

深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）

关于深圳证券交易所《关于对深圳市银宝山新科技股份有限公司 2023 年年报的问询函》（公司部年报问询函（2024）第 186 号） 资产评估相关问题答复之核查意见

深圳证券交易所：

根据贵单位 2024 年 5 月 20 日出具的《关于对深圳市银宝山新科技股份有限公司 2023 年年报的问询函》（公司部年报问询函（2024）第 186 号）的要求，深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）就反馈意见中涉及本机构评估师核查的事项进行了专项核查，并就此发表核查意见。现将有关事项回复如下：

问题 2. 关于城市更新项目。年报显示，你公司非经常性损益对净利润的影响金额为 6.54 亿元，主要系公司宝安区石岩街道银宝山新城市更新单元项目取得实质性进展。你公司作为项目申报主体暨项目权利人，在该项目建成后取得回迁物业共计 32,789.90 平方米，确认了资产处置收益 6.40 亿元。你公司前期披露的定期报告显示，你公司前三季度亏损 1.43 亿元，前述资产处置收益和搬迁补偿收益导致你公司 2023 年度扭亏为盈。请你公司：

（3）结合你公司评估确定回迁房估值的具体过程、关键假设与参数、同类房产的估值与交易价格等因素，说明你公司回迁房评估价格的公允性与审慎性。

请为该事项出具评估报告的评估师对上述问题（3）进行核查并发表明确意见。

【回复】

一、回迁房估值的具体过程和结论、关键假设与参数

（一）基本情况

根据《宝安区石岩街道银宝山新城市更新单元项目开发协议》及其补充



协议的具体内容，补偿安置资产为回迁房，业态包含产业研发用房、厂房、宿舍、商业等，物业回迁补偿共计 32,789.90 平方米，其中研发用房 5,093.99 平方米，厂房 19,278.72 平方米，宿舍 8,055.07 平方米，商业 362.12 平方米，实质为未来可获取的回迁房地产资产，资产满足出售条件。

（二）评估结论

本次评估，分别采用市场法和收益法对深圳市银宝山新科技股份有限公司因会计计量了解资产价值的需要涉及的宝安区石岩街道银宝山新城市更新单元项目指定回迁的期房不动产的市场价值进行估算，基于以下原因，选择市场法评估结果作为最终结论：

1、评估对象所在片区房地产交易市场较为成熟，而且市场法是在交易价格的基础上进行区位状况、权益状况及实物状况修正，考虑因素较为全面，比较价格能够真实、准确地反映评估对象的市场价值。

2、收益法的本质是以房地产的预期收益能力为导向求取评估对象的价值，该片区的同类物业有一定的市场需求，租金回报率一般，现行市场租售比有一定背离。收益价格较难真实、准确地反映评估对象的市场价值，因此收益法适用性相对较弱。

经市场法评估，截至评估基准日 2023 年 12 月 31 日，深圳市银宝山新科技股份有限公司因会计计量了解资产价值的需要涉及的宝安区石岩街道银宝山新城市更新单元项目指定回迁的期房不动产的市场价值评估值为大写人民币柒亿壹仟捌佰壹拾万捌仟伍佰元整（RMB71,810.85 万元）。

（三）市场法的测算过程及关键参数

根据资产的实际情况，最终结论评估方法采用市场法。

在评估过程中，评估人员对评估对象周边临近的工改项目进行了走访调查，参考评估对象周边同类型物业进行现场询价，对评估对象周边类似物业的租售信息进行调查及整理，并结合当地房地产市场行情，了解到了基准日实际价格信息，测算评估对象在价值时点的价值；然后根据市场历史规律合理推测未来市场变化，确定评估对象完工时点的价值；最后根据市场提取法、资本收益率等综合确

定折现率，将评估对象完工时点的价值折现至价值时点，得到评估对象期房不动产价值，即为本次评估最终价值。

根据《宝安区石岩街道银宝山新城市更新单元项目合作开发协议》及其补充协议的相关约定，回迁房屋交付时间为合作开发协议协议签订之日起 48 个月内满足交付条件，特殊情况下逾期交付期限不超过 24 个月。本次评估基准日为 2023 年 12 月 31 日，回迁房屋正常交付时间距评估基准日尚有 4 年，因此，折现期取 4 年。利用市场提取法、资本收益率等综合确定折现率，折现率取值 4.50%。

测算过程及关键参数如下：

用途	面积 (m ²)	预期单价 (开发完工时 点) (元/m ²)	折现期(年)	折现率	折现后评估单价 (价值时点)	评估总值 (万元)
M1 厂房	19,278.72	20,438	4	4.50%	19,591	37,768.94
M0 研发办公	5,093.99	22,632	4	4.50%	21,694	11,050.90
配套宿舍 (LOFT)	8,055.07	27,873	4	4.50%	26,717	21,520.73
首层临街商业	362.12	42,358	4	4.50%	40,602	1,470.28
合计	32,789.90					71,810.85

二、同类房产的估值与交易价格比较

评估对象各用途物业经市场法测算的价格与相邻的海谷科技园在评估基准日附近的销售价格相近，且比其历史价格和备案价格均要低。

通过现场走访评估对象相邻的海谷科技园销售中心了解到，海谷科技大厦历史（2019-2022 年）销售成交均价厂房 25,000.00 元/平方米（已售完）、办公 28,000.00 元/平方米起、宿舍 40,000.00 元/平方米左右、商业 70,000.00 元/平方米左右（已售完）。详见下表：

海谷科技园价格

用途	现销售均价 (元/平方米，含税)	历史销售均价 (元/平方米，含税)	备案价格 (元/平方米，含税)
厂房	已售完	25,000.00	25,000.00-30,000.00
办公	低层特价 18,000.00-19,000.00 中高层 23,000.00	28,000.00	28,000-35,000.00

用途	现销售均价 (元/平方米, 含税)	历史销售均价 (元/平方米, 含税)	备案价格 (元/平方米, 含税)
宿舍	低层工抵房一次性付款约 20,000.00; 非工抵房 28,000.00	40,000.00	38,000.00-42,000.00
商业	已售完	70,000.00	59,000.00-85,000.00

本次评估可比实例的选择综合考虑了项目工改工的性质,可比实例与评估对象的距离、物业的档次等;同时,通过现场和电话调查,与销售中心、招商中心工作人员沟通了解,及与中介沟通了解成交价格水平后确定可比实例的售价、租金。本次评估对象评估价格测算依据充分合理,评估结果符合当前市场水平,且于价值时点价格及预期完工时价格均低于相邻的海谷科技园历史售价及备案价格,折现后的评估价格相较相邻的海谷科技园历史售价及备案价格更低,符合审慎原则。

三、关于折现期的确定分析

1、根据《宝安区石岩街道银宝山新城市更新单元项目合作开发协议》及其补充协议的相关约定,回迁房屋交付时间为合作开发协议协议签订之日起 48 个月内满足交付条件,特殊情况下逾期交付期限不超过 24 个月,即本项目正常开发周期为 4 年。

2、根据《宝安区石岩街道银宝山新城市更新单元项目合作开发协议》及其补充协议和《宝安区石岩街道银宝山新城市更新单元规划规划研究报告·专项研究·技术图纸》内容,本项目主要塔楼高度控制在 99 米左右,规划计容建筑面积为 102849 平方米。

根据《深圳市规划和自然资源局关于印发〈深圳市建设用地开工竣工管理办法〉的通知》(深规划资源规〔2023〕11号)第四条第(二)款的相关规定,非住宅类建设项目建筑高度 ≤ 100 米,建筑面积 > 10 万平方米,竣工期限为 4 年内。

本次评估基于《宝安区石岩街道银宝山新城市更新单元项目合作开发协议》及其补充协议的相关约定及《深圳市建设用地开工竣工管理办法》的规定合理假设项目开发周期为 4 年,因此折现期也取 4 年,折现期的确定依据充分、合理。

四、未来市场递增率选择分析

关于未来市场递增率的选择,本次评估选择世联、第一太平戴维斯等第三方

公布的历年统计数据为基础进行计算，经分析计算确定年平均递增率为 3.4%。

根据 2024 年 3 月 5 日《政府工作报告》内容，2023 年国内生产总值超过 126 万亿元，增长 5.20%，增速居世界主要经济体前列，2024 年国内生产总值预期增长 5.00%左右；从深圳当地的 CPI 指标来看，深圳 2013-2022 年平均 CPI 为 2.20%，与一年期固定存款利率 1.45%之和为 3.65%。本次评估采用的年均增长率 3.40%，不仅低于中国 2024 年 GDP 增速预测，也低于深圳当地近十年平均 CPI 指数和一年期固定存款利率之和，未来市场增长率取值是谨慎的、合理的。

五、折现率选择分析

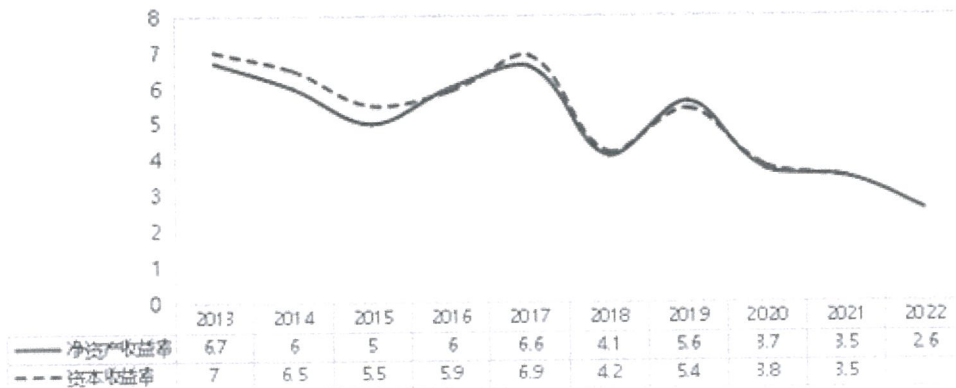
本次评估，考虑了市场提取法计算的报酬率、《企业绩效评价标准值》中资本收益率历年均值等不同指标，经综合分析最终确定报酬率取值 4.5%作为本次评估的折现率，结果确定依据充分合理，与不同指标对比，本次评估该参数取值符合审慎原则：

1、根据美联物业全国研究中心对深圳市二手写字楼租金回报率率的统计，如下图所示，近三年回报率在 3.93%~4.63%之间，近四个季度均值为 4.53%，2023 年 Q2 之后呈现回落趋势。



2、根据 2014 年-2023 年国务院国资委考核分配局发布的《企业绩效评价标准值》中房地产全行业收益里均值显示，收益率整体呈现下降趋势，2019~2022 年净资产收益率均值为 3.9%、2019~2021 年资本收益率均值为 4.23%。

国资委-房地产全行业收益率均值



注：2023 年发布的统计数据中无“资本收益率”指标。

本次评估折现率取值 4.5%，处于第三方机构统计的合理区间内，已高于国务院国资委考核分配局统计的近年收益率指标均值，符合审慎原则。故本次评估取累加法确定的报酬率 4.5%作为折现率。报酬率的取值依据充分，结果合理。

六、评估机构核查意见

经核查，评估师认为：

1、回迁房估值的具体过程、关键假设与参数的选择等测算过程及依据充分，取值合理，回迁房评估价格是公允的、审慎的；

2、对比同类房产的估值与交易价格等因素，市场法评估结果合理。

（此页无正文，为深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）关于深圳证券交易所《关于对深圳市银宝山新科技股份有限公司 2023 年年报的问询函》（公司部年报问询函〔2024〕第 186 号）资产评估相关问题答复之核查意见之盖章页）

深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）

2024 年 5 月 31 日



4883