证券代码:002421 证券简称:达实智能 公告编号:2021-042

深圳达实智能股份有限公司关于第三期限制性股票激励计划第二个解除限售期解除限售股份上市流通的提示性公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

特别提示:

1. 本次符合解除限售条件的激励对象共计123人,可申请解除限售并上市流通的限制性股票数量为8,212,200股,占公司股本总额的0.4269%;

2. 本次解除限售股份上市流通日期为2021年9月24日。

深圳达实智能股份有限公司(以下简称“公司”)第七届董事会第十五次会议批准了《关于第三期限制性股票激励计划第二个解除限售期解除限售条件成就的议案》,董事会确认公司第三期限制性股票激励计划第二个解除限售期解除限售条件成就。具体情况如下:

一、第三期限制性股票计划已履行的相关审批程序

1. 2019年7月5日,公司召开第六届董事会第二十五次会议,审议通过了《第三期限制性股票激励计划(草案)》及摘要、《第三期限制性股票激励计划考核管理办法》《关于提请股东大会授权董事会办理第三期限制性股票激励计划相关事宜的议案》。同日,公司召开第六届监事会第十四次会议,审议通过了《第三期限制性股票激励计划(草案)》及摘要、《第三期限制性股票激励计划考核管理办法》《关于核实第三期限制性股票激励计划中授予限制性股票激励对象名单的议案》。公司独立董事对本次激励计划发表了明确同意的独立意见。

2. 2019年7月9日至2019 年7月19日,公司通过内部办公系统对激励对象的姓名及职务进行了内部公示,在公示期间,未收到任何人对本次拟激励对象提出的异议。公司于2019年7月20日披露了《监事会关于第三期限制性股票激励计划激励对象名单审核意见及公示情况说明》。

3. 2019年7月25日,公司召开2019 年第一次临时股东大会,审议通过了《第三期限制性股票激励计划(草案)》及摘要、《第三期限制性股票激励计划考核管理办法》《关于提请股东大会授权董事会办理第三期限制性股票激励计划相关事宜的议案》,并披露了《关于第三期限制性股票激励计划内幕信息知情人及激励对象买卖公司股票情况的自查报告》,公司对内幕信息知情人和激励对象在激励计划公开披露前6个月内买卖公司股票的情况进行了自查。

4. 2019年8月19日,公司召开第六届董事会第二十七次会议、第六届监事会第十六次会议,审议通过了《关于调整第三期限制性股票激励计划相关事项的议案》《关于向激励对象授予第三期限制性股票的议案》。公司独立董事对相关事项发表了独立意见,监事会对本次授予限制性股票的激励对象名单进行了核实并发表了核查意见。

5. 2019年9月5日,公司董事会已实施并完成了本次限制性股票授予登记工作,授予日为2019年8月19日,上市日期为2019年9月6日。

6. 2020年4月24日,公司召开第七届董事会第六次会议及第七届监事会第四次会议,审议通过《关于回购注销部分限制性股票的议案》,同意对公司第三期限制性股票计划所涉及的138名因第一个解除限售期公司业绩考核要求未能达标及部分激励对象离职而不具备解除限售资格的激励对象所持有的相应已获授但尚未解除限售的限制性股票共计1,041万股进行回购注销,回购价格为1.90元/股。

7. 2020年5月18日,公司召开2019年年度股东大会,审议通过《关于回购注销部分限制性股票的议案》,并于2020年5月19日披露了《减资公告》。

8. 第三期限制性股票计划第一次回购注销事宜于2020年7月29日办理完成。

9. 2021年4月8日,公司召开第七届董事会第十二次会议、第七届监事会第八次会议,审议通过《关于回购注销部分限制性股票的议案》,同意对公司第三期限制性股票计划所涉及的8名因离职而不具备解除限售资格的激励对象所持有的相应已获授但尚未解除限售的限制性股票共计114.1万股进行回购注销,回购价格为1.90元/股。

10. 2021年5月11日,公司召开2020年年度股东大会,审议通过《关于回购注销部分限制性股票的议案》,并于2021年5月12日披露了《关于回购注销部分限制性股票的减资公告》。

11. 第三期限制性股票计划第二次回购注销事宜于2021年7月6日办理完成。

12. 2021年9月9日,公司第七届董事会第十五次会议及第七届监事会第十一次会议审议通过了《关于第三期限制性股票激励计划第二个解除限售期解除限售条件成就的议案》。公司独立董事发表了同意的独立意见。信达律师认为,除部分激励对象因个人情况变化或考核结果未达到优秀而须由公司按照《激励计划》回购部分或全部限制性股票外,其他激励对象根据《激励计划》所获授的第三期限制性股票本次解除限售的条件已成就,公司就本次解除限售已经履行了现阶段必要的法律程序,公司可依照法律法规及《激励计划》的规定对激励对象所持有的第三期限制性股票进行本次解除限售。本次符合解除限售条件的激励对象共计123人,可申请解除限售并上市流通的限制性股票数量为8,212,200股。具体内容详见公司于2021年9月10日《证券时报》《中国证券报》和巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)的相关公告。

13. 2021年9月9日,公司第七届董事会第十五次会议及第七届监事会第十一次会议审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》,同意对公司第三期限制性股票计划所涉及的44名激励对象所持有的共计1,288,800股进行回购注销,回购价格为1.90元/股。

二、第三期限制性股票激励计划第二个解除限售期解除限售条件成就说明

(一)限售期届满情况

根据公司《第三期限制性股票激励计划》规定,第二个解除限售期自授予登记完成之日起24个月后的首个交易日起至授予登记完成之日起36个月内的最后一个交易日当日止,解除限售比例为30%。公司激励计划限制性股票的授予登记日为2019年9月5日,自2021年9月6日起,公司激励计划进入第二个解除限售期。

(二)解除限售条件成就情况说明

限制性股票的解除限售条件	解除限售条件成就情况
1、公司未发生以下任一情形: (1) 最近一个会计年度财务会计报告被注册会计师出具否定意见或者无法表示意见的审计报告; (2) 最近一个会计年度财务报告内部控制被注册会计师出具否定意见或无法表示意见的审计报告; (3) 上市后最近36个月内出现过未按法律法规、公司章程、公开承诺进行利润分配的情形; (4) 法律法规规定不得实行股权激励的; (5) 中国证监会认定的其他情形。	公司未发生前述情形,满足解除限售条件。
2、激励对象未发生以下任一情形: (1) 最近12个月内被证券交易所认定为不适当人选; (2) 最近12个月内被中国证监会及其派出机构认定为不适当人选; (3) 最近12个月内因重大违法违规行为被中国证监会及其派出机构行政处罚或者采取市场禁入措施; (4) 具有《公司法》规定的不得担任公司董事、高级管理人员情形的; (5) 法律法规规定不得参与上市公司股权激励的; (6) 中国证监会认定的其他情形。	激励对象未发生前述情形,满足解除限售条件。
3、公司层面业绩考核要求 以2018年净利润为基数,2020年净利润增长率不低于32%。 注:以上净利润指标均以扣除非经常性损益后的净利润与不扣除非经常性损益的净利润二者孰低者作为计算依据,2019年、2020年、2021年净利润指归属于母公司所有者的净利润,以未剔除公司本次激励计划所产生的股份支付费用影响因素的数值作为计算依据。如果公司当年发生公开发行或非公开发行等再融资行为,则新增加的净资产及对应净利润额不计入当年净利润净增加额和净资产的计算。	公司2018年归属于母公司所有者的净利润为216,769,784.07元,扣除非经常性损益后的净利润220,049,335.02元,公司2020年归属于母公司所有者的净利润(未剔除本期所产生的股份支付费用影响)为330,322,559.71元,扣除非经常性损益后的净利润(未剔除本期所产生的股份支付费用影响)为300,802,274.82元,较2018年增长率高于32%。 综上,公司层面业绩考核条件成就。
4、个人层面绩效考核 激励对象只有在上一年度绩效考核满足条件的前提下,才能全额或部分解除限售当期权益,具体解除限售系数依据激励对象个人绩效考核结果确定。员工绩效考核结果分为四个等级,并据此确定限制性股票解除限售系数。激励对象各批限制性股票实际解除限售数量等于该批可解除限售额度上限与上一年度个人绩效考核解除限售系数的乘积。 个人绩效考核结果分为优秀(A)、良好(B)、合格(C)、需改进(D)四档,分别对应当年计划解除限售的标准系数为100%,80%,60%,0。	1.83名激励对象考核结果为A,本解除限售期6,672,000股限制性股票可全部解除限售; 2.15名激励对象考核结果为B,本解除限售期实际可解除限售股份为883,200股,剩余220,800股由公司回购注销; 3.26名激励对象考核结果为C,本解除限售期实际可解除限售股份为657,000股,剩余438,000股由公司回购注销; 4.2名激励对象考核结果为D,本解除限售期实际可解除限售股份为0股,114,000股由公司回购注销。

综上所述,董事会认为公司第三期限制性股票激励计划第二个解除限售期解除限售条件成就,本次实施的股权激励计划相关内容与已披露的《第三期限制性股票激励计划(草案)》不存在差异。根据《第三期限制性股票激励计划(草案)》的规定,公司在本次激励计划的实施过程中,未向激励对象提供贷款以及其他任何形式的财务资助,包括为其贷款提供担保。

三、本次解除限售股份的上市流通安排

1. 本次解除限售股份上市流通日期:2021年9月24日。

2. 本次解除限售股份数量为8,212,200股,占公司总股本比例为0.4269%。

3. 本次解除股份限售的股东人数为123人。

4. 股份解除限售及上市流通具体情况如下:

序号	姓名	职务	2019年获授的限制性股票数量(万股)	现持有限制性股票数量(万股)	本次可解除限售股票数量(万股)	剩余未解除限售股票数量(万股)
1	黄德强	副总经理	450.00	315.00	135.00	180.00
2	苏俊锋	董事、副总经理	200.00	140.00	60.00	80.00
3	中层管理人员、核心技术(业务)人员(136人)		2,638.00	1,677.90	626.22	922.80
合计			3,288.00	2,132.90	821.22	1,182.80

注1:公司本期44名激励对象由于2020年度绩效考核结果未达标、个人情况发生变化的原因,其所持有的128.88万股将由公司回购注销。

注2:公司董事及高级管理人员,其所持限制性股票解除限售后,将根据《公司法》《证券法》等有关法律法规按比例锁定。激励对象本次解除限售应缴纳的个人所得税资金来源于自筹资金,公司实行代扣代缴。公司承诺不为激励对象依据本激励计划获得有关权益提供贷款以及其他形式的财务资助,包括为其贷款提供担保。

四、本次股份解除限售后公司股本结构的变动情况表

类别	本次变动前		本次增减(股)	本次变动后	
	数量(股)	比例(%)		数量(股)	比例(%)
一、有限售条件股份	149,002,499	7.75	-8,212,200	140,790,299	7.32
高管锁定股	127,673,499	6.64	0	127,673,499	6.64
股权激励限售股	21,329,000	1.11	-8,212,200	13,116,800	0.68
二、无限售条件股份	1,774,485,730	92.25	8,212,200	1,782,697,930	92.68
三、股份总数	1,923,488,229	100	0	1,923,488,229	100

注:最终股本结构变动情况以中国证券登记结算有限公司深圳分公司出具的股本结构表为准。

五、备查文件

1.《第七届董事会第十五次会议决议》;

2.《第七届监事会第十一次会议决议》;

3.《广东信达律师事务所关于深圳达实智能股份有限公司第三期限制性股票激励计划解除限售及回购注销部分限制性股票事项的法律意见书》;

4. 限售股份解除限售申请表。

特此公告。

深圳达实智能股份有限公司
董事会
2021年9月22日

证券代码:002421 证券简称:达实智能 公告编号:2021-043

深圳达实智能股份有限公司关于对深圳证券交易所关注函回复的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

2021年9月13日,深圳证券交易所向深圳达实智能股份有限公司(以下简称“公司”或“达实智能”)出具了《关于对深圳达实智能股份有限公司的关注函》(公司部关注函〔2021〕第326号),公司对上述函件中的关注事项进行了认真核查,现对相关事项书面说明如下:

2021年9月10日,你公司披露《关于股权收购暨关联交易的公告》(以下简称《公告》)称,拟以现金1.6亿元收购合肥达实数字科技有限公司(以下简称“合肥达实”)100%股份,合肥达实系你公司实际控制人刘磅控制的企业,本次交易构成关联交易。我部对此高度关注,请你公司核实并说明如下事项:

1、《公告》显示,合肥达实截至评估基准日股东全部权益账面价值5,515.84万元,评估价值为16,322.32万元,增值率为195.92%。合肥达实主要资产为房产及土地,房产包括出租办公楼、商业配套用房和自用办公楼,土地面积23,742.23平方米。请逐项列式上述房产及土地的具体明细,包括但不限于资产名称、资产类别、取得时间、取得方式、取得成本、坐落位置、面积、主要用途及运营情况、账面价值(包括账面原值、已计提的折旧或减值准备、账面净值)、评估价值、评估方法等,并结合关键参数选择、可比交易等说明评估价值的具体测算过程。

【回复】

一、房产及土地的具体明细

合肥达实持有的自主投建的深港数字化产业园,位于合肥高新区的核心位置,距离合肥市政府仅5.2公里。产业园一、二期为研发办公,三期尚未建设,公司拟将其打造成近零碳智慧示范园区。

(一) 房产(会计科目:投资性房地产)

投资性房地产运营方式为出租,其中办公用房以市场法评估,商业配套用房以收益法评估,明细如下:

资产名称	实际用途	取得时间	建筑面积(平方米)	账面原值/取得成本(万元)	已计提折旧(万元)	账面净值(万元)	评估价值(万元)
1号楼2-4层	办公	2008/9/24	3,141.11	601.46	220.62	380.84	1,481.86
6-1幢1-4G、3H、4H室	办公	2009/1/7	976.58	172.50	57.82	114.69	457.09
4幢1-4F、1-4E室	办公	2009/1/7	1,335.02	231.58	46.80	184.79	625.39
7-9幢B201室、8幢A301室	办公	2010/12/23	2,987.51	520.25	105.70	414.55	1,396.44
7幢B101-105、8幢B101-106、9幢B101-105、10幢B101-103室	商业配套用房	2010/12/23	2,283.23	397.56	80.77	316.82	1,302.69
合计			10,723.45	1,923.35	511.71	1,411.69	5,263.47

(二) 房产(会计科目:固定资产)

固定资产运营方式为自用,实际用途为生产、研发,以市场法进行评估,明细如下:

资产名称	取得时间	建筑面积(平方米)	账面原值/取得成本(万元)	已计提折旧(万元)	账面净值(万元)	评估价值(万元)
1号楼1层	2008/9/24	982.6	188.15	69.01	119.14	638.69
2号楼	2009/1/7	784.17	138.51	46.44	92.1	509.71
合计		1,766.77	326.66	115.45	211.24	1,148.40

(三) 土地

合肥达实所持土地位于合肥高新区柏堰科技园习友路与香樟大道交口深港数字化产业园,以购买方式取得,取得时间为2007年6月1日,以市场法进行评估,不涉及折旧,运营情况为待建,明细如下:

资产类别	建筑面积(平方米)	取得成本(万元)	费用分摊(万元)	账面净值(万元)	评估价值(万元)
土地	23,742.23	357.45	114.27	471.72	6,600.34

二、评估方法及评估价值的具体测算过程

(一) 房产(会计科目:投资性房地产)

至评估基准日,本次评估范围内的投资性房地产账面原值19,234,150.78元,账面净值为14,116,792.86元。

1. 评估方法

根据本次评估不动产的特点,本次评估对办公用房采用市场法、商业配套用房采用收益法进行评估。

2. 具体测算过程

1) 办公用房(市场法):

(1) 参照物选择

参照物选择情况如下:

序号	位置	建筑面积(㎡)	房屋用途	建面单价(元/㎡)	交易日期
参照物A	合创产业园	300	工业用房	7,000	2021年7月
参照物B	合肥科技实业园	320	工业用房	6,800	2021年7月
参照物C	鲲鹏国际广场	282	工业用房	6,300	2021年7月

(2) 建立比较基础

建立比较基础后参照物的成交价格为:

参照物	参照物A	参照物B	参照物C
成交单价(元/㎡)	7,000	6,800	6,300

(3) 比较因素的选择及因素条件说明

在区位状况、实物状况上评估对象和参照物可能存在一定的差异,故需对参照物的市场价格进行修正。

(4) 比较因素系数修正

比较因素综合修正情况如下:

参照物 / 因素	参照物A	参照物B	参照物C
成交单价(元/平方米)	7,000	6,800	6,300
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况修正系数	100/100	100/100	100/100
区位状况修正系数	100/101	100/100	100/102
实物状况修正系数	100/103	100/102	100/102
权利状况修正系数	100/100	100/100	100/100
案例比准价格	6,729	6,667	6,055
综合评估价格(元/㎡)	6,500		

(5) 确定不动产单价

取三个参照物修正后价格的算术平均值作为评估单价,即6,500元/平方米。

(6) 计算评估对象价值

以其中一套办公用房进行说明:

房产信息:

不动产权证书号:皖(2019)肥西县不动产权第0015172号

账面原值:6,014,646.51元

账面净值:3,808,440.78元

资产概况:

位于柏堰科技园习友路与香樟大道交口深港数字化产业园1号楼2-4层,证载用途为工业用房,实际用途为办公用房,楼层为2-4层,建筑面积为3,141.11平方米,钢筋混凝土结构,修建于2008年9月,室内目前已装修,消防、给排水、电照明设施齐全。

测算过程:

①评估市场价总值=6,500×3,141.11=20,417,215.00元;

②不含税价(房产收入)=20,417,215.00÷1.05=19,444,966.67元;

③增值税=19,444,966.6×12%=972,248.33元;

④土地增值税=19,444,966.67×7%=1,361,147.67元;

⑤销售费用=20,417,215.00×1%= 204,172.15元;

⑥税金=印花税 (0.05%)+增值税附加 (城市建设配套费7%+地方教育费附加2%+教育费附加3%)=126,392.28元;

⑦企业所得税:适应企业所得税25%,所得税=应纳税金额×适用税率。具体计算过程如下:

项目	金额(元)	备注
一、销售收入	19,444,966.67	不含税价
二、扣除项目	1,691,712.10	账面原值
2.1原始成本	6,014,646.51	账面原值
2.2销售费用	204,172.15	
2.3税金	126,392.28	
2.4土地增值税	1,361,147.67	
三、利润总额	11,738,608.06	
四、所得税	2,934,652.01	25%

评估价值=市场价值-销售费用-税金-土地增值税-所得税

=19,444,966.67-204,172.15-126,392.28-1,361,147.67-2,934,652.01

=14,818,600.00元

2) 商业配套用房(收益法):

(1) 参照物选择

参照物选择情况如下:

序号	位置	建筑面积(㎡)	房屋用途	月租金单价(元/㎡)	租金对应日期
参照物A	深港数字化产业园	125	工业用房	54	2021年7月
参照物B	深港数字化产业园	116	工业用房	55	2021年7月
参照物C	深港数字化产业园	150	工业用房	55	2021年7月

(2) 比较因素的选择及因素条件说明

选取了交易情况、交易日期、区位状况、实物状况等因素进行比较分析。

(3) 比较因素系数修正

比较因素综合修正情况如下:

参照物 / 因素	参照物A	参照物B	参照物C
月租金(元/平方米)	54	55	55
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况修正系数	100/100	100/100	100/100
区位状况修正系数	100/100	100/100	100/100
实物状况修正系数	100/100	100/100	100/100
案例比准价格	54	55	55
综合评估价格(元/㎡)	55		

(4) 确定租金单价

本次评估采用简单算术平均值求取评估对象客观租金,则评估对象的平均月租金单价为:55元/平方米(取整到个位)。

(5) 计算评估对象价值

以其中一套商业配套用房进行说明:

房产信息:

不动产权证书号:皖(2019)肥西县不动产权第0012958号

账面原值:217,469.78元

账面净值:173,281.05元

资产概况:

位于柏堰科技园习友路与香樟大道交口深港数字化产业园7幢B101室,证载用途为工业用房,实际用途为商业配套用房,楼层为第1层,建筑面积为124.88平方米,钢筋混凝土结构,修建于2010年10月,室内目前已装修,消防、给排水、电照明设施齐全。

测算过程:

A、估算有效毛收入:

①年租金=55×12×124.88=82,420.80元;

②租约限制:本次评估不考虑租约期对价值的影响;

③可出租面积的计算:确定评估对象的可出租面积比率为100%;

④空置和租金损失率的计算:本次评估取空置及租金损失率为8%;

⑤其他收入:主要包括租赁保证金或押金的利息收入等。本次评估不考虑其他收入对价值的影响,其他收入为0元;

⑥第1年有效毛收入=82,420.80×100%×(1-8%)+0=75,827.14元。

B、估算年运营费用:

①维修费:按照房地产的重置成本的0.5%测算。根据当地工程造价信息确定每平方的重置成本为2,220.00 元;

②管理费用:按年有效毛租金收入的1%;

③房屋保险费:一般为房屋重置价的0.2%;

④税金:房产税(不含税收入12%),增值税及附加(增值税5%,附加为增值税的12%),印花税(不含税收入0.1%);

⑤土地使用税:评估对象所在区域土地使用税为5元/平方米。

以上合计第1年年运营费用为15,761.26元。

C、计算年净收益:

第1年净收益=75,827.14-15,761.26=60,065.87元

D、确定报酬率:综合分析以上各方面因素,在评估基准日,评估对象的报酬率确定为6%。

E、确定收益期限:遵照谨慎原则和孰短原则,确定可收益年限为35.91年。

F、租金变化趋势分析:本次评估拟定评估对象在未来年租金年均增长率为3%。

G、计算到期后建筑物的价值:经测算,评估对象土地使用年限到期日建筑物价值为19,438.00元。

H、评估对象于评估基准日的收益价格:

经上述分析,本次评估设定租金在年初收取,具体使用的收益法公式如下:

$$V=\frac{A}{(g-i)}\left(1-\frac{(1+g)^n}{(1+Y)^n}\right)-E$$

式中:V—收益价值;

A—第1年净收益;

Ai—固定收益期第1年净收益;

g—净收益逐年递增比率;

Y—报酬率;

n—收益期

E—到期后建筑物的价值

根据上述公式确定评估对象收益价格为1,218,700.00元

销售收入(不含税)=1,218,700.00÷1.05=1,160,666.67元

土地增值税:合肥市土地增值税核定征收率标准:其他类型房地产(含别墅、商住房)核定征收率不低于7%,则土地增值税=1,160,666.67×7%=81,246.67元

销售费用:按照市场价值的1%计取,则:销售费用=1,218,700.00×1%=12,187.00元

税金:主要增值税附加和印花税(0.05%)。增值税附加为城市建设配套费(7%)、地方教育费附加的税率为(2%)、教育费附加(3%),则税金为7,544.33元。

企业所得税:适应企业所得税25%,所得税=应纳税金额×适用税率。

具体计算过程如下:

项目	金额(元)	备注
一、销售收入	1,160,666.67	不含税价
二、扣除项目	376,481.11	
2.1原始成本	217,469.78	账面原值
2.2销售费用	12,187.00	
2.3税金	7,544.33	
2.4土地增值税	81,246.67	
三、利润总额	842,218.89	
四、所得税	210,554.72	25%

评估价值=市场价值-销售费用-税金-土地增值税-所得税

=1,162,000.00-12,187.00-7,544.33-81,246.67-210,554.72=849,100.00元

(二) 房产(会计科目:固定资产)

该资产的评估方法参照房产(投资性房地产)市场法评估,评估价值为直接用市场价格(单价)乘以建筑面积得出的价值(未扣减税费)。

(三) 土地

1. 基本情况

产权证书号:肥西国用(2007)第1642号《土地使用权证》

账面价值:4,717,170.89元

资产概况:土地面积为23,742.23平方米,根据现场调查,评估对象土地开发程度为红线外“六通”,红线内“场地平整”,宗地形状较规则。土地位于合肥高新区的核心位置,习友路与香樟大道交口处的深港数字化产业园,四至为东临香樟大道,南临梧桐路,西皇阳光电源股份有限公司,北临习友路。

2. 具体测算过程

本次评估采用市场法确定办公用房及车库开发完成后不动产价值。主要的步骤为:参照物选择、建立比较基础、比较因素的选择及因素条件说明、比较因素系数修正、确定评估开发完成后不动产单价、计算评估对象价值和推算土地单价。

(1) 参照物选择

办公用房参照物情况如下:

序号	位置	建筑面积(㎡)	房屋用途	建面单价(元/㎡)	交易日期
参照物A	合创产业园	300	工业用房	7,000	2021年7月
参照物B	合肥科技实业园	320	工业用房	6,800	2021年7月
参照物C	鲲鹏国际广场	282	工业用房	6,300	2021年7月

车库参照物情况如下:

比较项目 \ 比较实例	估价对象	参照物A	参照物B	参照物C
所在小区名称	——	合创产业园	合肥科技实业园	鲲鹏国际广场
物业类型	室内停车位	室内停车位	室内停车位	室内停车位
位置	地下层	地下层	地下层	地下层
建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
交易价格(元/平方米)	待定	2,050	2,020	1,920
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易日期	2021.7	2021.7	2021.7	2021.7
配套设施	配有安防、监控、水电齐全	配有安防、监控、水电齐全	配有安防、监控、水电齐全	配有安防、监控、水电齐全

(2) 建立比较基础

办公用房建立比较基础后参照物的成交价格如下:

参照物	参照物A	参照物B	参照物C
成交单价(元/㎡)	7,000	6,800	6,300

(3) 比较因素的选择及因素条件说明

办公用房在区位状况、实物状况上评估对象和参照物可能存在一定的差异,故需对参照物的市场价格进行修正。

(4) 比较因素系数修正(办公用房)

参照物 / 因素	参照物A	参照物B	参照物C
成交单价(元/平方米)	7,000	6,800	6,300
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况修正系数	100/100	100/100	100/100
区位状况修正系数	100/101	100/100	100/102
实物状况修正系数	100/100	100/99	100/99
权利状况修正系数	100/100	100/100	100/100
案例比准价格	6,931	6,869	6,239
综合评估价格(元/㎡)	6,700		

(5) 确定评估开发完成后不动产单价

办公用房:取三个参照物修正后价格的算术平均值作为评估单价,即6,700元/平方米。

车库:经估价人员综合分析,参照物A、B、C所属物业车位配套设施一致,销售价值一致,取其交易价格作为开发完成后的停车位价格,即2,000元/平方米。

(6) 计算评估对象价值和推算土地单价

根据上述测算结果,估价对象开发完成后的总价值如下:

房屋用途	建筑面积(㎡)	销售单价(元/㎡)	销售总价(万元)	合计(万元)
办公	84,336.39	6,700.00	56,505.38	58,079.38
停车用房	7,870.00	2,000.00	1,574	

(7) 开发成本构成如下:

①购置税费

设定待估宗地地价为P,购地税费主要为契税和印花税,契税税率为3%,印花税为0.05%,购地税费为0.0305P。

②建安成本

建造安装工程费:按照2,100元/平方米,则为19,363.34万元;

期间费用和其他费用:取建造安装工程费的8.5%,则为1,645.88万元;

不可预见费:取建造安装工程费的3%,则为580.90万元;

以上各项合计建安成本为21,590.13万元。

③管理费用

管理费用一般为建造成本的3%,则为647.7万元。

④销售费用

销售费用为开发总价值3%,则为1,742.38万元。

⑤投资利息

设定开发周期为3年,投资利息率为1年期LPR贷款利息率3.85%,则投资利息为:

(地价+购地税费)×[(1+3.85%)3-1]+(建造成本+管理费用)×[(1+3.85%)1。5-1]=1,296.52+0.1237P(万元)

⑥增值税及附加

销项税额=(58,079.38-P)/(1+9%)×9%=4,795.55-0.0826P万元;

可抵扣进项税=19,363.34/(1+9%)×9%+1,645.88/(1+6%)×6%=1691.97万元;

增值税及附加=(4,795.55-0.0826P -1,691.97)×(1+3%+2%+7%)=3476-0.0925P万元

⑦土地增值税

合肥市土地增值税核定征收率标准:其他类型房地产(含别墅、商住房)核定征收率不低于7%。所以,土地增值税=58,079.38÷1.09×7%=3,729.87万元

⑧企业所得税

适应企业所得税25%,所得税=应纳税金额×适用税率。

项目	金额(万元)	备注
一、销售收入	58,079.38	
二、扣除项目	32,482.6+1.0617P	
2.1土地成本	1.0305P	
2.2建造成本	21,590.13	
2.3管理费用	647.70	
2.4销售费用	1,742.38	
2.5投资利息	1,296.52+0.1237P	
2.6增值税及附加	3,476-0.0925P	
2.7土地增值税	3,729.87	
三、应缴所得税额	25,596.78-1.0617P	
四、所得税	6,399.20-0.2654P	25%

开发成本=购地税费+建造成本+管理费用+投资利息+销售费用+增值税及附加+土地增值税+所得税

=0.0305P+21,590.13+647.70+1,296.52+0.1237P+1,742.38+3,476-0.0925P+3,729.87+6,399.20-0.2654P=38,881.79-0.2037P万元(含所得税)

(8) 开发利润构成如下:

本次估价销售利润率取24%,则开发利润=不动产价值×销售利润率,即开发利润为13,939.05万元。

(9) 评估对象价值确定

根据公式P=开发完成后不动产总价值-开发成本-开发利润

评估对象地价P=58,079.38-(38,881.79-0.2037P)-13,939.05

=6,604万元

土地单价=6,604÷23,742.23≈2,780元/平方米(取整)

(四) 除上述评估公司进行评估的方法及过程以外,公司通过实地问询、中介机构等方式进行市场调研,对评估均价的公允性进行辅助验证。产业园周边1公里范围内工业用地市场价格如下表:

项目名称	位置	均价(元/平)	性质	备注
合创产业园	高新区科学大道与合欢路交口	7,500	工业办公	期房,未交房
科技实业园	柏堰科技园集贤路与明珠路交口	5,500	工业生产	二手房
星梦园(科技实业园二期)	柏堰科技园集贤路与明珠路交口	6,500	工业办公	一期二手房,现售二期
鲲鹏国际广场	银江西路与金桂路交口	6,300	工业办公	二手房
保利香槟国际	科学大道与习友路交口北侧	19,000	配套商铺	二手房
恒大华府	科学大道与习友路交口南侧	20,000	配套商铺	二手房
欢方广场	香樟大道与芦花路交口	22,000	商铺	二手房

2、《评估报告》显示,合肥达实存货主要为待开发的第三期房地产项目,用途为工业,规划中包括两栋高层研发楼和一栋高层公寓未建设。投资性房地产包括你公司开发的数字化产业园未销售完的房地产,证载用途工业,实际用途为部分用作办公楼,部分用作商铺。

(1)请补充披露合肥达实的历史沿革情况,近三年及一期的股权变动及评估情况,以及主要业务模式、盈利模式、客户集中度等。

【回复】

一、合肥达实的历史沿革情况

合肥达实由刘磅、刘昂出资设立,于2006年7月19日在合肥市市场监督管理局登记注册,注册资本为1,500万元。其中,刘磅持有公司70%股权,认缴出资1,050万元,实缴210万元;刘昂持有公司30%股权,认缴出资450万元,实缴90万元。

2006年8月23日,注册资本增加至7,500万元。其中,刘磅持有公司70%股权,认缴出资5,250万元,实缴1,050万元;刘昂持有公司30%股权,认缴出资2,250万元,实缴450万元。

2007年8月20日,刘磅、刘昂将其持有的100%股权分别转给深圳市达实投资发展有限公司、褚庆喜,深圳市达实投资发展有限公司以1,125万元受让95%股权,褚庆喜以375万元受让5%股权。

2008年6月2日,深圳市达实投资发展有限公司将其持有的公司45%股权以3,375万元转让给深圳市深装投资有限公司。转让完成后,深圳市深装投资有限公司持有公司45%股权。

2008年8月,公司股东按照持股比例将7,500万元注册资本全部缴交到位。

2010年10月21日,深圳市深装投资有限公司将其持有的公司35%股权以2,625万元、深圳市达实投资发展有限公司将其持有的30.85%股权以2,313.75万元、褚庆喜将其持有的公司0.5%股权以37.5万元分别转让给刘磅、刘昂。转让完成后,刘磅持有公司46.72%股权,刘昂持有公司19.63%股权,褚庆喜持有公司4.5%股权,深圳市达实投资发展有限公司持有公司19.15%股权,深圳市深装投资有限公司持有公司10%股权。

2012年2月10日,深圳市深装投资有限公司将其持有的公司10%股权以1,250.85万元转让给深圳市达实投资发展有限公司。转让完成后,深圳市达实投资发展有限公司持有公司29.15%股权。

2015年5月5日,公司股东深圳市达实投资发展有限公司变更名称为拉萨市达实投资发展有限公司。

2015年5月6日,拉萨市达实投资发展有限公司将其所持本公司29.15%的股权以2,186.25万元转让给深圳市达实股权投资发展有限公司。转让完成后,深圳市达实股权投资发展有限公司持有公司29.15%股权。

2016年12月5日,公司股东深圳市达实股权投资发展有限公司将其持有的公司5.57%股权以417.75万元、2.3%股权以172.50万元分别转让给刘磅、刘昂;股东褚庆喜将其持有的公司2.89%股权以216.75万元转让给刘昂。转让完成后,刘磅持有公司52.29%股权,深圳市达实股权投资发展有限公司持有公司21.28%股权,褚庆喜持有公司1.61%股权,刘昂持有公司24.82%股权。交易以安徽安建资产评估有限责任公司对合肥达实出具的《合肥达实数字科技有限公司股权转让事宜股东全部权益价值资产评估报告书》(皖安建评报字[2016]第1109号)评估的净资产12,109.76万元作为转让计税依据。

2020年9月9日,为了提高资金利用率,公司股东一致决定同比例减少注册资本,由7,500万元变更为4,000万元。各股东出资比例不变,刘磅持有公司52.29%股权,深圳市达实股权投资发展有限公司持有公司21.28%股权,褚庆喜持有公司1.61%股权,刘昂持有公司24.82%股权。

2021年8月6日,公司经营范围变更为:一般项目:软件开发;信息系统集成服务;信息技术咨询服务;园区管理服务;物业管理;房地产经纪;房地产咨询;非居住房地产租赁;节能管理服务