租金×(1+递增率)¹×44,622.94×9=16,867,471.00 元,2022 年至 2060 年均以年递增率 4%进行计算,各年潜在毛收入收入详见下表:

年份	2021 年 4-12 月	2022 年 12 月	2023 年 12 月	2024 年 12 月	2025 年 12 月	2026 年 12 月	2027 年 12 月
潜在毛收入 (元)	16,867,471.00	23,560,912.00	24,631,863.00	25,702,813.00	26,773,764.00	27,844,715.00	28,915,665.00
年份	2028 年 12 月	2029 年 12 月	2030 年 12 月	2031 年 12 月	2032 年 12 月	2033 年 12 月	2034 年 12 月
潜在毛收入 (元)	29,986,616.00	31,057,566.00	32,128,517.00	33,199,467.00	34,270,418.00	35,876,844.00	37,483,270.00
年份	2035 年 12 月	2036 年 12 月	2037 年 12 月	2038 年 12 月	2039 年 12 月	2040 年 12 月	2041 年 12 月
潜在毛收入 (元)	39,089,695.00	40,696,121.00	42,302,547.00	43,908,973.00	45,515,399.00	47,121,825.00	49,263,726.00
年份	2042 年 12 月	2043 年 12 月	2044 年 12 月	2045 年 12 月	2046 年 12 月	2047 年 12 月	2048 年 12 月
潜在毛收入 (元)	51,405,627.00	53,547,528.00	55,689,429.00	57,831,330.00	59,973,231.00	62,115,132.00	64,792,509.00
年份	2049 年 12 月	2050 年 12 月	2051 年 12 月	2052 年 12 月	2053 年 12 月	2054 年 12 月	2055 年 12 月
潜在毛收入 (元)	67,469,885.00	70,147,262.00	72,824,638.00	75,502,014.00	78,714,866.00	81,927,718.00	85,140,570.00
年份	2056 年 12 月	2057 年 12 月	2058 年 12 月	2059 年 12 月	2060 年 10 月 13		
潜在毛收入 (元)	88,353,421.00	92,101,748.00	95,850,075.00	99,598,402.00	80,610,449.00		

(c) 项目自持物业收入预测

根据当地同类房地产的租赁情况及科联大厦自持物业的规模,2021 年出租率预计 50%,2022 年预计出租率 70%,2023-2027 年预计出租率 90%,2028-2032 年预计出租率 95%,2033 年至土地年限 2060 年 10 月预计出租率保持在 98%,各年自持物业收入预测详见下表:

年份	2021 年 4-12 月	2022 年 12 月	2023 年 12 月	2024 年 12 月	2025 年 12 月	2026 年 12 月	2027 年 12 月
自持物业收入预测 (元)	8,433,736.00	16,492,638.00	22,168,677.00	23,132,532.00	24,096,388.00	25,060,244.00	26,024,099.00
年份	2028 年 12 月	2029 年 12 月	2030 年 12 月	2031 年 12 月	2032 年 12 月	2033 年 12 月	2034 年 12 月
自持物业收入预测 (元)	28,487,285.00	29,504,688.00	30,522,091.00	31,539,494.00	32,556,897.00	35,159,307.00	36,733,605.00
年份	2035 年 12 月	2036 年 12 月	2037 年 12 月	2038 年 12 月	2039 年 12 月	2040 年 12 月	2041 年 12 月
自持物业收入预测 (元)	38,307,901.00	39,882,199.00	41,456,496.00	43,030,794.00	44,605,091.00	46,179,389.00	48,278,451.00
年份	2042 年 12 月	2043 年 12 月	2044 年 12 月	2045 年 12 月	2046 年 12 月	2047 年 12 月	2048 年 12 月
自持物业收入预测 (元)	50,377,514.00	52,476,577.00	54,575,640.00	56,674,703.00	58,773,766.00	60,872,829.00	63,496,659.00
年份	2049 年 12 月	2050 年 12 月	2051 年 12 月	2052 年 12 月	2053 年 12 月	2054 年 12 月	2055 年 12 月
自持物业收入预测 (元)	66,120,487.00	68,744,317.00	71,368,145.00	73,991,974.00	77,140,569.00	80,289,164.00	83,437,759.00
年份	2056 年 12 月	2057 年 12 月	2058 年 12 月	2059 年 12 月	2060 年 10 月 13		
自持物业收入预测 (元)	86,586,353.00	90,259,713.00	93,933,074.00	97,606,434.00	78,998,240.00		

C、后续成本预测

至评估基准日,科联大厦 1 号楼和 2 号楼已封顶,施工人员正在对科联大厦 1 号楼和 2 号楼外墙进行施工,后续需对水电的安装及内墙、地面、天棚及公寓产品装饰工程和安装工程等工程进行施工。后续开发成本包括前期工程费、基础设施费、建筑安装工程费,评估人员通过对当地建筑行情的调查了解以及评估对象建筑物的类型、结构等情况确定费用。

(a) 前期费用

前期费用主要包括主体工程设计、施工监理、工程造价全过程服务等前期费用。评估人员通过佛山市房地产开发企业调查,前期工程费用按建筑面积计算,每平方费用为 31.34 元,前期工程费用明细如下:

序号	前期工程项目	前工程费用（元）
1	主体工程设计	628,700
2	园林设计	550,000
3	主体工程施工图审查	135,000
4	施工监理	1,368,600
5	BIM 咨询服务	868,700
6	消防咨询服务	140,000
7	房屋安全鉴定	56,100
8	工程造价全过程服务	1,186,200
9	幕墙工程深化设计	23,800
10	二次装修设计	486,600
11	环保及水土保持评价	60,000
小计		4,003,700
单方造价		31.34

(b) 基础设施费

基础设施费主要包括主体工程设计、施工监理、工程造价全过程服务等前期费用。评估人员通过佛山市房地产开发企业调查，前期工程费用按建筑面积计算，每平方费用为 51.55 元，基础设施工程费用明细如下：

序号	基础设施工程项目	基础设施工程费用（元）
1	永久用电工程	2,455,900
2	发电机	739,900
3	永久用水工程	800,000
4	地下停车位划线	150,000
5	白蚁防治	44,800
6	基坑支护及桩基检测	1,297,800
7	工程材料平行检测	30,000
8	防雷装置检测	70,000
9	结构实体检测	87,000
10	室内环境检测	200,000
11	环保验收检测	300,000
12	消防验收检测	100,000
13	测绘费	160,000
14	工程档案管理费	150,000
小计		6,585,400
单方造价		51.55

(c) 建筑安装工程费

建筑安装工程费包括基坑支护、土方挖运及桩基础工程、主体工程、幕墙工程、公寓装饰安装工程、公共空间装修等建筑安装工程费。评估人员通过佛山市房地产开发企业调查，建筑安装工程费按建筑面积计算，商业部分每平方费用为 1,514.88 元，其余部分每平方费用为 919.17 元，建筑安装工程费明细如下

序号	建筑安装工程项目	建筑安装工程费用（元）
1	基坑支护、土方挖运及桩基础工程	7,000,000
2	主体工程	37,299,200
3	幕墙工程	12,039,700
4	设施设备工程	23,073,100
5	装修装饰安装工程费	49,664,115
合计		129,076,115

序号	建筑安装工程项目	建筑安装工程费用（元）
商业部分单方造价		1,514.88
其余部分单方造价		919.17

(d) 后续开发成本

I、含税后续开发成本

通过佛山市房地产企业开发成本进行调查，本项目各期含税后续开发成本预测见下表：（单位：人民币元）

项目内容	后续开发成本	T+0.2	T+1.2
土地征用及拆迁补偿费			
前期工程费	4,003,700.00	4,003,700.00	
基础设施费	6,585,400.00	6,585,400.00	
建筑安装工程费	129,076,115.61	117,412,000.00	11,664,115.61
公建配套设施费			
开发间接费(不含财务费用、资本化利息)			
小计	139,665,215.61	128,001,100.00	11,664,115.61

注析：可售部分后续含税开发成本为 96,320,208.73 元，自持物业后续含税开发成本为 43,345,006.88 元。

II、不含税后续成本

根据税务局规定，前期工程费用主要为房地产中介费用（主体工程设计、施工监理、工程造价全过程服务等），增值税税率为 6%；建筑安装工程费后续费用增值税税率为 9%。

通过上述各期后续含税成本预测，不含税后续成本如下表：

项目内容	后续开发成本	T+0.2	T+1.2
土地征用及拆迁补偿费			
前期工程费	3,853,817.33	3,853,817.33	
基础设施费	6,225,780.95	6,225,780.95	
建筑安装工程费	121,701,326.10	111,000,302.60	10,701,023.50
公建配套设施费			
开发间接费(不含财务费用、资本化利息)			
小计	131,780,924.38	121,079,900.88	10,701,023.50

注析：可售部分后续不含税开发成本为 88,435,917.50 元，自持物业后续不含税开发成本为 43,345,006.88 元。

III、含税总开发成本

序号	开发成本名称	已发生含税开发成本		后续含税开发成本		含税总开发成本		小计
		可售部分（元）	自持部分（元）	可售部分（元）	自持部分（元）	可售部分（元）	自持部分（元）	
一	土地征用及拆迁补偿费	72,076,024.93	36,903,850.40			72,076,024.93	36,903,850.40	108,979,875.33
二	前期工程费	2,594,334.04	1,328,332.35	2,647,927.24	1,355,772.76	5,242,261.28	2,684,105.11	7,926,366.39
三	基础设施费	5,624,716.43	2,879,927.05	4,355,386.29	2,230,013.71	9,980,102.72	5,109,940.76	15,090,043.48
四	建筑安装工程费	187,775,273.92	96,143,351.76	89,316,895.20	39,759,220.41	277,092,169.12	135,902,572.17	412,994,741.29
五	公建配套费	2,524,460.96	1,292,556.43	-	-	2,524,460.96	1,292,556.43	3,817,017.39
六	开发间接费	6,239,217.18	3,194,559.33	-	-	6,239,217.18	3,194,559.33	9,433,776.51
七	小计	276,834,027.46	141,742,577.32	96,320,208.73	43,345,006.88	373,154,236.19	185,087,584.20	558,241,820.39

IV、不含税总开发成本

序号	开发成本名称	已发生含税开发成本		后续含税开发成本		含税总开发成本		小计
		可售部分(元)	自持部分(元)	可售部分(元)	自持部分(元)	可售部分(元)	自持部分(元)	
一	土地征用及拆迁补偿费	66,124,793.51	36,903,850.40	-	-	66,124,793.51	36,903,850.40	103,028,643.91
二	前期工程费	2,447,484.94	1,328,332.35	2,498,044.57	1,355,772.76	4,945,529.51	2,684,105.11	7,629,634.62
三	基础设施费	5,160,290.30	2,879,927.05	3,995,767.24	2,230,013.71	9,156,057.54	5,109,940.76	14,265,998.30
四	建筑安装工程费	172,270,893.50	96,143,351.76	81,942,105.69	39,759,220.41	254,212,999.19	135,902,572.17	390,115,571.36
五	公建配套费	2,524,460.96	1,292,556.43			2,524,460.96	1,292,556.43	3,817,017.39
六	开发间接费	6,239,217.18	3,194,559.33	-	-	6,239,217.18	3,194,559.33	9,433,776.51
七	小计	254,767,140.39	141,742,577.32	88,435,917.50	43,345,006.88	343,203,057.89	185,087,584.20	528,290,642.09

D、自持物业出租应缴税费及其他费用

自持物业出租应缴税费及其他费用包括应缴纳增值税、城建税、教育费附加、地方教育附加、租赁费用、房产税、土地使用税、管理费用、维修费用、保险费用，具体计算方式如下表：

序号	项目	参数	备注
D1-1	销项税额	9.00%	增值税=有效租金含税收入÷(1+增值税税率)×增值税税率
D1-2	进项税额	6.00%	进项税额=可抵扣增值税含税成本÷(1+增值税税率)×增值税税率
D1-3	应纳增值税税额		应纳增值税税额=销项税额-进项税额
D2	增值税及附加	12%	城建税、教育附加费、地方教育附加费，为增值税的12%
D3	房产税	12.00%	房产税=不含税有效毛收入×12%。
D4	土地使用税	5元/平方米	经测算，自持物业分摊土地面积为4,063.19平方米
D5	租赁费用	2.00%	租赁费用=项目自持收入预测×2.00%
D6	管理费	2.00%	管理费用=项目自持收入预测×2.00%。
D7	房屋重置价值	3,193.39元/平方米	房屋重置价值=3,193.39×44,622.94=142,498,450.37元
D8	维修费	1.00%	维修费=房屋重置价值×1.00%
D9	保险费	0.10%	保险费=房屋重置价值×0.10%

经测算，自持物业出租应缴税费及其他费用如下表：(单位：人民币元)

年份	2021年4-12月	2022年12月	2023年12月	2024年12月	2025年12月	2026年12月	2027年12月
应缴税费及其他费用	3,608,257.00	5,563,094.00	6,939,925.00	7,173,728.00	7,407,527.00	7,641,329.00	7,875,130.00
年份	2028年12月	2029年12月	2030年12月	2031年12月	2032年12月	2033年12月	2034年12月
应缴税费及其他费用	8,472,622.00	8,719,413.00	8,966,202.00	9,212,992.00	9,459,784.00	10,091,045.00	10,472,923.00
年份	2035年12月	2036年12月	2037年12月	2038年12月	2039年12月	2040年12月	2041年12月
应缴税费及其他费用	10,854,798.00	11,236,674.00	11,618,547.00	12,000,423.00	12,382,299.00	12,764,174.00	13,273,342.00
年份	2042年12月	2043年12月	2044年12月	2045年12月	2046年12月	2047年12月	2048年12月
应缴税费及其他费用	13,782,507.00	14,291,677.00	14,800,843.00	15,310,010.00	15,819,177.00	16,328,346.00	16,964,803.00

年份	2049年12月	2050年12月	2051年12月	2052年12月	2053年12月	2054年12月	2055年12月
应缴税费及其他费用	17,601,264.00	18,237,722.00	18,874,181.00	19,510,639.00	20,274,390.00	21,038,142.00	21,801,892.00
年份	2056年12月	2057年12月	2058年12月	2059年12月	2060年10月13		
应缴税费及其他费用	22,565,644.00	23,456,686.00	24,347,728.00	25,238,771.00	20,725,004.00		

E、后续销售费用

销售费用含广告、代理及其他费用，按照当地一般水平取不含税销售收入的2.7%，各期销售费用如下表：(单位：人民币元)

项目内容	T+0.2	T+1.2	T+2.2	T+3.2
不含税销售收入(元)	33,003,761.47	240,127,339.45	337,015,137.61	140,664,862.39
销售费用(元)	924,105.32	6,723,565.50	9,436,423.85	3,938,616.15

注析：T+0.2 销售费用=当期未售不含税销售收入（不包括评估基准日前已售未到账金额）×销售费用率。

F、后续开发管理费用

后续开发管理费用包括开发人员工资、办公费用等，后续开发管理费按不含税续建成本取得成本为基数，费率取4.75%，各期管理费用如下表：(单位：人民币元)

项目内容	T+0.2	T+1.2
不含税续建成本(元)	121,079,900.88	10,701,023.50
管理费用(元)	5,751,295.29	508,298.62

G、后续销售税费

销售税费是指假设科联大厦房地产开发项目在开发完成后的房地产在销售过程中应向税务机关缴纳的增值税及教育附加等。

(a) 增值税

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》【财税〔2016〕36号】及国家税务总局关于发布《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》的公告2016年第18号，企业应预缴的增值税=预收款÷(1+适用税率或征收率)×3%（适用一般计税方法计税的，按照9%的适用税率计算；适用简易计税方法计税的，按照5%的征收率计算。）。企业属于增值税一般纳税人，采用一般计税方法计算缴纳增值税，各期增值税如下表：

项目内容	T+0	T+0.2	T+1.2	T+2.2	T+3.2
评估基准日已售含税销售金额(元)	13,648,178.00	1,412,507.00			
评估基准日后可售含税销售金额(元)		35,974,100.00	261,738,800.00	367,346,500.00	153,324,700.00
含税销售金额小计(元)	13,648,178.00	37,386,607.00	261,738,800.00	367,346,500.00	153,324,700.00
销项税(元)	1,126,913.78	3,086,967.55	21,611,460.55	30,331,362.39	12,659,837.61
不含税销售金额小计(元)	12,521,264.22	34,299,639.45	240,127,339.45	337,015,137.61	140,664,862.39
开发成本进项税(元)	16,115,655.65	6,921,199.12	963,092.11		

应缴增值税金额 (元)			1,825,395.00	30,331,362.39	12,659,837.61
预缴增值税金额 (元)		990,112.84	7,203,820.18	10,110,454.13	4,219,945.87
评估基准日前已预 缴增值税金额(元)	332,090.75				

(b) 城市维护建设税: 按缴纳增值税税额的 7%计算缴纳;

(c) 教育费附加(含地方教育附加 2%): 按已纳增值税税额的 5%计算缴纳;

(d) 印花税: 按含税销售收入的 0.05%计算缴纳;

(e) 后续销售税费

通过上述预测, 销售税费如下表: (单位: 人民币元)

序号	项目内容	T+0.2	T+1.2	T+2.2	T+3.2
一、	预缴销售税费	1,119,718.62	8,146,800.24	11,433,912.57	4,772,336.79
1	增值税	990,112.84	7,203,820.18	10,110,454.13	4,219,945.87
2	城建税	69,307.90	504,267.41	707,731.79	295,396.21
3	教育费附加	29,703.39	216,114.61	303,313.62	126,598.38
4	地方教育附加	19,802.26	144,076.40	202,209.08	84,398.92
5	印花税	10,792.23	78,521.64	110,203.95	45,997.41
二、	补缴销售税费				5,812,269.22
1	增值税				3,137,197.79
2	城建税				1,560,458.34
3	教育费附加				668,767.85
4	地方教育附加				445,845.24

H、土地增值税

土地增值税按清算口径计算, 根据《国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知》(国税发〔2010〕53号)和广东省地方税务局《转发国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知》(粤地税发〔2010〕105号)、《财政部、国家税务总局关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知的规定》(财税〔2016〕43号), 公寓按 3%预征、商业、研发中心、车位均按 4%预征(预征土地增值税预征的计征依据=预收款-应预缴增值税税款), 各期预征土地增值税和项目土地增值税清算计算过程如下表:

项目内容	T+0	T+0.2	T+1.2	T+2.2	T+3.2
已售含税销售金 额(元)	13,648,178.00	1,412,507.00			
可售余货含税销 售金额(元)		35,974,100.00	261,738,800.00	367,346,500.00	153,324,700.00

含税销售金额小计（元）	13,648,178.00	37,386,607.00	261,738,800.00	367,346,500.00	153,324,700.00
销项税（元）	1,126,913.78	3,086,967.55	21,611,460.55	30,331,362.39	12,659,837.61
不含税销售金额小计（元）	12,521,264.22	34,299,639.45	240,127,339.45	337,015,137.61	140,664,862.39
预缴土地增值税金额（元）		658,000.00	9,029,300.00	13,237,900.00	5,626,600.00

项目土地增值税清算

内容	金额（元）
项目总销售收入（1）（不含税）	764,628,243.12
项目销项抵扣额	5,951,231.42
土地及建安开发成本（2）（不含税）	343,203,057.89
房地产开发费用（销售、管理及财务费用）（3）	34,320,305.79
房地产转让税费（4）	5,377,991.40
加计金额（5）	68,640,611.58
扣除项目金额合计（6）	451,541,966.66
增值额（7）	319,037,507.88
增值额与扣除项目金额之比（8）	70.66%
土地增值税-按规定计算	105,037,904.82
评估基准日前已预缴土地增值税金额	332,090.75
评估基准日后需预缴土地增值税金额	28,551,800.00
补缴土地增值税-评估取值	76,154,014.07

I、企业所得税（不含自持物业）

根据佛山市税务规定，房地产开发企业企业所得税按销售金额的15%进行预征，企业所得税的会计处理采用所得税税率为25%。开发期间各期预缴企业所得税和补缴企业所得税情况如下表：（单位：人民币元）

项目内容	T+0.2	T+1.2	T+2.2	T+3.2
评估基准日后含税销售金额	35,974,100.00	261,738,800.00	367,346,500.00	153,324,700.00
评估基准日后预缴增值税金额	1,237,641.06	9,004,775.23	12,638,067.66	5,274,932.34

项目企业所得税清算

内容	金额（元）
项目总销售收入（不含税）	764,628,243.12
项目成本（不含税，扣减销项税额抵减额）	343,203,057.89
销售费用	24,029,301.01
管理费用	18,836,262.86
财务费用	51,448,600.00
销售税费	31,617,128.19
土地增值税	105,037,904.82

所得税前利润	190,455,988.35
应缴所得税	47,613,997.09
评估基准日前已预缴企业所得税金额	
评估基准日后需预缴企业所得税金额	28,155,416.29
补缴企业所得税-评估取值	19,458,580.80

J、企业所得税（自持出租）

企业所得税（自持出租）=（自持租金收入-自持出租自持物业应缴税费及其他费用）×25%
经测算，各期企业所得税（自持出租）如下表：（单位：人民币元）

年份	2021年4-12月	2022年12月	2023年12月	2024年12月	2025年12月	2026年12月	2027年12月
自持出租企业所得税	1,206,370.00	2,732,386.00	3,807,188.00	3,989,701.00	4,172,215.00	4,354,729.00	4,537,242.00
年份	2028年12月	2029年12月	2030年12月	2031年12月	2032年12月	2033年12月	2034年12月
自持出租企业所得税	5,003,666.00	5,196,319.00	5,388,972.00	5,581,626.00	5,774,278.00	6,267,066.00	6,565,171.00
年份	2035年12月	2036年12月	2037年12月	2038年12月	2039年12月	2040年12月	2041年12月
自持出租企业所得税	6,863,276.00	7,161,381.00	7,459,487.00	7,757,593.00	8,055,698.00	8,353,804.00	8,751,277.00
年份	2042年12月	2043年12月	2044年12月	2045年12月	2046年12月	2047年12月	2048年12月
自持出租企业所得税	9,148,752.00	9,546,225.00	9,943,699.00	10,341,173.00	10,738,647.00	11,136,121.00	11,632,964.00
年份	2049年12月	2050年12月	2051年12月	2052年12月	2053年12月	2054年12月	2055年12月
自持出租企业所得税	12,129,806.00	12,626,649.00	13,123,491.00	13,620,334.00	14,216,545.00	14,812,756.00	15,408,967.00
年份	2056年12月	2057年12月	2058年12月	2059年12月	2060年10月13		
自持出租企业所得税	16,005,177.00	16,700,757.00	17,396,337.00	18,091,916.00	14,568,309.00		

K、折现率

本次项目的折现率采用风险累加法确定，累加法是将折现率视为含无风险报酬率和风险报酬率两部分。无风险报酬率是指在正常条件下的获利水平，是所有的投资都应该得到的投资回报率。风险报酬率是指投资者承担投资风险所获得的超过无风险报酬率以上部分的投资回报率，根据风险的大小确定，随着投资风险的递增而加大。本折现率的确定已包含工程建设期利息及开发利润。累加法的公式如下：

折现率=无风险报酬率+投资补偿风险率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-易于获得融资的优惠率-投资带来的优惠率

（a）销售部分

① 无风险报酬率

无风险报酬率，选用同期中国人民银行公布的一年期商业银行存款年利率；估价时点中国人民银行公布的一年定期存款年利率为1.50%，故无风险报酬率取1.50%。

② 投资补偿风险率

投资风险补偿率，根据估价人员调查行业相关情况，并结合估价人员的专业分析，认为房地产开发其中销售业务投资风险补偿率的取值范围在0%~15%，而影响投资风险补偿率主要因素有投资周期风险、退出损失风险、竞争能力风险、投资规模风险、收益稳定性风险、市场规模和成熟程度风险、市场失衡的可能性风险、政策风险等。估价人员通过对这些影响因素赋予一定的权重，对各项因素根据高、中高、中、中低、低5个层次赋予分值，先求取加权平均分，最后利用内部插值法得出投资风险补偿率，得出投资风险补偿率分别为7.10%。

③ 管理负担补偿率

管理负担补偿率，根据估价人员调查行业相关情况，并结合估价人员的专业分析，认为管理负担补偿率的取值范围在0%~8%，而影响管理负担补偿率主要因素有管理难易程度、管理对价值的

影响程度、管理的成本费用水平、专业性等。估价人员通过对这些影响因素赋予一定的权重，对各项因素按高、中高、中、中低、低 5 个层次赋予分值，先求取加权平均分，最后利用内部插值法得出管理负担补偿率，得出管理负担补偿率分别为 2.40%。

④ 缺乏流动性补偿率

缺乏流动性补偿率，根据估价人员调查行业相关情况，并结合估价人员的专业分析，科联大厦房地产开发项目拟建成建筑物为公寓、研发中心等房地产，在市场上能自由销售，处于活跃市场状态，不受管制，考虑这些因素判定缺乏流动补偿率为 1%。

⑤ 易于获得融资的优惠率

易于获得融资的优惠率，根据估价人员调查行业相关情况，并结合估价人员的专业分析，评估对象作为房地产或土地易于获得金融机构的抵押贷款支持，考虑此项因素，易于获得融资的优惠率取 1%。

⑥ 投资带来的优惠率

投资带来的优惠率，根据估价人员调查行业相关情况，并结合估价人员的专业分析，评估对象并未能获得所得税抵扣的优惠率，故不考虑所得税抵扣的优惠率。

根据公式：折现率=无风险报酬率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-易于获得融资的优惠率-投资带来的优惠率

销售折现率=1.50%+7.10%+2.40%+1%-1%-0%=11.00%

(b) 自持出租部分

① 无风险报酬率

无风险报酬率，选用同期中国人民银行公布的一年期商业银行存款年利率；估价时点中国人民银行公布的一年定期存款年利率为 1.50%，故无风险报酬率取 1.50%。

② 投资补偿风险率

投资风险补偿率，根据估价人员调查行业相关情况，并结合估价人员的专业分析，认为房地产开发其中自持出租业务投资风险补偿率的取值范围在 0%~10%，而影响投资风险补偿率主要因素有投资周期风险、退出损失风险、竞争能力风险、投资规模风险、收益稳定性风险、市场规模和成熟程度风险、市场失衡的可能性风险、政策风险等。估价人员通过对这些影响因素赋予一定的权重，对各项因素根据高、中高、中、中低、低 5 个层次赋予分值，先求取加权平均分，最后利用内部插值法得出投资风险补偿率，得出投资风险补偿率分别为 2.68%。

③ 管理负担补偿率

管理负担补偿率，根据估价人员调查行业相关情况，并结合估价人员的专业分析，认为管理负担补偿率的取值范围在 0%~8%，而影响管理负担补偿率主要因素有管理难易程度、管理对价值的影响程度、管理的成本费用水平、专业性等。估价人员通过对这些影响因素赋予一定的权重，对各项因素按高、中高、中、中低、低 5 个层次赋予分值，先求取加权平均分，最后利用内部插值法得出管理负担补偿率，得出管理负担补偿率分别为 2.20%。

④ 缺乏流动性补偿率

缺乏流动性补偿率，根据估价人员调查行业相关情况，并结合估价人员的专业分析，评估对象拟出租建筑物为研发中心，根据佛山科联新能源产业科技有限公司提供政策及土地出让合同等资料，自持物业研发中心不能在市场上进行销售，考虑这些因素判定缺乏流动补偿率为 3%。

⑤ 易于获得融资的优惠率

易于获得融资的优惠率，根据估价人员调查行业相关情况，并结合估价人员的专业分析，自持物业研发中心不能进行抵押登记，考虑此项因素，易于获得融资的优惠率取 4%。

⑥ 投资带来的优惠率

投资带来的优惠率，根据估价人员调查行业相关情况，并结合估价人员的专业分析，评估对象并未能获得所得税抵扣的优惠率，故不考虑所得税抵扣的优惠率。

根据公式：折现率=无风险报酬率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-易于获得融资的优惠率-投资带来的优惠率

自持出租折现率=1.50%+2.68%+2.20%+3%-4%-0%=5.38%

L、计算结果

(a) 销售部分

项目内容	2020年10月	2020年12月31	2021年12月31	2022年12月31	2023年12月31
------	----------	------------	------------	------------	------------

	31	日	日	日	日
	T+0	T+0.2	T+1.2	T+2.2	T+3.2
1、销售收入(含税)	13,648,178.00	37,386,607.00	261,738,800.00	367,346,500.00	153,324,700.00
2、续建成本(含税)	-	128,001,100.00	11,664,115.61	-	-
3 销售费用(销售)	-	924,105.32	6,723,565.50	9,436,423.85	3,938,616.15
4、管理费用	-	5,751,295.29	508,298.62	-	-
5、预缴销售税费	-	1,119,718.62	8,146,800.24	11,433,912.57	4,772,336.79
5-1 增值税	-	990,112.84	7,203,820.18	10,110,454.13	4,219,945.87
5-2 城建税	-	69,307.90	504,267.41	707,731.79	295,396.21
5-3 教育费附加	-	29,703.39	216,114.61	303,313.62	126,598.38
5-4 地方教育附加	-	19,802.26	144,076.40	202,209.08	84,398.92
5-5 印花税	-	10,792.23	78,521.64	110,203.95	45,997.41
6、预缴土地增值税	-	658,000.00	9,029,300.00	13,237,900.00	5,626,600.00
7、预缴企业所得税	-	1,237,641.06	9,004,775.23	12,638,067.66	5,274,932.34
8、补缴销售税费	-	-	-	-	5,812,269.22
8-1 增值税	-	-	-	-	3,137,197.79
8-2 城建税	-	-	-	-	1,560,458.34
8-3 教育费附加	-	-	-	-	668,767.85
8-4 地方教育附加	-	-	-	-	445,845.24
9、补缴土地增值税	-	-	-	-	92,136,677.00
10、补缴企业所得税	-	-	-	-	27,107,564.39
11、现金净流理(销售)	13,648,178.00	-99,415,961.50	216,056,823.90	319,750,917.77	1,099,746.13
12、折现率(销售)	11%	11%	11%	11%	11%
13、折现年限(销售)	-	0.20	1.20	2.20	3.20
14、折现系数(销售)	1.0000	0.9793	0.8823	0.7949	0.7161
15、折现值(销售)	13,648,178.00	-98,228,934.55	191,160,833.90	254,845,095.74	23,120,971.79
评估结果					384,546,144.88

(b) 自持出租部分

年份	2021 年 4-12 月	2022/12/1	2023/12/1	2024/12/1	2025/12/1	2026/12/1
1、自持出租收入	8,433,736.00	16,492,638.00	22,168,677.00	23,132,532.00	24,096,388.00	25,060,244.00
2、自持出租应缴税费及其他费用	3,608,257.00	5,563,094.00	6,939,925.00	7,173,728.00	7,407,527.00	7,641,329.00
3、自持出租企业所得税	1,206,370.00	2,732,386.00	3,807,188.00	3,989,701.00	4,172,215.00	4,354,729.00
4、现金净流理(自持)	3,619,109.00	8,197,158.00	11,421,564.00	11,969,103.00	12,516,646.00	13,064,186.00
5、折现率(自持)	5.38%	5.38%	5.38%	5.38%	5.38%	5.38%
6、折现年限(自持)	1.20	2.20	3.20	4.20	5.20	6.20
7、折现系数(自持)	0.9391	0.8911	0.8456	0.8024	0.7615	0.7226
8、折现值(自持)	3,398,705.26	7,304,487.49	9,658,074.52	9,604,008.25	9,531,425.93	9,440,180.80
年份	2027/12/1	2028 年 12 月	2029 年 12 月	2030 年 12 月	2031 年 12 月	2032 年 12 月
1、自持出租收入	26,024,099.00	28,487,285.00	29,504,688.00	30,522,091.00	31,539,494.00	32,556,897.00

2、自持出租应缴税费及其他费用	7,875,130.00	8,472,622.00	8,719,413.00	8,966,202.00	9,212,992.00	9,459,784.00
3、自持出租企业所得税	4,537,242.00	5,003,666.00	5,196,319.00	5,388,972.00	5,581,626.00	5,774,278.00
4、现金净流理（自持）	13,611,727.00	15,010,997.00	15,588,956.00	16,166,917.00	16,744,876.00	17,322,835.00
5、折现率（自持）	5.38%	5.38%	5.38%	5.38%	5.38%	5.38%
6、折现年限（自持）	7.20	8.20	9.20	10.20	11.20	12.20
7、折现系数（自持）	0.6857	0.6507	0.6175	0.586	0.556	0.5277
8、折现值（自持）	9,333,561.20	9,767,655.75	9,626,180.33	9,473,813.36	9,310,151.06	9,141,260.03
年份	2033年12月	2034年12月	2035年12月	2036年12月	2037年12月	2038年12月
1、自持出租收入	35,159,307.00	36,733,605.00	38,307,901.00	39,882,199.00	41,456,496.00	43,030,794.00
2、自持出租应缴税费及其他费用	10,091,045.00	10,472,923.00	10,854,798.00	11,236,674.00	11,618,547.00	12,000,423.00
3、自持出租企业所得税	6,267,066.00	6,565,171.00	6,863,276.00	7,161,381.00	7,459,487.00	7,757,593.00
4、现金净流理（自持）	18,801,196.00	19,695,511.00	20,589,827.00	21,484,144.00	22,378,462.00	23,272,778.00
5、折现率（自持）	5.38%	5.38%	5.38%	5.38%	5.38%	5.38%
6、折现年限（自持）	13.20	14.20	15.20	16.20	17.20	18.20
7、折现系数（自持）	0.5007	0.4752	0.4509	0.4279	0.406	0.3853
8、折现值（自持）	9,413,758.84	9,359,306.83	9,283,952.99	9,193,065.22	9,085,655.57	8,967,001.36
年份	2039年12月	2040年12月	2041年12月	2042年12月	2043年12月	2044年12月
1、自持出租收入	44,605,091.00	46,179,389.00	48,278,451.00	50,377,514.00	52,476,577.00	54,575,640.00
2、自持出租应缴税费及其他费用	12,382,299.00	12,764,174.00	13,273,342.00	13,782,507.00	14,291,677.00	14,800,843.00
3、自持出租企业所得税	8,055,698.00	8,353,804.00	8,751,277.00	9,148,752.00	9,546,225.00	9,943,699.00
4、现金净流理（自持）	24,167,094.00	25,061,411.00	26,253,832.00	27,446,255.00	28,638,675.00	29,831,098.00
5、折现率（自持）	5.38%	5.38%	5.38%	5.38%	5.38%	5.38%
6、折现年限（自持）	19.20	20.20	21.20	22.20	23.20	24.20
7、折现系数（自持）	0.3656	0.347	0.3293	0.3124	0.2965	0.2814
8、折现值（自持）	8,835,489.57	8,696,309.62	8,645,386.88	8,574,210.06	8,491,367.14	8,394,470.98
年份	2045年12月	2046年12月	2047年12月	2048年12月	2049年12月	2050年12月
1、自持出租收入	56,674,703.00	58,773,766.00	60,872,829.00	63,496,659.00	66,120,487.00	68,744,317.00
2、自持出租应缴税费及其他费用	15,310,010.00	15,819,177.00	16,328,346.00	16,964,803.00	17,601,264.00	18,237,722.00
3、自持出租企业所得税	10,341,173.00	10,738,647.00	11,136,121.00	11,632,964.00	12,129,806.00	12,626,649.00
4、现金净流理（自持）	31,023,520.00	32,215,942.00	33,408,362.00	34,898,892.00	36,389,417.00	37,879,946.00
5、折现率（自持）	5.38%	5.38%	5.38%	5.38%	5.38%	5.38%
6、折现年限（自持）	25.20	26.20	27.20	28.20	29.20	30.20
7、折现系数（自持）	0.267	0.2534	0.2404	0.2281	0.2165	0.2054

8、折现值（自持）	8,283,279.84	8,163,519.70	8,031,370.22	7,960,437.27	7,878,308.78	7,780,540.91
年份	2051年12月	2052年12月	2053年12月	2054年12月	2055年12月	2056年12月
1、自持出租收入	71,368,145.00	73,991,974.00	77,140,569.00	80,289,164.00	83,437,759.00	86,586,353.00
2、自持出租应缴税费及其他费用	18,874,181.00	19,510,639.00	20,274,390.00	21,038,142.00	21,801,892.00	22,565,644.00
3、自持出租企业所得税	13,123,491.00	13,620,334.00	14,216,545.00	14,812,756.00	15,408,967.00	16,005,177.00
4、现金净流理（自持）	39,370,473.00	40,861,001.00	42,649,634.00	44,438,266.00	46,226,900.00	48,015,532.00
5、折现率（自持）	5.38%	5.38%	5.38%	5.38%	5.38%	5.38%
6、折现年限（自持）	31.20	32.20	33.20	34.20	35.20	36.20
7、折现系数（自持）	0.195	0.185	0.1756	0.1666	0.1581	0.15
8、折现值（自持）	7,677,242.24	7,559,285.19	7,489,275.73	7,403,415.12	7,308,472.89	7,202,329.80
年份	2057年12月	2058年12月	2059年12月	2060年10月		
1、自持出租收入	90,259,713.00	93,933,074.00	97,606,434.00	78,998,240.00		
2、自持出租应缴税费及其他费用	23,456,686.00	24,347,728.00	25,238,771.00	20,725,004.00		
3、自持出租企业所得税	16,700,757.00	17,396,337.00	18,091,916.00	14,568,309.00		
4、现金净流理（自持）	50,102,270.00	52,189,009.00	54,275,747.00	43,704,927.00		
5、折现率（自持）	5.38%	5.38%	5.38%	5.38%		
6、折现年限（自持）	37.20	38.20	39.20	40.00		
7、折现系数（自持）	0.1424	0.1351	0.1282	0.1229		
8、折现值（自持）	7,134,563.25	7,050,735.12	6,958,150.77	5,371,335.53		
评估结果	331,781,741.40					

通过上述对销售部分和自持出租部分的折现值进行测算，佛山科联新能源产业科技有限公司开发产品评估结果为销售部分评估结果+自持出租评估结果，即 716,327,886.28 元。

M、评估结果

开发项目名称	账面原值（元）	评估价值（元）	增值额（元）
科联大厦房地产开发项目	441,862,104.78	716,327,886.28	274,465,781.50

N、评估增值分析

本次评估增值原因主要是存货-开发产品的账面原值通过历史成本反应存货价值，在房地产成熟市场中难以反映开发项目市场价值。而本次是采用假设开发法进行评估，通过将待开发房地产项目开发完成后的价值，扣除包括后续的开发成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费、开发利润和投资者取得待开发房地产应负担的相关税费等后续必要支出及应得利润，以此估算待估存货-房地产开发项目的市场价值。

（四）其他流动资产的评估

其他流动资产账面值为 20,534,169.63 元，为增值税进项税额。评估人员抽查了财务记录、原始凭证、完损凭证等相关资料，核查相关事项的真实性。除待抵扣进项税已在存货评估已考虑，此处不再单独评估。预缴增值税、预缴土地增值税、预缴城建税及预缴教育费附加以核实后账面值作

为评估值。

其他流动资产的评估值为 704,032.41 元，减值 19,830,137.22 元。

(五) 设备评估

1、评估范围

列入评估范围的设备为车辆。根据申报的资料，截至 2020 年 10 月 31 日，车辆为一辆别克商务车，账面原值为 273,677.98 元，账面净值为 52,454.78 元。

2、机器设备概况

设备为运输设备 1 辆，车辆购置于 2017 年 6 月 30 日。设备管理良好，运行正常，符合性能要求。

3、设备清查情况

评估人员对被评估单位申报评估的运输车辆进行了清查，同时对设备的使用环境、工作负荷、维护保养情况、自然磨损情况、大修、中修、小修及日常维护等情况进行了考察。在进行逐项清核的过程中，对申报表上有关设备的名称、型号、规格、生产厂家、启用日期等错误作了更正，并对申报表上的缺项作了补充。

评估人员通过与设备管理人员及操作人员的广泛接触，详细了解设备的管理、使用情况，以及对设备管理制度的贯彻执行情况；对车辆设备进行了勘察；通过问、观、查，详细了解设备现状，以确定其成新率。

4、评估方法

机器设备类资产为车辆。根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和可收集资料情况，采用市场法进行评估。市场法是将待估车辆与在较近时期内发生交易的类似机动车交易实例进行对照比较，依据后者已知的交易价格，将待估车辆相对于交易实例作交易情况、交易期日、型号、实体状态、功能因素修正，得出待估车辆评估价值方法。其基本公式为：

待估车辆价格=比较案例车辆价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数×个别因素修正系数

5、车辆评估案例

车辆名称：别克商旅车 gl8（2017 年款）；

生产厂家：别克；

购置日期：2017 年 6 月；

规格型号：别克商旅车 gl8。

已行驶公里数：70,724 公里

经向二手车交易市场询价，我们抽取了同一车型多个比较案例，然后进行筛选，最终确定以下三个与待估车辆综合要素最接近的案例作为计算时的比较案例。

待估车辆价格=可比案例车辆价格×时间因素修正系数×交易情况修正系数×功能因素修正系数×个别因素修正系数

序号	车辆牌 号	车辆名称	规格型号	数量	生产厂家	购置时间	启用时间	已行驶公 里数	
1	粤 E069K0	别克商旅 车 gl8	别克商旅车 gl8	1	别克	2017/6/30	2017/6/30	70724	
相同（类似）设备市场价									
项目	案例 A		案例 B		案例 C		评估对象		
生产厂家	别克 GL8 商旅车 2.5 手自一体 25S 舒适型 2017 款		别克 GL8 商旅车 2.5 手 自一体 25S 舒适型 2017 款		别克 GL8 商旅车 2.5 手 自一体 25S 舒适型 2017 款		别克商旅车 gl8		
定价依据	网上询价		网上询价		网上询价				
交易价格（不含 税）	185,800		216,800		168,000		待定		
内容项目	调整原 因	修正系数	调整原因	修正系数	调整原因	修正系数	调整原因	修正系数	
交易 因素	交易情况	报价	0.98	报价	0.98	报价	0.98	正常	1.00
时间 因素	交易日期	近期	1.00	近期	1.00	近期	1.00	近期	1.00
个别 因素	使用日期	2017 年 5 月	-0.65%	2018 年 5 月	6.17%	2017 年 8 月	1.15%	2017/6/30	0

行驶里程	74,000.00	-0.55%	40,000.00	5.12%	250,000.00	-29.88%	70,724.00	0%
发动机	相似	0%	相似	0%	相似	0%	正常	0%
变速箱	相似	0%	相似	0%	相似	0%	正常	0%
转向器	相似	0%	相似	0%	相似	0%	正常	0%
制动器	相似	0%	相似	0%	相似	0%	正常	0%
车架	相似	0%	相似	0%	相似	0%	正常	0%
前后桥	相似	0%	相似	0%	相似	0%	正常	0%
外观	较好	5%	较好	5%	较好	5%	多处剐蹭划痕	0%
内饰	相似	0%	相似	0%	相似	0%	正常	0%
其他	相似	0%	相似	0%	相似	0%	正常	0%
合计		96.33%		85.99%		131.12%		
调整后价格（不含税）		175,400	调整后价格	182,700	调整后价格	215,900		
权重		0.33	权重	0.33	权重	0.33		
评估价格（不含税）	191,300							

上述三个比较案例的比准价格接近，且都符合市场状况，故取上述三个比准价格的算术平均值为最终评估结果。

待估车辆不含税价格=191,300元(取整至百位)

6、机器设备评估结果

被评估单位此次申报评估的机器设备评估结果如下：

编号	科目名称	账面价值（元）		评估价值（元）		增值额	增值率%
		原值	净值	原值	净值	净值	净值
	设备类合计	273,677.98	52,454.78	191,300.00	191,300.00	138,845.22	264.70
4-6-5	固定资产-车辆	273,677.98	52,454.78	191,300.00	191,300.00	138,845.22	264.70

7、设备类资产评估增、减值原因分析

本次委托评估的设备类资产评估减值 138,845.22 元，增值率为 264.70%。增值原因主要是设备的账面净值通过历史成本反应车辆价值，与车辆市场价值存在差异。

（六）长期待摊费用评估

长期待摊费用账面值 1,891,571.15 元，主要为营销中心装修费用。

评估人员核对了账簿记录、检查了原始凭证、合同等相关资料，核实交易事项的真实性和金额等，经确认长期待摊费用均能在将来收回相应的资产或权利。

长期待摊费用评估值=该项资产原始发生额×尚存受益期÷总受益期。

长期待摊费用评估值为 1,459,986.29 元，增值 0.01 元。

（七）负债评估

1、应付账款

应付账款账面值 5,048,558.59 元，是除主营业务以外，与个人、外单位和本单位之间经济往来所发生的应付款等。包括公司工程款和设备款，发生日期均在一年以内。

评估人员核对了相关账簿记录、文件资料，对各项应付账款进行了解，特别对大额其他应付款或异常的项目着重调查，核查其原始凭证，确定其真实、正确性。其他应付款以经核实后的账面值确认评估值。

其他应付款评估值为 5,048,558.59 元，无增减。

2、预收账款

预收账款账面值为 13,648,178 元，主要为企业预收的科联大厦购房款。

评估人员核对了预收账款发生的日期及其所对应的项目，抽查有关账簿记录、销售合同、销售台账资料，故以核实后账面值确定为评估值。

预收账款评估值为 13,648,178 元，无增减。

3、应交税费

应交税费账面值 779.36 元，是企业应交纳的个人所得税。评估人员通过了解被评估单位应纳税项

的内容，核查相关数据的正确性及汇缴真实性，以经核实后账面值作为评估值。
 应交税费评估值为 779.36 元，无增减。

4、其他应付款

其他应付款账面值 402,225,792.74 元，是除主营业务以外，与个人、外单位和本单位之间经济往来所发生的应付款等。包括公司往来款、投标保证金、押金，发生日期均在一年以内。

评估人员核实了相关账簿记录、文件资料，对各项其他应付款进行了解，特别对大额其他应付款或异常的项目着重调查，核查其原始凭证，确定其真实、正确性。其他应付款以经核实后的账面值确认评估值。

其他应付款评估值为 402,225,792.74 元，无增减。

五、长期股权投资评估结果

单位：人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	47,626.59	73,090.16	25,463.57	53.47
2	非流动资产	151.24	165.13	13.89	9.18
3	固定资产	5.25	19.13	13.88	264.38
4	长期待摊费用	146.00	146.00		
6	资产总计	47,777.83	73,255.29	25,477.46	53.32
7	流动负债	42,092.33	42,092.33	-	-
8	非流动负债	-	-	-	-
9	负债合计	42,092.33	42,092.33	-	-
10	净资产（所有者权益）	5,685.50	31,162.96	25,477.46	448.11

湖南科达新能源投资发展有限公司对佛山科联新能源产业科技有限公司 100%股权投资，故长期股权投资评估值为 31,162.96 万元。

中联国际评估咨询有限公司

二〇二〇年十二月八日