

广东省大周行房地产土地资产评估有限公司

关于深圳证券交易所关注函涉及事项的评估机构意见

江西奇信集团股份有限公司：

贵公司于 2022 年 12 月 14 日收到深圳证券交易所上市公司管理一部签发的《关于对江西奇信集团股份有限公司的关注函》（公司部关注函〔2022〕第 446 号，以下简称《关注函》）。《关注函》中涉及广东省大周行房地产土地资产评估有限公司（“本公司” / “我们”）受贵公司委托，就贵公司相关投资性房地产于 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日的公允价值进行评估并出具的《江西奇信集团股份有限公司因会计政策变更所涉及的江西奇信集团股份有限公司及其下属子公司惠州市奇信高新材料有限公司投资性房地产公允价值追溯性评估项目》（大周行评报字【2022】第 SZ1165 号、SZ1165 号）（以下简称《评估报告》）。要求本公司就前述《评估报告》所涉及的评估师对《关注函》中的相关问题发表意见，以便于贵公司履行信息披露义务。本公司及时组织相关评估专业人员对相关事项进行复核并讨论，并在此基础上向贵公司说明如下：

（1）说明采用收益法确认投资性房地产的公允价值是否符合《企业会计准则》的有关规定，并结合相关房产历史现金流入及支出情况说明房产的未来收益及承担的风险是否稳定可预测，是否符合收益法评估的相关要求及假设前提。请年审机构、评估机构核查并发表明确意见。

评估机构回复：

1）本次评估采用收益法确认投资性房地产的公允价值是符合《企业会计准则》的有关规定；

根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》中“第三章 后续计量 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。”

根据《企业会计准则讲解（2010）》“第四章 投资性房地产”中规定“投资性房地产的公允价值，是指在公平交易中熟悉情况的当事人之间自愿进行房地产交换的价格。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）；无法取得同类或类似房地产现行市场价格的，可以参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素。从而对投资性房地产的公允价值作出合理估计；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。”

本次评估针对江西奇信集团股份有限公司名下江南名苑一层房屋、江南名苑二层房屋、布吉厂房、布吉宿舍、安徽铜陵市北斗星城 91 栋 103、安徽铜陵市北斗星城 88 栋 108 的 6 项房产，惠州市奇信高新材料有限公司名下惠州产学研基地（厂房）、惠州产学研基地（宿舍楼）、惠州产学研基地（综合楼）的 3 项房产，根据《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38 号）、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35 号）、《以财务报告为目的的评估指南》（中评协[2017]45 号）和《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53 号）的有关规定，执行投资性房地产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定，选择合适的评估方法，最终均采用收益法进行确认投资性房地产的公允价值。

2）本次评估采用收益法涉及的房产历史现金流入及支出情况说明房产的未来收益及承担的风险是稳定可预测。详见如下：

①江南名苑一层房屋、江南名苑二层房屋

2020 年 5 月 18 日，江西奇信集团股份有限公司（曾用名：深圳市奇信集团股份有限公司）与深圳维多利亚企业管理咨询有限公司签订了《房屋租赁合同》及《租赁合同补充协议》，截至评估基准日，江南名苑一层、二层已全部对外出租，均签订 8 年期长租约合同，相关合同主要内容如下：

序号	建筑物名称	证载建筑面积 (m²)	投资性房地产建筑面积 (m²)	租赁初始单位月租金 (元/月/m²)	租金支付方式	租金变动	实际租赁期限	现状
1	江南名苑一层房屋	1769.34	1769.34	135.00	押二付一，合约期内部分年度租金递增	租赁期限内自第3年起每2年在上一年度租金标准基础上调增6%。 自2020年9月1日至2022年8月31日，租金标准为人民币511594元； 自2022年9月1日至2024年8月31日，租金标准为人民币542290元； 自2024年9月1日至2026年8月31日，租金标准为人民币574828元； 自2026年9月1日至2028年7月31日，租金标准为人民币609317元。 租赁房屋的期限自2020年6月1日至2028年7月31日止，租赁期满后承租方享有自2028年8月1日至2032年7月31日的优先续租权。	租赁期限 2020/6/1-2028/7/31、免租期 2020/6/1-2020/8/31 (含在租期内)	现为幼儿园，已由承租方重新装修
2	江南名苑二层房屋	2020.25	2020.25					
小计		3789.59	3789.59					

本次评估该房产投资性房地产公允价值采用收益法，符合收益法的选择适用条件。

评估过程中，资产评估师查询并核对了该江南名苑一层房屋、江南名苑二层房屋的历史租金缴纳情况和财务账目，具体情况如下：

序号	建筑物名称	建筑面积 (m²)	月租金 (元/月/平)	租期	租金流水	备查证据
1	江南名苑一层房屋	1,769.34	135.00	2020年6月1日至2028年7月31日	2020年05月22日支付511594.00元(2020年09月) 2020年10月20日支付511594.00元(2020年10月) 2020年11月13日支付511594.00元(2020年11月) 2020年12月10日支付511594.00元(2020年12月) 2021年01月12日支付511594.00元(2021年01月) 2021年02月22日支付511594.00元(2021年02月) 2021年03月12日支付511594.00元(2021年03月) 2021年04月12日支付511594.00元(2021年04月) 2021年05月10日支付511594.00元(2021年05月) 2021年06月10日支付511594.00元(2021年06月) 2021年07月14日支付511594.00元(2021年07月) 2021年08月10日支付511594.00元(2021年08月) 2021年09月10日支付511594.00元(2021年09月) 2021年10月08日支付511594.00元(2021年10月) 2021年11月10日支付511594.00元(2021年11月) 2021年12月10日支付511594.00元(2021年12月)	电子回单 27份
2	江南名苑二层房屋	2,020.25				

序号	建筑物名称	建筑面积 (m²)	月租金 (元/月/平)	租期	租金流水	备查证据
					2022年01月10日支付511594.00元(2022年01月) 2022年02月10日支付511594.00元(2022年02月) 2022年05月19日支付511594.00元(2022年05月) 2022年06月10日支付511594.00元(2022年06月) 2022年07月12日支付511594.00元(2022年07月) 2022年08月11日支付511594.00元(2022年08月) 2022年09月14日支付542290.00元(2022年09月) 2022年10月12日支付542290.00元(2022年10月) 2022年11月22日支付542290.00元(2022年11月) (缺少2022年3-4月份租金原因是,受疫情影响,承租方未支付,并申请公司免租,经协商,后期将分期补付)	

截至评估基准日,除去因2022年3-4月因疫情影响,其他均未出现拖欠相关租金事宜,现金流入及支出较为稳定,未来收益及承担的风险是稳定可预测的。

②布吉厂房、布吉宿舍

2018年8月31日,江西奇信集团股份有限公司(曾用名:深圳市奇信集团股份有限公司)与深圳市庭渝投资有限公司签订了《房屋租赁合同》,2020年7月16日双方又签订了《租赁合同之补充协议书》,截至评估基准日,布吉厂房、布吉宿舍已全部对外出租,均签订10年期长租约合同,相关合同主要内容如下:

序号	建筑物名称	证载建筑面积 (m²)	投资性房地产 建筑面积 (m²)	租赁初始单位 月租金 (元/月/m²)	租金支付方式	租金变动	实际租赁期限	现状
1	布吉厂房	6,039.60	6,039.60	13.09	押二付一, 合约期内部分年度租金递增	租金每3年增长一次, 增长比例为8%。 自2018年9月1日至2021年8月31日, 每月租金为人民币100,000元; 自2021年9月1日至2024年8月31日, 每月租金为人民币108,000元; 自2024年9月1日至2027年8月31日, 租金为人民币116,640元; 自2027年9月1日至2028年12月31日, 租金标准为人民币125,971.2元。 租赁房屋的期限自2018年9月1日至2028年12月11日止。	布吉厂房5层(第一层及第三层至第六层)及布吉宿舍: 租赁期限2020/6/20-2030/6/20、免租期2020/6/20-2020/8/20(含在租期内); 布吉厂房1层(第二层): 租赁期限2020/9/1-2030/8/31、免租期2020/9/1-2020/10/31(含在租期内);	现为公寓及电商, 已由承租方重新装修
2	布吉宿舍	2,608.20	2,608.20					
小计		8647.80	8647.80					

本次评估该房产投资性房地产公允价值采用收益法，符合收益法的选择适用条件。评估过程中，资产评估师查询并核对了该布吉厂房、布吉宿舍房屋的历史租金缴纳情况和财务账目，具体情况如下：

序号	建筑物名称	建筑面积(m ²)	月租金(元/月/平)	租期	租金流水	备查证据
1	布吉厂房	6,039.60	14.13	2018年9月1日至2028年12月1日	2021年4月13日支付33334.00元(补2020年8月20日-9月1号租金) 2020年9月25日支付100000.00元(2020年09月份) 2020年10月26日支付100000.00元(2020年10月份) 2020年11月23日支付113171.00元(2020年11月份) 2020年12月22日支付113171.00元(2020年12月份) 2021年01月21日支付113171.00元(2021年01月份) 2021年02月26日支付113171.00元(2021年02月份) 2021年03月22日支付113171.00元(2021年03月份) 2021年04月20日支付113171.00元(2021年04月份) 2021年5月25日支付113171.00元(2021年05月份) 2021年06月22日支付113171.00元(2021年06月份) 2021年07月21日支付113171.00元(2021年07月份) 2021年08月19日支付113171.00元(2021年08月份) 2021年09月22日支付113171.00元(2021年09月份) 2021年10月22日支付113171.00元(2021年10月份) 2021年11月22日支付113171.00元(2021年11月份) 2021年12月20日支付113171.00元(2021年12月份) 2022年1月20日支付113171.00元(2022年01月) 2022年2月21日支付113171.00元(2022年02月) 2022年3月21日支付113171.00元(2022年03月) 2022年4月20日支付113171.00元(2022年04月) 2022年5月20日支付113171.00元(2022年05月) 2022年6月20日支付113171.00元(2022年06月) 2022年7月20日支付113170.00元(2022年07月) 2022年8月22日支付113171.00元(2022年08月) 2022年09月20日支付113171.00元(2022年09月) 2022年10月20日支付113171.00元(2022年10月份) 2022年11月21日支付113171.00元(2022年11月) (实际交房时间为2020年8月,故缺少2020年9月前的租金记录)	电子回单 28份
2	布吉宿舍	2,608.20				

截至评估基准日，未出现拖欠相关租金事宜，现金流入及支出较为稳定，未来收益及承担的风险是稳定可预测的。

③安徽铜陵市北斗星城 91 栋 103、安徽铜陵市北斗星城 88 栋 108

2022年7月9日，江西奇信集团股份有限公司与胡官涛签订了安徽铜陵市北斗星城91栋103《房屋租赁合同》，2021年10月8日江西奇信集团股份有限公司（曾用名：深圳市奇信集团股份有限公司）与铜陵市慧之诚电子商务有限责任公司签订了《租赁合同》，截至评估基准日，安徽铜陵市北斗星城91栋103、安徽铜陵市北斗星城88栋108已全部对外出租，均签订5年期长租约合同，相关合同主要内容如下：

序号	建筑物名称	证载建筑面积 (m²)	投资性房地产建筑面积 (m²)	租赁初始单位月租金 (元/月/m²)	租金支付方式	租金变动	实际租赁期限	现状
1	安徽铜陵市北斗星城91栋103	41.07	41.07	43.83	押三付三，合约期内部分年度租金递增	租赁期限内租金自第3年开始，以上一年租金月缴纳金额为基础，每满2年递增5%，具体如下： 自2022年7月4日至2024年7月3日，租金标准为人民币1800元/月； 自2024年7月4日至2026年7月3日，租金标准为人民币1890元/月； 自2026年7月4日至2027年7月3日，租金标准为人民币1980元/月。 租赁房屋的期限自2022年7月4日至2027年7月3日止。	租赁期限2022/7/4-2027/7/3、免租期2022/7/4-2022/8/3（含在租期内）	承租方重新装修
2	安徽铜陵市北斗星城88栋108	119.57	119.57	45	押三付三，合约期内部分年度租金递增	租赁期限内租金自第3年起每2年在上一年度租金标准基础上调增5%，具体如下： 自2021年10月10日至2023年10月9日，租金标准为人民币5380.65元/月； 自2023年10月10日至2025年10月9日，租金标准为人民币5649.68元/月； 自2025年10月10日至2026年10月9日，租金标准为人民币5932.16元/月。 租赁房屋的期限自2021年10月10日至2026年10月9日止。	租赁期限2021/10/10-2026/10/9、免租期2021/10/10-2021/11/9（含在租期内）	承租方重新装修
小计		160.64	160.64					

本次评估该房产投资性房地产公允价值采用收益法，符合收益法的选择适用条件。
评估过程中，资产评估师查询并核对了该安徽铜陵市北斗星城91栋103、安徽铜陵市北斗星城88栋108房屋的历史租金缴纳情况和财务账目，具体情况如下：

序号	建筑物名称	建筑面积(m²)	月租金(元/月/平)	租期	租金流水	备查证据
1	安徽铜陵市北斗星城91栋103	41.07	40.58	2022年7月4日至2027年7月3日	2022年7月11日支付5400元(2022年07月04日-2022年10月03日租金) 2022年11月8日支付5400.00元(2022年10月04日-2023年01月03日租金)	
2	安徽铜陵市北斗星城88栋108	119.57	48.79	2021年10月10日至2026年10月9日	2021年10月8日支付16141.96元(2021年11月9日-2022年2月8日) 2022年7月6日支付16141.95元(2022年2月9日-2022年5月8日房租) 2022年7月7日支付16141.95元(2022年5月9日-2022年8月8日房租) 2022年9月28日支付16141.95元(2022年8月9日-2022年11月8日房租) 2022年11月08日支付16141.95元(2022年11月09日-2023年02月08日房租) (按协议享受一个月的免租2021年10月10日-11月9日)	电子回单5份

截至评估基准日，未出现拖欠相关租金事宜，现金流入及支出较为稳定，未来收益及承担的风险是稳定可预测的。

④惠州产学研基地（厂房）、惠州产学研基地（宿舍楼）、惠州产学研基地（综合楼）

2021年6月8日，惠州市奇信高新材料有限公司与哈工智谷教育发展（广东）有限公司签订了《房屋租赁合同》及《租赁合同补充协议》，截至评估基准日，惠州产学研基地（厂房）、惠州产学研基地（宿舍楼）、惠州产学研基地（综合楼）已部分对外出租，均签订12年1个月长租约合同，相关合同主要内容如下：

序号	建筑物名称	证载建筑面积(m²)	投资性房地产建筑面积(m²)	租赁初始单位月租金(元/月/m²)	租金支付方式	租金变动	实际租赁期限	现状
1	惠州产学研基地（厂房）	26486.36	23761.36	12.7	押四付三，合约期内部分年度租金递增	租赁期限内租金自第3年起每2年在上一年度租金标准基础上调增8%，具体如下： 自2021年6月1日至2023年5月31日，租金标准为人民币629,920.00元/月； 自2023年6月1日至2025年5月31日，租金标准为人民币680,313.60元/月；	哈工智谷教育：租赁期限2021/6/1-2033/6/30、免租期2021/6/1-2021/10/31（含在租期内）	现为与哈工智谷教育合作技术院校研学基地，已由承租方重新装修。
2	惠州产学研基地	12004.22	11789.22					

序号	建筑物名称	证载建筑面积 (m²)	投资性房地产建筑面积 (m²)	租赁初始单位月租金 (元/月/m²)	租金支付方式	租金变动	实际租赁期限	现状
	(宿舍楼)					自 2025 年 6 月 1 日至 2027 年 5 月 31 日，租金标准为人民币 734,738.69 元/月；		
						自 2027 年 6 月 1 日至 2029 年 5 月 31 日，租金标准为人民币 793,517.78 元/月；		
3	惠州产学研基地 (综合楼)	12335.36	12335.36			自 2029 年 6 月 1 日至 2031 年 5 月 31 日，租金标准为人民币 856,999.21 元/月； 自 2031 年 6 月 1 日至 2033 年 5 月 31 日，租金标准为人民币 925,559.14 元/月； 自 2033 年 6 月 1 日至 2033 年 6 月 30 日，租金标准为人民币 999,603.87 元/月； 租赁房屋的期限自 2021 年 6 月 1 日至 2033 年 6 月 30 日止。		
小计		50825.94	47885.94					

本次评估该房产投资性房地产公允价值采用收益法，符合收益法的选择适用条件。

评估过程中，资产评估师查询并核对了该惠州产学研基地（厂房）、惠州产学研基地（宿舍楼）、惠州产学研基地（综合楼）房屋的历史租金缴纳情况和财务账目，具体情况如下：

序号	建筑物名称	建筑面积 (m²)	月租金 (元/月/平)	租期	租金流水	备查证据
1	惠州产学研基地 (综合楼)	12,335.36	12.7	2021 年 6 月 1 日至 2033 年 6 月 30 日	2021 年 6 月 18 日支付 4,699,466.70 元(2021 年 11 月-1 月租金及押金)	电子回单 4 份
2	惠州产学研基地 (宿舍楼)	11,789.22			2022 年 3 月 28 日支付 1,259,840.00 元(2022 年 2 月-3 月)	
3	惠州产学研基地 (厂房)	23,761.36			2022 年 4 月 22 日支付 1,889,760.00 元(2022 年 4 月-6 月) 2022 年 8 月 25 日支付 1,000,000.00 元(2022 年 7 月-8 月) (根据协议享受 5 个月免租期 2021 年 6 月-2021 年 10 月) 缺 2022 年三季度租金，是因为疫情原因，向我方提出减免租金	

截至评估基准日，除 2022 年三季度因疫情影响，其他均未出现拖欠相关租金事宜，现金流入及支出较为稳定，未来收益及承担的风险是稳定可预测的。

3) 本次评估采用收益法符合评估的相关要求及假设前提：

根据《资产评估执业准则——资产评估方法》中“第三章 收益法 第十条 资产评估专业人员选择和使用收益法时应当考虑收益法应用的前提条件：（一）评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；（二）预期收益所对应的风险能够度量；（三）收益期限能够确定或者合理预期。”

本次评估范围内的投资性房地产均已出租，具体见下表：

序号	建筑物名称	投资性房地 产建筑面积 (m ²)	租赁初始单位 月租金(元/月 /m ²)	租金支付方式	实际租赁期限	现状
1	江南名苑一层房屋	1,769.34	135.00	押二付一，合约期内 部分年度租金递增	租赁期限 2020/6/1- 2028/7/31、免租期 2020/6/1- 2020/8/31 (含在租期内)	现为幼儿园，已由承 租方重新装修
2	江南名苑二层房屋	2,020.25				
3	布吉厂房	6,039.60	13.09	押二付一，合约期内 部分年度租金递增	布吉厂房 5 层（第一层及第 三层至第六层）及布吉宿 舍：租赁期限 2020/6/20- 2030/6/20、免租期 2020/6/20- 2020/8/20 (含在租期内)； 布吉厂房 1 层（第二层）：租 赁期限 2020/9/1-2030/8/31、 免租期 2020/9/1-2020/10/31 (含在租期内)；	现为公寓及电商，已由 承租方重新装修
4	布吉宿舍	2,608.20				
5	安徽铜陵市北斗星 城 91 栋 103	41.07	43.83	押三付三，合约期内 部分年度租金递增	租赁期限 2022/7/4- 2027/7/3、免租期 2022/7/4- 2022/8/3 (含在租期内)	承租方重新装修
6	安徽铜陵市北斗星 城 88 栋 108	119.57	45	押三付三，合约期内 部分年度租金递增	租赁期限 2021/10/10- 2026/10/9、免租期 2021/10/10-2021/11/9 (含在 租期内)	承租方重新装修
7	惠州产学研基地 (厂房)	23761.36	12.7	押四付三，合约期内 部分年度租金递增	哈工智谷教育：租赁期限 2021/6/1-2033/6/30、免租期 2021/6/1-2021/10/31 (含在租 期内)	现为与哈工智谷教育 合作技术院校研学基 地，已由承租方重新 装修。
8	惠州产学研基地 (宿舍楼)	11789.22				
9	惠州产学研基地 (综合楼)	12335.36				

其中：惠州市奇信高新材料有限公司与惠州中科华洋材料科技有限公司于 2020 年 4 月签订的《房屋租赁协议》中约定惠州产学研基地房屋租赁面积为 3000 m² (含公摊面积)，后续签订《房屋租赁补充协议》中约定新增房屋租赁面积暂定为 900 m² (暂定 15 间，租赁宿舍共 15 间)。根据惠州中科华洋材料科技有限公司提供的《关于惠州产学研基地租赁合同相关说明》中，实际承租面积为：宿舍 215 m²，厂房 2725 m²，实际租赁宿舍 7 间。本次仅评估出租给哈工智谷教育发展（广东）有限公司的房屋建筑物及分摊的土地使用权。

核查结论:

综上,采用收益法确认投资性房地产的公允价值是符合《企业会计准则》的有关规定,房产的未来收益及承担的风险是稳定可预测,是符合收益法评估的相关要求及假设前提。

(2)说明评估确定投资性房地产公允价值的具体过程、关键假设与参数、相关房产的租赁情况、历史及未来现金流、折现率、同类房产估值与交易价格等,并结合以上内容说明投资性房地产评估价格的公允性与审慎性。请评估机构核查并发表明确意见。

评估机构回复:

1)本次评估确定投资性房地产公允价值的具体过程、关键假设与参数、相关房产的租赁情况、历史及未来现金流、折现率同类房产估值与交易价格等内容详见如下:

(1)评估方法选取及评估方法介绍

根据《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号)、《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号)、《以财务报告为目的的评估指南》(中评协[2017]45号)和《投资性房地产评估指导意见》(中评协[2017]53号)的有关规定,执行投资性房地产评估业务,应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件,参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定,选择评估方法。

纳入本次评估范围内的投资性房地产及相关资产从房地产大类用途细分,分为商业、办公、工业的投资性房地产,本次评估根据房地产的用途、状态以及投资性房地产所在地同类房地产的市场状况、资料收集情况选取不同的评估方法进行估算,评估方法选择理由如下:

I. 选用的评估方法说明

i. 办公用房

纳入本次评估范围内的江西奇信集团股份有限公司投资性房地产,外购并投入使用的办公用房,河北天元商务大厦 2201 室位于石家庄市长安区跃进路 3 号、禾盛京广中心 1 幢 5 单元 14 层 51401、51402、51403、51404 位于西安市雁塔区唐延路 11 号,分别属于各市区中心繁华地段,考虑到评估对象所在区域内位于同供求圈内有同

类型房地产交易案例供参考，采用市场法能更直观反映投资性房地产的市场价值，故本次评估采用市场法对办公用房进行评估。

ii. 商业、工业用房

纳入本次评估范围内的江西奇信集团股份有限公司投资性房地产，外购并投入使用的商业用房，江南名苑一层、二层位于深圳市福田区福强路 2135 号；审判并投入使用的工业用房，布吉厂房、宿舍位于深圳市龙岗区布吉镇区储运路 1 号；抵债并投入使用的商业用房，安徽铜陵市北斗星城 91 栋 103 号、88 栋 108 号位于铜陵市铜官区翠湖一路与泰山大道交叉口；惠州市奇信高新材料有限公司投资性房地产，自建并投入使用的工业用房，惠州产学研基地厂房、宿舍楼、综合楼位于惠州市惠阳区平潭镇 G324，根据市场调查，因部分房产面积过大，类似房地产项目通常是通过股权转让方式实现项目转让，而不是实物资产直接转让的方式，故无类似的房地产交易案例，故无法采用市场法进行评估。而评估对象截至评估基准日均已对外出租，主要由于评估对象的租金收入、及其配比投资报酬率及收益期限可预测，有稳定的租金收益，收益法的适用条件满足，故采用收益法评估。

II. 不选用的评估方法说明

成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用其他方法时选用的一种方法，评估对象为投资性房地产，具备采用市场法和收益法的条件，故不选用成本法。

因此，本次评估选用市场法和收益法进行评估。

③具体评估方法介绍

I. 市场法

市场法是指将评估对象与在评估时点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。

评估技术路线为：首先遵循市场比较法可比实例的选取原则，根据评估人员掌握的房地产市场交易资料，在评估对象同一供求圈内选择三个与评估对象用途、规模、档次、建筑结构相同或相似的近期交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立评估对象与可比实例的价格可比基础，并分别进行交易情况修正、交易日期修正、房地产状况修正，求取评估对象房地产的比准价格。

市场比较法的公式为：

房地产价格=可比交易案例房地产价格×交易情况修正系数×交易时间修正系数
×区位状况修正系数×权益状况修正系数×实物状况修正系数

II. 收益法

收益法是以预期原理为基础，预测将评估对象未来各期的正常净收益，选用适当的资本化率将其折算到评估时点后累加，以此估算评估对象的客观价格或价值的方法。其计算公式为：

$$V=[A_1/(1+r)^1+\dots+A_n/(1+r)^n]+A/[(r-g)\times(1+r)^n]\times\{1-[(1+g)/(1+r)]^t\}+E$$

其中：V——房地产在评估基准日的收益价格

A_i ——房地产的未来第一年净运营收益

r ——房地产的报酬率

n ——房地产的租赁期内收益年期

g ——租金增长率

t ——房地产的租赁期外剩余收益年期

E ——土地使用权到期后的房产建筑剩余价值

(2) 具体评估过程

①市场法评估

采用市场法评估过程(以河北天元商务大厦 2201 室房屋于评估基准日 2021 年 12 月 31 日公允价值评估过程为例)

I. 评估方法的选择

纳入本次评估范围内的江西奇信集团股份有限公司投资性房地产，外购并投入使用的办公用房，河北天元商务大厦 2201 室位于石家庄市长安区跃进路 3 号，分割对外出租，最终导致部分租赁单价明显低于同类市场正常租金水平，无法反映正常的办公租赁水平，无法反映正常的租赁市场供求关系。收益法得出的评估价值无法客观反映待估房产的现时实际市场价值，故不宜采用收益法进行评估。本次评估对象为河北天元商务大厦 2201 室办公房地产，在评估时点周边市场上类似房地产有可比交易案例，故适宜采用市场法进行评估。

II. 计算公式及评估测算步骤

评估对象市场价值=比较实例价格×交易情况修正×交易期日调整×区位状况调整×权益状况调整×实物状况调整

运用市场法对房地产评估时，按下列步骤进行：

- i. 搜集交易实例；
- ii. 选取可比实例；
- iii. 建立比较基础；
- iv. 进行交易情况修正；
- v. 进行交易日期修正；
- vi. 进行房地产区位状况、实物状况及权益修正；
- vii. 计算比较价值。

III. 比较实例选择

评估人员通过市场调查，搜集了评估对象所在区域内近期成交的相关房地产交易实例，根据可比实例选取的相关规定，选取下列的三个项目为比较实例。交易实例概况如下表所示：

交易案例基本情况

项目名称	评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
	天元商务大厦 2201 室 高区	上东广场中区 1	上东广场高区 2	上东广场中区 3
位置	石家庄市长安区跃进路 3 号	石家庄市长安区跃进路 104 号	石家庄市长安区跃进路 104 号	石家庄市长安区跃进路 104 号
用途	办公	办公	办公	办公
建筑面积	1151.08	411	104	300
市场价格 (元/m ² , 不含增值税)	——	10900	10500	10000
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易日期	2021 年 12 月	2021 年 12 月	2021 年 12 月	2021 年 12 月
装修状况	较好	较好	一般	较好
建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
产权状况	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有

IV. 建立比较基础

- i. 统一面积内涵

评估对象与比较实例均为证载建筑面积。

ii. 统一成交价格的对象形式

评估对象与比较实例均为现房形式。

iii. 统一财产范围

范围均为房产及其土地使用权，无其他财产。

iv. 统一付款方式

付款方式均为一次性付款。

v. 统一融资条件

无。

vi. 统一税费负担

均为买卖双方各自支付所应负担的税费。

vii. 统一计价单位

计价单位均采用人民币计价。

V. 房地产价格影响比较因素条件说明

比较因素条件说明表

比较因素		评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
交易价格（元/m ² ，不含增值税）		待估	10900	10500	10000
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易日期		2021 年 12 月	2021 年 12 月	2021 年 12 月	2021 年 12 月
区位状况因素	区域规划	所在区域的规划布局一般、区域发展速度快、生活环境一般、片区品质一般、区域治安一般等	所在区域的规划布局一般、区域发展速度快、生活环境一般、片区品质一般、区域治安一般等	所在区域的规划布局一般、区域发展速度快、生活环境一般、片区品质一般、区域治安一般等	所在区域的规划布局一般、区域发展速度快、生活环境一般、片区品质一般、区域治安一般等
	区域繁华程度	一般	一般	一般	一般
	交通便捷度	一般	一般	一般	一般
	公共服务配套设施	一般	一般	一般	一般
	环境质量、周围景观	一般	一般	一般	一般
实物状况因素	新旧程度	一般	一般	较好	一般
	建筑设施设备	一般	一般	一般	一般
	空间布局	一般	一般	较好	一般
	总层/楼层	高区	中区	高区	中区
	装修状况	较好	一般	一般	一般
	建筑结构	一般	一般	一般	一般
	物业管理	较好	一般	一般	一般
权益状况	产权状况	独立	独立	独立	独立
	抵押查封状况	无	无	无	无

	租赁或占用情况	出租	出租	出租	出租
	规划限制情况	无影响	无影响	无影响	无影响

VI. 房地产价格影响因素修正系数的确定

设定评估对象的各项影响因素比较系数为 100，以评估对象的各项影响因素与评估实例的进行比较，得出房地产价格影响因素修正系数表如下：

比较因素条件指数表

比较因素		价格影响因素分析及分值	评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
交易价格（元/m ² ，不含增值税）			待估	10900	10500	10000
交易情况		分正常交易/非正常交易，非正常指交易一方有特殊喜好的交易；拍卖；亲属之间交易；抵	100	100	100	100
交易日期		评估对象买卖交易日期，根据房	100	100	100	100
区位状况因素	区域规划	依据区域规划，判断其对评估对象的利好弊端；差异修正指标：每差一个级别修正幅度为 2%	100	100	100	100
	区域繁华程度	评估对象所在区域的商业氛围、商业繁华程度、距离各级距离等，按好、较好、一般、较差、	100	100	100	100
	交通便捷度	评估对象所在区域的地铁便捷度、公交便捷度、路网分布情况，按好、较好、一般、较差、	100	100	100	100
	公共服务配套设施	评估对象所在区域的教育、金融、商业、体育、医院、文化等配套设施，按好、较好、一般、	100	100	100	100
	环境质量、周围景观	评估对象所在区域的空气质量、污染源情况、卫生状况等，按好、较好、一般、较差、差；差异修正指	100	100	100	100
实物状况因素	新旧程度	根据评估对象的建筑年代及其维护保养状况确定其成新度，按好、较好、一般、较差、差；差	100	100	102	100
	建筑设施设备	评估对象所在区域的水、电、燃气、通讯、有线电视等基础设施，按好、较好、一般、较差、	100	100	100	100
	空间布局	评估对象的功能分区，户型设计，通风采光，使用率等，按好、较好、一般、较差、差；差异修正指	100	100	102	100
	总层/楼层	按高区、中区、低区；差异修正指标：每差一个级别修正幅度为 2%	102	100	102	100
	装修状况	评估对象内部及公共部分的装修情况、装修档次等，按好、较好、一般、较差、差；差异修正指标：每	102	100	100	100

	建筑结构	评估对象建筑结构、砖混、钢混等，按好、较好、一般、较差、	100	100	100	100
	物业管理	评估对象物业管理公司资质、物业服务品质等，按好、较好、一	102	100	100	100
权益状况	产权状况	分为独立产权、共有产权；差异修正指标：每差一个级别修正幅	100	100	100	100
	抵押查封状况	指是否有抵押、租赁、地役权等其他权利；差异修正指标：每差	100	100	100	100
	租赁或占用情况	出租状况按已出租和闲置；差异修正指标：每差一个级别修正幅	100	100	100	100
	规划限制情况	权属是否清晰及对评估对象价值的影响，按无影响、影响较小、有一	100	100	100	100

VII. 影响因素修正系数比较表

根据各影响因素比较系数，确定影响因素修正系数比较表如下：

因素比较修正系数表

比较因素		案例 A	案例 B	案例 C
交易价格（元/m ² ，不含增值税）		10900	10500	10000
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100
区位状况因素	区域规划	100/100	100/100	100/100
	区域繁华程度	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	公共服务配套设施	100/100	100/100	100/100
	环境质量、周围景观	100/100	100/100	100/100
实物状况因素	新旧程度	100/100	100/102	100/100
	建筑设施设备	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/102	100/100
	总层/楼层	102/100	102/102	102/100
	装修状况	102/100	102/100	102/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	物业管理	102/100	102/100	102/100
权益状况	产权状况	100/100	100/100	100/100
	抵押查封状况	100/100	100/100	100/100
	租赁或占用情况	100/100	100/100	100/100
	规划限制情况	100/100	100/100	100/100
修正系数积		1.0612	1.0000	1.0612
比准价格		11,567.17	10,500.00	10,612.08

VIII. 计算结果

比较修正后，考虑到三个比较价格的差异不大，因此以三个比较价格的简单算术平均值作为市场法的比较价格，即：

评估对象房地产评估单价=（11,567.17+10,500.00+10,612.08）/3

=10,900.00 元/m²（取整，结果保留到小数点前两位，不含增值税）

评估对象房地产总价=1151.08×10,900.00= 12,546,800.00 元（不含增值税）

同理，江西奇信集团股份有限公司的禾盛京广中心 1 幢 5 单元 14 层 51401、51402、51403、51404 共计 4 项，其他投资性房地产参照上述评估过程进行评估测算。

②收益法评估

采用收益法评估过程（以江南名苑一层、二层房屋于 2021 年 12 月 31 日公允价值评估过程为例）

I. 评估方法的选择

纳入评估范围内的外购的商业用房，位于深圳市福田区福强路 2135 号江南名苑一层、二层，根据市场调查，类似房地产项目通常是通过股权转让方式实现项目转让，而不是实物资产直接转让的方式，故无类似的房地产交易案例，故无法采用市场法进行评估。而评估对象截至评估基准日均已对外出租，有稳定的租金收益，故本次评估采用收益法测算。

II. 计算公式及评估测算步骤

$$V=[A_1/(1+r)^1+\dots+A_i/(1+r)^n]+A/[(r-g)\times(1+r)^n]\times\{1-[(1+g)/(1+r)]^t\}+E$$

其中：V——房地产在评估基准日的收益价格

A_i——房地产的未来第一年净运营收益

r——房地产的报酬率

n——房地产的租赁期内收益年期

g——租金增长率

t——房地产的租赁期外剩余收益年期

E——土地使用权到期后的房产建筑剩余价值

运用收益法对房地产评估时，按下列步骤进行：

i. 搜集有关收入和费用的资料；

- ii. 估算潜在毛收入；
- iii. 估算有效毛收入；
- iv. 估算运营费用；
- v. 估算净收益；
- vi. 选取适当的报酬率；
- vii. 选用适宜的计算公式求出收益价格。

III. 评估测算过程

i. 收益期的确定

根据被评估单位提供的不动产权资料记载，本次评估对象土地使用权终止日期至 2066 年 8 月 25 日，至评估基准日其剩余土地使用年限为 44.64 年。评估对象建筑物建成于 1998 年 10 月 8 日，钢筋混凝土生产用房的经济耐用年限为 70 年，评估基准日还剩余 46.75 年，根据孰短原则，取土地剩余使用年限 44.64 年。

根据被评估单位提供的租赁合同记载，评估对象目前均已出租，租赁信息具体明细如下：

序号	客户名称	租赁期限	租赁标的	租金	备注
1	深圳维多利亚企业管理咨询有限公司	2020 年 6 月 1 日-2028 年 7 月 31 日	江南名苑一层、二层	511594 元/月，租赁期限内第 3 年起每 2 年在上一年度租金标准基础上调 6%	

ii. 年有效毛收入的确定

本次评估按出租型求取有效毛收入，具体过程如下：

A. 租金水平

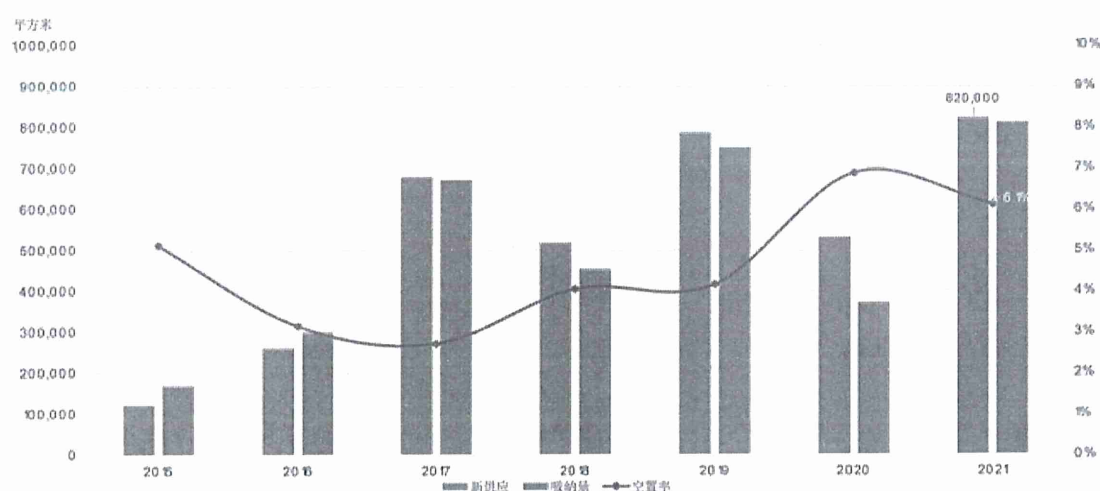
根据被评估单位提供的《深圳市房屋租赁合同书》，租赁期限自 2020 年 6 月 1 日至 2028 年 7 月 31 日止，租金为 511594 元 / 月（或 135 元 / m²/月）（含增值税），租赁期限内第 3 年起每 2 年在上一年度租金标准基础上调 6%，租赁期限外按适当市场租金增幅进行确认。

租金每月支付一次，租赁押金为 2 个月租金，并于租赁期满后无息退还。物业管理费、水电费等由承租方代缴。

深圳精准的疫情防控及常态化工作为经济活动的恢复及发展提供了平稳的环境，尽管年内发生局部新冠疫情，但抗疫工作的迅速反应将影响局限在较小范围，也使得

全年消费活动及经营活动基本恢复。深圳今年迎来多个优质购物中心启幕，全年供应量达到 82 万平方米，创历史新高，全市优质购物中心存量也因此上升至约 592 万平方米。新项目分散于各个区域板块，不断丰富深圳的商业格局。同时由于多数项目所在片区缺乏集中式购物中心，填补了区域内优质购物中心的空白，在经历了一定的预租期后均取得了较高的招商率——2021 年末，年内入市新项目的平均空置率约为 5.3%，甚至较全市优质购物中心整体空置率低 0.8 个百分点。

深圳优质购物中心市场近年新供应、吸纳量与空置率走势



资料来源：戴德梁行研究部

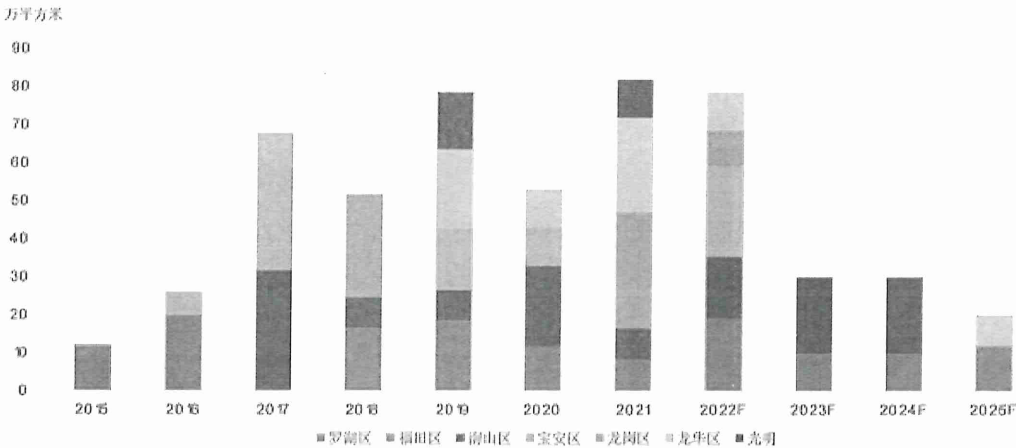
关于区域市场的物业表现，戴德梁行研究部相关人员认为，相较于以往乐于在成熟商圈发展新项目，如今运营商对外围区域的项目信心增强。2021 年末，全市优质购物中心最优层平均租金同比上升 4.1%至每月每平方米 852 元，其中宝安及龙华的涨幅显著，分别为 16.5%及 14.7%。同时，它们也是空置率同比降幅最大的区域，分别下降 2.0 个百分点和 3.3 个百分点，带动全市优质购物中心整体空置较去年同期下降 0.8 个百分点至 6.1%。

从需求方面来看，今年运动娱乐体验类业态对购物中心的租赁需求旺盛，室内攀岩、滑雪、室内蹦极等品类频频入驻购物中心，同时大面积租赁带动了项目的去化。新竞技品类的入驻为游戏社交提供了场所，如 HADO、QQfamily 旗舰店等为游戏发烧友提供了多样选择。备受瞩目的深圳奢侈品市场迎来多个著名品牌在深圳湾万象城开业，另外奢品实体店投放小程序营销和购买渠道的现象频频。下半年以来，迪奥、宝格丽、卡地亚、路易威登等奢品更是在深圳相继举办展览；华南首家老佛爷百货选址

深业上城等等……可见国际品牌对深圳商业市场的期许，而高端消费的回流将持续支撑深圳奢侈品市场的活力。餐饮业态继续积极姿态，亦不断有新品牌进入深圳市场。

2022 年，深圳将有 784, 083 平方米的优质商业计划开业，外围区域面积占比 54. 8%，核心区占比 45. 2%，将延续今年多点供应的趋势。预计新兴商圈的新项目将结构上平抑明年平均租金的上调空间，整体空置率则维持低位运行。此外，全球最大乐高乐园度假区和沙头角口岸免税购物中心等都市文旅项目的打造有望为深圳的商业市场带来更多发展机遇。

深圳优质商业项目近年供应走势及未来预测



资料来源：戴德梁行研究部

除了购物中心以外，深圳作为先行示范区，城市面貌的改善和公共建筑的革新将持续优化城市功能，由此衍生的伴生型商业也将受到更多的市场关注。戴德梁行华南区商业地产部相关人员表示，城市公建非市场化运营面临三个不平衡：公益属性和市场属性，创新设计和实用性能，开发建设和运营管理。戴德梁行透过伴生型商业看城市公建市场化转变的解题思路，为城市公建可持续性运营提供增值服务。

经过市场调查，深圳市福田区类似的商业用房，平均租金约为 135 元 / m²/月（含增值税），本次评估根据同类商业的市场供求状况、商业规划及发展前景等因素，预测其未来的收益状况，预计评估对象于评估基准日起在可收益年限里保持较稳定、幅度适中的年增长的租金水平，经资产评估专业人员市场调查及查询当地商业近年租金水平变化情况，鉴于最近几年当地商业租金处于较缓慢增长阶段，故假设 2022 年-2028

年 7 月 31 日租赁水平按租赁合同确认，2028 年 8 月 1 日至收益期末，预计租金年平均增幅按 3%确定。

B. 租约限制

评估对象已出租部分需考虑租约的限制，即已出租部分按租赁合同的相关约定测算其收益价值。

C. 租赁面积确定

评估对象权属证书记载的江南名苑一层建筑面积为 1769.34 m²、江南名苑二层建筑面积为 2020.25 m²，租金内涵的租赁面积为建筑面积，即租赁面积分别取各自评估对象权属证书记载的建筑面积。

D. 空置和租金损失

租约期内的不考虑空置；根据对深圳市福田区商业出租率的调查，结合评估对象的历史年度和未来实际情况，年空置率确认为 0%，评估对象位于深圳市福田区福强路 2135 号，商业聚集度较高，则 2022 年 1 月 1 日至 2028 年 7 月 31 日租约期结束后无空置期，2028 年 8 月 1 日至收益期末，空置率 2%。由于出租房均有定数额押金，且租金期初支付，故基本不存在收租损失。

E. 其他收入

其他收入包括物业管理费用收入和利息收入，其中：

a. 物业管理费收入

物业管理收入是指物业管理企业利用自身的专业技术，为物业产权人、使用人提供服务，为保持房产物业完好无损而从事日常维修、管理活动而取得的收入。根据被评估单位目前执行的物业管理费用收取的相关文件，由承租方代缴，故本次不对物业管理费收入进行预测。

b. 利息收入

其他收入为租赁保证金（押金）的利息收入，租约期内按合同约定保证金（押金）为二个月的租金，租约期结束后保证金（押金）为 2 个月的租金，保证金至租赁期满返还，返还时不计利息。保证金的存款利息，取评估基准日银行 1 年期定期基准利率 1.5%。

F. 年有效毛收入

未来年有效毛收入=年潜在毛租金收入-一年空置租金损失+年其他收入

iii. 年运营费用的确定

运营费用是指维持房地产正常生产、经营或使用必须支出的费用。根据评估对象的实际情况及相关规定，本次评估确定的运营费用包括管理费、维修费、保险费、税费。

A. 管理费：指对出租房屋进行的必要管理所需的费用。以房地产年有效毛收入为基数乘以年管理费率，本次评估参照同类办公租赁企业经营情况确定为 2%。

B. 维修费：指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用。以房屋重置价为基数乘以年维修费率。根据当地评估基准日工程造价指标，评估对象类似房屋的重置价为 2500~3000 元 / m²，根据评估对象建筑物特征，本次评估房屋重置价格取 2800 元 / m²。年维修费率取 1.50% 确定，维修费的增值税率为 9.00%。

C. 保险费：指房产所有权人为了使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，主要包括财产一切险，营业中断险以及公众责任险等，通常主要是以房地产账面原始成本为基数乘以年保险费率，本次评估结合项目情况确定保险费率为 0.20%，保险费的增值税率为 6.00%。

D. 税费指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花税、房产税、城镇土地使用税。

a. 城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加：根据《财政部国家税务总局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《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 16 号）文件，适用一般计税方法计税，增值税=当期销项税额-当期进项税额，当期销项税额=不含税收入×税率。本次租约期内税率根据企业目前执行的税率政策，估算租金收入的增值税；租约期外税率按一般纳税人出租房地产税率按 9% 计税；进项税额，是指纳税人购进货物、加工修理修配劳务、服务、无形资产或者不动产，支付或者负担的增值税额，本次进项税额主要为运营过程中产生的维修费、保险费的增值税进项税额，则进项税额=维修费/(1+9%)×9%+保险费/(1+6%)×6%。城建税、教育费附加、地方教育费附加依增值税额附征，税率为 12%。

b. 印花税：根据《中华人民共和国印花税法》相关内容，印花税的税目、税率，依照本法所附《印花税法税率表》执行，财产租赁的印花税按税率 0.10%。

c. 房产税：指房屋所有权人需缴纳的相关税费，房产税税率采用比例税率，从价计征的按照房产余值计征，年税率为 1.2%；从租计征的按房产租金收入（不含税）计征，年税率为 12%。本次租约期内按照评估对象现行房产税缴交税率执行，租约期外出租部分按房地产年租金收入估算房产税，未出租部分按从价计征，房产税税金按房产余值计征为： $[\text{房产原值} \times (1-30\%)] \times 1.2\%$ 。

d. 城镇土地使用税：根据深圳市城镇土地使用税纳税等级范围，城镇土地使用税按土地面积为计税依据。评估对象位于福田中心区一级，其中商业用地年税额为 15 元/ m^2 。

E. 年运营费用

运营费用=年管理费+年维修费+年保险费+年税费

iv. 年净收益的确定

租赁期内收益根据租赁合同约定确定；

租赁期外的期间收益求取公式：

期间收益=年有效毛收入-一年运营费用

=年潜在毛租金收入-空置租金损失+年其他收入-（年管理费+年维修费+年保险费+年税费）

v. 报酬率的确定

房地产还原利率采用安全利率加风险补偿率的方法计算，本次评估安全利率选取评估基准日中国人民银行银行于 2015 年 10 月 24 日实施的一年期存款利率 1.5%；风险补偿率通常包括：投资风险补偿率、管理负担补偿率、缺乏流动性补偿率、投资带来的优惠率。

根据待估对象所在地区现在和未来经济状况及评估对象的用途、新旧程度，确定评估对象的各个风险报酬率组成如下表：

报酬率求取表

序号	项目	数值	取值理由	取值
1	无风险报酬率	1.50%	价值时点一年期定期存款利率 1.5%	1.50%

2	风险报酬率	投资风险补偿率	2-6%	投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时，所要求的额外风险补偿。目前同类当地投资类似房地产的风险较大，因此投资风险补偿率按 2-6%考虑	4.50%
		管理负担补偿率	0.1%-1%	投资者投资房地产而付出额外管理所需要的补偿。投资类似房地产通常用于出租，管理负担不大，投资者要求的管理负担补偿率为 0.10%	0.10%
		缺乏流动性补偿率	1%-3%	投资者所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿，投资类似房地产与投资股票、债券和黄金相比，流动性明显要差，投资者要求的缺乏流动性补偿 1.00%	1.00%
		投资带来的优惠率	-1.10%	投资房地产所带来的额外优惠，包括易于获得融资、可获得所得税抵扣等，投资类似房地产有利于获得融资，提高企业知名度，可适当降低投资者对报酬率的要求，取-1.10%	-1.10%
	报酬率区间		3%-10.4%		6.00%

vi. 房屋剩余经济寿命残值的确定

该房屋建筑物于 1998 年 10 月 8 日建成，至评估基准日已使用 23.25 年，钢筋混凝土生产用房的经济寿命为 70 年，经现场勘查，房屋建筑物整体维护保养情况正常，至评估基准日，房屋建筑的剩余经济寿命年限为 46.75 年。在土地使用权法定期限到期后，江南名苑一层、二层的剩余经济寿命为 44.64 年，剩余残值率约为 0%。再将其折现至评估基准日，其价值数额小，故本次评估，对此部分就不考虑。

vii. 评估对象投资性房地产价值的确定

评估人员采用收益法对未来年度净收益进行折现后并加和求取的评估对象江南名苑一层的投资性房地产评估单价为 44,800.00 元/m²（取整到百位，含增值税），评估对象江南名苑一层的投资性房地产总价为 79,262,200.00 元（取整到个位，含增值税）。

根据国家税务总局 2016 年 3 月 31 日公布的《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》，其中：“第三条 一般纳税人转让其取得的不动产，按照以下规定缴纳增值税：（一）一般纳税人转让其 2016 年 4 月 30 日前取得（不含自建）的不动产，可以选择适用简易计税方法计税，以取得的全部价款和价外费用扣除不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额为销售额，按照 5%的征收率计算应纳税额。纳税人应按照上述计税方法向不动产所在地主管地税机关预缴税款，向机构所在地主管国税机关

申报纳税。”，本次评估对象江南名苑一层的投资性房地产评估单价为 42,700.00 元/m²（取整到百位，不含增值税），评估对象江南名苑一层的投资性房地产总价为 75,550,818.00 元（取整到个位，不含增值税）。

具体测算过程见下表：

金额单位：人民币元

序号	项目	计费基数	费率/ 税率	计算说明	租赁期内						租赁期外	备注	
	收益期				2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年			2028 年 1 月 1 日- 2028 年 7 月 31 日
	可出租面积 (㎡)	3789.59			1769.34	1769.34	1769.34	1769.34	1769.34	1769.34	1769.34	1769.34	
	已出租面积 (㎡)	3789.59			1769.34	1769.34	1769.34	1769.34	1769.34	1769.34	1769.34	1769.34	
	未出租面积 (㎡)	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	合同租金 (元)												
	房屋租金(元/月·平方米·含税)	135			135/155.99	155.99	155.99/165.34	165.34	165.34/175.26	175.26	175.26	374	
	物业管理费 (元) (含税)												
	房屋租金(元/月·平方米·含税)												
一	年总收入 (元)				2,761,520.88	3,053,870.79	3,175,318.29	3,235,042.04	3,364,849.59	3,429,353.96	2,000,346.99	7,147,470.50	
(一)	潜在毛租金收入 (元)				2,765,903.06	3,038,522.97	3159970.47	3,220,694.22	3349502.17	3,413,906.14	1,991,445.25	7,129,888.30	
	有效出租面积 (㎡)	3789.59			1769.34	1769.34	1769.34	1769.34	1769.34	1769.34	1769.34	1769.34	
	出租率%	100%			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	98%	
	房屋租金(元/月·平方米·含税)	123.85			123.85/143.11	143.11	143.11/151.69	151.69	151.69/160.79	160.79	160.79	342.66	
(二)	其他收入 (元)				15,347.82	15,347.82	15,347.82	15,347.82	15,347.82	15,347.82	8,901.74	17,824.72	
1	物业管理费 (元)				-	-	-	-	-	-	-	-	
(1)	有效出租面积 (㎡)	3789.59			1769.34	1769.34	1769.34	1769.34	1769.34	1769.34	1769.34	1769.34	
(2)	出租率%	100%			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	98%	
(3)	房屋租金(元/月·平方米·含税)	-			-	-	-	-	-	-	-	-	
2	房屋租赁押金利息收入 (元)				15,347.82	15,347.82	15,347.82	15,347.82	15,347.82	15,347.82	8,901.74	17,824.72	
(1)	有效出租面积 (㎡)	3789.59			1769.34	1769.34	1769.34	1769.34	1769.34	1769.34	1769.34	1769.34	
(2)	房屋租金(元/月·平方米·含税)	123.85			123.85/143.11	143.11	143.11/151.69	151.69	151.69/160.79	160.79	160.79	342.66	
(3)	房屋租赁押金 (元)	1,023,188.00											
(4)	押金月数(月)	2			2	2	2	2	2	2	2	2	
(5)	评估基准日一年期定期基准利率	1.50%			1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	

(五)	折现系数					0.9434	0.8900	0.8396	0.7921	0.7473	0.7050	0.6614	15.0782	
(六)	年现值					624,200.00	823,800.00	875,900.00	872,900.00	916,700.00	908,700.00	516,900.00	73,723,100.00	
四	收益现值合计(含增值税)					79,262,200.00								

根据《地上商业楼层修正系数表》查询得知，首层商业修正系数为 1，第二次商业修正系数为 0.6，按照上述测算过程可得江南名苑二层的投资性房地产评估单价为 25,200.00 元/m²（取整到百位，不含增值税），评估对象江南名苑二层的投资性房地产总价为 50,910,300.00 元（取整到个位，不含增值税）

同理，江西奇信集团股份有限公司剩余的布吉厂房、宿舍，安徽铜陵市北斗星城 91 栋 103、88 栋 108 共计 4 项，惠州市奇信高新材料有限公司的惠州产学研基地厂房、宿舍楼、综合楼共计 3 项，其他投资性房地产参照上述评估过程进行评估测算。

3) 投资性房地产评估价格的公允性与审慎性

2020 年末投资性房地产公允价值为 37,413.19 万元，2021 年末投资性房地产公允价值为 37,959.04 万元。投资性房地产评估范围无变化，公允价值变动损益为 545.85 万元，增值率为 1.46%。

评估增值主要原因：投资性房地产所在区域商业、办公及工业房地产租赁市场行情较好，租赁价格有一定的增长，导致房地产物业的市场价值上涨，造成公允价值变动。

核查结论：

综上，本次投资性房地产评估中选取的市场租金水平与周边房地产租赁市场是一致的，运用的评估方法、评估结果和增值具有合理性和公允性。公司对投资性房地产所采用的初始计量和后续计量方法符合《企业会计准则》的相关规定。

广东省大周行房地产土地资产评估有限公司

2022 年 12 月 21 日

