

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

佛山科联新能源产业科技有限公司拟委托第三方运营物业所涉  
及的位于佛山市禅城区智慧路6号、8号共67,246.57平方米物  
业在2023年4月1日起至2033年3月31日止10年运营期内  
的租金总收益价值

# 资产评估报告书

中联国际评字【2022】第OYMQH0512号

中联国际评估咨询有限公司  
ALLIED APPRAISAL CO., LTD.

二〇二二年六月二十七日

## 目 录

---

资产评估报告声明 .....	1
摘 要 .....	2
一、 委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用者 .....	5
二、 评估目的 .....	6
三、 评估对象和范围 .....	7
四、 价值类型 .....	10
五、 评估基准日 .....	10
六、 评估依据 .....	10
七、 评估方法 .....	13
八、 评估程序实施过程和情况 .....	16
九、 评估假设 .....	18
十、 评估结论 .....	20
十一、 评估结论有关说明 .....	21
十二、 特别事项说明 .....	22
十三、 评估报告的使用限制 .....	24
十四、 评估报告日 .....	26
资产评估报告书附件 .....	28

## 资产评估报告声明

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 资产评估报告使用人应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。
5. 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。
6. 纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人和其他相关当事人申报并以盖章或其他方式确认；委托人依法对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性、合法性负责。
7. 资产评估机构及其资产评估师虽然已对资产评估对象有关权属证明资料进行核查验证，但无法对其法律权属提供保证。
8. 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，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

佛山科联新能源产业科技有限公司拟委托第三方运营物业所涉  
及的位于佛山市禅城区智慧路 6 号、8 号共 67,246.57 平方米物业  
在 2023 年 4 月 1 日起至 2033 年 3 月 31 日止 10 年运营期内的租  
金总收益价值

# 资 产 评 估 报 告

中联国际评字【2022】第 OYMQH0512 号

## 摘 要

### 重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解  
评估结论，应当认真阅读资产评估报告书正文。

中联国际评估咨询有限公司接受委托，根据法律、行政法规和资产评估  
准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用合适的评估方法，按  
照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估  
情况摘要如下：

**委托人：**佛山科联新能源产业科技有限公司

**产权持有人：**佛山科联新能源产业科技有限公司

**相关经济行为：**根据佛山电器照明股份有限公司 2022 年 6 月 14 日召  
开的第九届董事会第三十二次会议《关于全资子公司对科联大厦运营招商  
及物业管理服务公开招标的议案》，同意全资子公司佛山科联新能源产业  
科技有限公司对科联大厦投资性物业运营招商及科联大厦物业管理服务进  
行公开招标，将科联大厦投资性物业运营招商及科联大厦物业管理服务委  
托给第三方运营。

**评估目的：**为委托人拟委托第三方运营物业需要了解物业在 2023 年 4  
月 1 日起至 2033 年 3 月 31 日止 10 年运营期内租金总收益价值，提供评估

对象的市场价值参考。

**评估对象：**位于佛山市禅城区智慧路 6 号、8 号共 67,246.57 平方米房地产 10 年运营期内租金总收益价值，运营期从 2023 年 4 月 1 日起至 2033 年 3 月 31 日止。

**评估范围：**位于佛山市禅城区智慧路 6 号、8 号的房地产，建筑面积合计为 67,246.57 平方米，详见下表：

地址	功能名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	所在层数	备注
佛山市禅城区智慧路 6 号	地下一层商业(商铺)	1,696.57	-1	地面首层商业
	商业(服务型公寓)	4,195.49	1-2	公寓
	工业(研发中心)	43,520.68	3-27 层	办公
小计		<b>49,412.74</b>		
佛山市禅城区智慧路 8 号	地下一层商业(商铺)	1,712.92	-1	地面首层商业
	商业(服务型公寓)	6,823.51	裙楼 1-5 层	公寓
小计		<b>8,536.43</b>		
佛山市禅城区智慧路 6、8 号	地下车位	<b>9,297.40</b>		地下室一半面积，共 150 个车位
合 计		<b>67,246.57</b>		

**价值类型：**市场价值

**评估基准日：**二〇二二年六月十七日

**评估方法：**市场比较法、收益法。

**评估结论：**考虑评估方法与评估对象、评估目的之间的适用性，选用市场比较法评估结果作为评估结论。在设定交付装修条件下，委估资产在评估基准日的市场价值评估结论如下：

评估值合计为贰亿玖仟玖佰零陆万元(RMB29,906.00 万元)；

委估资产评估价值列表如下：

### 资产评估结论汇总表

序号	地址	设定用途	评估建筑面积 (m <sup>2</sup> )	10年运营期内的租金 总收益(万元,取整)	备注
1	佛山市 禅城区 智慧路6 号、8号	商业(商铺)	3,409.49	29,906.00	
		商业(服务型公寓)	11,019.00		
		工业(研发中心)	43,520.68		
		地下车位	9,297.40		150个车位
合计			67,246.57	29,906.00	—

**评估结论的有效期:** 按照评估报告准则和其他现行规定,只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时,即二〇二二年六月二十七日起至二〇二三年六月二十六日以内,才可以使用本评估报告。

#### 评估结论的应用:

评估报告书摘要所披露的评估结论是作为委托人实现相关经济行为的参考,但并不保证相关经济行为的可实现性,仅限于委托人和其他报告使用者于报告所述评估目的下,在评估结论使用有效期限内使用。

在使用评估结论时,特别提请评估报告使用者应关注评估报告中所载明的评估假设、特别事项说明、限定条件以及期后重大事项对评估结论的影响,并恰当使用评估报告。

除法律、法规规定另有规定以外,未征得评估机构和资产评估师书面同意,本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

按照国家现行国有资产监督管理有关要求,本评估项目属于需要办理核准或备案的评估项目。因此,本评估报告必须经过负责核准或备案的国有资产监督管理机构核准或备案,或由其授权经营的出资企业进行备案后,才能作为相应经济行为作价的参考依据。

佛山科联新能源产业科技有限公司拟委托第三方运营物业所涉及的位于佛山市禅城区智慧路 6 号、8 号共 67,246.57 平方米物业在 2023 年 4 月 1 日起至 2033 年 3 月 31 日止 10 年运营期内的租金总收益价值

# 资产评估报告

中联国际评字【2022】第 OYMQH0512 号

**佛山科联新能源产业科技有限公司：**

中联国际评估咨询有限公司接受贵公司委托，根据有关的法律、法规、资产评估准则、资产评估原则，基于特定的评估假设与限制条件下，采用市场比较法和收益法评估方法，按照必要的评估程序，对佛山科联新能源产业科技有限公司拟委托第三方运营物业所涉及的位于佛山市禅城区智慧路 6 号、8 号共 67,246.57 平方米物业在 2023 年 4 月 1 日起至 2033 年 3 月 31 日止 10 年运营期内租金总收益在二〇二二年六月十七日的市场价值进行评估。现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用者

### (一) 委托人和产权持有人

公司名称：佛山科联新能源产业科技有限公司

统一社会信用代码：91440604338212422U

法定住所及经营场所：佛山市禅城区智慧路 4 号

法定代表人：张学权

注册资本：17000 万

成立日期：2015 年 05 月 04 日

营业期限：2015 年 05 月 04 日至长期

经营范围：一般项目：新兴能源技术研发；以自有资金从事投资活动；

创业投资（限投资未上市企业）；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；企业管理咨询；园区管理服务；五金产品制造；照明器具制造；电子专用材料制造；建筑装饰材料销售；建筑装饰、水暖管道零件及其他建筑用金属制品制造；城乡市容管理。（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）许可项目：房地产开发经营。（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）

与委托人的关系：本次资产评估的委托人即产权持有人。

## （二）其他评估报告使用者

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告的使用者为委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用者，除此以外无其他评估报告使用者。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 二、评估目的

根据佛山电器照明股份有限公司 2022 年 6 月 14 日召开的第九届董事会第三十二次会议《关于全资子公司对科联大厦运营招商及物业管理服务公开招标的议案》，同意公司全资子公司佛山科联新能源产业科技有限公司对科联大厦投资性物业运营招商及科联大厦物业管理服务进行公开招标，将科联大厦投资性物业运营招商及科联大厦物业管理服务委托给第三方运营。

本资产评估报告是为佛山科联新能源产业科技有限公司拟委托第三方运营物业需要了解物业在 2023 年 4 月 1 日起至 2033 年 3 月 31 日止 10 年运营期内租金总收益价值，提供评估对象的市场价值参考。



### 三、评估对象和范围

根据委托，本次评估对象是位于佛山市禅城区智慧路 6 号、8 号共 67,246.57 平方米的部分房地产 10 年期内租金总收益价值，运营期从 2023 年 4 月 1 日起至 2033 年 3 月 31 日止。

评估范围：位于佛山市禅城区智慧路 6 号、8 号的房地产，建筑面积合计为 67,246.57 平方米，详见下表：

地址	功能名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	所在层数	备注
佛山市禅城区智慧路 6 号	地下一层商业(商铺)	1,696.57	-1	地面首层商业
	商业（服务型公寓）	4,195.49	1-2	公寓
	工业（研发中心）	43,520.68	3-27 层	办公
小计		<b>49,412.74</b>		
佛山市禅城区智慧路 8 号	地下一层商业(商铺)	1,712.92	-1	地面首层商业
	商业（服务型公寓）	6,823.51	裙楼 1-5 层	公寓
小计		<b>8,536.43</b>		
佛山市禅城区智慧路 6、8 号	地下车位	<b>9,297.40</b>		地下室一半面积，共 150 个车位
合计		<b>67,246.57</b>		

#### （一）评估对象基本情况

评估对象是位于佛山市禅城区智慧路 6 号、8 号地下一层商业（商铺）、商业服务型公寓，智慧路 6 号工业（研发中心）用房及地下负二层至负三层 150 个车位，建筑面积合计 67,246.57 平方米。

##### 1. 权益状况

依据委托人提供的《不动产权证书》和《单位工程竣工验收备案表》，委估资产权属人为佛山科联新能源产业科技有限公司，出租物业用途有商业（商铺）、商业服务型公寓、工业（研发中心）用房及地下车位，土地使用权剩余使用年限工业用地至 2060 年 10 月 13 日止，商服用地至 2050

年 10 月 13 日止。评估基准日时未设定租赁权、抵押权、担保权等他项权利。

## 2. 经济属性

委托人/产权持有人于 2010 年 10 月取得项目土地使用权，于 2018 年 6 月开始施工建设，2021 年 8 月竣工并验收。至评估基准日，正在进行公共部分装修工程。

## 3. 区位状况

房地产坐落：东至智慧公园，西面及南面至碧桂园世纪滨江住宅小区，北至智慧路。

道路通达度：临近季华二路路、忠信路，道路通达度较好；

交通便捷度：附近设有智慧新城公交站，有 123 路、176 路、178B 路等多路公交车途经，距离佛山地铁 2 号线地铁智慧新城站约 1700 米，交通便利度较好；

公共配套设施：银行、医院、邮局、公园、学校等公共设施完善；

外部配套设施：水、电、气、道路、电讯等基础配套设施完善；

规划发展：评估对象位于智慧新城辐射范围内，规划前景较好；

周边环境：房地产所在区域为佛山智慧新城商务区内，智慧新城占地 36 万 m<sup>2</sup>，总建筑面积超 120 万平方米，由 17 栋 16-22 层写字楼，3 栋 29 层高层公寓，4 栋 29 层高层住宅组成。区内有 5 大功能组团：金融服务区、智慧产业园区、企业总部区、配套服务区、展示区等。

## 4. 实物状况

### (1) 土地实物状况

形状：大致呈规则矩形。

地势：地势平坦。

地质：较好

四至：东至智慧公园，西面及南面至碧桂园世纪滨江住宅小区，北至智慧路。

开发程度：已达“五通一平”，即红线外市政基础设施达到通给水、排水、供电、通讯、通路，红线内已平整，地上建有两栋建筑物。

## （2）建筑物实物状况

根据评估人员现场查勘，建筑物的实物状况如下：

位于佛山市禅城区智慧路 6 号、8 号的房屋建筑物均为钢混结构，于 2021 年 8 月已完成竣工验收。其中：

智慧路 6 号的房屋建筑物共 30 层，地上 27 层，地下 3 层（包括地下一层商业，由于所属地块标高较标准地块高，负一层为首层临街首层）；物业类型分为负二层及负三层车位、负一层商铺、1-2 层商业服务型公寓、3-27 层工业（研发中心）等四种类型。现场查勘时楼宇外墙为玻璃幕墙及小方砖，室内公共部分正在进行装修，负一层至地上 27 层均为毛坯，负二层及负三层车位为地坪漆地面，内墙及天花刷乳胶漆，装有六部电梯。

智慧路 8 号的房屋建筑物共 26 层，地上 23 层，地下 3 层（包括地下一层商业，由于所属地块标高较标准地块高，负一层为首层临街首层）；物业类型分为负二层及负三层车位、负一层商铺、1-5 层裙楼商业服务型公寓、2-23 层主楼工业（研发中心）等四种类型，现场查勘时楼宇外墙为玻璃幕墙及小方砖，室内公共部分正在进行装修，负一层至地上 23 层均为毛坯，负二层及负三层车位为地坪漆地面，内墙及天花刷乳胶漆，装有十部电梯。

以上评估范围涉及的资产均由产权持有人控制，各项资产均正常使用，没有重大毁损和明显不可收回情况。

上述各项资产目前未设定抵押权、担保权、租赁权等他项权利。

## 四、价值类型

从经济行为和评估目的分析：基于经济行为考虑，本次评估目的是为经济行为各关联方提供评估对象的参考意见，各方均处于平等地位，其实施的经济行为是正常、公平的市场交易行为,按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受；

从市场条件分析：随着市场经济的不断发展,资产交易日趋频繁,按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；

从价值类型的选择与评估假设的相关性分析：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的,即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结果的影响；

从价值类型选择惯例分析：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时,应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

故本次评估选取的价值类型为市场价值。

## 五、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为二〇二二年六月十七日；
2. 评估基准日由委托人设定为评估人员现场勘查日，本项目的现场勘查日为 2022 年 6 月 17 日。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则和规范依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据等，具体如下：

### （一）评估行为依据

1. 《佛山电器照明股份有限公司第九届董事会第三十二次会议决

议》；

2. 《关于全资子公司对科联大厦运营招商及物业管理服务公开招标的议案》；

3. 《佛山电器照明股份有限公司关于全资子公司对科联大厦运营招商及物业管理服务公开招标的公告》。

## （二）法律法规依据

1. 《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）；

2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日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）；

3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号，2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；

5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；

6. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；

7. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；

8. 《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）；

9. 《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）；

10. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订）。

### （三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资【2017】43号）；
2. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协【2017】31号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协【2017】32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——不动产》（中评协【2017】38号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协【2018】37号）
7. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协【2017】33号）；
8. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协【2017】42号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）；
11. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
12. 《资产评估准则术语（2020）》（中评协〔2020〕31号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
14. 《房地产估价规范》（住房和城乡建设部第797号文，中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）。

### （四）权属依据

1. 《中华人民共和国不动产权证书》；
2. 《建设工程规划许可证》、《竣工验收备案表》及《测绘报告》；
3. 委托人、被评估单位提供的资产清查评估明细表；
4. 其他相关权属证明资料。

## （五） 取价依据

1. 评估人员市场调查取得的评估对象资产的价格、技术参数等相关资料；
2. 评估人员调查取得的类似参照物的市场交易价格、技术参数等资料；
3. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准、规范文件等方面的资料；
4. 评估机构掌握的各项收费标准及其他价格信息；
5. 评估师确认为必要的其他资料。

## 七、 评估方法

### （一） 资产评估的基本方法

资产评估基本方法有市场法、收益法与成本法。

#### 1. 市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其使用的基本前提有：

- （1）存在一个活跃的公开市场；
- （2）公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

#### 2. 收益法

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

- （1）被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- （2）资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- （3）被评估资产预期获利年限可以预测。

#### 3. 成本法

成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而

得到被评估资产价值的评估方法。采用成本法的前提条件有：

- (1) 被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- (2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

## (二) 评估方法的选择

### 1. 评估方法的选择

根据委托人提供的资料，纳入本次评估范围资产的产权持有人为佛山科联新能源产业科技有限公司，产权持有人拟通过公开挂牌招标方式，委托第三方对委估资产进行运营，委托运营期为十年，预计为 2023 年 4 月 1 日起至 2033 年 3 月 31 日止。

委托经营的商业（商铺）、公寓由佛山科联新能源产业科技有限公司按普通精装，工业办公用房按普通简装交付。物业现场查勘为公共部分正在装修，室内使用部分为毛坯，评估时按各用途物业达到交付的装修标准设定。

委托运营期间，招租过程中发生的相关费用、物业维修费等由运营方承担，运营方向佛山科联新能源产业科技有限公司支付的租金收益的房产税、增值税及附加、印花税由佛山科联新能源产业科技有限公司承担。

本次评估估算基本公式如下：

委托运营房地产在运营期内的租金总收益 = 运营期内各年租金收益之和

运营期内各年租金收益之和 = 各年出租房地产总收入 - 总运营成本 - 经营利润

其中，出租房地产租金收入的评估方法选择如下：

本次评估涉及的资产位于禅城区智慧路 6 号、8 号，根据评估对象的特点、评估目的和评估人员对物业市场的调查及评估对象的实地勘察，结合



评估对象的相关权属状况、用途等条件作为计算参考，选择适宜的评估方法。房地产的评估方法主要有收益法、市场比较法及成本法，本次评估将采用市场比较法（以下简称比较法）和收益法进行评估，选取方法的理由具体如下：

评估对象设定用途分别为商业（商铺）、商业型服务公寓、工业（研发中心）用房及地下车位，所在区域同类房地产租赁市场活跃，市场租赁交易量较大，采用成本累加的方式不能真正反映其市场租赁价格，因此不适宜选取成本法；市场上有类似的房地产租金出租案例，适宜采用比较法进行评估；评估对象为可收益的房地产，符合收益法的适用条件，类似物业的未来的收益与风险可预测，根据评估对象的性质、用途及现状，可以先采用市场比较法得出评估对象的客观市场价值，再选用适当的报酬率，反算评估对象的正常净收益，从而确定租金客观水平，故本次评估采用收益法。

综上，出租房地产租金收入采用市场比较法和收益法进行评估。

### 1. 市场比较法

房地产采用市场比较法进行评估。市场比较法是将待估房地产与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对类似房地产的已知价格作交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正和个别因素修正，以此估算待估房地产的市场价值。市场比较法计算公式为：

$$V = V_0 \times \frac{A}{A_0} \times \frac{B}{B_0} \times \frac{C}{C_0} \times \frac{D}{D_0}$$

其中：  $V$  = 待估房地产价值；

$V_0$  = 比较实例房地产价格；

$A$  = 待估房地产交易情况指数；

$A_0$  = 比较实例房地产交易情况指数；

$B$  = 待估房地产评估基准日房地产价格指数；

$B_0$  = 比较实例房地产交易日期房地产价格指数；

$C$  = 待估房地产区域因素条件指数；

$C_0$  = 比较实例房地产区域因素条件指数；

$D$  = 待估房地产个别因素条件指数；

$D_0$  = 比较实例房地产个别因素条件指数。

## 2. 收益法

对以出租经营为主的收益性物业采用收益法进行评估，收益法是指运用适当的资本化率，将预期的评估对象房地产未来各期的正常纯收益折算到评估基准日，将其累加后得出评估对象的公开市场价值。

净收益按一定比例递增的收益法公式：

$$V = \frac{NOI}{R-r} \left[ 1 - \left( \frac{1+r}{1+R} \right)^n \right]$$

其中： $V$  = 出租房地产价值；

$NOI$  = 出租房地产未来 1 年的净收益；

$R$  = 报酬率；

$r$  = 收益期内年净收入递增率；

$n$  = 出租房地产未来可获收益的年限

本次测算中可以先采用市场比较法得出评估对象的客观市场价值，再选用适当的报酬率，反算评估对象的正常净收益，从而确定租金客观水平。

## 八、评估程序实施过程和情况

资产评估主要程序包括明确业务基本事项、订立业务委托合同、编制资产评估计划、进行评估现场调查、收集整理评估资料、评定估算形成结论、编制出具评估报告等。

### (一) 评估准备阶段

#### 1. 与委托人明确评估目的、评估对象和范围、价值类型、评估基准日

等业务基本事项；

2. 对自身专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价；
3. 与委托人依法订立资产评估委托合同；
4. 根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划。

## （二）资产核实和资料验证阶段

1. 2022 年 6 月 17 日对评估对象进行现场调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。现场调查手段通常包括询问、访谈、核对、勘查等；根据重要性原则采用逐项或者抽样的方式进行现场调查。

2. 根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料，以及其他涉及评估对象和评估范围的必要资料。要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料以包括签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认。

3. 对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

4. 根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

## （三）选择评估方法和结果测算阶段

1. 根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

2. 根据所采用的评估方法，合理使用评估假设，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

## （四）形成评估结论和复核、沟通、出具报告阶段

1. 对形成的测算结果进行综合分析，形成合理评估结论。
2. 在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。
3. 按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。
4. 在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，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，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。
5. 出具并提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

### （一）评估基本假设

1. 交易假设。假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行评估，评估结论是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2. 公开市场假设。假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3. 假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式，在原址持续使用。

1. 关于评估对象的假设本次评估对象为委托运营物业佛山市禅城区智慧路 6 号、8 号共 67246.57 平方米房地产在 2023 年 4 月 1 日起至 2033 年 3 月 31 日止 10 年运营期内租金总收益价值，评估基准日为 2022 年 6 月 17 日，评估时假设运营期开始时房地产市场状况与评估基准日时一致，若与事实不符，应据实调整评估结果。

1. 除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产的购置、取得、

改良、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2. 除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设与之相关的国有土地使用权出让金、税费、各种应付款项均已付清。

3. 评估报告中所涉及房地产的面积、性质、形状等数据均依据房地产权属文件记载或由委托人提供，评估人员未对相关房地产的界址、面积等进行测量，假设其均为合法和真实的。

4. 除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及的土地、房屋建筑物等房地产无影响其持续使用的重大缺陷，相关资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

5. 评估人员已对评估对象所涉及房地产从其可见实体外部进行勘察，并尽职对其内部存在问题进行了解，但未对相关资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等组织专项技术检测。

6. 除本报告有特别说明外，假设评估对象不会受到已经存在的或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素对其价值的影响。

7. 假设国家宏观经济政策不会发生重大变化，以及不会遇有其他人力不可抗拒因素或不可预见因素对评估对象价值造成重大不利影响。

## （二）其他假设

依据《中华人民共和国资产评估法》，“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责”，假设委托人已依法行事。

当上述评估假设和评估中遵循的评估原则等情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

## 十、评估结论

### (一) 不同评估方法的评估结果

#### 1.采用市场比较法评估结果

评估值为人民币贰亿玖仟玖佰零陆万元(RMB29,906.00 万元)。

#### 2.采用收益法评估结果

评估值为壹亿陆仟贰佰捌拾玖万元(RMB16,289.00 万元)。

### (二) 不同评估方法结果分析

收益法思路是根据资产价值倒算租金，由于目前资产市场租售比不同程度的出现偏离和不匹配的问题，根据售价倒算的租金与市场实际租金相比，就会存在不同程度的差异。而市场比较法直接通过市场途径模拟市场定价，能充分反映评估对象同类型、同区域资产租赁市场的供需状况，可比性及说服力更强。基于以上因素的考虑，采用市场法的评估结果作为评估结论。

### (三) 评估结论确定

经过实施必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，评估对象于评估基准日市场价值的评估结论如下：

位于佛山市禅城区智慧路6号、8号共67,246.57平方米的部分房地产10年运营期内租金总收益价值为人民币贰亿玖仟玖佰零陆万元(RMB29,906.00 万元)，评估结论的具体情况详见下表：

## 资产评估结论汇总表

序号	地址	设定用途	评估建筑面积 (m <sup>2</sup> )	10年运营期内的租金 总收益(万元, 取整)	备注
1	佛山市 禅城区 智慧路6 号、8号	商业(商铺)	3,409.49	29,906.00	
		商业(服务型公寓)	11,019.00		
		工业(研发中心)	43,520.68		
		地下车位	9,297.40		150个车位
合计			67,246.57	29,906.00	—

## 十一、 评估结论有关说明

1. 本评估结论未考虑评估对象及涉及资产欠缴税款和交易时可能需支付的各种交易税费及手续费等支出对其价值的影响,也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

2. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断,不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。

3. 评估工作在很大程度上依赖于委托人、被评估单位和其他关联方提供关于评估对象的信息资料,因此,评估工作是以委托人及被评估单位依法提供真实、完整和合法的权属证明、财务会计信息和技术参数等其他资料为前提,相关资料的真实性、完整性和合法性会对评估结论产生影响。评估人员已尽职对评估对象进行现场调查,收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理,作为评估的依据,但不排除未知事项可能造成评估结论变动,亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

4. 根据委托人提供的《佛山电器照明股份有限公司关于全资子公司对科联大厦运营招商及物业管理服务公开招标的公告》,佛山科联新能源产业科技有限公司对科联大厦投资性物业运营招商及科联大厦物业管理服务

两个事项进行公开招标，投标人须对该两项内容进行投保，不允许只对其部分内容进行投标。另根据委托人提供的挂牌文件附件《用户需求书》及委托人介绍，招标项目中的物业管理服务收费采用包干制方式，中标人按标准收取物业服务费用，盈余或者亏损由中标人享有或承担。本次评估范围仅为委估运营物业的租金总收益，估算过程未考虑物业管理服务相关的收入和成本费用。

5. 根据委托人提供的《佛山电器照明股份有限公司关于全资子公司对科联大厦运营招商及物业管理服务公开招标的公告》，委托运营期间，招租过程中发生的相关费用、物业维修费等由运营方承担，运营方向佛山科联新能源产业科技有限公司支付的租金收益的房产税、增值税及附加、印花税由佛山科联新能源产业科技有限公司承担。本次评估估算未考虑运营方向佛山科联新能源产业科技有限公司支付的租金收益的房产税、增值税及附加、印花税。

6. 使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设”、“特别事项说明”。

7. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1)当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2)当资产价格标准发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3)对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

## 十二、 特别事项说明

以下事项可能影响评估结论的使用，评估报告使用者应特别注意以下



事项对评估结论的影响:

### **(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形**

截止评估基准日,本次评估的物业均尚未办理相关产权登记手续,本次评估的房地产建筑面积等有关数据以委托人提供的《竣工验收测绘报告》中的面积等数据进行确定,面积未经过不动产管理部门核实,评估人员亦未对其进行丈量,若将来在办理不动产权证过程中,不动产管理部门核实的房地产面积与本次评估计算采用的房地产面积存在差异,则应相应调整评估结论。

### **(二) 委托人未提供的其他关键资料情况**

本项目不存在委托人未提供的其他关键资料情况。

### **(三) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)事项**

评估师未获告知及现场尽职调查中未发现被评估单位存在资产抵押、对外担保等事项,评估时也未考虑被评估单位任何可能存在的抵押、担保责任等因素对评估结论的影响。

### **(四) 未决事项、法律纠纷等不确定因素**

评估师未获告知及现场尽职调查中未发现被评估单位存在违约责任、诉讼未决或法律纠纷等事项,评估时也未考虑被评估单位任何可能存在的违约、诉讼责任等因素对评估结论的影响。

### **(五) 重要的利用专家工作情况及相关报告情况**

本项目所有评估工作均未利用专家工作完成。

### **(六) 重大期后事项和经济行为的影响**

至出具报告之日，评估师未获告知，亦未发现对评估结论产生影响的重大期后事项。

### （七）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本项目评估程序未有受到限制情况。

### （八）其他

委托经营的商业（商铺）、公寓由佛山科联新能源产业科技有限公司按普通精装交付使用，工业办公用房由佛山科联新能源产业科技有限公司按普通简装交付使用。评估范围涉及的物业委托运营开始时间及评估基准日可能尚未完全达到装修的交付条件，本次评估按前述委托人设定的装修交付条件进行测算。

以上存在的特别事项特提请报告使用者注意。

## 十三、 评估报告的使用限制

1. 本报告使用范围仅限于报告中载明的评估目的和用途。
2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本报告载明的使用范围使用本报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。
3. 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本报告的使用人。对于使用于使用范围以外用途，被出示或通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，资产评估机构及其资产评估专业人员不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评

估报告使用人追究由此造成损失的权利。

4. 资产评估报告使用人应正确理解评估结论。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。

5. 本报告的分析与结论是根据报告中所述评估原则、评估依据、评估假设与限制条件、评估方法、评估程序而得出,仅在本报告所述评估假设和限制条件下成立。

6. 在本报告出具日期后及本评估报告有效期内,如发生影响评估对象价值的重大期后事项,包括国家、地方及行业的法律法规、经济政策、房地产市场的变化,资产市场价值的巨大变化等,不能直接使用本报告评估结论。

7. 本报告包含若干备查文件及评估明细表,所有备查文件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分,但应与本报告正文同时使用才有效。

8. 本报告是以委托人/产权持有人提供的相关产权属证明材料复印件为依据,评估人员已对评估对象的法律权属给予了合理关注,对相关资料进行了必要的查验,但不保证对所有文件和材料复印件的正本进行了逐项审阅和复核;除报告中有特别说明以外,未考虑评估对象权属缺陷对其价值的影响。

9. 本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见。本报告不能成为资产的权属证明文件,亦不为资产的权属状况承担任何法律责任。

10. 根据国家现行国有资产监督管理要求,本评估项目属于需要办理核准或备案的评估项目。因此,本评估报告须经负责核准或备案的国有资产监督管理机构核准或备案,或由其授权经营的出资企业进行备案后,才能作为相应经济行为的作价参考依据。

11. 按照现行有关规定和评估准则,在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上,只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超

过壹年时，才可以使用本评估报告。如超过壹年，应重新进行资产评估。

12. 本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

#### 十四、 评估报告日

本评估报告日为二〇二二年六月二十七日。

(本页无正文)

中联国际评估咨询有限公司

资产评估师:

(签名) 刘向君

资产评估师:

(签名) 黎镇洋

二〇二二年六月二十七日

## 资产评估报告书附件

1. 与评估目的相对应的经济行为文件复印件 (共壹拾壹页)
2. 产权持有单位企业营业执照复印件 (共壹页)
3. 评估对象涉及资产产权证明文件复印件 (共壹佰玖拾柒页)
4. 资产评估当事各方承诺函复印件 (共肆页)
5. 评估机构资产评估资格证书复印件 (共贰页)
6. 评估机构营业执照复印件 (共壹页)
7. 本评估项目签字资产评估师资格证书复印件 (共贰页)
8. 资产评估师承诺函 (共壹页)
9. 评估对象涉及的资产部分图片资料 (共壹页)