

## 北京亚太联华资产评估有限公司

### 关于深圳证券交易所对天夏智慧城市科技股份有限公司 的重组问询函之专项核查意见

根据深交所于 2017 年 1 月 26 日出具的《关于对天夏智慧城市科技股份有限公司的重组问询函》（非许可类重组问询函[2017]第 3 号，以下简称“《问询函》”）的要求，本所对天夏智慧相关情况进行进一步查证，出具本专项核查意见。

**问题：**重组报告书评估章节显示，天吻娇颜房屋建筑物中存在隐蔽资产，由于客观上无法核实其实际工程量，本次评估以账面价值 3,097.05 万元列示。请你公司及评估机构补充披露隐蔽资产的具体内容，无法核实实际工程量的原因。同时请你公司及评估机构补充披露资产基础法下交易标的房屋建筑物的具体评估过程及收益法下交易标的的自由现金流量表和收益法评估结果表。

#### 一、请你公司及评估机构补充披露隐蔽资产的具体内容

**回复：**天吻娇颜房屋建筑物中存在隐蔽资产为生产厂房（粤房地证字第 C3390433 号）、成品仓库一（粤房地证字第 C3390426 号）、仓库四（危险品仓，自建房屋，无权证）、仓库五（中转仓，自建房屋，无权证）等 4 项房屋的基础土石方工程，具体情况见下表： 金额单位：万元

序号	权证编号	建筑物名称	座落位置	层数	结构	建成年月	建筑面积/ m <sup>2</sup>	土石方工程 账面值	土石方工程 评估值
1	粤房地证字第 C3390433 号	生产厂房	广州市从化区经济开发区福从路 18 号	2 层	钢混	2008 年 3 月	12,906.57	2,649.55	2,649.55
2	粤房地证字第 C3390426 号	成品仓库一	广州市从化区经济开发区福从路	1 层	钢混	2008 年 3 月	4,557.73	212.50	212.50

	号		18号						
3	自建（无权证）	仓库四（危险品仓）	广州市从化区经济开发区福从路18号	1层	钢混	2007年12月	192.00	110.00	110.00
4	自建（无权证）	仓库五（中转仓）	广州市从化区经济开发区福从路18号	1层	钢混	2007年12月	251.00	125.00	125.00
合计								3,097.05	3,097.05

## 二、无法核实实际工程量的原因

**回复：**天吻娇颜4项房屋建筑物的土石方工程位于房屋建筑物下方，无法进行现场勘查；同时天吻娇颜4项房屋建筑物的土石方工程的工程量资料、图纸资料不齐全，替代程序无法履行，致使无法合理估计土石方工程的实际工程量，故该次评估以账面价值列示。

## 三、请你公司及评估机构补充披露资产基础法下交易标的房屋建筑物的具体评估过程

**回复：**资产基础法下交易标的房屋建筑物的具体评估过程：

### （一）评估范围

纳入评估范围的建（构）筑物类资产主要为天吻娇颜2008年3月-2015年2月建造的办公楼、生产车间、仓库及股东投资入股的房产等。主要建（构）筑物如下表：

金额单位：万元

序号	权证编号	建筑物名称	座落位置	层数	结构	建成年月	建筑面积/m <sup>2</sup>	账面值	评估值
1	粤房地证字第C3390434号	办公楼	广州市从化区经济开发区福从路18号	7层	钢混	2008年3月	8,562.07	2,220.80	2,250.02
2	粤房地证字第C3390433号	生产厂房	广州市从化区经济开发区福从路18号	2层	钢混	2008年3月	12,906.57	5,967.46	6,073.28
3	粤房地证字第C3390427号	职工食堂	广州市从化区经济开发区福从路18号	3层	钢混	2007年11月	3,529.80	366.98	459.70

4	粤房地证字第 C3390425 号	成品仓库二	广州市从化区经济开发区福从路 18 号	1 层	钢混	2007 年 4 月	3,257.77	823.20	826.69
5	粤房地证字第 C3390424 号	消防水池&公用工程	广州市从化区经济开发区福从路 18 号	1 层	钢混	2007 年 4 月	848.20	845.96	853.22
6	粤房地证字第 C3390426 号	成品仓库一	广州市从化区经济开发区福从路 18 号	1 层	钢混	2008 年 3 月	4,557.73	1,133.61	1,167.69
7	粤房地证字第 C3390428 号	职工宿舍	广州市从化区经济开发区福从路 18 号	5 层	钢混	2008 年 3 月	7,669.40	711.13	982.45
8	粤房地权证从字第 0112157769 号	包装车间一	广州市从化区经济开发区福从路 18 号	1 层	钢混	2011 年 6 月	2,421.58	639.97	652.91
9	粤房地权证从字第 0111005769 号	包装车间二	广州市从化区经济开发区福从路 18 号	1 层	钢混	2012 年 10 月	3,603.96	700.00	998.08
10	粤(2016)广州市不动产权 02213475	科韵路 16 号自编 1 栋 901 房	广州市天河区科韵路 16 号	第 9 层	钢混	2006 年 3 月	1,572.66	2,041.31	2,192.87
11	粤(2016)广州市不动产权 02213454	科韵路 16 号自编 1 栋 1001 房	广州市天河区科韵路 16 号	第 10 层	钢混	2006 年 3 月	1,572.66	2,041.31	2,192.87
12	梧房权证长洲字 6027100 号	新兴二路 137-5 号房产	梧州市长洲区新兴二路 137-5 号	6 层	钢混	1998 年 6 月	1,718.95	908.42	908.42
13	自建无权证	仓储办公楼	厂区		土建	2007 年 12 月	280.00	564.16	374.69
14	自建无权证	会所楼	厂区		土建	2007 年 12 月	160.00	418.66	248.99
15	自建无权证	配电房	厂区		土建	2007 年 12 月	150.00	638.68	585.00
16	自建无权证	仓库四(危险品仓)	厂区		土建	2007 年 12 月	192.00	243.41	249.60

17	自建产权证	仓库五（中转仓）	厂区		土建	2007年12月	251.00	180.36	183.30
18	自建产权证	其他构筑物	厂区		土建	2007年12月-2015年2月		703.77	552.87
19		生产厂房土石方工程						2,649.55	2,649.55
20		成品仓库一土石方工程						212.50	212.50
21		仓库四（危险品仓）土石方工程						110.00	110.00
22		仓库五（中转仓）土石方工程						125.00	125.00
合计								24,246.24	24,849.70

## （二）审查、现场勘查和市场调查

### 1、资料审查

#### （1）评估申报表的审查

房屋建筑物清查申报表中的建筑面积以企业根据相关图纸并结合现场测量情况进行申报的。

#### （2）权证审查

本次评估范围内的建（构）筑物证载建筑面积共 52,221.35 m<sup>2</sup>，建筑结构为框架及钢混，持有房产证。

### 2、现场勘查

评估人员在评估时对现场作了全面的勘查，一方面是为了核实委估项目账面是否与实际相符，核对建筑面积和结构类型等，另一方面是查看建筑基础和结构的现时状况，查看其稳定性和牢固性等。经现场勘查，天吻娇颜的房屋建筑物室内外配套设施较为完善，使用功能正常。

经现场勘查，认为委估的建（构）筑物可持续使用。

### 3、市场调查

市场调查主要是搜集与建（构）筑物评估的有关资料，包括主要建材的取费标准、目前执行的前期及其它费用标准以及当地的建筑单方造价资料、房屋建筑物周边的市场情况等，上述资料的搜集，为评估工作提供了可靠、准确的依据，

以确保评估值的准确性。

### （三）评估程序

1、由委托方将需要参加评估的建筑物按评估要求填写评估申报表。

2、评估人员首先对企业提供的评估申报表进行检查，凡不符合填写要求的请企业有关人员补齐填全。

评估人员按企业提供的符合要求的评估申报表由企业主管人员陪同进行现场实地查勘。评估人员在现场对房屋建筑的结构形式、层高、层数、跨度、材质、内外装修、施工质量、使用维修情况进行逐项详细的记录，并向有关人员深入了解房屋建筑的基础情况。

3、根据本次评估目的和已收集的资料,确定合适的评估方法（成本法、市场法、收益法）对房屋建筑物评定估算。

4、确定评估思路，综合测算分析，得出被评估房屋建筑物在评估基准日的价值。

5、撰写评估技术说明。

### （四）评估方法

根据本次评估的目的，结合被评估房屋建筑物的特点和房屋建筑物所在地房地产市场发育情况，对房屋建筑物采用成本法进行评估。基本公式为：

评估值 = 重置全价 × 成新率

重置全价 = 建安工程造价 + 工程建设其他相关费用 + 资金成本

#### ① 建安工程造价的确定

建安工程造价主要采用“预决算调整法”、“重编预算法”、“单方造价估算法”和“类比法”确定。

对于重大的房屋建筑物，工程招投标文件、工程预决算资料、施工图纸、工程施工承包合同等资料比较齐全的，采用“预决算调整法”确定其建筑造价。即根据企业提供的房屋建筑物清查评估明细表，在现场勘察的基础上，以企业提供的有关典型工程的决算书为基础，按照被评估资产所在地建安工程预算定额标准和评估基准日的当地材料价格及工程量确定其建筑造价。

对于无预决算资料的房屋建筑物，采用“重编预算法”确定其建安工程造价，即评估人员根据企业提供的图纸和现场勘察的实际情况测算工程量，根据有关定

额和评估基准日当地材料价格，测算出该工程的建安工程造价。

对于工程预决算资料不完整及价值量小、结构简单的房屋建筑物，采用“单方造价估算法”确定其工程造价，即根据该房屋建筑物的实际结构特点、粉饰条件、建设标准等条件估算出其合理单方施工消耗工程量，据以估算其建安工程造价。

对于企业无法提供工程预决算资料的房屋建筑物项目，则以类似结构的房产项目和建筑经济指标估算其建安工程造价。

#### ② 工程建设其他相关费用的确定

工程建设其他相关费用是指依据有关规定，以在现时条件下重新购建全部固定资产而必须发生的、扣除土地相关费用和工器具、家具购置费用后的其他相关费用，一般包括：建设单位管理费、勘察设计费、施工图预算编制费、工程监理费、联合试运行及调试费等。评估过程中按照国家 and 地方现行有关政策规定的计费标准并结合市场惯例，通过分析、计算后确定。

#### ③ 资金成本确定

资金成本是指工程建设合理周期内投入建设资金的利息成本。评估过程中，按照中国人民银行发布的银行贷款利率，结合合理工期并假设资金均匀投入计算确定。基本公式为：

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价} + \text{工程建设其他相关费用}) \times \text{利率} \times (\text{合理工期} / 2)$$

#### ④ 成新率的确定

对于价值较高的重点房屋建筑物，采用年限法成新率和现场勘察成新率加权平均的方法确定。基本公式为：

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

评估人员依据现场勘查的情况，根据被评估房屋建筑物的结构形式、建筑面积、内部设施以及装修、改造、维修等实际情况，估计出尚可使用年限，并结合被评估房屋建筑物的已使用时间来计算确定其年限法成新率。基本公式为：

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

同时，评估人员根据现场勘察了解的情况，对被评估房屋建筑物的结构（包括基础、承重构件、屋面、非承重件等）、装修（包括门窗、楼地面、内外粉饰、顶棚、装修等）、设备（包括水、电、暖等）等的现状以及平时维修情况，结合

建设部颁布的《房屋完损等级评定标准》，对各个部分分别鉴定打分，汇总打分情况，综合计算该房屋的现场勘察成新率。基本公式为：

现场勘察成新率 = (结构部分分值 ×G + 装修部分分值 ×S + 设备部分分值 ×B) ×100%

式中 G、S、B 分别为被评估房屋建筑物结构、装修、设备三个部分的分值权重系数，以被评估房屋建筑物的实际情况经分析后确定。

对于价值较低的一般性房屋建筑物，以其年限法成新率作为其成新率。

成新率的确定是专业评估人员基于技术、经验及现场勘察情况所做出的专业性综合判断的结果。

对于收益性房屋建筑物，采用收益法进行评估。即通过分析预测被评估房屋建筑物在未来期间内的客观总收益和扣除客观总费用后所能取得的客观净收益，通过运用资本化率折现的方法评定估算房屋建筑物在评估基准日的价值。基本公式为：

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{Ri}{(1+r)^i}$$

符号含义：

PV—被评估房屋价值；

Ri —未来第 i 年预期净收益；

r —资本化率；

n —预测的收益期。

#### (五) 评估结果

本次评估房屋建筑物类资产账面值为 24,246.23 万元；评估值为 24,849.70 万元，增值率 2.49%。

#### (六) 评估过程示例

##### 示例一

房屋建筑物 (房屋第 1 项)

概况：委估房产位于广州市从化区经济开发区福从路 18 号，为钢混结构，共 7 层，建筑面积 8,562.07 m<sup>2</sup>。外墙采用保温隔热板，内墙面为白水泥乳胶漆，铝合金门窗，地面大多为大理石瓷砖，于 2008 年 3 月建成并投入使用，目前维护

较好可满足正常使用。

## 1、建安造价取费

### (1) 土建工程费

序号	费用名称	计算公式	费率	金额/元
一	直接费	(一) + (二) + (三) + (四)		10,093,366.84
(一)	直接工程费			7,137,403.02
(二)	措施项目费	1+2+...+9		2,955,963.83
1	环境保护及文明施工费	直接工程费×费率	0.72%	51,389.30
2	安全施工费	直接工程费×费率	2.05%	146,316.76
3	临时设施费	直接工程费×费率	0.88%	62,809.15
4	夜间施工费	按规定计取		
5	二次搬运费	人工费×费率	0.51%	5,164.61
6	冬季施工增加费	按规定计取		
7	雨季施工增加费	人工费×费率	0.65%	6,582.35
8	检验试验费、生产工具用具使用费	人工费×费率	1.82%	18,430.57
9	大型机械安拆、场外运输	11,165.04	100.00%	11,165.04
10	模板工程	1,598,184.47	100.00%	1,598,184.47



11	脚手架工程	467,447.79	100.00%	467,447.79
12	混凝土泵送增加费	147,923.87	100.00%	147,923.87
13	垂直运输工程	440,549.92	100.00%	440,549.92
9	已完工程保护费	按规定计取		
(三)	未计价材料费	按规定计算		
(四)	估价项目、现场签证及索赔项目	按规定计取		
二	间接费	(一) + (二)		701,522.72
(一)	规费	1+2+3+4+5		234,736.56
1	工程排污费	人工费×费率	0.52%	5,265.88
2	社会保障费	(1)+(2)+(3)+(4)+(5)		215,192.06
(1)	养老保险费	人工费×核定的费率	20.53%	207,900.84
(2)	失业保险金	人工费×核定的费率		
(3)	医疗保险费	人工费×核定的费率		
(4)	住房公积金	人工费×核定的费率		
(5)	生育保险费	人工费×费率	0.72%	7,291.21
3	工伤保险费	人工费×费率	1.04%	10,531.75

4	危险作业意外伤害保险费	人工费×费率	0.37%	3,746.87
5	工程质量检测、室内环境检测费	按规定计取		
(二)	企业管理费	直接工程费×费率	6.54%	466,786.16
三	利润	人工费×费率	18.00%	182,280.33
四	价差（包括人工、材料、机械）	按规定计取		1,942,482.10
五	总承包服务费	按规定计取	0-2%	123,308.16
六	税金	(一) + (二)		444,764.94
(一)	营业税、城建税及教育附加	(一+二+三+四+五) × 费率	3.41%	444,764.94
(二)	构件增值税	按规定计取		
七	工程造价	一+二+三+四+五+六		13,487,725.09

## (2) 装饰工程费

序号	费用名称	计算公式	费率	金额/元
一	直接费	(一) + (二) + (三) + (四)		5,801,888.40
(一)	直接工程费			5,563,865.22
(二)	措施项目费	1+2+...+9		238,023.19
1	环境保护及文明施工费	人工费×费率	2.03%	14,429.91
2	安全施工费	人工费×费率	4.20%	29,854.99
3	临时设施费	人工费×费率	2.48%	17,628.66
4	夜间施工费	按规定计取		
5	二次搬运费	人工费×费率	0.51%	3,625.25
6	冬季施工增加费	按规定计取		

7	雨季施工增加费	人工费×费率	0.65%	4,620.42
8	检验试验费、生产工具用具使用费	人工费×费率	1.82%	12,937.16
9	混凝土、钢筋混凝土模板及支架	按规定计算		56,341.43
10	脚手架	按规定计算		98,585.36
11	已完工程保护费	按规定计取		
(三)	未计价材料费	按规定计算		
(四)	估价项目、现场签证及索赔项目	按规定计取		
二	间接费	(一) + (二)		456,070.56
(一)	规费	1+2+3+4+5		164,771.13
1	工程排污费	人工费×费率	0.52%	3,696.33
2	社会保障费	(1)+(2)+(3)+(4)+(5)		151,052.05
(1)	养老保险费	人工费×核定的费率	20.53%	145,934.05
(2)	失业保险金	人工费×核定的费率		
(3)	医疗保险费	人工费×核定的费率		
(4)	住房公积金	人工费×核定的费率		
(5)	生育保险费	人工费×费率		
3	工伤保险费	人工费×费率	1.04%	7,392.67
4	危险作业意外伤害保险费	人工费×费率	0.37%	2,630.08
5	工程质量检测、室内环境检测费	按规定计取		
(二)	企业管理费	人工费×费率	40.98%	291,299.43
三	利润	人工费×费率	18.00%	127,949.97
四	价差(包括人工、材料、机械)	按规定计取		172,745.57
五	总承包服务费	按规定计取		28,874.85
六	税金	(一) + (二)		224,634.75
(一)	营业税、城建税及教育附加	(一+二+三+四+五) × 费率	3.41%	224,634.75
(二)	构件增值税	按规定计取		
七	工程造价	一+二+三+四+五+六		6,812,164.11

(3) 安装工程费

序号	费用名称	计算公式	费率	金额
一	直接费	(一) + (二) + (三) + (四)		2,541,122.31
(一)	直接工程费			2,525,069.33
(二)	措施项目费	1+2+...+9		16,052.99
1	环境保护及文明施工费	人工费×费率	2.08%	2,046.22
2	安全施工费	人工费×费率	4.20%	4,131.78
3	临时设施费	人工费×费率	2.78%	2,734.85
4	夜间施工费	按规定计取		
5	二次搬运费	人工费×费率	0.51%	501.72
6	冬季施工增加费	按规定计取		
7	雨季施工增加费	人工费×费率	0.65%	639.44
8	检验试验费、生产工具用具使用费	人工费×费率	1.82%	1,790.44
	脚手架			4,208.54
9	已完工程保护费	按规定计取		
(三)	未计价材料费	按规定计算		
(四)	估价项目、现场签证及索赔项目	按规定计取		
二	间接费	(一) + (二)		63,117.91
(一)	规费	1+2+3+4+5		22,803.51
1	工程排污费	人工费×费率	0.52%	511.55
2	社会保障费	(1)+(2)+(3)+(4)+(5)		20,904.86
(1)	养老保险费	人工费×核定的费率	20.53%	20,196.55
(2)	失业保险金	人工费×核定的费率		
(3)	医疗保险费	人工费×核定的费率		
(4)	住房公积金	人工费×核定的费率		
(5)	生育保险费	人工费×费率	0.72%	708.31
3	工伤保险费	人工费×费率	1.04%	1,023.11
4	危险作业意外伤害保险费	人工费×费率	0.37%	363.99
5	工程质量检测、室内环境检测费	按规定计取		
(二)	企业管理费	人工费×费率	40.98%	40,314.40
三	利润	人工费×费率	18.00%	17,707.64

四	价差（包括人工、材料、机械）	按规定计取		42,344.14
五	总承包服务费	按规定计取		25,974.37
六	税金	(一) + (二)		91,738.08
(一)	营业税、城建税及教育附加	(一+二+三+四+五) × 费率	3.41%	91,738.08
(二)	构件增值税	按规定计取		
七	工程造价	一+二+三+四+五+六		2,782,004.47

#### (4) 建安总造价

序号	项目	金额/元	所占比例(%)
1	土建工程费	13,487,725.09	58.43
2	装饰工程费	6,812,164.11	29.51
3	安装工程费	2,782,004.47	12.05
	建安工程总造价	23,081,893.67	100.00

#### 2、工程建设其他相关费用

序号	费用名称	取费基数	费率	金额/元	取费依据
1	建安工程总造价			23,081,893.67	
2	建筑面积			8,562.07	
1	建设单位管理费	建安工程造价	1.50%	346,228.41	财建[2002]394号
2	勘察设计费	建安工程造价	3.37%	777,859.82	计价格[2002]10号
3	工程建设监理费	建安工程造价	2.50%	577,047.34	发改价格[2007]670号
4	招标代理服务费	建安工程造价	0.70%	161,573.26	计价格[2002]1980号
5	环境影响评价费	建安工程造价	0.34%	78,478.44	计价格[2002]125号
	合计			1,941,187.27	

3、资金成本=（建安造价+工程建设其他相关费用）×工期×利率×50%

$$= (23,081,893.67 + 1,941,187.27) \times 2 \times 4.35\% \times 50\%$$

$$= 1,088,504.02 \text{ (元)}$$

#### 4、成新率

成新率评定现场评估记录表

资产名称		办公楼			
建筑结构		钢混	建筑面积	8,562.07	
竣工启用时间		2008/3/1	已用年限	8.34	
经济使用年限		50	尚可使用年限	41.66	
使用年限成新率(%)			83%		
现场勘查记录及分值					
项 目		基本情况	标准分	评估分	权重
结构部分	地基基础	有足够承载能力,无任何不均匀沉降	25	22	0.6
	承重构件	完好坚固	25	23	
	墙 体	完好坚固	15	12	
	屋 面	不渗漏,防水、隔热、保温层完好	20	18	
	楼 地 面	完好平整	15	13	
	小 计		100	88	
装修部分	门 窗	完好无损,开关灵活	30	24	0.25
	外 装 修	完整无损	25	22	
	内 装 修	完整无损	25	23	
	顶 面	完好坚固	20	18	
	小 计		100	87	
安装部分	水 卫	上、下水管道畅通无阻,器具完好	50	45	0.15
	电 照	完整牢固,绝缘良好	50	45	
	小 计		100	90	
成新率测算					
完好分值率(%)		88%			
综合成新率(%)		86%			

## 5、评估值的计算

评估值=重置价×成新率

$$= (\text{建安造价} + \text{工程前期及其他费用} + \text{资金成本}) \times \text{成新率}$$

$$= (23,081,893.67 + 1,941,187.27 + 1,088,504.02) \times 86\%$$

$$= 22,500,200 \text{ (元)}$$

#### 示例二 （房屋第 10 项）

根据委托方提供《房地产权证》复印件：估价对象的权利人为天吻娇颜，位于广州市天河区科韵路 16 号，登记号为 16 登记 09010770，土地权属性质为国有，用途为办公用地，使用权类型为出让。

该房产于 2006 年 3 月竣工，建筑面积 1,572.66 平方米，钢混结构，基础承载力较好，未出现明显不均匀沉降和趋向倾斜，各承重结构（柱、梁）无明显断裂与明显破损。房产证号：粤（2016）广州市不动产权 02213475。使用年限至 2054 年 10 月，预计收益期 28 年。

#### 1、客观总收益

客观总收益由租约内收益和租约外收益构成。根据企业提供的 901 号租赁合同，该房产租金为 16.85 万元/年，租赁期限自 2016 年 5 月 16 日至 2017 年 5 月 15 日；租金 18.20 万元，租赁期限自 2017 年 5 月 16 日至 2018 年 5 月 15 日。经对周边相近写字楼查询，该房产市场租金约为 122.74 元/日/平方米。根据该地区写字楼租金情况，每年租金上涨约为 1%。故

$$\text{租约内收益} = 542.58 \text{ 万元}$$

$$\text{租约外收益} = 6,386.48 \text{ 万元}$$

$$\text{客观总收益} = 542.58 + 6,386.48 = 6,929.06 \text{ 万元。}$$

#### 2、客观总成本

$$\text{客观总成本} = \text{税金} + \text{管理费} + \text{保险费} + \text{维护费}$$

$$= 255.08 + 346.45 + 17.10 + 815.40$$

$$= 1,434.02 \text{ 万元}$$

#### 3、净收益

$$\text{净收益} = \text{客观总收益} - \text{客观总成本}$$

$$= 6,929.06 - 1,434.02$$

$$= 5,495.04 \text{ 万元}$$

#### 4、资本化率

资本化率测算如下：

一年期存款利率	1.50%
通货膨胀率	3.00%

企业特定风险	3.00%
合计	7.50%

## 5、评估值

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{Ri}{(1+r)^i}$$

将以上测算数据带入公式：

整体测算如下：

序号	项目	说明	计算结果	费率
1	建筑面积 (m <sup>2</sup> )		1,572.00	
2	A 房地产年总收益 (万元)	客观租金	6,929.06	
2.1	客观租金 (元/m <sup>2</sup> /月)		107.16	
2.2	房屋重置单价 (元/m <sup>2</sup> )		2,600.00	
2.3	空置率		-	
3	B 年经营成本 (万元)		1,434.02	
3.1	(1) 管理费 (万元)	年总收益的×费率	346.45	5.00%
3.2	(2) 维修保养费 (万元)	房屋重置单价×建筑面积×费率	815.40	1.75%
3.3	(3) 税金 (万元)	年总收益的×税费率	255.08	3.68%
3.4	(4) 保险费 (万元)	房屋重置单价×建筑面积×费率	17.10	0.15%
4	C 房地年纯收益	年总收益—年经营成本	5,495.04	
	收益年限 n (年)		28	
	综合资本化率 r		7.50%	
5	房地产价格 (万元)	$P = \frac{A}{r} \left[ 1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$	2,192.87	
6	房地产单价 (元/m <sup>2</sup> )		13,949.55	

测算该房屋建筑物评估值为： 2,192.87 万元，评估单价为 1.39 万元/m<sup>2</sup>。

## 四、收益法下交易标的的自由现金流量表和收益法评估结果表：

回复：详见下表

### 1、自由现金流量表

项目	2016 年 7—12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	永续
主营收入	10,735.75	18,938.86	22,090.84	24,851.69	27,421.51	30,105.44	30,105.44
主营成本	8,993.16	15,772.27	18,318.30	20,329.77	22,395.76	24,542.54	24,542.54
税金及附加	44.64	86.63	97.86	111.47	120.94	131.03	131.03
经营费用	31.78	69.30	69.98	70.66	71.34	72.04	72.04
管理费用	1,061.77	1,873.05	2,184.78	2,457.83	2,711.99	2,977.43	2,977.43
财务费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	604.40	1,137.60	1,419.93	1,881.96	2,121.48	2,382.41	2,382.41



所得税	0.00	0.00	0.00	470.49	530.37	595.60	595.60
净利润	604.40	1,137.60	1,419.93	1,411.47	1,591.11	1,786.81	1,786.81
息税前利润 (EBIT)	604.40	1,137.60	1,419.93	1,881.96	2,121.48	2,382.41	2,382.41
折旧	627.82	1,255.63	1,255.63	1,255.63	1,255.63	1,255.63	1,255.63
摊销	33.08	66.16	66.16	66.16	66.16	66.16	66.16
税后利息支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资本性支出	68.99	644.79	644.79	644.79	644.79	644.79	644.79
营运资金追加 额	-134.61	-3,885.63	-65.52	-39.59	-52.62	-54.06	0.00
净现金流量	1,330.91	5,700.23	2,162.45	2,128.07	2,320.73	2,517.88	2,463.81
折现率	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11
折现期	0.25	0.75	1.75	2.75	3.75	4.75	4.75
复利现值系数	0.97	0.87	0.79	0.74	0.67	0.60	5.31
净现值	1,295.65	4,984.85	1,698.82	1,584.56	1,552.34	1,512.99	13,077.92
累计净现值							25,707.14
加：非营业性资产							11,023.58
溢余资产							9,305.35
长期投资							0.00
减：非经营负债							0.00
减：有息负债							11,895.37
股东权益价值							34,140.68

## 2、收益法评估结果表

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	18,622.41			
2 非流动资产	27,993.28			
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				

7	投资性房地产				
8	固定资产	25,557.26			
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产	1,819.95			
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产	95.57			
19	其他非流动资产	520.50			
20	资产总计	46,615.69			
21	流动负债	15,184.03			
22	非流动负债				
23	负债总计	15,184.03			
24	净资产（股东全部权益）	31,431.66	34,140.68	2,709.02	8.62

【此页无正文，北京亚太联华资产评估有限公司关于深圳证券交易所对天夏智慧城市科技股份有限公司的重组问询函之专项核查意见】

签章：北京亚太联华资产评估有限公司

2017年5月3日