证券代码:600525　　证券简称:长园集团　　公告编号:2022100

长园科技集团股份有限公司
关于会计政策变更事项的监管工作函的回复公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

长园科技集团股份有限公司(以下简称“公司”)于 2022 年 11 月 4 日收到上海证券交易所上市公司管理一部《关于长园科技集团股份有限公司会计政策变更事项的监管工作函》(上证公函【2022】2628 号),公司进行了认真自查,现对有关事项回复如下:

一、公告显示,公司投资性房地产主要包括长园新材料港 1-10 栋厂房等。公司称投资性房地产的公允价值可以持续可靠获得,采用公允价值模式进行后续计量具备合理性和可操作性。请公司:

(1)列示投资性房地产的全部项目,并逐一说明其所在地是否具有活跃的房地产交易市场、是否能够从活跃的房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息,以公允价值模式进行后续计量是否符合《企业会计准则》的规定。

回复:

1、公司投资性房地产主要信息

2021 年 12 月 31 日公司持有的全部投资性房地产及相关主要信息如下:

物业位置	建成年份	房产性质	房屋面积(平米)	账面净值(万元)	评估值(万元)	评估单价(元/平米)	评估方法
深圳市南山区长园新材料港 1-8 栋厂房(“房产 1”)	2002-2005 年	工业	40,996	1,927	55,224	13,471	收益法
深圳市南山区长园新材料港 9-10 栋厂房(“房产 2”)	2013 年	工业	17,973	4,116	29,477	16,400	收益法
深圳南山区科技工业园厂房 4 栋 1 层厂房(“房产 3”)	1992 年	工业	1,334	68	3,775	28,300	收益法
深圳南山区科技工业园厂房 4 栋 2、4、5、6 层厂房(“房产 4”)	1992 年	工业	5,336	271	7,951	14,900	收益法
深圳市福田区车公庙工业区厂房(“房产 5”)	1992 年	工业	1,602	38	3,573	22,300	收益法
东莞市东城区上桥社区厂房(“房产 6”)	1996 年	工业	5,370	1,007	805	1,500	收益法
珠海市高新区金峰北路厂房(“房产 7”)	2015 年	工业	6,536	918	2,941	4,500	收益法
深圳市南山区住宅 9 套(“房产 8”)	1988-2009 年	宿舍	626	23	2,664	42,551	市场法
上海市普陀区胶州路长久大厦办公室 2 套(“房产 9”)	2003 年	办公	369	425	912	24,700	市场法
合计			80,143	8,794	107,322		

2、相关房产所在地市场交易活跃、易于取得同类或类似房产的市场价格信息

(1)房产 1 至房产 5

房产 1 至房产 4 均位于深圳市南山区科技园,房产 5 位于深圳市福田区车公庙工业区,南山区和福田区均具有活跃的房地产交易市场,可以取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息情况。房产 1 至房产 5 的租户租赁资该房产主要用于办公及研发,该批房产的公允价值采用收益法进行计值,主要依据是同类房产的市场租金价格,该信息容易从各知名房产中介机构网站取得。南山区面积 188 平方公里,常驻人口约 180 万人,上市公司 202 家,国家级高新技术企业 4101 家,腾讯、华为、中兴、迈瑞等大量知名企业落户该地,2021 年地区生产总值 7630 亿元,福田区面积 78 平方公里,常驻人口约 155 万,2021 年地区生产总值 5318 亿元,分列深圳市各区排名前两位,区内写字楼及住宅众多,2021 年 6-12 月南山区不动产转移登记受理数量 12350 件,建筑面积约 128 万平米,福田区受理 8362 件,建筑面积 86 万平米。知名研究机构第一太平戴维斯预计 2022 年三季度末深圳市甲级写字楼市场存量 964 万平米,评估机构世联评估发布报告称,2021 年深圳市写字楼产权交易面积 50.1 万平米,写字楼市场仍以租赁为主,2021 年深圳商务区甲级写字楼租金基本保持平稳。

(2)房产 6

房产 6 位于东莞市东城街道(原称“东城区”)上桥社区,该地区具有活跃的房地产交易市场,可以取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息情况。房产 6 的租户租赁该房产主要用于生产及办公,该房产采用收益法进行公允价值评估,同类房产租金市场价格是计算公允价值重要参考,该信息容易从各知名房产中介机构网站取得。东莞市东城街道面积 106 平方公里,常住人口约 60 万人,2021 年地区生产总值 670 亿元,2022 年 4-9 月东莞市商品住宅销售面积约 284 万平米。

(3)房产 7

房产 7 位于珠海市高新区,该地区具有活跃的房地产交易市场,可以取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息情况。珠海高新区面积 402 平方公里,上市公司 16 家,2021 年存量房转移登记 1655 套、面积约 21 万平米,2022 年上半年高新区营业总收入 1617 亿元。房产 7 采用收益法进行公允价值评估,同类房产租金市场价格容易从各知名房产中介机构网站取得。

(4)房产 8

房产 8 位于深圳市南山区科技园,与房产 1-5 临近,均具有活跃的房地产交易市场,可以取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息情况。房产 8 采用市场法进行公允价值评估,同类房产市场价格容易从各知名房产中介机构网站取得。

(5)房产 9

房产 9 位于上海市普陀区,具有活跃的房地产交易市场,可以取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息情况。房产 9 采用市场法进行公允价值评估,同类房产市场价格容易从各知名房产中介机构网站取得。

3、以公允价值模式进行后续计量符合《企业会计准则》的规定

公司对于不同投资性房地产的公允价值分别采用市场法和收益法进行评估确定。

(1)市场法

《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》第三章规定,投资性房地产后续计量可采用成本模式计量,在满足条件的情况下也可采用公允价值模式计量。有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的,可以采用公允价值计量模式进行后续计量,应当同时满足以下两个条件:(1)投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场;(2)企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息,从而对投资性房地产的公允价值做出科学合理的估计。

公司房产 8、房产 9 分别位于深圳市南山区、上海市普陀区,该两个地区房地产交易市场活跃,公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息,本次评估采用市场法,即参考周边地区同类房屋市场价格确定其公允价值,因此采用公允价值模式进行后续计量符合《企业会计准则》的规定。

(2)收益法

《企业会计准则讲解(2010)》“第四章 投资性房地产”中规定,确定投资性房地产的公允价值时,应当参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格(市场公开报价),也可以基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值计量。

房产 1 至房产 7 属于办公及生产用房,分别位于深圳市、东莞市和珠海市,因面积较大,市场上同类房屋产权交易数量较少,但当地类似房屋租赁市场活跃,相关租金信息容易获取,因此采用收益法进行公允价值评估,即根据预计公司持有房产期间所获得的各年净收益的现值之和确定房产的公允价值,符合《企业会计准则讲解(2010)》相关规定。

经查阅采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量的部分 A 股上市公司 2021 年报,多家公司采用收益法计算其全部或部分投资性房地产公允价值并获得审计机构标准无保留审计意见。

会计师回复:

我们实施的主要核查程序:

1、我们向公司管理层了解了公司投资性房地产信息(含不限位置、建成年份、房产性质、用途、所在位置同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息情况等);

2、检查投资性房地产产权证信息核实所述位置信息,对于同一产权证既有自用又有出租的,获取了自用面积与出租面积分开的说明并评估了合理性;

3、核对此次变更为公允价值计量的投资性房地产明细均为以前按照成本法计量的投资性房地产;

4、我们查阅了《长园科技集团股份有限公司基于财务报告目的所涉及的长园科技集团股份有限公司及其子公司名下投资性房地产追溯性资产评估报告》有关评估目的、评估基准日、评估方法的说明,并了解了评估公允价值的取得过程。

核查结论:

根据《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》的规定,投资性房地产按照成本进行初始确认和计量,公司名下投资性房地产在初始确认之时采用成本模式。历史上采用成本模式进行后续计量,是因为公司投资性房地产的公允价值不能够持续可靠取得,不满足公允价值模式进行后续计量的条件。因此公司采用成本模式进行后续计量符合《企业会计准则》的规定。

公司 2018-2019 年相继出售材料板块主要子公司股权以及部分投资性房地产后,剩余投资性房地产分布位置集中位于深圳、上海、东莞、珠海,能够从活跃的房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息,投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得,后续计量已具备采用公允价值模式的条件。经了解核实,2020 年公司启动“长园新材料港城市更新项目”后管理层认为相关会计政策变更工作必要性已降低。直到 2022 年 9 月因城市更新项目政府立项进度大幅滞后于预期并且无法预测审批进度,城市更新项目协议解除,管理层再启动会计政策变更。考虑到公司目前持有的投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得,地理位置趋于集中,满足了公允价值模式进行后续计量的条件,综上我们认为公司投资性房地产变更为以公允价值模式进行后续计量符合《企业会计准则》的规定。

(2)结合会计政策变更前后相关因素的变化,充分说明变更的原因、依据及合理性,是否符合《企业会计准则》的规定。请会计师发表意见。

回复:

一、本次会计政策变更的原因

1、成本计量模式下投资性房地产账面价值明显低于公允价值,不利于反映公司重要资产实际价值

公司于 1986 年在深圳市成立,经过多年发展,现已成为能源科技为主、智能装备为辅的科技型企业集团,目前公司资产规模约 110 亿元,员工数量近 8000 人,在全国多个城市拥有超过 20 万平米厂房。公司早期厂房主要位于深圳、东莞、珠海等城市的核心地段,由于近年公司业务发展及城市产业升级等原因,公司部分业务已陆续搬离原址,迁至各地工业园区,原有厂房及办公楼长期对外出租(绝大部分已出租 5 年以上)且暂无收回自用计划,属于《企业会计准则》规定的投资性房地产。

公司目前持有的投资性房地产大部分为 2005 年之前建成投入使用,此前采用成本计量模式,因计提折旧和地段增值等原因导致其账面净值明显低于公允价值,不利于反映公司重要资产的实际价值,目前采用公允价值模式进行后续计量的条件成熟,公司会计政策变更的原因具有合理性。

公司 2018-2019 年相继出售材料板块主要子公司股权以及部分投资性房地产后,剩余投资性房地产分布位置集中位于深圳、上海、东莞、珠海等城市,能够从活跃的房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息,投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得,后续计量已具备采用公允价值模式的条件,经了解核实,2020 年公司启动“长园新材料港城市更新项目”后管理层认为相关会计政策变更工作必要性已降低,直到 2022 年因城市更新项目政府立项进度大幅滞后于预期并且无法预测审批进度,城市更新项目协议解除,管理层再启动会计政策变更,根据《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》第十条“有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的,可以对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。采用公允价值模式计量的,应当同时满足下列条件:(一)投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场;(二)企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息,从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计”的规定,公司 2021 年年末的投资性房地产主要位于深圳、上海、东莞、珠海等城市,能够从活跃的房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息,投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得,公司做出会计政策变更依据充分,符合《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》第十条的规定。

二、公司 2019 年-2021 年归母净利润分别为-8.77 亿元、1.31 亿元、-10.27 亿元,业绩波动较大。上述会计政策变更导致公司 2022 年投资性房地产期初余额由 0.87 亿元调整为 10.73 亿元,后续投资性房地产公允价值变动将直接影响当期损益。请公司:

(1)补充披露投资性房地产公允价值的具体计量过程,包括关键值的确认、现金流的测算以及折现率的来源和调整的过程及依据,并比较周边房地产市场情况说明其估值的合理性和审慎性。

回复:

公司持有的投资性房地产公允价值根据第三方评估机构出具的《评估报告》确定。相关投资性房地产公允价值的具体计量过程,以及估值的合理性和审慎性请参见后附评估师回复。

评估师回复:

一、评估方法

本次对长园科技集团股份有限公司(以下简称「长园集团」)申报的投资性房地产公允价值评估过程中,根据投资性房地产的产权状况、市场交易状况与资料收集情况,分别采用了收益法和市场法。

(一)收益法的适用性分析

对于「长园集团」申报的相关房地产权证证载用途为工业性质的房地产(总面积 79,147㎡),包括:长园新材料港 1-8 栋厂房(房产 1)、长园新材料港 9 栋 10 栋厂房(房产 2)、南山区科技工业园厂房 4 栋 1 层厂房(房产 3)、南山区科技工业园厂房 4 栋 2、4、5、6 层厂房(房产 4)、深圳市车庙工业区(泰然)201 栋 8 层东厂房(房产 5)、东莞市东城区上桥社区厂房(房产 6)及珠海市高新区金峰北路 89 号 6 栋工业厂房(房产 7),按照上述房地产于评估基准日的实际用途或设定的未来预期用途发表价值意见。

租户租入上述房地产用途主要为研发、办公及少量配套酒店商业(已于 2014 年在当地政府部门备案),但周边同类房地产产权的交易案例较少。鉴于该等房地产多年来一直用于租赁经营,具有独立获益能力,其所在区域内评估基准日近期同类物业的租赁市场交易活跃,相关收益的市场数据能够获取,与之相关的未来收益期限及其所对应收益和风险能够进行相对合理预测和估计,故对该等房地产本次评估采用收益法。

深圳市南山区长园新材料港 1-8 栋厂房(房产 1)、9 栋、10 栋厂房(房产 2)均位于深圳市高新区内,房地产性质均为非市场商品房;根据《深圳经济特区高新技术产业园条例》相关规定,上述房地产不得自由转让。因此不适宜采用市场法评估。

(二)市场法的适用性分析

所谓市场法系指在市场上选择若干相同或近似的资产作参照物,针对影响资产价值的各项因素,将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整,再综合分析各项调整结果,确定被评估资产的评估值的一种评估方法。

对于「长园集团」申报的宿舍、住宅及办公性质房产(总面积约 995㎡),包括:深圳市南山区科技工业园 16 栋 511、17 栋 103 单身宿舍以及深圳市南山区松坪山高新区 7 套住宅(房产 8)、上海市普陀区长久大厦 1802 室、1803 室(房产 9)。通过市场调查,该类房地产所在区域或同一供需圈内,存在较多可资比较的市场转让交易案例。故本次评估对该类房地产采用市场法。房产 8 中深圳市南山区松坪山高新区 7 套住宅属于研发配套用房,已办理相关《房地产证》,证载房地产性质为非市场商品房,房产只能出售给高新技术产业园区投资的经济组织。本次评估,根据 2019 年 10 月 17 日深圳市政府办公厅发布的《深圳市地价测算规则》及 2021 年 5 月 28 日深圳市规划和自然资源局发布的《深圳市 2021 年度标定地价成果》,参照政策性住房转让需办理过户应补缴地价的相关规定计算了与之相应的应补地价 16,760 元/平米。

二、评估过程

(一)收益法评估

采用收益法评估,其计算公式为:

$$P=\frac{A}{r}\left[1-\frac{1}{(1+r)^{t}}\right]$$

其中:P 为评估单价(元/㎡)

A 为每单位出租面积的年纯收益

r 为出租物业的折现率

t 为预期的收益年限

房地产的净收益为租赁收入扣除维修费、管理费、保险费和有关税费。

收益法评估过程中,主要评估参数选取的依据及过程如下:

1.估算有效毛租金收入

有效毛租金收入在金额上等于按合同约定或正常租金水平估算的年租赁收入扣除免租期及空置率后的实际收入。本次评估在估算有效毛租金收入时,划分三个阶段,阶段一(现有租约载明的租赁期限内),按租赁合同约定的租金进行计算;阶段二(现有租约约定的租赁期限外,评估预测的租金增长期),按照相应评估基准日的市场租金考虑一定租金递增率预测其租约到期后的未来收益状况;阶段三(预计的租赁状况稳定期),考虑相关房地产的市场租金经历阶段二的增长后进入相对稳定状态,在剩余收益期内均按该稳定租金预测其收益状况。

市场租金一般是选取同区域同类房地产可资比较的三个租赁交易案例,采用市场法对租赁交易情况进行修正后确定。

实际评估测算时,为计算方便,在评估设定的租金递增年限内(阶段二),首先将等比序列递增的月租金转换为等额方式的月租金,并按下式计算:

$$a'=a\times\frac{r}{r-s}\left[1-\frac{(1+s)^{n}-1}{(1+r)^{n}-1}\right]$$

其中:a’为转换后的等额月租金

a 为评估设定的租金递增起始基数

r 为出租物业的折现率

s 为租金逐年递增幅度,以百分比表示

n 为评估设定的租金递增的次数

本次评估,主要考虑(1)评估标的资产主要分布在深圳市,属国内一线城市,经济较为发达,办公或商业市场需求量亦逐年递增,虽然近两年来受新冠疫情影响,相关物业的市场租金有一定降幅,但未来国民经济持续向好的大方向不变,特别是深圳 GDP 依然保持增长趋势;(2)据资产占有方提供的相关《房地产租赁合同》,长期租约中租金年递增率多为 2%-5%。综合上述因素,本次评估,租金逐年递增幅度=取 3%。

空置率的确定:本次评估在估算有效毛租金收入时,划分三个阶段,相应空置率也划分三个阶段进行分析。其中:

阶段一(现有租约载明的租赁期限内),阶段一的期限按评估基准日 2021 年 12 月 31 日至现有最长的租约到期日确定,因此,该阶段的空置率一般是参考评估基准日实际空置率、同时考虑基准日后持续对外出租情况确定。阶段二(现有租约约定的租赁期限外,评估预测的租金增长期)及阶段三(预计的租赁状况稳定期),一般是根据评估标的房产历史年度平均空置率水平,同时参考近年该区域同类用途房地产市场空置率变动趋势综合确定。

现以基准日 2021 年 12 月 31 日房产 1、房产 2、房产 3、房产 4、房产 5 为例,分别说明其空置率选取情况如下:

物业名称	空置率		
	阶段一	阶段二	阶段三
长园新材料港 1~8 栋厂房(房产 1)	30%	10%	10%
长园新材料港 9 栋 10 栋厂房(房产 2)	0%	10%	10%
南山区科技工业园厂房 4 栋 1 层厂房(房产 3)	0%	10%	10%
南山区科技工业园厂房 4 栋 2、4、5、6 层厂房(房产 4)	0%	10%	10%
深圳市车庙工业区(泰然)201 栋 8 层东厂房(房产 5)	0%	10%	10%

房产 1:长园新材料港 1~8 栋厂房建筑面积合计约 4.1 万平方米,分别出租给多家租户。2020 年 9 月前平均出租率达 90%以上。2020 年 9 月「长园集团」发布了关于拟采取整体拆除重建的方式对该地块进行城市更新的公告,此后大量租客退租。截至 2021 年底,房产 1 出租率仅为 45%。2022 年 8 月,「长园集团」公告解除上述城市更新计划后租户持续增加,截至 2022 年 10 月底,房产 1 出租率已上升至约 60%。目前「长园集团」正加大招租力度,预计 2023 年中期,出租率可上升至 70%以上;长园新材料港 1~8 栋厂房阶段一的期间多为基准日后 1—3 年,参考评估基准日实际空置率,同时考虑基准日后持续对外出租情况预计该房产在阶段一的空置率为 30%。

评估人员通过市场调查了解到深圳市南山区长园新材料港周边同类产业园办公用房的空置率大约在 10%——15%左右;同时参考房产 1 历史年度正常情况下空置率水平(约 10%),预计房产 1 在阶段二、阶段三空置率为 10%。

房产 2:2021 年末「长园集团」与一家租户达成 9 栋、10 栋的整租意向并于 2022 年 2 月签约,租期约 10 年,因此确定 9 栋、10 栋于阶段一的空置率为 0%。预测其阶段二、阶段三空置率为 10%依据同房产 1。

房产 3、房产 4、房产 5:截至 2021 年 12 月 31 日,房产 3 及房产 4 已整体出租给单一租户,租期至 2024 年 9 月,租赁情况稳定;房产 5 已被列入车公庙泰然工业区第一城市更新单元(旧改)范围内,并于 2016 年 8 月与开发商签订了《搬迁安置协议》,约定旧改项目完成后补偿新建的产业研发用房,并由开发商于过渡期内向公司支付临时安置费(即过渡期租金)至新建房产办理入伙手续为止,租金补偿稳定。因此,对于上述房产确定其于阶段一的空置率为 0%;评估人员通过市场调查了解到深圳市南山区科技园、车公庙周边同等租金水平的写字楼空置率约在 8%——15%左右;因此,预计上述房产在阶段二、阶段三空置率为 10%。

2.估算运营费用

被评估房地产对外租赁时,主要产生的运营费用包括城市房产税、城建税及教育费附加、印花税、维修费、管理费、保险费、土地使用税等,根据当地房地产出租的相关规定并参照评估基准日时点类似房地产的一般费用水平确定。其中:

城市房产税:依据房产税暂行条例相关规定,以租金收入为计税依据的城市房产税均按租赁收入×12%的标准征收。深圳市房地产,根据《深圳经济特区房产税实施办法》(深府[1987]164 号)测算,其征收标准为:房产原值×70%×税率(1.2%);上述实施办法将于 2022 年 12 月 31 日失效,失效后按租赁收入×12%的标准征收。其他地区房地产所涉及的房产税,均按租赁收入×12%的标准测算。

城建税及教育附加:城建税年征收标准为:增值税×7%;教育费附加年征收标准为:增值税×3%;地方教育费附加年征收标准为:增值税×2%。

印花税:根据《中华人民共和国印花税暂行条例》(国务院令[1988]第 11 号)所载确定年征收标准为:年有效毛收入×0.1%。

土地使用税:根据房地产所在地发布的土地使用税纳税等级范围的公告及征收标准进行测算。

3. 收益年限的确定

依据被评估房地产《不动产权证》等权属资料证载的土地使用期限,截至相关评估基准日,取剩余土地使用年限为收益法评估中的收益年限。

4. 选用适当的折现率

折现率采用安全利率加风险调整值法确定。即:

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

无风险报酬率:本次评估,选用 15 年期的国债到期收益率作为无风险报酬率;

风险报酬率,根据评估标的资产所在地区的经济状况、未来发展趋势以及评估标的资产的用途、新旧程度等因素确定风险报酬率。行业经验取值:对于商业地产,风险报酬率一般取 5%至 7%;对于工业地产,风险报酬率一般取 4%至 6%;对于办公地产,风险报酬率一般取 3%至 5%。本次评估,考虑评估标的资产主要分布在深圳市、东莞市以及珠海市,属国内一线、二线城市,经济较发达,人口密集且近几年人口数量均为正增长;标的资产的用途主要为办公,在国内一线、二线城市,写字楼市场需求量亦逐年递增。因此,本次评估,2019 年末、2020 年末、2021 年末的有关风险报酬率均取 4%。

据中国债券信息网查询的中国固定利率收益率曲线显示:于评估基准日 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 12 月 31 日,15 年期的国债到期收益率(无风险报酬率)分别为 3.42%、3.54%、3.1%。风险报酬率取 4.0%,因此,本次评估,2019 年末、2020 年末、2021 年末折现率(取整后)分别为 7.5%、7.5%和 7%。

5. 收益法评估过程(以长园新材料港 2 号高科技厂房一至四层(6 栋)2021 年 12 月 31 日公允价值评估过程为例)

(1)估算有效毛租金收入

长园新材料港 2 号高科技厂房(不动产权证)证载用途为工业厂房,实际用途为办公,建筑面积为 9,875.68㎡,宗地面积为 10,000.57㎡。根据「长园集团」提供的《房屋租赁合同》和《关于委托评估房产于评估基准日设定房产用途的说明》,「长园集团」将该栋房地产 1-4 层用于对外出租,建筑面积合计 7,868.91㎡,所分摊的土地使用权面积为 7,968.42㎡,租赁期限自 2022 年 1 月 1 日至 2023 年 7 月 17 日。本次评估,在上述租赁期限内,按租赁合同约定的租金进行预测,租赁期限外则按市场租金预测其收益状况。

评估人员对周边商业房地产的市场租赁情况进行了调查,整理如下表所示:

物业名称	位置	楼层	用途	交易情况	月租金(元/㎡)	面积(㎡)	信息来源
深圳动漫园	深圳市南山区粤海路 5 号 6 栋	7	办公	正常	90	800.00	房产中介
互联易电商园	南山区朗山路 24 号	6	办公	正常	110	1,100.00	房产中介
华侨城创意园	深圳市南山区锦绣北街 2 号	6	办公	正常	110	700.00	房产中介

评估人员对可比交易案例各因素进行修正,得出待估物业的市场月租金为 97 元/㎡(不含税),具体测算过程见下表:

因素类别	比较因素	待估物业	可比实例					
			实例一		实例二		实例三	
			比较	相对值	比较	相对值	比较	相对值
区域因素	区域定位或级差	20	相同	20	相同	20	相同	20
	交通便捷程度	20	较好	25	稍好	22	稍好+	23
	环境、景观	20	稍差-	19	稍差-	19	相同	20
	公共配套设施完备程度	20	相同	20	相同	20	相同	20
	办公活跃程度	20	稍差-	19	稍差-	19	相同	20
	合计	100	合计	103	合计	100	合计	103
个别因素	装修等级标准	20	稍好-	21	较好	25	稍好-	21
	配套设备	20	稍好-	21	稍好+	23	稍好-	21
	停车位数量	20	稍差-	19	稍差+	17	较好	25
	物业管理	20	稍差-	19	稍差-	19	相同	20
	平面布置	20	相同	20	相同	20	相同	20
	合计	100	合计	100	合计	104	合计	107

比准价格及公允价值计算

交易实例	租金元/㎡	交易日期 yyyy-mm	价格指数	交易时间修正	交易情况修正	区域因素修正	个别因素修正	比准价格元/㎡	权重系数
实例一	90	2022/1/20	1	1/100	100/100	100/103	100/100	88	1/3
实例二	110	2022/1/20	1	1/100	100/100	100/100	100/104	105	1/3
实例三	110	2022/1/22	1	1/100	100/100	100/103	100/107	99	1/3
待估物业	月租金	87,300	元				租金单价	97	

参考同一供需圈类似物业的市场租金水平,结合当地物业租赁价格的上涨趋势,同时考虑被评估房地产所处区位、发展前景、片区规划和基础设施的改善状况、建筑结构及配套设施的完善程度等,本次评估预计的租金状况如下:

2022 年 1 月 1 日起至 2023 年 7 月 17 日,取 77.39 元/㎡/月(不含税)作为可实现的月租金水平;2023 年 7 月 18 日至 2038 年 7 月 18 日,以 101.40 元/㎡/月(不含税)为基准,每年租金在上年的基础上递增 3%;2038 年 7 月 18 日后租金预计达到稳定期,至被评估房地产土地使用年限止。

实际评估测算时,为计算方便,在评估设定的租金递增年限内,首先将等比序列递增的月租金转换为等额方式的月租金,并按下式计算:

$$a'=a\times\frac{r}{r-s}\left[1-\frac{(1+s)^{n}-1}{(1+r)^{n}-1}\right]$$

其中:a’为转换后的等额月租金

a 为评估设定的租金递增起始基数

r 为出租物业的折现率,本次评估取 7%

s 为租金逐年递增幅度,以百分比表示,本次评估取 3%

n 为评估设定的租金递增的次数

经上述计算后,2023 年 7 月 18 日至 2038 年 7 月 18 日按等比序列递增的月租金转换为等额方式的月租金为 121.16 元/㎡,2038 年 7 月 19 日开始月租金为 157.97 元/㎡。

(2)估算运营费用

被评估房地产对外租赁时,主要产生的运营费用包括城市房产税、城建税及教育费附加、印花税、维修费、管理费、保险费、土地使用税等,根据深圳市房地产出租的相关规定并参照评估基准日时点类似房地产的一般费用水平确定。其中:

城市房产税:依据房产税暂行条例,按租赁收入×12%的标准征收。

城建税及教育附加:城建税年征收标准为:增值税×7%;教育费附加年征收标准为:增值税×3%;地方教育费附加年征收标准为:增值税×2%。

印花税:根据《中华人民共和国印花税暂行条例》(国务院令[1988]第 11 号)所载确定年征收标准为:年有效毛收入×0.1%。

维修费、保险费:分别根据物业管理行业惯例以及保险行业收费惯例,　本次评估分别取租赁收入的 0.5%和租赁收入的 0.1%。

经营管理费:根据物业租赁经营状况,租赁合同期内取 5.00 元/㎡;2023 年 7 月 18 日至 2038 年 7 月 18 日按 5.30 元/㎡估算,2038 年 7 月 19 日开始按 5.62 元/㎡计算。

土地使用税:根据《深圳市地方税务局关于调整我市城镇土地使用税纳税等级范围的公告》(深圳市地方税务局公告 2017 年第 3 号)所载确定年征收标准为:土地面积×3 元/㎡。

(3)收益年限的确定

根据「长园集团」提供的《不动产权证》,该房地产的土地使用年限至 2052 年 3 月 6 日止。截至评估基准日,剩余土地使用年限为 30.17 年;即收益年限为 30.17 年。

(4)选用适当的折现率

折现率采用安全利率加风险调整值法确定。即:

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

据中国债券信息网查询的中国固定利率收益率曲线显示,于评估基准日 2021 年 12 月 31 日,15 年期的国债到期收益率为 3.1%,故选用 3.1%为无风险报酬率,风险报酬率取 4.0%,折现率取整为 7.0%。

(5)评估计算

具体计算过程如下表所示:

序号	项目	代号	计算基础/公式		比率	数值
一	建筑面积(㎡)	SR				7,968.01
二	用地面积(㎡)	SL				7,968.42
三	收益年限(年)	n				1.50 / 15.00 / 15.67
四	收益期限		评估基准日/租赁开始日 租约或上二/收益分段上/收益到期日			2021/12/31 2022/01/17 2023/07/17 2038/07/18 2053/06/
	折现率		安全值	3.1%	合计	7.04%
			风险值	4.0%	取值	7.00%
1-1	分段年有效毛收入(元/㎡)	$R_e=R_t-R_s\times(1-u)$				696.50 / 1,308.53 / 1,706.12
1.1	毛资本年收入(元/㎡)	$R_t=R_m\times12$				928.67 / 1,453.02 / 1,895.49
1.2	月租金(元/㎡)	R_m				77.39 / 121.10 / 157.97
1.3	租金递增(减)率	R_s			3.00%	/ / /
1.4	空置率	u_i				30.00% / 10.00% / 10.00%
2-1	年运营费用(元/㎡)	$C=C_1+C_2+C_3+C_4+C_5$				66.70 / 182.37 / 235.58
2.1	城市房产税(元/㎡)	C_1	年有效毛收入		12.00%	49.99 / 157.02 / 204.73
2.2	增值税(元/㎡)	C_2	年有效毛收入		5.00%	2.50 / 65.43 / 85.3
2.3	城建及教育附加	C_3	增值税		10.00%	3.00 / 7.85 / 10.24
2.4	印花税(元/㎡)	C_4	年有效毛收入		0.10%	0.05 / 1.31 / 1.71
2.5	维修费(元/㎡)	C_5	年有效毛收入		0.50%	3.75 / 6.74 / 8.73
2.6	保险费(元/㎡)	C_6	年有效毛收入		0.10%	0.05 / 1.31 / 1.71
2.7	土地使用税(元/㎡)	C_7	土地面积		3.00	3.24 / 3.24 / 3.24
2.8	经营管理费(元/㎡)	C_8	年有效毛收入		5.00	5.30 / 5.30 / 5.62
3-1	年净租金收入(元/㎡)	A_t	月租金×12×(1-空置率)×利息率		1.25%	1,150 / 3,224 / 4,084
4-1	分段年净收益(元/㎡)	$R_n=R_t-C+A_t$				580.06 / 1,179.86 / 1,475.72
7-1	分段收益年价(元/㎡)	$V_t=R_n\times[1-(1+r)^{-n}]/r$				807.00 / 10,792.00 / 12,710.00
	分段评价年价(元/㎡)	V_{tm}				807.00 / 9,298.74 / 4,164.73
8-1	评估单价(元/㎡)	$P=V$				14,300.00
7-1	评估值(元)	$V=V\times S$				112,725,450.00

即长园新材料港 2 号高科技厂房 1-4 层的评估值为 112,525,413 元。

(二)市场法评估

采用市场法评估,市场法的基本计算公式:

P1=P’×A×B×C×D=P’×100/(　)×(　)/100×100/(　)×100/(　)

P=∑(P1×权重系数)

式中:

A—交易情况修正系数 $=\frac{100}{(\quad)}=\frac{\text{正常交易情况指数}}{\text{可比交易交易情况指数}}$

B—交易日期修正系数 $=\frac{(\quad)}{100}=\frac{\text{估值基日价格指数}}{\text{可比交易交易时间价格指数}}$

C—区域因素修正系数 $=\frac{100}{(\quad)}=\frac{\text{待估房地产所处区域因素条件指数}}{\text{可比实例所处区域因素条件指数}}$

D—个别因素修正系数 $=\frac{100}{(\quad)}=\frac{\text{待估房地产个别条件指数}}{\text{可比实例个别因素条件指数}}$

以上海市普陀区胶州路长久大厦 1803 室房产为例,其 2021 年 12 月 31 日公允价值评估过程说明如下:

(1)可比案例的选取

评估人员在搜集交易实例的基础上,决定选用同一供需圈范围内、在建筑类型、建筑功能相近的宝华大厦、国盛中心、财富时代大厦等 3 项物业的市场交易作为可比实例:

交易实例名称	位置	用途	楼层	交易单价(元/㎡)	建筑面积(㎡)
宝华大厦	常德路 1211 号	办公	10	32,500	225.00
国盛中心	大渡河路 588 号	办公	8	26,500	140.00
财富时代大厦	陕西北路 1438 号	办公	8	31,500	301.00

选取的理由:是与待估物业处于同一区域的类似房地产;成交日期与评估基准日接近;交易价格为正常市场价格。

(2)交易因素修正

交易情况、交易日期、区域因素和个别因素修正均采用百分率法,即将可比实例与被评估房地产在某一方面的差异转化为价格差异的百分率来修正可比实例的价格。

交易情况修正:我们所选