

本说明依据中国资产评估准则编制

招商局蛇口工业区控股股份有限公司
拟发行股份购买深圳市投资控
有限公司持有的深圳市南油（集团）有限
公司 24% 股权涉及的深圳市南油（集
团）有限公司股东全部权益价值

资产评估说明

国众联评报字（2023）第 3-0004 号



此为二维码防伪标志，内含
本报告估值主要信息，建议
报告使用方查证核实

（资产评估报告共分为四册，本册为第一册）

评估机构：国众联资产评估土地房地产估价
有限公司

联系地址：深圳市罗湖区清水河街道清水河
社区清水河三路 7 号中海慧智大厦 1 栋
10618

网址：www.gzlchina.com

电话：0755-88832456

邮编：518024

出具日期：二〇二三年二月十日

目 录

第一部分：关于《资产评估说明》使用范围的声明.....	1
第二部分：关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
第三部分：评估目的、评估对象与评估范围说明.....	3
第四部分：资产清查核实情况说明.....	5
一、资产清查核实内容.....	5
二、委估主要资产概况.....	5
三、资产清查的过程与方法.....	8
四、资产清查结论：.....	11
第五部分：资产基础法评估技术说明.....	12
一、流动资产评估技术说明.....	12
二、长期股权投资评估技术说明.....	15
三、投资性房地产——房屋建筑物评估技术说明.....	17
四、投资性房地产——土地使用权评估技术说明.....	42
五、房屋建筑物评估技术说明.....	84
六、机器设备评估技术说明.....	86
七、使用权资产评估技术说明.....	93
八、递延所得税资产评估技术说明.....	93
九、其他非流动金融资产评估技术说明.....	93
十、负债评估技术说明.....	94
第六部分：评估结论及其分析.....	98
一、评估结论.....	98
二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因.....	99
三、股东部分权益价值的溢价或者折价的考虑.....	100

第一部分：关于《资产评估说明》使用范围的声明

本评估说明供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分：关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由资产评估委托人一——深圳市投资控股有限公司、委托人二——招商局蛇口工业区控股股份有限公司及被评估单位——深圳市南油（集团）有限公司撰写并盖章，详细内容见附件 1。

第三部分：评估目的、评估对象与评估范围说明

一、评估目的

招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行股份购买深圳市南油（集团）有限公司 24% 股权，深圳市投资控股有限公司和招商局蛇口工业区控股股份有限公司共同委托本公司对深圳市南油（集团）有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

该经济行为已获《深圳市投资控股有限公司关于公司持有的深圳市南油（集团）有限公司 24% 股权由招商局蛇口工业区控股股份有限公司以发行股份的方式收购的决定》（深投控（2023）24 号）文件批准；招商局集团《关于招商蛇口发行股份购买资产并募集配套资金相关事项的批复》（招发战略字（2022）775 号）文件批准。

二、评估对象和范围

本次评估对象为深圳市南油（集团）有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

具体评估范围为深圳市南油（集团）有限公司申报的并经审计的 2022 年 11 月 30 日的全部资产及相关负债，其中资产总额账面值 2,474,727.75 万元，负债总额账面值 579,441.86 万元，股东全部权益账面值 1,895,285.89 万元。评估前账面值已经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了德师报（审）字（23）第 S00018 号的无保留意见审计报告。

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏、无表外资产，以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
流动资产	1.	8,098.80
非流动资产	2.	2,466,628.95
其中：长期股权投资	3.	2,324,170.84
投资性房地产	4.	113,049.34
固定资产	5.	8,446.69
无形资产	6.	-
使用权资产	7.	1,484.77
长期待摊费用	8.	-

项 目		账面价值
递延所得税资产	9.	4,275.16
其他非流动金融资产	10.	15,202.15
资产总计	11.	2,474,727.75
流动负债	12.	366,139.17
非流动负债	13.	213,302.69
负债总计	14.	579,441.86
股东全部权益	15.	1,895,285.89

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏，以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

第四部分：资产清查核实情况说明

一、资产清查核实内容

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受深圳市投资控股有限公司、招商局蛇口工业区控股股份有限公司的委托，对其纳入评估范围的资产及相关负债进行了抽查复核，列入清查范围的资产类型主要有：流动资产、非流动资产（包括长期股权投资、投资性房地产、固定资产（房屋建筑物、机器设备、电子设备、车辆）、使用权资产、递延所得税资产和其他非流动金融资产）及负债。

上述资产评估前账面金额如下：

单位：人民币万元

项 目		账面价值
流动资产	16.	8,098.80
非流动资产	17.	2,466,628.95
其中：长期股权投资	18.	2,324,170.84
投资性房地产	19.	113,049.34
固定资产	20.	8,446.69
无形资产	21.	-
使用权资产	22.	1,484.77
长期待摊费用	23.	-
递延所得税资产	24.	4,275.16
其他非流动金融资产	25.	15,202.15
资产总计	26.	2,474,727.75
流动负债	27.	366,139.17
非流动负债	28.	213,302.69
负债总计	29.	579,441.86
股东全部权益	30.	1,895,285.89

二、委估主要资产概况

深圳市南油（集团）有限公司申报纳入评估范围的主要资产为流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产（房屋建筑物、机器设备、车辆、电子设备）、使用权资产、递延所得税资产和其他非流动金融资产。

1. 流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和其他流动资产。

2. 长期股权投资

深圳市南油（集团）有限公司的长期投资共有 4 项，其中有 1 项为控股的长期投资。详细情况如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	账面价值	备注
1	深圳龙盛实业有限公司	1989/11	55.00%	27,500,000.00	
2	深圳市前海平方园区开发有限公司	2008/06	35.00%	4,734,087,059.24	
3	深圳前海葡萄酒创新管理有限公司	2015/12	20.00%	15,962,449.75	
4	深圳市招商前海实业发展有限公司	2019/1	32.89%	18,464,158,853.36	
合计				23,241,708,362.35	

3. 投资性房地产

投资性房地产包括投资性房地产——房屋（成本模式计量）及投资性房地产——土地使用权（成本模式计量），账面值为 1,130,493,415.96 元。截至评估基准日，被评估单位投资性房地产未设立抵押或担保等其他权利。

3.1 投资性房地产——房屋（成本模式计量）

投资性房地产——房屋（成本模式计量）共 9 项，具体情况如下所示：

序号	房地产证号/ 不动产权证书号	房地产名称	法定用途	现状用途	建筑面积 (m ²)	所在楼层/ 总层数	竣工日期
1	粤（2018）深圳市不动产权第 0126876 号	南油 B 区 47 栋 103	住宅	住宅	67.25	1/7	1989-7-1
2	无	前海综合楼二楼	-	商业	375.20	2/7	1993 年
3	无	前海综合楼六楼	-	住宅	572.26	6/7	1993 年
4	粤（2018）深圳市不动产权第 0247179 号	世纪广场一楼 96#商铺	商业	商业	19.89	1/16	1997-12-7
5	粤（2018）深圳市不动产权第 0111485 号	世纪广场一楼 93#商铺	商业	商业	32.23	1/16	1997-12-7
6	粤（2019）深圳市不动产权第 0267246 号	前海湾 W6 仓库 库房	仓库	仓库	100,433.98	1-4/4	2019-3-15
7	粤（2019）深圳市不动产权第 0267245 号	前海湾 W6 仓库 辅助楼	仓库、 变电站	办公格 局、现状 空置	14,476.85	负 1-9/10	2019-3-15
8	深房地字第 4000469870 号	南油幼儿园	幼儿园	幼儿园	2,233.88	1-4/4	1989-9-28
9	无	W7 仓库	仓库	仓库	161,761.45	1-5/5	2022-11-29

3.2 投资性房地产——土地使用权（成本模式计量）

投资性房地产——土地使用权（成本模式计量）共 5 项，包括前海湾 T102-0192 地块、前海湾 T102-0201 地块等，具体情况如下表所示：

序号	宗地名称	位置	登记终止日期	土地用途	土地面积(m ²)
1	前海湾 T102-0192	南山区妈湾大道	2056/12/30	物流用地	83,830.26
2	前海湾 T102-0201	南山区临海大道	2056/12/30	物流用地	10,014.23
3	前海湾 T102-0206	南山区临海大道	2056/12/30	物流用地	8,317.41
4	前海湾 T102-0191	南山区妈湾大道	2056/12/30	仓储用地	70,800.92
5	T105-0052	南山区华明路南兴南路西	2034/11/2	幼儿园	4,712.00
合计					177,674.82

4. 固定资产包括房屋建筑物、机器设备、运输设备及电子设备

4.1 房屋建筑物

房屋建筑物为深圳市南油（集团）有限公司与深圳招商网络有限公司合作投资建设位于蛇口工业五路与沿山路交叉口的“南油集团蛇口网谷离岸数据中心”项目，截至评估基准日，该项目已交由深圳招商网络有限公司管理，租金、水电费、管理费等主体费用均由深圳市南油（集团）有限公司承担。经核查，固定资产未设立抵押或担保等他项权利。

4.2 机器设备

机器设备合计 9 项，主要为空调、监视设备等，分布在公司办公室和各仓库。截至评估现场勘查日，机器设备维护状态较好，使用正常。

4.3 运输设备

运输设备共 1 项，为日常办公所使用的别克牌商务车。由公司综合部保养维护，于现场勘查日时使用状况较好，均在年检有效期内。

4.4 电子设备

电子设备共 34 项，为日常办公中所需使用的电脑、服务器、打印机、密集柜等，由办公室统一负责维护保养等管理职责，现场勘查时部分电脑与打印机已闲置，其他设备均使用状况正常。

5. 使用权资产

使用权资产具体为深圳市南油（集团）有限公司对招商局蛇口工业区控股股份有限公司商住房屋承租，租赁起止日期从 2016 年 6 月 1 日至 2026 年 5 月 31 日，租期共

10 年。

6. 其他非流动金融资产

其他非流动金融资产主要为深圳市南油（集团）有限公司对中国深圳外轮代理有限公司持有的 15% 股权。

三、资产清查的过程与方法

（一）资产核实人员组织、实施时间和过程。

根据国家有关部门关于资产评估的规定，依据国家有关法律规定的公司规范化的要求，按照资产评估委托合同所约定的事项，评估人员已实施了对委托评估资产的清查核实。基于此次委托评估资产的特点、以及时间上的总体要求，评估负责人制订了资产清查方案，将评估人员按专业分成小组来开展清查核实工作。

1. 清查组织工作

2022 年 12 月 7 日评估组各专业主要负责人 4 人进入现场，在辅导企业填表的同时，对企业的组织机构、填表单位数量及资产分布情况进行了解，制定了详细的现场清查实施计划。根据企业的资产特点，资产清查分成流动资产、机器设备和房产小组，在企业相关人员的配合下分别对各类资产进行了清查。评估组清查核实工作从 2022 年 12 月 7 日开始，2022 年 12 月 16 日结束。清查工作结束后，各小组均提交了清查核实及现场勘察作业工作成果。

自评估人员全部抵达现场后，首先对评估明细表进行初步审核，再根据资产分布情况，分别成立小组进行现场清查核实。为便于安排，对各专业组勘察地点相同的进行混合编组。

2. 清查主要步骤

2.1 指导企业相关人员首先进行资产清查与收集，准备应向评估机构提供的资料

先期派遣评估人员，指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“评估调查表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

2.2 初步审查被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过翻阅有关资料及图纸，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细阅读各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

2.3 现场实地考察

依据资产评估明细表、评估调查表，对申报资产进行现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。在现场勘察过程中，对机器设备，查阅了主要设备的原始购买凭证，并通过和相关管理人员的广泛交流，了解设备的购置日期、使用状态等，填写设备现场勘察记录等。对投资性房地产、房屋建筑物逐一进行现场勘察，对各类投资性房地产、房屋建筑物主要了解其产权情况，了解其的基本结构类型，查阅了主要投资性房地产的租赁合同、预（决）算书及施工图纸等，根据房屋的技术状况和检修记录填写房屋现场勘察记录表。

2.4 补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地考察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

2.5 核实产权证明文件

对评估范围内的设备和投资性房地产的产权进行调查，查验产权证明文件。

3. 清查的主要方法

在清查工作中，针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的清查方法。

3.1 投资性房地产的清查

对于投资性房地产，核查每一项房屋、土地的产权证明文件，并与企业有关人员座谈，了解房产、土地概况，对其面积、层高、结构、建造时间、账面值、是否抵押、到期日、租约、用地类型等逐一落实，达到实物与明细表相符，现场勘察率超过 90%。

3.1 固定资产的清查

3.1.1 对于房屋建筑物，核查每一项房屋、土地的产权证明文件，并与企业有关人员座谈，了解房屋概况，对其面积、建造时间、账面值、到期日、租赁合同等逐一落实，达到实物与明细表相符，现场勘察率超过 90%。

3.1.2 对于设备类资产，采取点面结合、普遍勘察与重点了解相结合的办法，对价值量大的全部清查、其他设备清查价值比例超过 60%。评估人员查阅和复印了部分设备的原始采购凭证。

3.2 流动资产、负债的清查

其中，非实物资产和负债的清查：主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产进行清查。评估人员对货币资金、应收账款、预付款项、其他流动资产、其他应收款、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、长期借款、预计负债和租赁负债等科目的重要记账凭证进行了重点核验，发现企业财务管理比较严格，账目清楚，无重大异常情况。

3.3 长期股权投资的清查

深圳市南油（集团）有限公司的长期投资共有 4 项，其中有 1 项为控股的长期投资。评估人员在核对长期投资协议和被投资单位资产负债情况的同时，对 4 家被投资单位均履行了整体评估的程序，详见长期投资说明。

3.4 其他非流动金融资产的清查

深圳市南油（集团）有限公司的其他非流动金融资产为其对中国深圳外轮代理有限公司持有的 15% 股权，评估人员对其投资协议和被投资单位基本情况进行了核实。

3.5 递延所得税资产的清查

对递延所得税资产的清查，核对明细账与总账、资产负债表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

本次评估未考虑以下因素可能对资产清查结果造成的影响：

1. 本次清查范围以被评估单位提供的评估明细表为准。
2. 纳入本次清查范围的投资性房地产有相关权证的以相关权证为准；未办理产权证的，评估人员以核实后的产权持有单位提供的数据为准。
3. 纳入本次清查范围的运输设备有车辆行驶证的以所提供的行驶证为准。
4. 由于本次评估实物资产数量较多且空间分布相对分散，评估人员对价值量较大的设备进行了现场详细勘察和核实，对其余设备采用点面结合的方式进行抽查。
5. 本次对于纳入评估范围内参股境外子公司，评估人员以被评估企业提供的资料为准。除此之外，我们未发现影响资产核实的事项。

清查范围仅以被评估企业提供的评估明细表为准，未考虑被评估企业此次提供的

财产清单以外可能存在的资产以及或有资产和或有负债。

四、资产清查结论：

1. 后海综合楼二楼、后海综合楼六楼为南油集团与后海村共同出地、出资合作建设，建筑面积共 947.45 平方米，房屋建成时间较长，房屋所占宗地部分为集体用地，故无法办理产权证，无房产证（不动产权证）。

2. 南油集团持有的前海湾 T102-0192 号、海湾 T102-0201 号、前海湾 T102-0206 号、前海湾 T102-0191 号四宗土地建成后的建筑物限整体转让，转让或出租的对象限定为进驻前海物流园区的单位。

经评估人员现场清查确认，资产总额与账面值相符。

清查结果如下：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
流动资产	31.	8,098.80
非流动资产	32.	2,466,628.95
其中：长期股权投资	33.	2,324,170.84
投资性房地产	34.	113,049.34
固定资产	35.	8,446.69
无形资产	36.	-
使用权资产	37.	1,484.77
长期待摊费用	38.	-
递延所得税资产	39.	4,275.16
其他非流动金融资产	40.	15,202.15
资产总计	41.	2,474,727.75
流动负债	42.	366,139.17
非流动负债	43.	213,302.69
负债总计	44.	579,441.86
股东全部权益	45.	1,895,285.89

第五部分：资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

（一）评估范围

本说明评估范围涉及深圳市南油（集团）有限公司的各项流动资产，包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和其他流动资产等。

上述资产在评估基准日账面值如下所示：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	货币资金	200,820.55
2	交易性金融资产	-
3	应收票据	-
4	应收账款	48,383,815.66
5	预付款项	413,745.10
6	应收利息	-
7	应收股利	-
8	其他应收款	24,864,555.40
9	存货	-
10	一年内到期的非流动资产	-
11	其他流动资产	7,125,061.38
12	流动资产合计	80,987,998.09

（二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定在评估范围内的流动资产的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和资产评估明细表示范格式，按照评估机构评估规范化的要求，指导企业填写流动资产评估明细表。

第二阶段：现场调查阶段

核对账目：根据企业提供的流动资产评估明细表资料，首先与财务台账核对。凡是资产中有名称和数量不符的、重复申报的、遗漏未报的项目进行改正，由企业重新填报，作到申报数真实可靠。

第三阶段：评定估算阶段

将核实后的流动资产评估明细表，录入计算机，建立相应数据库；

对各类资产，遵照国有资产评估管理办法、资产评估准则的规定，有针对性地选择评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，编制相应评估汇总表；

提交流动资产的评估技术说明。

（三）具体评估方法

根据被评估单位提供的已经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计审定的 2022 年 11 月 30 日资产负债表、企业申报的流动资产各项目评估明细表，在核实报表、评估明细表和实物的基础上，按照资产评估准则的要求，遵循独立性、客观性、科学性的工作原则来进行评估工作。

1. 货币资金

货币资金主要为银行存款。

银行存款账面值 200,820.55 元，指企业存入各商业银行的各种存款。包括招商银行深圳新时代支行、招商银行深圳前海分行、工商银行深圳蛇口支行等处人民币存款。

评估人员采取对每个银行存款账户核对银行存款日记账和总账并收集银行对账单，如果有未达账项则按双方调节编制银行余额调节表；评估过程中，对全部银行存款进行了函证，在对上述资料核对无误的基础上，对余额调节表的未达账项等调节事项进行了分析，看是否有影响净资产的事宜；人民币存款以核实后的账面值确定为评估值。

经核实，确认无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

2. 应收账款

应收账款主要指企业因出租厂房，应向承租方收取的款项。深圳市南油（集团）有限公司应收账款评估基准日账面值为 59,398,896.62 元，企业提取坏账准备金 11,015,080.96 元，应收账款净额为 48,383,815.66 元。

评估人员首先了解了深圳市南油（集团）有限公司的信用政策，然后通过函证、查阅会计账簿、相关合同、发票等方式，确定款项的真实性。在核实无误基础上，借助于业务往来的历史资料、询证函的回函和现在调查了解的情况，具体分析欠款数额、

欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，判断各笔应收账款的可回收性和可回收金额。

评估人员核对了会计账簿记录，抽查了应收账款的有关合同或协议以及付款凭证等原始资料，经检查应收账款申报数据真实、金额准确，故以核实后的账面余额确认评估值。

坏账计提原因为南油集团客户吉龙公司拖欠仓储服务费、水电费。经南油公司与 W6 仓库承租人多次沟通、谈判，次承租人明确表示在法院未判决之前不会向南油公司付款，由于案件进展缓慢，根据未来可收回情况，评估预计风险损失 11,015,080.96 元。

故应收账款评估值为 48,383,815.66 元。

3. 预付款项

预付款项主要是测绘服务费、诉讼费和咨询费。深圳市南油（集团）有限公司预付款项于评估基准日账面值为 413,745.10 元。

评估人员核对了会计账簿记录，抽查了预付款项的有关合同或协议以及付款凭证等原始资料。经核实，预付款项申报数据真实、金额准确，故以核实后的账面值确认评估值。

预付款项坏账准备评估值为 0.00 元，预计风险损失 0.00 元。

预付款项评估值为 413,745.10 元。

4. 其他应收款

其他应收款指企业除应收票据、应收账款、预付款项等以外的其他各种应收、暂付款项，主要包括企业应收关联企业的往来款、押金等。深圳市南油（集团）有限公司其他应收款于评估基准日账面值为 24,867,702.59 元，提取坏账准备金 3,147.19 元，其他应收款净额 24,864,555.40 元。

对于其他应收款，评估人员查阅了会计账簿和部分主要项目的原始凭证，对大额其他应收款进行了函证，经核实账面记录金额真实、准确。在此基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

评估人员首先借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析欠款性质、数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，据此估计出可能收不回的款项，再从这部分其他应收款总额中扣除得到评估值。

其他应收款中个别内部员工借款因款项较久原因，预计无法收回，企业计提坏账准备 3,147.19 元，评估预计风险损失 3,147.19 元。

故其他应收款评估值为 24,864,555.40 元。

5. 其他流动资产

其他流动资产账面值为 7,125,061.38 元。主要为公司待抵扣增值税进项税额。评估人员查验了企业所交税金的税种和金额，审核纳税申报表和应交税金账户，核实基准日所预缴纳的税种和金额无误，以账面价值作为评估值。其他流动资产评估值为 7,125,061.38 元。

（四）评估结果及分析

流动资产评估结果

单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	货币资金	200,820.55	200,820.55	-	-
2	应收账款	48,383,815.66	48,383,815.66	-	-
3	预付款项	413,745.10	413,745.10	-	-
4	其他应收款	24,864,555.40	24,864,555.40	-	-
5	其他流动资产	7,125,061.38	7,125,061.38	-	-
6	流动资产合计	80,987,998.09	80,987,998.09	-	-

二、长期股权投资评估技术说明

深圳市南油（集团）有限公司的长期投资共有 4 项，其中有 1 项为控股的长期投资。

（一）长期股权投资概况

序号	被投资单位	投资日期	持股比例	账面值（元）
1	深圳龙盛实业有限公司	1989 年 11 月	55.00%	27,500,000.00
2	深圳市前海平方园区开发有限公司	2008 年 6 月	35.00%	4,729,002,173.69
3	深圳前海葡萄酒创新管理有限公司	2015 年 12 月	20.00%	12,578,693.34
4	深圳市招商前海实业发展有限公司	2019 年 1 月	32.8874%	18,472,627,495.32
	合计			23,241,708,362.35

（二）评估方法

对于长期股权投资，采用适当的评估方法对被投资企业进行整体评估，再按被评估单位所占权益比例计算长期投资评估值。

对长期股权投资的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

深圳龙盛实业有限公司主营业务为持有仓库和土地出租产生收益。龙盛实业其主要资产为其持有的两宗待开发土地。其持有的土地已单独采用两种方法评估，故不再采用收益法。由于缺少与评估对象相似三个以上的参考企业，故本次评估不采纳市场法。深圳龙盛实业有限公司各项资产及负债权属清晰，相关资料较为齐备，同时可以通过核实或在市场上取得类似资产的市场价格信息，合理评估各项资产、负债的价值，满足采用成本途径评估的要求，能够较好反映企业整体价值，故适宜采用资产基础法进行评估。深圳市前海平方园区开发有限公司其为持股平台公司，无实际经营的业务，故采用资产基础法进行评估。

深圳前海葡萄酒创新管理有限公司成立以来一直处于亏损状态，故不采用收益法评估；由于缺少与评估对象相似三个以上的参考企业，故本次评估不采纳市场法。前海葡萄酒各项资产及负债权属清晰，相关资料较为齐备，同时可以通过核实或在市场上取得类似资产的市场价格信息，合理评估各项资产、负债的价值，满足采用成本途径评估的要求，能够较好反映企业整体价值，故适宜采用资产基础法进行评估。

深圳市前海平方园区开发有限公司在土地整備完成以后，公司本身做为持股平台，持有前海自贸公司的股权，其未来收益主要来源于前海自贸投资全资子公司持有待开发土地产生的收益。前海自贸投资于合资合作项目完成所取得的 T102-0296 号、T102-0310 号地块根据土地出让合同在十年内开发完毕，但由于开发规模较大、战略定位特殊，未来具体开发计划、开发时序尚未确定，也无法确定未来开发时的具体资金安排，因而对前海自贸投资亦无法采用收益法进行评估。前海自贸投资的未来收益及向其母公司的分红均无法准确合理预计。

资本市场上也不存在与前海平方公司类似的上市公司，前海平方公司的核心资产为其间接参股公司前海自贸投资拥有的位于深圳前海妈湾的土地使用权，该资产规模巨大，所处位置特殊、开区域集中，且在区位上具有粤港澳深度合作示范区、国际化城市新中心的独特定位，因而对于标的公司无法在资本市场中找到相同或相似的可比

交易案例，本次评估不宜采用市场法。故前海平方公司只采用资产基础法进行评估。

深圳市招商前海实业发展有限公司为持股平台公司，公司本身做为持股平台，持有前海自贸公司的股权，其未来收益主要来源于前海自贸投资全资子公司持有待开发土地产生的收益，无实际经营，故采用资产基础法进行评估。

（三）评估结果及增减值分析

同上可得持有其他公司股权的评估值，长期股权投资评估结果汇总表：

单位：人民币元

被投资单位	投资种类	投资日期	持股比例	评估方法	账面值	评估值	增值率%
深圳龙盛实业有限公司	股权	1989-11	55.00%	整体评估	27,500,000.00	189,779,174.44	590.11
深圳市前海平方园区开发有限公司	股权	2008-6	35.00%	整体评估	4,729,002,173.69	6,733,469,271.48	42.39
深圳前海葡萄酒创新管理有限公司	股权	2015-12	20.00%	整体评估	12,578,693.34	9,077,540.99	-27.83
深圳市招商前海实业发展有限公司	股权	2019-1	32.8874%	整体评估	18,472,627,495.32	24,649,088,280.58	33.44
合 计					23,241,708,362.35	31,581,414,267.49	35.88

长期投资评估增值原因主要如下：

长期股权投资增值主要是由于深圳市前海平方园区开发有限公司、深圳市招商前海实业发展有限公司增值较大。详细见长期股权投资评估说明。

三、投资性房地产——房屋建筑物评估技术说明

（一）评估范围

本次评估范围为深圳市南油（集团）有限公司评估申报明细表列示的投资性房地产房屋建筑物。企业申报全部房屋建筑物共计 9 项，建筑面积共计 279,972.99 平方米，其中已办理产权证建筑面积 117,264.08 平方米，无证建筑面积 162,708.91 平方米。依据深圳市南油（集团）有限公司提供的评估申报表，该部分资产评估基准日之账面原值为 1,141,250,142.44 元，账面净值为 964,111,349.79 元。

（二）资产概况

1、实物状况

（1）房屋建筑物

本次纳入评估范围的房屋建筑物为深圳市南油（集团）有限公司申报评估的 9 项房屋建筑物均位于深圳市南山区，具体分布于粤海街道南油片区以及妈湾前海湾保税港区，总建筑面积为 279,972.99 平方米。其具体情况如下所示：

序号	房地产证号/ 不动产权证证号	房地产名称	法定 用途	现状 用途	建筑面积 (m ²)	所在楼 层/总层 数	竣工 日期
1	粤（2018）深圳市 不动产权第 0126876 号	南油 B 区 47 栋 103	住宅	住宅	67.25	1/7	1989-7-1
2	无	前海综合楼 二楼	-	商业	375.20	2/7	1993 年
3	无	前海综合楼 六楼	-	住宅	572.26	6/7	1993 年
4	粤（2018）深圳市 不动产权第 0247179 号	世纪广场一 楼 96#商铺	商业	商业	19.89	1/16	1997-12-7
5	粤（2018）深圳市 不动产权第 0111485 号	世纪广场一 楼 93#商铺	商业	商业	32.23	1/16	1997-12-7
6	粤（2019）深圳市 不动产权第 0267246 号	前海湾 W6 仓 库库房	仓库	仓库	100,433.98	1-4/4	2019-3-15
7	粤（2019）深圳市 不动产权第 0267245 号	前海湾 W6 仓 库辅助楼	仓库、 变电站	办公格 局、现状 空置	14,476.85	负 1-9/10	2019-3-15
8	深房地字第 4000469870 号	南油幼儿园	幼儿园	幼儿园	2,233.88	1-4/4	1989-9-28
9	无	前海湾 W7 仓 库库房	仓库	仓库	161,761.45	1-5/5	2022/11/29
合计	-	-	-	-	279,972.99	-	-

上表序号 1 评估对象为南山区粤海街道兴南路南油生活区 B 区 47 栋二单元 103 房，用途为住宅，所在建筑物栋数现命名为 11 栋，所在建筑物总层数为七层，评估对象所在楼层为第一层，建筑结构为混合，平层结构，现状已出租，装饰装修情况：外墙：涂料；室内装修：内墙：乳胶漆；地面：地砖；天花：乳胶漆；门窗：防盗门、铝合金窗；独立卫生间；目前使用正常、维护状况较好。

上表序号 2-3 评估对象位于南山区粤海街道登良路与兴南路交汇处东北，为南山区前海村与南油石油深圳开发服务总公司合建综合楼，所在建筑物总层数为七层，评估对象所在楼层为第二层局部、第六层整层，设一处楼梯直达第二层，设一部电梯达第六层，建筑结构为框架，现状均已出租，二楼出租用作“都市宾馆”经营，六楼出

租用作宿舍。装饰装修情况：外墙：涂料；室内装修：内墙：乳胶漆；地面：地砖；天花：乳胶漆；门窗：防盗门、铝合金窗；独立卫生间；目前使用正常、维护状况较好。

上表序号 4-5 评估对象为南山区南油大道西侧、内环路北侧世纪广场 93 号、96 号商铺，均为内铺；世纪广场又名丰莹世纪广场，是一个以服装批发为主的批发市场，与周边服装批发市场已形成南山服装批发市场商圈。所在建筑物总层数为十六层，评估对象所在楼层为第一层，建筑结构为框架，现状均已出租，用作服装批发经营。装饰装修情况：外墙：石材及装饰面层，地面：地砖地面，墙面：乳胶漆，天花：石夹板吊顶，门窗：铝合金玻璃门；目前使用正常、维护状况较好。

上表序号 6 评估对象为南山区妈湾大道前海易港中心 W6 号仓库库房，所在建筑物总层数为四层，评估对象所在楼层为整栋，其中一、二层为平台仓，三、四层为电梯仓，装卸平台高 1.4 米，一二层层高皆为 10 米，三层 7.5 米，4 四层 7 米，建筑结构为钢混，电梯数量为 20 部，现状大部分已出租用作仓库。装饰装修情况：外墙：石材及装饰面层，地面：耐磨地面，墙面：乳胶漆，天花：水泥抹平，门窗：卷闸门、铝合金窗，目前使用正常、维护状况良好。

上表序号 7 评估对象为南山区妈湾大道前海易港中心 W6 号仓库辅助楼，所在建筑物总层数为 10 层，评估对象所在楼层为整栋，建筑结构为框架，共 4 部电梯，现均已出租。装饰装修情况：外墙：玻璃幕墙，地面：公共部分为地砖地面，其余为水泥找平，墙面：公共部分为乳胶漆，其余为水泥抹平，天花：公共部分为造型吊顶、乳胶漆，其余为水泥抹平，门窗：不锈钢全玻璃门、铝合金窗，目前使用正常、维护状况良好。

上表序号 8 评估对象为南山区华明路南兴南路西南油第一幼儿园，所在建筑物为一栋四层高围合式建筑、带独立庭院，评估对象所在楼层为整栋，建筑结构为混合，现状为空置。装饰装修情况：外墙：涂料，地面：室外为地胶，室内为水磨石地面、地砖，墙面：乳胶漆，天花：乳胶漆，门窗：实木门、铝合金窗，目前使用正常、维护状况良好。

上表序号 9 评估对象为南山区妈湾大道前海易港中心 W7 号仓库库房，包括 1-5 号库房，2 号和 5 号库房楼层为 6 层，其余库房为 5 层，评估对象所在楼层为整栋，

一二层层高皆为 8 米，其余楼层层高为 6 米，建筑结构为框架，现状大部分已出租用作仓库。装饰装修情况：外墙：石材及装饰面层，地面：耐磨地面，墙面：乳胶漆，天花：水泥抹平，门窗：卷闸门、铝合金窗，目前使用正常、维护状况良好。

据评估人员现场查勘，上述房屋建筑物工程质量较好，属于基本完好房及完好房，其设备设施状况如下：

供水：暗装；供电：暗装；通讯：电话线路、宽带；消防设施：消防栓、自动喷淋、消防报警器、灭火器。

2、权利状况

纳入本次评估范围内的房屋建筑物权利人为深圳市南油（集团）有限公司，截至评估基准日 2022 年 11 月 30 日，序号 2、3、9 未办理产权证，其余房屋均已办理产权证，其具体情况如下所示：

产权状况明细表

序号	房地产名称	房地产权利人	房地产证号/不动产权证证号	建筑面积(m ²)	房屋用途	登记价	竣工日期	产权性质	土地用途	宗地面积(m ²)	土地使用期限
1	南油 B 区 47 栋 103	深圳市南油（集团）有限公司	粤（2018）深圳市不动产权第 0126876 号	67.25	住宅	436,472	1989-7-1	市场商品房	住宅用地	2,957.4	1984 年 10 月 7 日起至 2054 年 10 月 6 日止
2	后海综合楼二楼	深圳市南油（集团）有限公司	无	375.20	-	-	1993 年	-	-	-	-
3	后海综合楼六楼	深圳市南油（集团）有限公司	无	572.26	-	-	1993 年	-	-	-	-
4	世纪广场一楼 96# 商铺	深圳市南油（集团）有限公司	粤（2018）深圳市不动产权第 0247179 号	19.89	商业	59,670.7	1997-12-7	市场商品房	商业、住宅用地	9,534.5	1996 年 12 月 18 日起至 2066 年 12 月 17 日止
5	世纪广场一楼 93# 商铺	深圳市南油（集团）有限公司	粤（2018）深圳市不动产权第 0111485 号	32.23	商业	96,723.55	1997-12-7	市场商品房	商业、住宅用地	9,534.5	1996 年 12 月 18 日起至 2066 年 12 月 17 日止
6	前海湾 W6 仓库 库房	深圳市南油（集团）有限公司	粤（2019）深圳市不动产权第 0267246 号	100,433.98	仓库	-	2019-3-15	商品房，与序号 8 限整体转让	仓储用地	70,800.82	2006 年 12 月 31 日起至 2056 年 12 月 30 日止
7	前海湾 W6 仓库 辅助楼	深圳市南油（集团）有限公司	粤（2019）深圳市不动产权第 0267245 号	14,476.85	仓库、变电站	-	2019-3-15	商品房，与序号 6 限整体转让	仓储用地	70,800.82	2006 年 12 月 31 日起至 2056 年 12 月 30 日止

序号	房地产名称	房地产权利人	房地产证号/ 不动产权证证号	建筑面积(m ²)	房屋用途	登记价	竣工日期	产权性质	土地用途	宗地面积 (m ²)	土地使用期限
8	南油幼儿园	深圳市南油（集团）有限公司	深房地字第 4000469870 号	2,233.88	幼儿园	4,853,420.73	1989-09-28	市场商品房	幼儿园用地	4,712.0	1984年11月3日至2034年11月2日止
9	前海湾 W7 仓库 库房	深圳市南油（集团）有限公司	无	161,761.45	仓库	-	2022/11/29		仓储用地	83,830.26	2006年12月31日起至2056年12月30日止

委托评估的房屋建筑物均已出租。

另根据委托方提供的资料及介绍，纳入评估范围的房屋建筑物及其所在地块于评估基准日均未设定抵押、担保等他项权利状况。

3、账面构成状况

纳入此次评估范围位于深圳市南油（集团）有限公司的房屋建筑物的账面值是由建造成本、安装成本、装修成本等组成。

（三）评估依据

- 1、委估方提供的房屋建筑物清查评估明细表；
- 2、委估方提供的《房地产证》、《不动产权证》；
- 3、城镇土地估价规程（GB/T18508-2014）；
- 4、中华人民共和国国家标准房地产估价规范（GB/T50291—2015）；
- 5、中评协关于印发《资产评估执业准则—不动产》的通知（中评协〔2017〕38号）
- 6、《深圳市建设工程预算定额》（2016）；
- 7、《深圳市安装工程消耗量定额》（2003）；
- 8、深圳市住房建设局关于印发《深圳市各类物业建筑物安装工程总造价标准》（2018）；
- 9、原城乡建设环境保护部《房屋完损等级及评定标准》（1985年）；
- 10、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 11、评估基准日深圳市房地产市场相关价格信息；
- 12、评估人员现场收集的其他资料；

（四）评估程序

第一阶段：准备阶段

评估人员进入现场后根据委托方提供的资产明细表进行账表核对，同时对资产申报表中评估项目的工程量、结构特征与申报的建筑物技术特征表所报数量和特征是否相符进行了核对并加以调整。

第二阶段：现场勘察阶段

对被评估建筑物逐一进行了现场勘察，根据申报表，核对各建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在勘察时，还主要察看了房屋、构筑物的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的观察记录。

评估人员对委托评估的房屋建筑物、构筑物作详细的查看，除核实建筑物、构筑物数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。

(1) 结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性和合理性，为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板柱进行细心观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的严重程度。

(2) 装饰：每个建筑物的装修标准和内容不尽相同，一般可分为内装修和外装修、高档装修和一般装修，但无论是对何种形式的装修，查看的主要内容是看装修的内容有无脱落、开裂、损坏，另外还要看装饰的新旧程度。

(3) 设备：水电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

(4) 维护结构：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

(5) 公共配套状况：周边是否有学校、医院、商业广场、银行等公共配套状况。

第三阶段：评估测算阶段

根据当地房地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选用适当的评估方法进行评估测算。

第四阶段：报告撰写阶段

在上述工作基础上汇总出基准日的评估结果并编写评估报告书。

（五）评估方法

本次评估的房产主要采用成本法、收益法、市场比较法进行评估。

根据评估目的及评估对象的状况，分别采取不同的评估方法。评估方法通常有市场比较法、成本法、收益法等。估价方法的选择应按照《资产评估基本准则》的要求，根据当地房地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及估价目的等适当选择。

已办证房屋：

①根据企业提供的评估明细表中的序号 1，即南油 B 区 47 栋 103 房，评估对象为住宅用房，所处区域同一供需圈内住宅用房交易案例较多，市场较为活跃，市场依据充分，本次评估该房屋建筑物采用市场比较法进行评估。

市场比较法原理：是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

$$\text{计算公式：} P = \left(\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i \right) / n$$

其中：

P—评估对象房地产价格

n—选取的可比实例个数

X_i —第 i 个可比实例的价格

a_i 、 b_i 、 c_i —第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

②根据企业提供的评估明细表中的世纪广场一楼 96#、93# 商铺，前海湾 W6 仓库库房、辅助楼，南油幼儿园，评估对象为内铺，仓库，仓库辅助楼，幼儿园，市场上较难收集市场交易案例，但其能通过出租获得收益，均具有潜在收益性及长期经营的可能条件，未来收益和风险都能较准确预测，故选用收益法进行评估。

收益法是预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。技术路线为：找出同类型的物业的租金案例，分析对比得出评估对象在评估基准日正常合理的市场租金水平，扣除出租过程中应该扣减税、费后得出正常净收益，再选用适当的资本化率将其

折现到价值时点后累加，以此得出评估对象在价值时点的价格。

收益法评估时，可区分为报酬资本化法和直接资本化法，在市场稳定时，可选用直接资本化法，但是目前的房地产市场无论是租金还是售价均在不断地变化，因此本次考虑报酬资本化法。报酬资本化法估价时，分为全剩余寿命模式和持有加转售模式。当收益期较长，难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式。本项目虽然收益期较长，但是租金的增长情况呈现的是稳中有升、相对较为稳定的状态，因此本次收益法可采用全剩余寿命模式。

选用全剩余寿命模式估价时，可按以下公式计算：

$$V = \frac{a}{r-g} \times \left(1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^n \right)$$

其中：V —— 房地产价格

a —— 房地产纯收益

r —— 报酬率

g —— 递增率

n —— 剩余使用年限

未办证房屋：

根据企业提供的评估明细表中的后海综合楼二楼、六楼房屋建筑物，尚未办理产权证，适合评估其收益价值。

（六）评估过程

评估举例一：以投资性房地产-房屋建筑物评估明细表序号 1-南油 B 区 47 栋 103 为测算案例

评估对象南山区粤海街道兴南路南油生活区 B 区 47 栋二单元 103 房，建筑面积 67.25 平方米，截止评估基准日，已办理《不动产权证》，证号为：粤（2018）深圳市不动产权第 0126876 号，权利人为深圳市南油（集团）有限公司[100%]，用途为住宅，所在建筑物总层数为七层，评估对象所在楼层为第一层，建筑结构为混合，宗地号为 T105-0062，住宅用地，土地使用期限 70 年，从 1984 年 10 月 7 日起至 2054 年 10 月 6 日止，房屋性质为市场商品房。现状已出租，装饰装修情况：外墙：涂料；室内装修：内墙：乳胶漆；地面：地砖；天花：乳胶漆；门窗：防盗门、铝合金窗；独立卫生间；目前使用正常、维护状况较好。

(1) 市场比较法测算过程

1) 可比实例选择

搜集及选择的原则为：

①是评估对象的类似房地产

所谓类似房地产，即与评估对象处在同一供求圈内，并在用途、规模、档次、建筑结构、权利性质等方面与评估对象相同或相近的房地产。

②成交日期与评估基准日相近，不超过一年

③成交价格为正常价格或可修正为正常价格

有下述情形之一的交易实例不宜选为可比实例：

- A. 有利害关系人之间的交易；
- B. 急于出售或购买情况下的交易；
- C. 受债权债务关系影响的交易；
- D. 交易双方或一方对市场行情缺乏了解的交易；
- E. 交易双方或一方有特别动机或特别偏好的交易；
- F. 相邻房地产的合并交易；
- G. 特殊方式的交易；
- H. 交易税费非正常负担的交易；
- I. 其他非正常的交易。

根据上述原则，评估人员搜集并选择了下述 3 个成交可比实例，其概况如下：

实例 A：南油生活区 B 区，总楼层为七层，所在楼层为高楼层，用途为住宅，成交价为 80,214 元/m²，交易时间为 2022 年 11 月。可比实例建筑结构为混合结构，建筑面积为 68 平方米，平面布局，普通装修，南北朝向。

实例 B：南油生活区 B 区，总楼层为七层，所在楼层为中楼层，用途为住宅，成交价为 79,273 元/m²，交易时间为 2022 年 11 月。可比实例建筑结构为混合结构，建筑面积为 62 平方米，平面布局，普通装修，朝向为东西。

实例 C：南油生活区 B 区，总楼层为七层，所在楼层为高楼层，用途为住宅，成交价为 90,909 元/m²，交易时间为 2022 年 11 月。可比实例建筑结构为混合结构，建筑面积为 70 平方米，平面布局，普通装修，朝向为东西。

2) 比较因素的选择。

通过对房地产市场的分析，根据影响住宅类房地产价格的主要因素确定比较因素。结合评估师收集的资料，参照交易实例的交易情况、交易日期、区位、实物状况和权益状况等差别本次评估选择以下因素作为比较因素：

①交易情况：考虑交易情况是否正常对房价的影响。

②交易日期：考虑交易日期的不同房价存在差异而进行交易日期修正，由于可比实例的交易日期皆为 2022 年 11 月，故不作修正。

③区位状况：主要有商服繁华程度、交通便捷度、对外联系方便度、公共设施完善度、环境景观等。

④实物状况：主要有设施设备情况、建筑结构、采光条件、装修情况、面积、新旧程度、朝向、楼层等。

⑤权益状况：主要有土地取得方式、容积率、剩余使用年期等。

3) 房地产状况说明

根据评估师收集的有关资料，将评估对象与可比实例的状况列表表示。

房地产状况说明表

比较因素 \ 案例		评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
用途		住宅	住宅	住宅	住宅
交易时间		2022 年 11 月	2022 年 11 月	2022 年 11 月	2022 年 11 月
交易情况		-	正常交易	正常交易	正常交易
区位状况	商服繁华程度	较高	较高	较高	较高
	交通便捷度	便捷	便捷	便捷	便捷
	对外联系方便度	便捷	便捷	便捷	便捷
	公共设施完善度	完善	完善	完善	完善
	环境景观	较优美	较优美	较优美	较优美
实物状况	设施设备情况	一般	一般	一般	一般
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	采光条件	一般	较好	较好	较好
	装修情况	普通装修	普通装修	普通装修	普通装修
	面积	67.25 m ² ，面积适中	68 m ² ，面积适中	62 m ² ，面积适中	70 m ² ，面积适中
	新旧程度	一般	一般	一般	一般
	楼层	低	高	中	高
朝向	南北	南北	东西	南	

比较因素		案例	评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
		权益	容积率	符合规划	符合规划	符合规划
状况	剩余年期	适中	适中	适中	适中	

根据本次评估运用市场比较法时所选择的比较因素，在编制房地产状况指数时，由于评估师根据市场交易情况，确定本次运用市场比较法评估时所选择的相应的比较因素指数编制依据。

①用途：评估对象与可比实例相同，故不进行交易情况修正。

②交易日期：本次评估可比实例皆为 2022 年 11 月，评估基准日为 2022 年 11 月 30 日，交易日期较为接近，售价基本无变化，故不进行交易日期修正。

③交易情况：可比实例为网络报价，故交易情况修正+10%。

④区位状况：

A、商服繁华程度：商服繁华度：商服繁华度分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以待估房地产商服繁华程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-5%。

B、交通便捷度：分为便捷、较便捷、一般、不便捷四个等级，以待估房地产交通便捷程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-3%。

C、对外联系方便度：根据离高速公路出口、机场、火车站、码头、货运站场等场所的距离，分为便捷、较便捷、一般、不便捷四个等级，以评估对象对外联系方便度为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-3%。

D、公共基础设施完善度：根据配套的教育、医疗、卫生、消防等设施的完善程度，分为完善、较完善、一般、不完善四个等级，以待估房地产公共基础设施完善程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-2%。

E、环境景观：包括自然、人文、景观等环境状况。分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以待估房地产环境景观为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-3%。

⑤实物状况：

A、设备设施情况：根据配套的电梯、货梯、消防等设施情况，分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以待估房地产为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-2%。

B、建筑结构：分为钢结构、钢混结构、砖混结构三个等级，以待估房地产建筑结构状况为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-3%。

C、采光条件：分为好、较好、一般三个等级。以待估房地产的采光条件为基准

(100%)，相差一个等级，房价修正 \pm 3%。

D、装修情况：装修分为毛坯房、简单装修、普通装修、中档装修和高档装修四个档次，以待估房地产装修为基准（100%），相差一个等级，房价修正 \pm 4%。

E、面积：分为适中、较适中、面积偏大（偏小）、面积太大（太小）四个等级，以待估房地产建筑面积为基准（100%），相差一个等级，房价修正 \pm 2%。

F、新旧程度：分为新、较新、一般、较旧、旧五个等级，以待估房地产新旧程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 \pm 2%；

G、楼层：分为高楼层、中楼层、低楼层三个等级，根据评估对象所在的多层建筑物业楼层修正情况，中间楼层最优，最高楼层最差，以待估房地产楼层为基准（100%），相差一个等级，房价修正 \pm 2%。

H、朝向：分为南北向、南向、东南向、西南向、东西向、东向、西向、东北向、西北向、北向十个等级，以待估房地产朝向为基准（100%），相差一个等级，房价修正 \pm 1%。

⑥权益状况：主要有容积率、剩余使用年期等。

A、容积率：根据待估房地产和比较案例的容积率大小，分别赋予不同的指数，与之相比则得到修正系数。

B、剩余使用年期：根据年期修正公式，将待估房地产和比较案例从法定年期修正到剩余使用年期，并得到修正系数。

根据因素条件说明表中的评估对象与可比实例的因素情况，编制因素条件指数表。

比较因素条件指数表

比较因素		案例	比较案例	案例 A	案例 B	案例 C
交易时间			100	100	100	100
交易情况			100	100	100	100
区位 状况	商服繁华程度		100	100	100	100
	交通便捷度		100	100	100	100
	对外联系方便度		100	100	100	100
	公共设施完善度		100	100	100	100
	环境景观		100	100	100	100
实物 状况	设备设施情况		100	100	100	100
	建筑结构		100	100	100	100
	采光条件		100	102	102	102
	装修情况		100	100	100	100
	面积		100	100	100	100

比较因素 \ 案例		比较案例	案例 A	案例 B	案例 C
	新旧程度	100	100	100	100
	楼 层	100	100	102	100
	朝 向	100	100	96	99
权益状况	容 积 率	100	100	100	100
	剩 余 年 限	100	100	100	100

在因素条件指数表的基础上，将评估对象的因素条件指数与可比实例的因素条件指数进行比较，得到各比较因素修正系数。

比较因素修正系数表

比较因素 \ 案例		案例 A			案例 B			案例 C		
成交价格		80,214			79,273			90,909		
交易时间修正		100	/	100	100	/	100	100	/	100
交易情况修正		100	/	100	100	/	100	100	/	100
区位 状况	商服繁华程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	交通便捷度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	对外联系方便 度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	公共设施完善 度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	环境景观	100	/	100	100	/	102	100	/	100
	小计	100	/	100	100	/	96	100	/	99
实物 状况	设备设施情况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建筑结构	1.0000			1.0212			1.0101		
	采光条件	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	装修情况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	面 积	100	/	102	100	/	102	100	/	102
	新旧程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	楼 层	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	朝 向	100	/	100	100	/	100	100	/	100
小计	0.9804			0.9804			0.9804			
权益 状况	容积率	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	剩余年限	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	小计	1.0000			1.0000			1.0000		
比较系数		0.9804			1.0012			0.9903		
比准价格		78,642			79,368			90,027		
评估单价		82,700								

4) 评估对象价格的确定:

上述三个可比实例计算的评估对象平均价格相差不大, 故取三者的算术平均值作为待估房地产南油 B 区 47 栋 103 的评估结果, 即:

$$(78,642+79,368+90,027) \div 3=82,700 \text{ (取整至百位)}$$

评估举例二: 以投资性房地产-房屋建筑物评估明细表序号 6-前海湾 W6 仓库为测算案例

评估对象南山区妈湾大道前海易港中心 W6 号仓库，位于前海湾保税港区内，截止评估基准日，已办理《不动产权证》，证号为：粤（2019）深圳市不动产权第 0267246 号，权利人为深圳市南油（集团）有限公司，于 2009 年 03 月 15 日竣工，建筑面积为 100,433.98 m²，房屋用途为仓库，土地用途为仓储用地，宗地面积为 70,800.82 m²，土地使用年限为 50 年，从 2006 年 12 月 31 日起至 2056 年 12 月 30 日止，房屋性质为商品房。建筑物总层数为四层，评估对象所在楼层为整栋，其中一、二层为平台仓，三、四层为电梯仓，装卸平台高 1.4 米，平均层高约为 7 米，建筑结构为钢混，电梯数量为 20 部，现状大部分已出租用作仓库。装饰装修情况：外墙：石材及装饰面层，地面：耐磨地面，墙面：乳胶漆，天花：水泥抹平，门窗：卷闸门、铝合金窗，目前使用正常、维护状况良好。

收益法是预测评估对象的未来正常收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。

收益法评估时，可区分为报酬资本化法和直接资本化法，在市场稳定时，可选用直接资本化法，但是目前的房地产市场无论是租金还是售价均在不断地变化，因此本次考虑报酬资本化法。报酬资本化法估价时，分为全剩余寿命模式和持有加转售模式。当收益期较长，难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式。本项目虽然收益期较长，但是租金的增长情况呈现的是稳中有升、相对较为稳定的状态，因此本次收益法可采用全剩余寿命模式。

选用全剩余寿命模式估价时，可按以下公式计算：

$$\text{公式 } v = a / (r - g) \times (1 - ((1 + g) / (1 + r))^n)$$

其中：V——房地产价格

a——房地产纯收益

r——报酬率

g——递增率

n——剩余使用年限

1、估算有效毛收入

(1) 有效出租面积或可出租面积比率的确定：

由于评估对象已经办理《不动产权证》，深圳市房地产租赁合同中一般约定的租

金水平已考虑了实际使用面积与建筑面积之间的差异及公共走道的分摊，而且评估对象建筑物本体内没有另行将部分建筑面积改为设备房等，不动产权证中登记面积均可全部出租，但本项目 W6 仓存在一个特殊情况，栋与栋之间有一个架空公共通道，建筑面积合计 4471.75 平方米，此部分不能出租，所以本项目的实际可出租建筑面积为 $100,433.98 - 4471.75 = 95962.23$ 平方米。

(2) 客观租金的确定：

评估对象的收益主要是租金的收入，由于评估对象目前大部分出租，小部分为空置，由于深圳市类似仓库物业的出租经营实例较多，且租金收益较稳定，因此可以通过市场收集到较多的租赁案例。经分析评估对象周边深圳市仓库物业市场状况及评估对象自身状况，选取了如下相类似且较具代表性的仓库市场租金案例：

仓库物业租金调查表

序号	物业名称	物业位置	建筑面积 (m ²)	月租金单价 (元/m ²)
1	西丽关口物流仓库	南山区临沙河西路	21,000	40
2	西部物流中心仓库用房	南山区临海大道 88 号	22,400	46
3	深圳机场保税物流中心	南山区机场保税区	2,000-3,000	45
4	泰福仓仓储大厦仓储用房	福田保税区	600	53
5	盐田港现代物流中心仓库	盐田港保税物流园区	3,408	45
6	华南国际物流中心	龙华区民治民康路 1 号	3,200-15,000	58-65
7	前海钢构红本物流仓库	宝安国际机场	40000	35

考虑到评估对象的物业实际情况，选择西部物流中心仓库、深圳机场保税物流中心、盐田港现代物流中心仓库作为可比案例进行调整，最终确定其仓库月租金单价为 44 元/平米·月，详细调整过程如下表所示。

房地产状况说明表

案例		比较案例	案例 A	案例 B	案例 C
比较因素					
	用途	工业	工业	工业	工业
	交易时间	2022 年 11 月	2022 年 11 月	2022 年 11 月	2022 年 11 月
	交易情况	-	挂牌公告	挂牌公告	挂牌公告
区位状况	工业聚集程度	较高	较高	较高	较高
	交通便捷度	便捷	便捷	便捷	便捷
	对外联系方便度	便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	公共设施完善度	完善	完善	完善	完善

	环境景观	较优美	较优美	较优美	较优美
实物 状况	设备设施情况	一般	一般	一般	一般
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	采光条件	较好	较好	较好	较好
	装修情况	普通装修	普通装修	普通装修	普通装修
	面 积	面积适中	面积适中	面积适中	面积适中
	新旧程度	一般	一般	一般	一般
权益 状况	容 积 率	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划
	剩余年期	适中	适中	适中	适中

比较因素指数表

案例		比较案例	案例 A	案例 B	案例 C
比较因素					
	用途	100	100	100	100
	交易时间	100	100	100	100
	交易情况	100	100	100	100
区位 状况	工业聚集程度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	103	103	103
	对外联系方便度	100	100	100	100
	公共设施完善度	100	100	100	100
	环境景观	100	100	100	100
实物 状况	设备设施情况	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	采光条件	100	100	100	100
	装修情况	100	100	100	100
	面 积	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	100	100
权益 状况	容 积 率	100	100	100	100
	剩余年期	100	100	100	100

比较因素修正表

案例		案例 A			案例 B			案例 C		
比较因素										
成交价格（元/平米.月）		45			46			45		
交易时间修正		100	/	100	100	/	100	100	/	100
交易情况修正		100	/	100	100	/	100	100	/	100
区位状况	工业聚集程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	交通便捷度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	对外联系方便度	100	/	103	100	/	103	100	/	103
	公共设施完善度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	环境景观	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	小计	0.9709			0.9709			0.9709		
实物状况	设备设施情况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建筑结构	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	采光条件	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	装修情况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	面积	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	新旧程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	小计	1.0000			1.0000			1.0000		
权益状况	容积率	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	剩余年限	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	小计	1.0000			1.0000			1.0000		
比较系数		0.9709			0.9709			0.9709		
比准价格		44			45			44		
评估单价					44					

(3) 变化趋势分析：根据市场调查，深圳市仓库房地产租金总体上呈平稳上涨趋势，经抽查深圳市部分厂区租金增长情况。

租金增长率情况

楼盘名称	年增长率
深国际西部物流中心：	根据调查显示，该仓库租金增长率为 3%。
华南国际物流中心	根据调查显示，该仓库租金增长率为 3-5%。
龙华文化街工业西路建学楼一、二楼仓库	根据调查显示，该仓库租金增长率为 3%。

楼盘名称	年增长率
南山区侨香北路东方科技园	根据调查显示，该厂房租金增长率为 3%。
南山区北环大道 10022 号嘉丽米厂大院	根据调查显示，该厂房租金增长率为 3%。

经市场调查，评估对象所在深圳市南山区前海湾保税港区内，主要功能定位以保税仓仓库为主，仓储物流氛围较浓厚，另外参考深圳房地产近共五年的租赁价格行情分析、租赁价格抽样调查表对照分析、深圳市公布的近五年物价水平及租赁价格水平的变化情况分析，3.0%~5%的年增长率符合该区域的实际情况；考虑物业的实际出租租金增长情况（大多数出租物业增长率为 6%/2 年），综合确定未来租金增长率为 3%。同时，评估对象建于 2009 年，周边租金发展较成熟，近期房地产仓库市场相对较稳定，评估人员再结合现场查勘了解，评估对象租金递增比率前十年租金增长率取 3%，十年后增长率取 2% 相对较合理。

（4）租金的确定：

对企业提供的租赁台账进行分析，在租约期内采用企业租赁台账租金，租赁期外采用客观租金，测算平均租金如下表所示。

合同编号	租赁资源	合同面积 (平方米)	合同开始日期	合同结束日期	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
CMNY-经(2022)-仓库-0015	103	3857.31	2022-11-01	2023-08-31	54.06	54.06	46.68	48.08	49.52	51.01	52.54	54.12	55.74	57.41	58.56
CMNY-经(2022)-仓库-0015	306B	3202.25	2022-11-01	2023-08-31	45.58	45.58	46.68	48.08	49.52	51.01	52.54	54.12	55.74	57.41	58.56
CMNY-经(2022)-仓库-0005	202	3787.01	2022-04-01	2023-03-31	50.88	50.88	46.68	48.08	49.52	51.01	52.54	54.12	55.74	57.41	58.56
CMNY-经(2021)-仓库-0028	303B	453.59	2022-01-01	2022-12-31	46.64	45.32	46.68	48.08	49.52	51.01	52.54	54.12	55.74	57.41	58.56
CMNY-经(2021)-仓库-0001	401	4466.31	2021-06-01	2022-12-31	41.34	45.32	46.68	48.08	49.52	51.01	52.54	54.12	55.74	57.41	58.56
CMNY-经(2021)-仓库-0015	101	3353.84	2021-12-01	2023-07-31	50.35	47.5	46.68	48.08	49.52	51.01	52.54	54.12	55.74	57.41	58.56
CMNY-经(2021)-仓库-0018	304	4200.00	2021-08-01	2023-04-30	41.605	41.605	46.68	48.08	49.52	51.01	52.54	54.12	55.74	57.41	58.56
CMNY-经(2021)-仓库-0010	104	3852.29	2021-06-01	2023-02-28	48.0392	48.0392	46.68	48.08	49.52	51.01	52.54	54.12	55.74	57.41	58.56
CMNY-经(2022)-仓库-0014	303A, 303C, 303D, 303E	3320.17	2022-09-01	2024-08-31	45.58	45.58	46.9474	48.08	49.52	51.01	52.54	54.12	55.74	57.41	58.56
CMNY-经(2021)-仓库-0026	105, 405E	5444.55	2022-03-01	2024-02-29	48.76	50.2228	46.68	48.08	49.52	51.01	52.54	54.12	55.74	57.41	58.56
CMNY-经(2021)-仓库-0023	406	4465.84	2021-10-18	2023-10-17	41.4884	41.4884	46.68	48.08	49.52	51.01	52.54	54.12	55.74	57.41	58.56
CMNY-经(2021)-仓库-0009	305B	3040.02	2021-04-10	2023-04-09	44.52	44.52	46.68	48.08	49.52	51.01	52.54	54.12	55.74	57.41	58.56
CMNY-经(2021)-仓库-0022	303F	200.00	2021-01-01	2023-06-30	39.3578	39.3578	46.68	48.08	49.52	51.01	52.54	54.12	55.74	57.41	58.56
CMNY-经(2022)-仓库-0013	405A	2500.00	2022-08-01	2025-07-31	44.52	45.8556	47.231268	48.08	49.52	51.01	52.54	54.12	55.74	57.41	58.56
CMNY-经(2022)-仓库-0006	102	4193.28	2021-03-01	2024-12-31	50.88	50.88	50.88	48.08	49.52	51.01	52.54	54.12	55.74	57.41	58.56
CMNY-经(2022)-仓库-0003	403	4388.35	2022-05-01	2026-04-30	41.51	42.76	44.04	45.36	46.68	48.08	49.52	51.01	52.54	54.12	55.74
MNY-市(2016)-仓库-0003-补2	201	3013.00	2020-03-01	2024-03-31	40	41.2	42.436	48.08	49.52	51.01	52.54	54.12	55.74	57.41	58.56
CMNY-经(2022)-仓库-0011	402	4139.18	2022-07-01	2027-06-30	43.46	44.76	46.1	47.48	48.9	48.9	52.54	54.12	55.74	57.41	58.56
CMNY-经(2022)-仓库-0012	306A	1265.16	2022-07-01	2027-06-30	43.46	44.76	46.1	47.48	48.9	48.9	52.54	54.12	55.74	57.41	58.56
CMNY-经(2022)-仓库-0008	305A	1099.20	2022-06-01	2027-05-31	43.46	44.76	46.1	47.48	48.9	48.9	52.54	54.12	55.74	57.41	58.56
CMNY-经(2021)-仓库-0025	106	3347.63	2022-01-01	2026-12-31	48	48	49.44	49.44	50.92	51.01	52.54	54.12	55.74	57.41	58.56
CMNY-经(2021)-仓库-0025	301	4468.35	2022-01-01	2026-12-31	41.34	41.34	42.58	42.58	43.86	43.86	51.01	52.54	55.74	57.41	58.56
CMNY-经(2021)-仓库-0024	404	4356.05	2021-11-11	2026-11-10	41.34	42.58	43.86	43.86	43.86	43.86	51.01	52.54	55.74	57.41	58.56
CMNY-经(2021)-仓库-0004	203	3859.08	2021-04-01	2026-03-31	45.58	47.86	47.86	47.86	50.25	51.01	52.54	54.12	55.74	57.41	58.56
CMNY-市(2020)-仓库-0001	204, 205, 206	10829.00	2020-07-01	2030-06-30	44	50.88	50.88	50.88	53.9328	53.9328	57.168768	57.168768	57.168768	57.41	58.56
未出租面积(4860.77平方米)					44	45.32	46.68	48.08	49.52	51.01	52.54	54.12	55.74	57.41	58.56
平均租金					44.04	44.97	45.58	46.29	47.77	49.56	51.01	52.72	54.11	55.57	56.68

(5) 利息收入：由于房产出租一般要收押金，根据对周边市场调查，该区域类似房产普遍需要缴纳三个月的租金作为押金，押金产生衍生收益。根据中国人民银行 2015 年 10 月 24 日公布的一年定期的存款利率为 1.5%，则据此计算得出押金产生的利息收入：

$$\text{利息收入} = \text{押金} \times \text{年利率}$$

(6) 空置率与租金损失

根据市场调查，空置率主要来源于招商期产生的空档期以及提供给承租方适当的装修期，当地同类型房地产出租的年空置率约为 5%~10%，近期全国经济受宏观经济、全球经济影响较大，直接影响企业对保税仓库的需求，但随着经济的趋好，情况会有所变化，考虑评估对象位于深圳市南山区前海湾妈湾片区保税港区内，未来规划条件优越，仓库房地产市场租赁情况较良好，易于租赁，故认为本次评估取年空置率前五年取值为 10%，6-7 年空置率取值 8%，往后年空置率取值 5% 较合理。

(7) 估算有效毛收入

$$\text{有效毛收入} = \text{客观租金} \times \text{有效出租面积} \times (1 - \text{空置率}) + \text{押金利息收入}$$

2、估算运营费用

$$\text{年运营费用} = \text{年税费} + \text{年管理费} + \text{年维修费} + \text{年保险费} + \text{城镇土地使用税}$$

出租房屋时，应向地税局缴纳以下税费：

(1) 房产税：

根据《深圳经济特区房产税实施办法》第六条以及咨询深圳市地税局，企业物业的房产税依照房产原值的百分之七十缴纳的，税率为 1.2%。根据《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43 号）相关规定，房产出租的，计征房产税的租金收入不含增值税。）

(2) 增值税：

评估对象为非住宅，登记在企业名下，由于受评估条件和资料限制，难以准确预测可抵扣进项税额，同时根据《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》（财税〔2016〕16 号）及相关税收政策，一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日后取得的不动产，适用一般计税方法，即增值税应纳税额=销项税额-进项税额。

(3) 城市维护建设税：是为筹集城市维护和建设资金而对缴纳增值税、产品税（现

为消费税)的单位和个人,就其实际缴纳的增值税、产品税(现为消费税)、增值税税额为计税依据而征收的一种税。按已纳增值税税额的 7%计算缴纳;

(4) 教育费附加:根据中华人民共和国国务院令 448 号国务院关于修改《征收教育费附加的暂行规定》的决定(2005-08-20 国务院)。按已纳增值税税额的 3%计算缴纳;

(5) 地方教育附加:按已纳增值税税额的 2%计算缴纳;

(6) 印花税:根据《中华人民共和国印花税暂行条例》,财产租赁合同应按书立租赁合同的租金总金额 0.1%计算贴花;

(7) 管理费:管理出租型不动产需要支付人员工资、办公费用等管理费用,按原购建价格或租金的 0.5%~2%取,根据建筑物现状,取年租金的 1.5%;

(8) 维修费:维修费指建筑物需正常的维修、维护等费用,按原购建价格或租金的 0.5%~2%取,根据建筑物现状,取原购建价格的 1%;

(9) 保险费:根据我国实际情况,保险费率一般为原购建价格的 0.1%~0.2%,根据物业状况取 0.1%;

(10) 城镇土地使用税:根据《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》和《深圳市地方税务局公告 2017 年第 3 号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》的规定,以纳税人实际占用的土地面积为计税依据,依照税额标准计算征收,年应纳税额=实际占用的土地面积×每平方米年税额(评估对象所在区域每平方米税额为 6 元)。

3、计算净收益

年租金净收益=[月租金单价×(1-出租空置率)+月押金利息收入-房产税-增值税-城建维护税-印花税-教育费附加-租赁管理费-维修管理费-保险费-城镇土地使用税]×12

4、报酬率的确定

对于报酬率的求取,采用安全利率加风险调整值法确定,安全利率加风险调整值法是以安全利率加上风险调整值作为报酬率,安全利率选用价值时点中国人民银行一年定期存款年利率本次测算即为 1.50%;风险调整值应根据评估对象所在地区的经济现状及未来预测,评估对象的用途及新旧程度等确定。

本次测算风险系数取值考虑通货膨胀、片区房地产市场状况及评估对象所处位置确定，风险系数分低、中、高、投机四个档次，相应地赋予其风险调整值。

风险系数	安全利率	风险调整值	资本化率
低	1.50%	0-3.5%	1.5%-5.0%
中	1.50%	3.5%-6%	5.00%-7.50%
高	1.50%	6%-8.5%	7.50%-10.00%
投机	1.50%	>8.5%	>10%

结合深圳市房地产市场的行情，以及评估对象所属片区的租赁情况，考虑此次评估对象所处位置较好，收益较稳定，故本次估价风险系数取中级标准 5.2%，则：

报酬率=安全利率+风险调整值法=1.5%+5.2%=6.7%。

5、收益年限的确定

由于委估物业土地使用终止日期为：2056 年 12 月 30 日，至评估基准日，剩余土地使用年期为 34.11 年；评估对象的竣工日期为 2019 年 03 月 15 日，为钢混结构，建筑物耐用年限为 60 年，建筑物剩余使用年限为 56.33 年；土地剩余使用年限小于建筑物剩余经济寿命，根据评估对象《土地增补协议》规定，土地及地上建筑物、附着物到期后需无偿交归还政府，故确定委估物业的收益年限为 34.11 年。

6、估算房地产价值-收益法测算表格

序号	项目内容	单价或 税费率	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第10年以后	说明	
	出租面积 (m ²)		95,962.23												
	分摊土地面积 (m ²)	1.62	59,235.94												
	原建购价 (元)		414,516,040.89												
	重置价格 (元)	4,000.00	383,848,920												
	收益有变化期限 (t)		10												
	收益期限 (n)		34.11												
	资本化率 (r)	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	
	租金年递增率(g)	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	2.0%	
	含税租金(元/m ²)	44.04	44.97	45.58	46.29	47.77	49.56	51.01	52.72	54.11	55.57	56.68	56.68		
1	月租金收益	100%	4,226,177	4,315,421	4,373,958	4,442,092	4,584,116	4,755,888	4,895,033	5,059,129	5,192,516	5,332,621	5,439,139	月租金×建筑面积×可出租面积比率	
2	空置损失收益		422,618	431,542	437,396	444,209	458,412	380,471	391,603	252,956	259,626	266,631	271,957	空置率×月租金收益	
	空置率	10%	10%	10%	10%	10%	10%	8%	8%	5%	5%	5%	5%		
3	年租金收益		45,642,708	46,606,548	47,238,744	47,974,596	49,508,448	52,505,004	54,041,160	57,674,076	59,194,680	60,791,880	62,006,184	(月租金收益-空置损失收益)×12	
4	扣减项目		12,344,072	12,448,626	12,517,205	12,597,028	12,763,416	13,088,473	13,255,109	13,649,198	13,814,149	13,987,408	14,119,133	A+B+C+D+E+F+G+H+I+J	
	A.房产税	1.20%	3,194,436	3,194,436	3,194,436	3,194,436	3,194,436	3,194,436	3,194,436	3,194,436	3,194,436	3,194,436	3,194,436	原建购价×70%×税率	
	B.增值税		3,429,998	3,509,581	3,561,781	3,622,539	3,749,188	3,996,610	4,123,448	4,234,414	4,548,968	4,680,847	4,781,111		
	B.1 销项税额	9%	3,768,664	3,848,247	3,900,447	3,961,205	4,087,854	4,335,276	4,462,114	4,762,080	4,887,634	5,019,513	5,119,777		
	B.2 进项税额		338,666	338,666	338,666	338,666	338,666	338,666	338,666	338,666	338,666	338,666	338,666		
	②维修费进项税额	9%	316,939	316,939	316,939	316,939	316,939	316,939	316,939	316,939	316,939	316,939	316,939		
	③保险费进项税额	6%	21,727	21,727	21,727	21,727	21,727	21,727	21,727	21,727	21,727	21,727	21,727	增值稅×费率	
	C.教育费附加	3%	102,900	105,287	106,853	108,676	112,476	119,898	123,703	132,702	136,469	140,425	143,433	增值稅×费率	
	D.地方教育费附加	2%	68,600	70,192	71,236	72,451	74,984	79,932	82,469	88,468	90,979	93,617	95,622	增值稅×费率	
	E.城市建设维护税	7%	240,100	245,671	249,325	253,578	262,443	279,763	288,641	309,639	318,428	327,659	334,678	增值稅×费率	
	F.印花稅	0.10%	45,643	46,607	47,239	47,975	49,508	52,505	54,041	57,674	59,195	60,792	62,006	年租金×税率	
	G.管理费	1.5%	684,641	699,098	708,581	719,619	742,627	787,575	810,617	865,111	887,920	911,878	930,093	年租金×费率	
	H.维修费	1.0%	3,838,489	3,838,489	3,838,489	3,838,489	3,838,489	3,838,489	3,838,489	3,838,489	3,838,489	3,838,489	3,838,489	原建购价(或重置价)×(0.5%~2%)	
	I.保险费	0.10%	383,849	383,849	383,849	383,849	383,849	383,849	383,849	383,849	383,849	383,849	383,849	原建购价(或重置价)×费率	

J.城镇土地使用税	6	355,416	355,416	355,416	355,416	355,416	355,416	355,416	355,416	355,416	355,416	土地面积×每平方米年税额
5 押金年收益	1.50%	171,160	174,775	177,145	179,905	185,657	196,894	202,654	216,278	221,980	227,970	押金×年利率(押3个月租金)
6 年租金纯收益		33,469,796	34,332,697	34,898,684	35,557,473	36,930,689	39,613,425	40,988,705	44,241,156	45,602,511	47,032,442	年租金收益-扣减项目+押金年收益
7 年收益现值		32,465,702	31,242,754	29,663,881	28,445,978	27,698,017	27,729,398	27,052,545	26,987,105	26,449,456	25,397,519	评估单价×建筑面积
8 收益合计							649,322,313					收益总值÷建筑面积
9 收益单价(取整)							6,766					

同理采用收益法测算可得，企业提供的评估明细表中序号第 2-5、8-9 项的评估价值，评估详细结果见《投资性房地产-房屋建筑物评估明细表》。

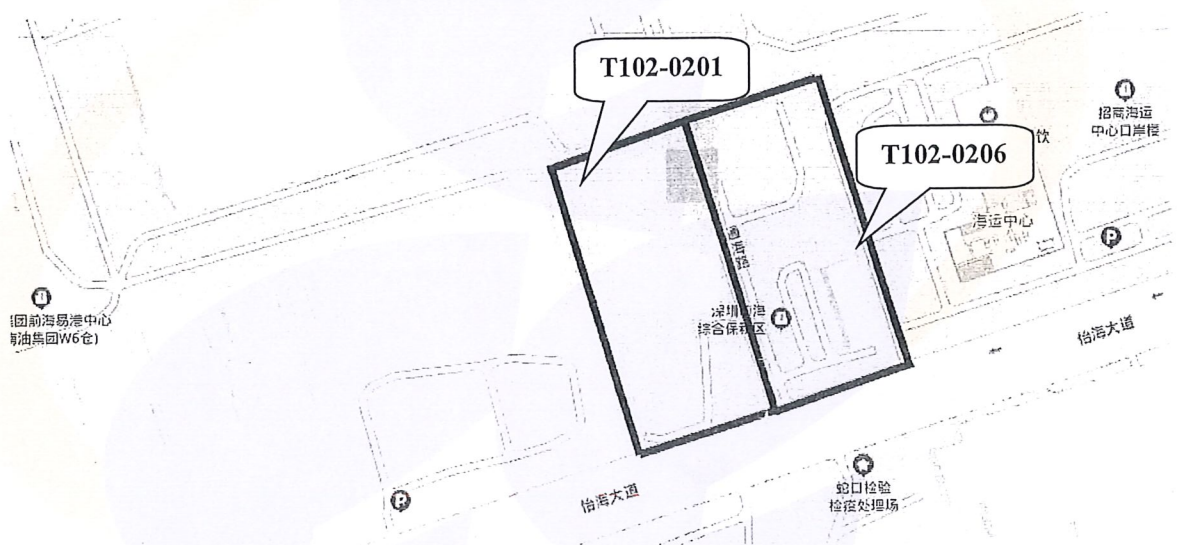
四、投资性房地产——土地使用权评估技术说明

（一）评估范围

纳入本次评估范围的投资性房地产——土地使用权包括 T102-0192 号、T102-0201 号、T102-0206 号、T102-191 号及南油幼儿园五宗土地及部分 W7 在建工程，土地面积合计为 177,674.82 平方米，账面原值合计为 243,487,136.18 元，账面净值合计为 166,382,066.17 元，主要包含土地出让金、契税及填海成本费用。现将宗地现状概述及具体权利状况如下：

1、土地位置

本次评估对两宗地块均位于南山区前海保税港区，其位置示意图如下



2、区位状况

待开发土地位于深圳市南山区前海深港合作区妈湾组团，前海深港合作区位于珠江入海口的咽喉要地，粤港澳大湾区核心位置，毗邻港澳，地处广州、珠海、澳门、东莞等城市一小时交通圈内，具有独特的区位优势 and 战略地位，“海、陆、空、铁”各种战略性交通资源云集前海，拥有雄厚的产业基础优势、创新的机制优势及特殊的税务优惠政策支持。前海前港合作区规划构建三个组团，其中，桂湾组团重点发展金融服务业和商业服务业，建设具有示范效应的国际金融科技中心和全球总部中心；前海组团重点发展商务、科技及信息服务等生产性服务业，建设香港现代产业城和功能复合的综合发展区；妈湾组团重点发展跨境贸易、现代物流、航运物流、供应链管理、

创新金融及其它专业服务业等，建设前海蛇口自贸城、具有区域影响力的国际商贸中心和全球供应链管理中心。目前前海深港合作区妈湾组团正处于大力建设阶段，未来几年，该区域将迎来高速发展阶段。

评估范围宗地均位于临海大道（怡海大道）北侧，T102-0201 号宗地，东至前海湾保税港区内道路，南至怡海大道，西至 W7 仓库，北至前海湾保税港区内道路；T102-0206 号宗地，东至海运大厦，南至怡海大道，西至前海湾保税港区内道路，北至前海湾保税港区内道路；各地块位置相对较为集中。

3、资产状况

评估范围两宗宗地地块形状基本呈长方形及矩形，对宗地内建筑布局无不利影响；地块地势较平坦，与周边土地基本一致，坡度小于 5%；委估地块位于填海区，由于未获取专业机构对地质情况的勘测报告及评估报告，本次评估设定地质条件一般，不考虑可能存在的地质地灾对地价的影响。委估地块 T102-0201 号、T102-0206 号两宗地块目前已出租给招商局保税物流有限公司，地上建有前海湾保税港园区闸道以及中国海关等临时建筑，考虑到其租期较短，且根据企业介绍及租赁合同记载，地上临时建筑物由承租方拆除，本次评估不考虑临时建筑及租约对地价的影响。

评估范围两宗地块的土地使用年限均为物流用地 50 年，从 2006 年 12 月 31 日至 2056 年 12 月 30 日止，性质均为特定商品房，根据增补协议的规定，两宗地块建成后均限整体转让。至评估基准日，委估两宗宗地物流用地剩余使用年限均为 34.08 年。土地主体建筑物性质均为仓库。其中 T102-0201 号宗地，土地面积为 10,014.23 平方米，地块建筑容积率不超过 1.5，具体规划设计要求按深规许 ZS-2008-0087 号《深圳市建设用地规划许可证》执行。T102-0206 号宗地，土地面积为 8,317.41 平方米，地块建筑容积率不超过 1.5，具体规划设计要求按深规许 ZS-2008-0087 号《深圳市建设用地规划许可证》执行。

3.1 土地权益状况

(1) 土地使用权来源

2008 年 8 月 20 日，深圳市国土资源和房产管理局（现深圳市规划与自然资源局）与深圳市南油（集团）有限公司签署了《增补协议书》（2008）8241 号），以协议方式取得 T102-0201 号土地使用权，土地面积为 10,014.23 平方米，地价款为人民币

2,734,386 元，规划建筑面积不超过 15,000 平方米，该用地建成后限整体转让，转让或出租的对象限定为进驻海湾物流园区的单位；

2008 年 8 月 20 日，深圳市国土资源和房产管理局（现深圳市规划与自然资源局）与深圳市南油（集团）有限公司签署了《增补协议书》（2008）8242 号），以协议方式取得 T102-0206 号土地使用权，土地面积为 8,317.41 平方米，地价款为人民币 2,271,069 元，规划建筑面积不超过 16,635 平方米，该用地建成后限整体转让，转让或出租的对象限定为进驻海湾物流园区的单位。

（2）土地登记状况

T102-0201 号宗地于 2009 年 11 月 27 日办理了《房地产证》（证号：深房地字第 4000437593 号），证载土地面积为 10,014.23 平方米；

T102-0206 号宗地于 2009 年 11 月 27 日办理了《房地产证》（证号：深房地字第 4000437595 号），证载土地面积为 8,317.41 平方米。

（3）土地权利状况

委估两宗宗地土地所有权属国家所有，土地使用权人为深圳市南油（集团）有限公司，土地权利性质为协议用地，土地性质为特定商品房。土地使用期限为物流用地 50 年，从 2006 年 12 月 31 日至 2056 年 12 月 30 日止；至评估基准日 2022 年 11 月 30 日，物流用地剩余使用年限均为 34.08 年。于评估基准日，委托评估的资产不存在抵押、担保等他项权利限制。

3.2 土地利用状况

委估宗地均为物流用地，用地面积合计为 1,8331.64 平方米，T102-0201 号、T102-0206 号两宗地块目前已出租给招商局保税物流有限公司，地上建有前海湾保税港园区闸道以及中国海关等临时建筑，根据企业介绍及租赁合同，地上临时建筑物由承租方拆除，本次评估不考虑临时建筑及租约对地价的影响。

4、土地规划利用要求

T102-0201 号宗地，土地面积为 10,014.23 平方米，土地的使用年限为物流用地 50 年，从 2006 年 12 月 31 日至 2056 年 12 月 30 日止，性质为特定商品房，根据增补协议的规定，该用地建成后限整体转让。至评估基准日，物流用地剩余使用年限为 34.08 年。地块建筑容积率不超过 1.5，计入容积率总建筑面积不超过 15,000 平方米，

具体规划设计要求按深规许 ZS-2008-0087 号《深圳市建设用地规划许可证》执行。

T102-0206 号宗地，土地面积为 8,317.41 平方米，土地的使用年限为物流用地 50 年，从 2006 年 12 月 31 日至 2056 年 12 月 30 日止，性质为特定商品房，根据增补协议的规定，该用地建成后限整体转让。至评估基准日，物流用地剩余使用年限为 34.5 年。地块建筑容积率不超过 1.5，计入容积率总建筑面积不超过 16,635 平方米，具体规划设计要求按深规许 ZS-2008-0087 号《深圳市建设用地规划许可证》执行。

具体规划指标详见下表：

用地规划指标

项目	规划指标	
	T102-0201 号	T102-0206 号
宗地号	T102-0201 号	T102-0206 号
用地面积 (m ²)	10,014.23	8,317.41
容积率	≤1.50	≤1.5
规划计容建筑面积 (m ²)	15,000	16,635

（二）地价影响因素分析

1、一般因素分析

（1）城市资源状况

深圳是中国南部海滨城市，毗邻香港，位于北回归线以南，东经 113°46' 至 114°37'，北纬 22°27' 至 22°52'。深圳地处广东省南部，珠江口东岸，东西长 81.4 公里，南北宽（最短处）为 10.8 公里，总面积 1,952.84 平方公里；东临大亚湾和大鹏湾，与惠州市接壤；西及西南面连结伶仃洋和珠江口，与珠海、澳门隔水相望；南边的深圳河、深圳湾与香港的新界相连，北部与东莞市为邻。

深圳全境地势东南高，西北低。土地形态大部分为低山、平缓台地和阶地丘陵。东南部的大鹏、葵涌主要为低山；中部和西北部主要为丘陵，也有 500 米以上的低山突起，山间有较大片冲击平原；西南部的沙井、福永、西乡等地主要为较大片的滨海冲击平原，平原占陆地面积的 22.1%。境内母岩以花岗岩为主，东部和北部有较大面积砂页岩分布。

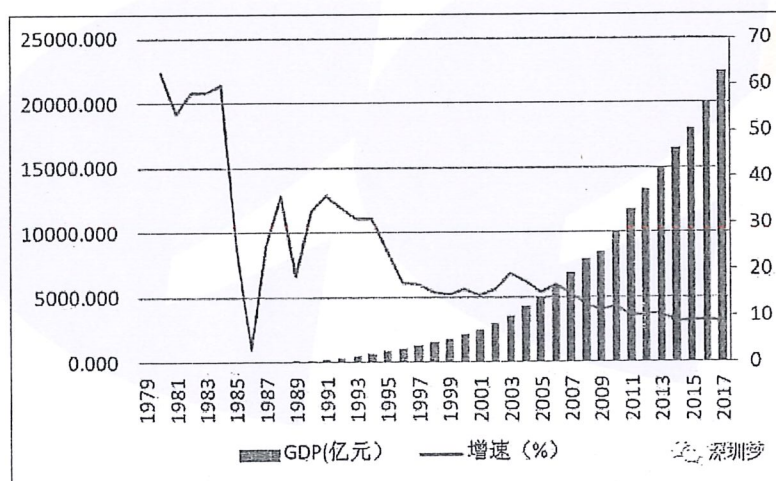
深圳市下辖罗湖区、福田区、南山区、盐田区、宝安区、龙岗区、光明新区、大鹏新区、坪山区、龙华区，下辖 57 个街道办事处、790 个居民委员会。截至 2017 年

末，深圳常住人口 1,252.83 万人，其中户籍人口 434.72 万人，实际管理人口超过 2,000 万人，城市化率 100%。

（2）社会经济发展状况

深圳是中国经济中心城市，经济总量长期位列中国大陆城市第四位，是中国大陆经济效益最好的城市之一，英国《经济学人》2012 年“全球最具经济竞争力城市”榜单上，深圳位居第二。深圳地处珠江三角洲前沿，是连接香港和中国内地的纽带和桥梁，是华南沿海重要的交通枢纽，在中国高新技术产业、金融服务、外贸出口、海洋运输、创意文化等多方面占有重要地位。深圳在中国的制度创新、扩大开放等方面承担着试验和示范的重要使命。深圳是中国设立的第一个经济特区，是中国改革开放的窗口和新兴移民城市，已发展成为有一定影响力的现代化国际化大都市，创造了举世瞩目的“深圳速度”，享有“设计之都”、“时尚之城”、“创客之城”、“志愿者之城”等美誉。

设立经济特区以来，深圳经济社会蓬勃发展、经济总量连上新台阶，深圳综合实力和城市竞争力由弱变强，由一个边陲小镇发展为一座现代化国际化创新型城市，创造了世界城市发展史上的奇迹。



1979-2017年深圳市GDP增长轨迹

2017年深圳市GDP超过广州，2018年GDP超过香港，深圳的经济发展异常迅猛，这其中支柱产业和战略性新兴产业成为经济发展的主要动力。上世纪九十年代初，深圳确立并重点发展高新技术、金融、物流、文化四大支柱产业。2017年，深圳四大支柱产业增加值达到14225.81亿元，占GDP比重达到63.4%，其中，高新技术产业增加

值 7359.69 亿元，占 GDP 比重 32.8%。党的十八大以来，深圳制定战略性新兴产业发展规划，有力促进了经济稳定增长。

根据深圳市统计局分布的数据，2021 年深圳市地区生产总值为 30664.85 亿元，比上年增长 6.7%，两年平均增长 4.9%。其中，第一产业增加值为 26.59 亿元，同比增长 5.1%，两年平均增长 0.9%；第二产业增加值为 11338.59 亿元，同比增长 4.9%，两年平均增长 3.4%；第三产业增加值为 19299.67 亿元，同比增长 7.8%，两年平均增长 5.8%。

2021 年深圳市规模以上工业增加值比上年增长 4.7%，两年平均增长 3.3%。全市固定资产投资比上年增长 3.7%，两年平均增长 5.9%。全市社会消费品零售总额 9498.12 亿元，比上年增长 9.6%，两年平均增长 1.9%。全市进出口总额 35435.57 亿元，比上年增长 16.2%，两年平均增长 9.1%。全市地方一般公共预算收入 4257.76 亿元，比上年增长 10.4%；税收占一般公共预算收入比重为 81.0%，比上年提高 1.0 个百分点。深圳全市居民人均可支配收入 70847 元，比上年增加 5969 元，名义增长 9.2%。

（3）城市规划与发展目标

2017 年 10 月 31 日，深圳市政府召开新闻发布会，发布深圳市城市总体规划（2016-2035 年）编制试点工作的目标、思路和工作进展。深圳新一版城市总体规划拟将深圳打造成一个儿童友好、人才友好、老年友好、国际友好的全民友好型城市。

①区域：将从功能外溢转向协同共建。拓展深港合作领域，与香港探讨并共同深度参与国家“一带一路”战略。推进共建粤港澳大湾区，强化与泛珠地区，特别是珠江西岸的交通联系，强化国家经济中心城市功能，优化现代服务业和高端制造业等核心职能；探索区域协作机制创新和区域基础设施供给侧改革，引领深莞惠经济圈（3+2）发展，优化大都市圈空间格局，强力推进深汕合作区建设，推动深圳东进战略。

②生态：将从底线管控转向生态引领。加快生态文明体制改革，建设美丽深圳。推进绿色发展，着力解决突出环境问题，加大生态系统保护力度，划定生态红线。推行生态空间精细化管理，依托区域性生态山体绿地打造自然公园群；立足“海域+陆域”的全域空间资源整合理念，统筹海陆资源，加强海陆产业发展、空间开发、功能布局和生态环境保护的协调。

③创新：将从创新产业转向创新生态。瞄准世界科技前沿，强化基础研究。扩大

技术和应用型创新优势，提升创新企业竞争力。完善产权保护等创新服务，提升知识教育、科技研发等支撑能力，培育创新生态，建设创新体系。加强创新空间供给，依托先进制造、创新服务等节点，集聚科研、金融、知识产权等创新专业服务机构，保障一定规模的低成本、共享型品质空间，吸引多元的科研、技术和服务人群，建设国际科技产业创新中心。

④空间：将从规模拓展转向品质供给。以支持创新和国际化为出发点，建立差异化空间供给模式。优化调整存量用地土地利用结构与布局，改善城中村面貌，提升旧工业区效益，焕发老城区活力，提高空间资源利用效率。引导存量空间的精细化营造，建设公园绿地、慢行交通等宜居导向的生活空间。通过公共空间改善、建筑物改造修复、公共活动植入等手段，活化城市空间资源，提升市民生活品质。

⑤治理：将从经济导向转向全面发展。充分认识深圳的文化价值意义，推动文化事业和文化产业发展。以满足人民日益增长的美好生活需求作为城市发展的中心工作，实现从功能建设向活力营造的转变，打造儿童友好、人才友好、老年友好、国际友好的全民友好型城市。

（4）粤港澳大湾区发展规划，且着重提出前海的发展愿景

2019年02月18日，中共中央、国务院印发《粤港澳大湾区发展规划纲要》，规划近期至2022年，远期展望到2035年。整个规划纲要中，从前言到最后一个章节，每个部分都有涉及到深圳，且在纲要中单独提出优化提升深圳前海深港现代服务业合作区功能。

粤港澳大湾区发展纲要提出，优化提升中心城市。以香港、澳门、广州、深圳四大中心城市作为区域发展的核心引擎，继续发挥比较优势做优做强，增强对周边区域发展的辐射带动作用。推进“广州—深圳—香港—澳门”科技创新走廊建设，探索有利于人才、资本、信息、技术等创新要素跨境流动和区域融通的政策举措，共建粤港澳大湾区大数据中心和国际化创新平台。支持依托深圳国家基因库发起设立“一带一路”生命科技促进联盟。

粤港澳大湾区发展纲要提出，支持深圳发挥作为经济特区、全国性经济中心城市和国家创新型城市的引领作用，加快建成现代化国际化城市，努力成为具有世界影响力的创新创业之都。支持港深创新及科技园、中新广州知识城、南沙庆盛科技创新产业

基地、横琴粤澳合作中医药科技产业园等重大创新载体建设。充分发挥香港、澳门、深圳、广州等资本市场和金融服务功能，合作构建多元化、国际化、跨区域的科技创新投融资体系。支持深圳依规发展以深圳证券交易所为核心的资本市场，加快推进金融开放创新。支持深圳建设保险创新发展试验区，推进深港金融市场互联互通和深澳特色金融合作，开展科技金融试点，加强金融科技载体建设。有序推进金融市场互联互通。不断完善“沪港通”、“深港通”和“债券通”。支持符合条件的港澳银行、保险机构在深圳前海、广州南沙、珠海横琴设立经营机构。支持深圳建设全球海洋中心城市。支持深圳引进世界高端创意设计资源，大力发展时尚文化产业。

粤港澳大湾区发展纲要提出，优化提升深圳前海深港现代服务业合作区功能：一是强化前海合作发展引擎作用；二是加强法律事务合作；三是建设国际化城市新中心。

（5）支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区

2019年8月18日，中共中央、国务院发布《关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》。《意见》赋予深圳新的战略定位和历史使命，对深圳未来长期发展具有里程碑式意义。

《意见》赋予深圳高质量发展高地、法治城市示范、城市文明典范、民生幸福标杆、可持续发展先锋的战略定位，并提出通过加快实施创新驱动发展战略、加快构建现代产业体系、促进社会治理现代化、全面推进城市精神文明建设、发展更具竞争力的文化产业和旅游业、提升教育医疗事业发展水平、完善社会保障体系、构建城市绿色发展新格局等举措，实现发展目标：到2025年，深圳经济实力、发展质量跻身全球城市前列，研发投入强度、产业创新能力世界一流，文化软实力大幅提升，公共服务水平和生态环境质量达到国际先进水平，建成现代化国际化创新型城市。到2035年，深圳高质量发展成为全国典范，城市综合经济竞争力世界领先，建成具有全球影响力的创新创业创意之都，成为我国建设社会主义现代化强国的城市范例。到本世纪中叶，深圳以更加昂扬的姿态屹立于世界先进城市之林，成为竞争力、创新力、影响力卓越的全球标杆城市。

对深圳来说，《意见》的出台是一件具有划时代和里程碑意义的大事，影响深远，必将引领深圳继往开来谱写崭新的篇章、开创辉煌的未来。

（6）产业政策

2020 年 1 月 6 日中国人民银行的全国征信系统由于二代征信的切换问题，紧急暂停了征信查询服务。1 月 19 日，新版征信系统上线，对应的新版信用报告纳入多方面信息，包括共同借款人、信用卡大额专项分期、个人为企业担保、逾期后还款等。

2020 年 4 月 3 日，针对个别企业收取“喝茶费”“更名费”等违规行为，宝安区住建局也发布了《关于坚决打击房地产开发企业和中介机构收取“喝茶费”“更名费”等价外费用违法行为的通知》，强调凡房地产中介机构及从业人员参与恶意炒作、哄抬房价的，主管部门将联合相关执法部门依法严格查处，暂停楼盘网签并将惩戒。

2020 年 4 月 16 日，深圳住建局发布《关于应对新冠肺炎疫情促进城市更新等相关工作的通知》。通知提到，高层建筑主体施工形象进度达到总层数的 1/2、装配式建筑完成基础工程并达到标高±0.00 标准的商品房项目，可以申请预售。

2020 年 7 月 15 日深圳住建局出台了调控政策，从名额、首付、税收等方面方面下手，史上最严的深圳 715 新政发布，限购政策提高了购房门槛。主要包括：

①限制“房票”：非深户 5 年个税或社保；落户不能马上买房，须 3 年个税或社保，夫妻离异 3 年内按离异前家庭总套数计算；

②差别化信贷：除无房首贷仍然执行 3 成首付外，其余首付需要 5-8 成；

③细化普通住房标准：容积率 1.0 以上，建筑面积 144 平米以下（套内面积 120 平米以下），总价 750 万（含）以下；

④税收调控：免增值税年限从 2 年延长到 5 年（增值税及附加约 5.6%）；

⑤新盘摇号规则：新房抽签优先无房、个税或者社保年限长的家庭。

2020 年 7 月 31 日晚，深圳市规划和自然资源局、市住建局联合发出通知，宣布停止审批商务公寓，这意味着，深圳公寓从此进入“绝版”时代，优质的商务公寓产品成为投资深圳的最后上车机会。

2020 年 9 月 10 日，中国人民银行深圳市中心支行、中国银行保险监督管理委员会深圳监管局、深圳市住房和建设局联合发布《关于建立婚姻信息查询机制完善住房贷款管理的通知》。通知表示，深圳市住房和建设局进一步完善房地产信息平台功能，通过省数据共享机制为商业银行提供购房人婚姻登记（含结婚、离异）信息的查询便利。

2021 年 2 月 8 日，深圳建立了二手住房成交参考价格发布机制。同时公布了深圳 3595 个住宅小区的二手房成交参考价格，其中，南山恒裕深圳湾、华润城参考成交价

为 13.2 万/平、蛇口半岛花园 11.6 万/平，福田安托山花园、振业翠湖花园等参考成交价为 13.1 万/平，龙华莱蒙水榭春天 7 期和汇龙湾参考成交价 9.05 万/平。

2021 年 4 月，《深圳市 2021 年度建设用地供应计划》公布实施。深圳宅地供应持续大增，2021 年深圳计划供应居住用地 363.3 公顷，占计划供应总量的 32.1%，较 2020 年、2019 年居住用地计划供应量分别提高了 24%、142%。其中，计划供应商品房用地 149.3 公顷。

2021 年 7 月，深圳公示《关于进一步加大居住用地供应的若干措施》。提出可以分类分批将储备土地中的发展备用地、商业用地等调整为居住用地。

2021 年 9 月 6 日，《全面深化前海深港现代服务业合作区改革开放方案》公布，前海合作区总面积由 14.92 平方公里扩展至 120.56 平方公里。

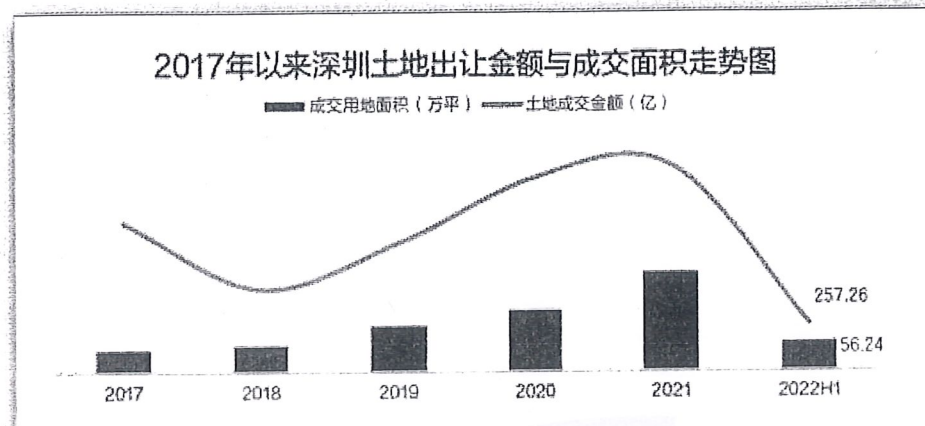
以现有前海合作区为基础，进一步扩展至以下区域：蛇口及大小南山片区 22.89 平方公里；会展新城及海洋新城片区 29.36 平方公里；机场及周边片区 30.07 平方公里；宝安中心区及大铲湾片区 23.32 平方公里。

2022 年 6 月，深圳市住房和建设局发布《深圳市住房发展 2022 年度实施计划》，《实施计划》明确，2022 年计划供应商品住房用地 215 公顷。计划新开工商品住房建筑面积 700 万平方米，约 7 万套。计划批准预售和现售商品住房面积 600 万平方米，约 6 万套。《实施计划》提出，以“稳地价、稳房价、稳预期”为目标，稳妥实施房地产发展长效机制，严格落实房地产调控政策，防范市场风险，持续开展房地产市场秩序治理，建立全周期、全流程、全覆盖监管体系。

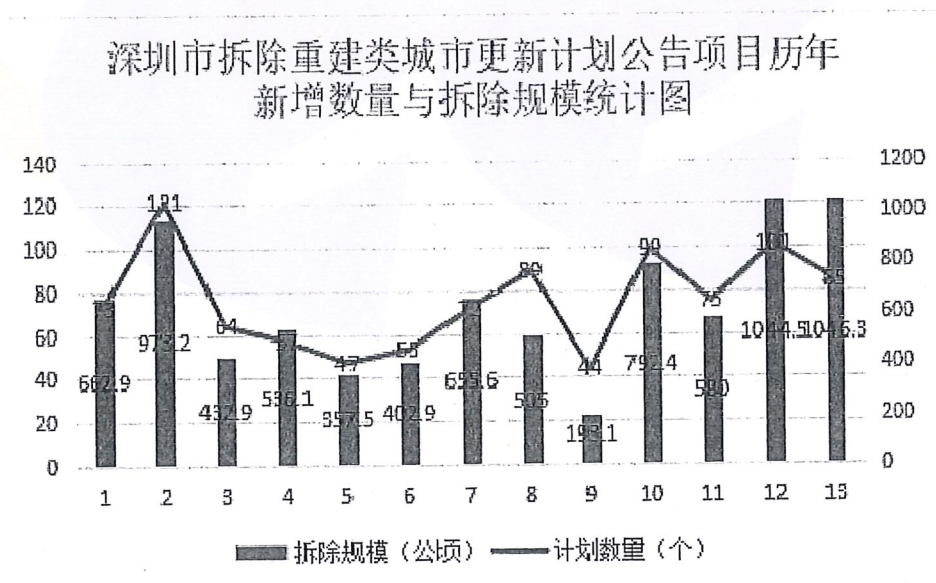
预计 2022 年深圳调控政策主基调不变，仍将以稳为主。深圳将继续发挥城市主体责任，进一步增加市场供应，加强市场监管的同时结合市场形势进行政策微调，持续推进长效机制建设，确保房地产市场平稳健康发展。

（7）深圳市土地市场状况

据统计，2022 年上半年全市共成交 33 宗土地（包括深汕特别合作区），交易土地面积 157.45 万 m^2 ，环比下跌 63.39%，同比上涨 103.42%；成交金额为 257.17 亿元，环比下跌 72.43%，同比上涨 38.35%。



深圳新增住宅用地供应日益匮乏，相应地，城市更新用地已成为楼市的主角。随着深圳经济的飞速发展和人口的快速增长，土地资源的供需矛盾极大地限制了房地产市场的高速发展，城市更新用地在很大程度上缓解了这一矛盾。随着深圳城市更新项目逐年增加，城市更新已成为深圳重要的供地渠道。截至 2021 年 12 月 31 日，深圳市计划公告项目合计 980 个，拆除规模合计 8182.5 公顷，其中 2010 年（含 2010 年以前转入项目）列入计划项目最多，共计 194 个，拆除规模共计 1636.2 公顷；2017 年列入计划项目数量及拆除规模均最少，数量为 44 个，拆除规模为 193.1 公顷；2021 年计划公告项目数量及规模均维持在高位水平，较 2020 年数量有所回落，但规模却出现微涨，数量为 85 个，拆除规模为 1046.3 公顷。



(8) 深圳市房地产市场状况

2022 年第二季度，在疫情反复及经济增长承压的双重影响下，深圳房地产市场亦

受一定冲击。其中，写字楼市场需求倾软，租金录近两年最大降幅；零售品牌扩张谨慎，空置率近一年首次上升；住宅市场延续理性情绪，全市成交面积连续三季度下跌。

①住宅市场

随着本地疫情的良好受控及复工复产的稳步推进，众开发商为弥补此前疫情对销售造成的负面影响，于季内加大推盘力度。

截至 2022 年 6 月 21 日，深圳一手住宅季度供应面积达 129.0 万平方米，环比增长 3.4 倍。同期，深圳一手住宅销售市场成交持续低迷、市场情绪仍趋理性，全市成交面积环比下降 26.9%，至 69.9 万平方米。

受市场情绪犹待回暖、成交面积连续三季度下降的影响，部分项目开发商提供小幅价格优惠以求去化。此外，季内非核心区域成交面积占总量比重环比提升 13.6 个百分点。在上述因素综合影响下，全市成交均价环比下降 7.4%，至每平方米 70976 元。

根据《深圳市住房发展2022年度实施计划》，本年度计划批准预售和现售商品房约6万套。此外，根据当前市场供应情况，预计年内仍有逾4万套供应有待释放，在此背景下开发商推盘量料将继续回升，供应紧张局面预计将有所改善。

受中央政策释放回暖信号影响，市场信心正处于筑底修复阶段，刚性及改善需求有望于年内进一步释放，成交量亦将随供应扩大而增长。下半年，深圳一手住宅价格预计仍将总体维稳，维持小范围内波动。

②写字楼房地产市场

2022 年第一季度，面对国际环境更趋复杂严峻和国内疫情频发带来的多重考验，深圳经济持续恢复，经济运行总体平稳，全市地区生产总值同比增长 2.0%，至人民币 7064.6 亿元。其中，第三产业增加值同比增长 1.9%，至人民币 4,684.3 亿元，三产占比增长至 66.3%。

2022 年第二季度，深圳写字楼仅有一个项目交付入市，为市场带来 12.1 万平方米甲级写字楼面积。截至季末，全市总存量升至 951.5 万平方米，环比扩张 1.3%。季内，尽管新项目预租客户如期入驻加之个别项目大面积租赁成交，全市净吸纳量环比上升 6.2%，至 8.0 万平方米；但受 TMT 行业调整影响，其租赁需求同比放缓，加之部分其他企业租赁决策受国内疫情影响延缓，净吸纳量同比下降 51.0%。截至季末，

全市空置率于季末环比微升 0.1 个百分点，至 22.9%。

春节叠加疫情影响导致部分项目出现推迟交付的情况，2022 年上半年共录得 6 个项目共计 38.7 万平方米新增供应入市，尤以前海片区最为聚集。

整体市场净吸纳量受疫情以及科技行业的政策监管影响，环比及同比均有回落，但需求总量依然可观，半年度共录得 23.5 万平方米，位列同期需求全国第二，整体市场保持一定水平的活跃度。

科技和金融为市场两大需求驱动，整体贡献比例近六成。受行业调整影响，科技行业需求同比降低 15.1 个百分点，录得 31.6% 的需求份额。细分需求聚焦于科技互联网以及电商，同时确有录得科技企业退租的案例。另一方面，金融板块的需求主要源自以银行和基金为首的传统金融企业的扩张。专业服务和房地产建筑板块需求分列第三、四位，新租面积占比为 9.6% 和 8.3%。整体市场受新增供应影响，空置率半年度环比上升 0.6 个百分点至 17.2%，同比录得了 3.7 个百分点的改善，存量项目内部空置率表现分化。

展望 2022 年第三季度，深圳预计有五个新项目入市，共为市场带来 53.2 万平方米新增供应。新增供应可观，而短期内租赁需求或无显著增长空间，市场仍将面临较大的去化压力，全市空置率预计再度上升。经济形势严峻，叠加大量的新增供应入市，市场竞争料将加剧，全市平均租金或将延续下跌趋势。

③商业市场

据赢商大数据监测，截至 2021 年底，深圳全市开业购物中心总体量逾 1320 万^m²，已开业购物中心总数量逾 170 个。

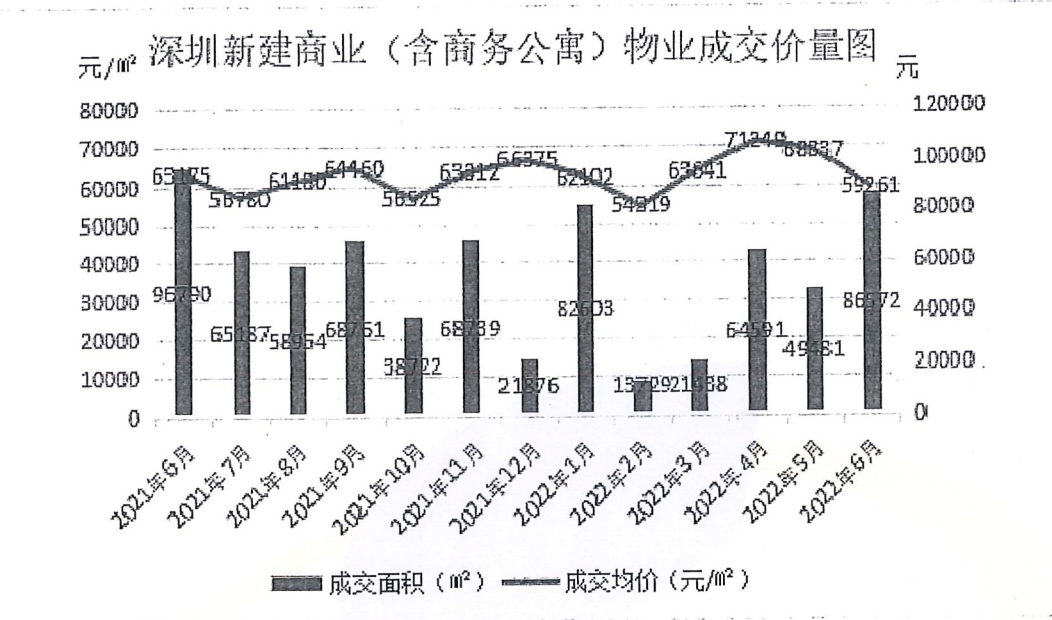
2021 年下半年，深圳购物中心空置率环比下降 5.4% 至 8.1%。其中，市级商圈购物中心空置率为 5.4%，区域商圈购物中心空置率为 6.5%。

从供给端看，近 4 年，深圳购物中心增量超过 540 万^m²，约占深圳目前购物中心商业存量的 40%。

其中，2021 年是近 4 年来的新增商业入市高峰期，新开体量 ≥ 3 万方商业项目达到 22 个，年度增量达到 197 万^m²，同比 2020 年增长 271%，同比 2019 年增长 129%。

一方面是由于 2020 年疫情缘故众多商业项目延期开业；另一方面众多小体量社区型 mall 亮相，进一步提升了区域市场商业丰富度，城市社区商业统一、专业化运营程

度进一步提升。

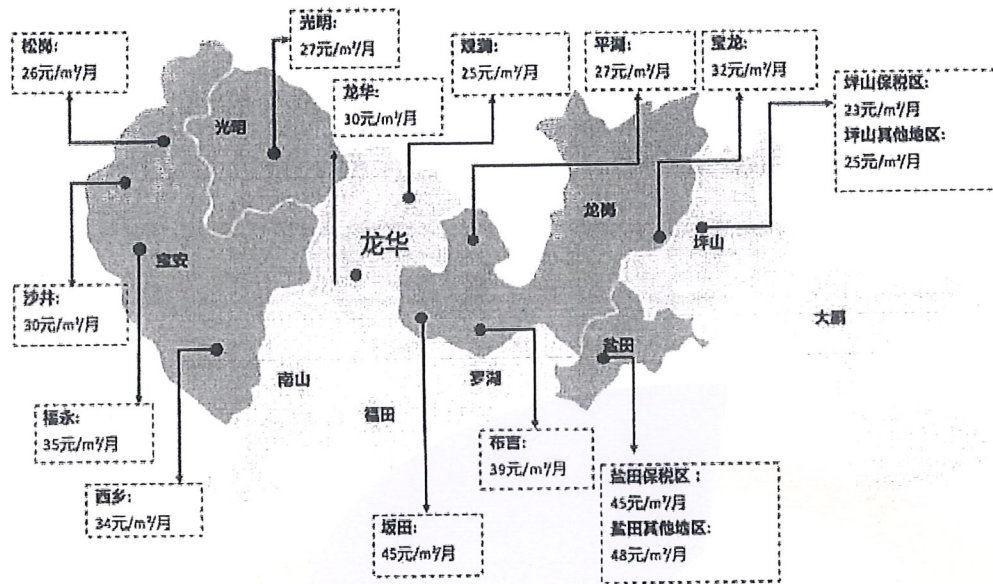


④ 仓储物流市场

在物流业布局上，深圳依托港口、机场、铁路、轨道、高速公路等交通基础设施，规划港口综合物流、航空综合物流、铁路综合物流、陆路口岸物流、城市配送物流五大类物流园区，主要布局在宝安、龙岗、盐田、罗湖等区域，从各类物流园区的服务范围和内容来看，五大类物流园区的主要功能各不相同，基本做到互不干扰。

从市场供应来看，据数据监测，深圳高质量仓储市场已经连续3年以上无新增供应入市，2022年上半年整体市场空置率保持在0.4%的市场低位，环比持平。因疫情的有效控制，大多高标仓项目出租率较为稳定。

从市场租金来看，虽然经历疫情，但深圳整体市场的严重供不应求格局继续推升市场平均租金稳定上涨，至2021年底，月平均租金已经超过了45元，市场近乎满租运行。从各区的物流仓储租金来看，盐田区位列第一，物流仓储平均租金高达48元/m²·月，其次为龙岗区和宝安区。需求主要来源于3PL（第三方物流）、电商及跨境电商、生鲜电商租户最为活跃。



2022年上半年，深圳优质高标仓市场已经连续3年以上没有新增供应入市，供应紧缺持续。供不应求的市场态势下，需求呈现以下特点：首先，客户寻租更多倾向于在原片区进行新租，以盐田区的租户表现最为明显。其次，租户寻租需要至少提前一个季度进行。再次，在无法寻得可以承租的高标仓时，会转而寻求深圳市内厂房或楼仓进行替代，若依然无法落地，则会将需求转至深圳周边城市。

虽然经历疫情，但深圳整体市场的严重供不应求格局继续推升市场平均租金稳定上涨，上半年平均租金环比增长1.1%至每月每平方米45元。高标仓市场未来供应未见大规模提升，预计整体市场供应依然紧缺，物流需求稳增将令全市物流仓储设施项目均将保持高入驻率且实现租金普涨，预计租金年均增长将保持4%-5%的较高水平。

(9) 深圳市房地产市场背景分析结论

深圳市的经济发展状况总体情况较好，经济持续发力对深圳房地产市场的发展起到强有力的支撑。自2018年的“7.31”楼市调控以来，深圳楼市总体表现平稳，市场更趋理性。在粤港澳大湾区发展规划下，前海未来不仅是大湾区国际化的城市新中心，更将在大湾区发展中强化前海合作发展引擎作用，未来发展潜力巨大。

2、区域因素分析

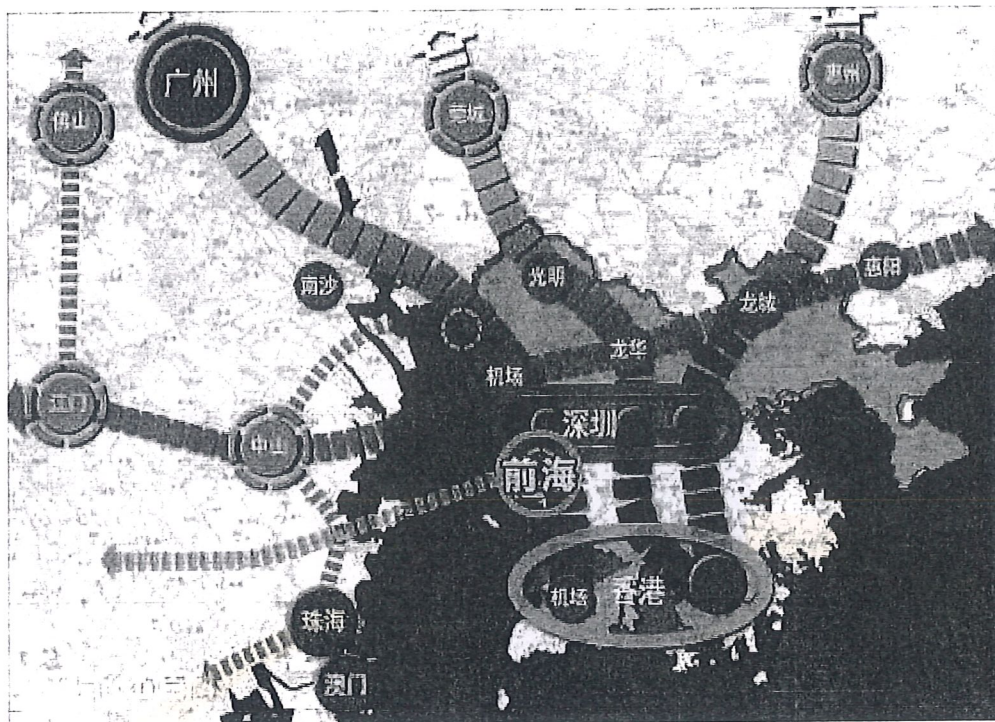
(1) 区域概况

南山区隶属于广东省深圳市，位于深圳经济特区西部，介于北纬22° 24' -22°

39'，东经113° 53' -114° 1' 之间，行政区域东起车公庙与福田区相邻，西至南头安乐村、赤尾村与宝安区毗连，北背羊台山与龙华区接壤，南临蛇口港、大铲岛和内陆伶仃岛与香港元朗相望，总面积182平方公里。前海深港现代服务业合作区位于南山区的西侧。

深圳前海蛇口自贸片区于2015年4月27日挂牌成立，是中国（广东）自由贸易试验区的一部分。片区总面积28.2平方公里，分为前海区块（15平方公里，含前海湾保税港区3.71平方公里）和蛇口区块（13.2平方公里）。根据产业形态分为三个功能区：一是前海金融商务区，即前海区块中除保税港区之外的其他区域，主要承接服务贸易功能，重点发展金融、信息服务、科技服务和专业服务，建设我国金融业对外开放试验示范窗口、亚太地区重要的生产性服务业中心。二是以前海湾保税港区为核心的深圳西部港区，重点发展港口物流、国际贸易、供应链管理与高端航运服务，承接货物贸易功能，努力打造国际性枢纽港。三是蛇口商务区，即蛇口区块中除西部港区之外的其他区域，重点发展网络信息、科技服务、文化创意等新兴服务业，与前海区块形成产业联动、优势互补。

前海深港现代服务业合作区由妈湾、前湾及桂湾三个片区组成。功能定位为：深港合作先导区、体制机制创新区、现代服务业集聚区、结构调整区。重点发展创新金融、现代物流、总部经济、科技及专业服务、通讯及媒体服务、商业服务六大领域，优先发展前海湾保税港区和前海商务中心区。



前海在粤港澳大湾区的位置图

前海片区近几年的经济发展状况：

2019 年，前海片区实现注册企业增加值比上年（下同）增长 14.4%。自贸片区实际利用外资 41.62 亿美元，增长 11.0%。其中，租赁和商务服务业 21.68 亿美元，增长 81.2%；信息传输、软件和信息技术服务业 6.98 亿元，增长 164.5%；交通运输、仓储和邮政业 2.79 亿美元，增长 14.1%。自贸片区进出口总额增长 29.1%，其中前海湾保税港区进出口总额增长 58.0%。自贸片区新增港资注册企业 1336 家，注册资本 876.98 亿元，累计注册港资企业 12102 家，累计注册资本 13020.43 亿元。全年港资企业实现增加值增长 28.5%，港资企业纳税总额增长 32.4%；实际利用港资增长 13.2%。

2020 年中国（广东）自由贸易试验区前海蛇口自贸片区进出口总值达 1.2 万亿元，同比增长 38%，其中，前海综合保税区延续了近年来的高速增长态势，进出口额达 1950.7 亿元，增长 43.5%。

2021 年，前海蛇口自贸片区实现税收收入超 640 亿元，同比增长 14.4%，实际使用外资 54 亿美元，同比增长 16.8%，前海综保区进出口额 1581 亿元，增长 8%，继续保持“生机勃勃”发展态势。

（2）交通条件

南山区交通四通八达，海陆空交通网布局齐全，交通工具的选择多样化。

南山区的交通条件：

海运：南山区海上每天有数十班次往返蛇口至香港的飞翔船和开往广州、珠海、中山等地的定期航班；以蛇口港、赤湾港、妈湾港和东角头港为主体的深圳西部港口群，集装箱吞吐量占深圳港的半壁江山。主要港区有：蛇口港区、赤湾港区、妈湾港区、大铲湾港区。

公路：南山区陆上有横贯特区、通往广州、东莞等地的深南大道、滨海大道、北环路、平南铁路和广深高速公路。南山区内区内规划干道主要有：自西向东为月亮湾大道、南山大道-中山园路、工业大道-南油大道-麒麟路-同发路、科苑大道、沙河西路、沙河东路、侨城东路等；自北向南为留仙大道、茶光路-龙珠大道、北环大道、深南大道、滨海大道-桂庙路-望海路、东滨路-内环路、兴海大道、南水路-港湾大道-赤湾二号路等。南山区现有的交通枢纽有南山汽车站，规划的交通枢纽有前海客运枢纽站，规划面积40,000平方米；东角头客运站，规划面积20,000平方米。

航空：南山区空中运输方面有直升机场和距南山仅10公里的深圳国际机场。深圳国际机场是中国第四大机场，也是地位重要的国内干线机场及区域货运枢纽机场。航站楼主体分为航站主楼、十字指廊候机厅、远期卫星指廊三部分，一期共提供62个近机位和16个临近主体的远机位，合计建筑面积45.1万平方米。

轨道交通：南山区现有5段（条）轨道线路运行经停，分别为地铁1号线、地铁2号线、地铁5号线、地铁7号线和地铁11号线；正在建设的轨道线路有地铁12号线、地铁13号线、地铁5号线延长线。

铁路：南山区现有的火车站有深圳西站，规划建设西丽高铁站。

前海片区内的交通条件：

委估宗地位于前海片区，区域内有月亮湾大道、临海大道、梦海大道及听海大道等城市道路，有地铁1号线、5号线、11号线在前海片区设有地铁经停站点，其中地铁5号线贯穿妈湾、前湾及桂湾三个片区；区域道路等级较高，道路通达度较好；项目邻近深圳火车西站，距南山区汽车站约3.0公里，距深圳宝安国际机场约15.0公里，另前海片区还规划多条地铁线路及交通枢纽站等，对外交通条件较好。

至2021年12月，前海区域内的公交线路有27条，随着区域的开发建设、道路等基

基础设施配套的完善，交通条件将会更加完善。

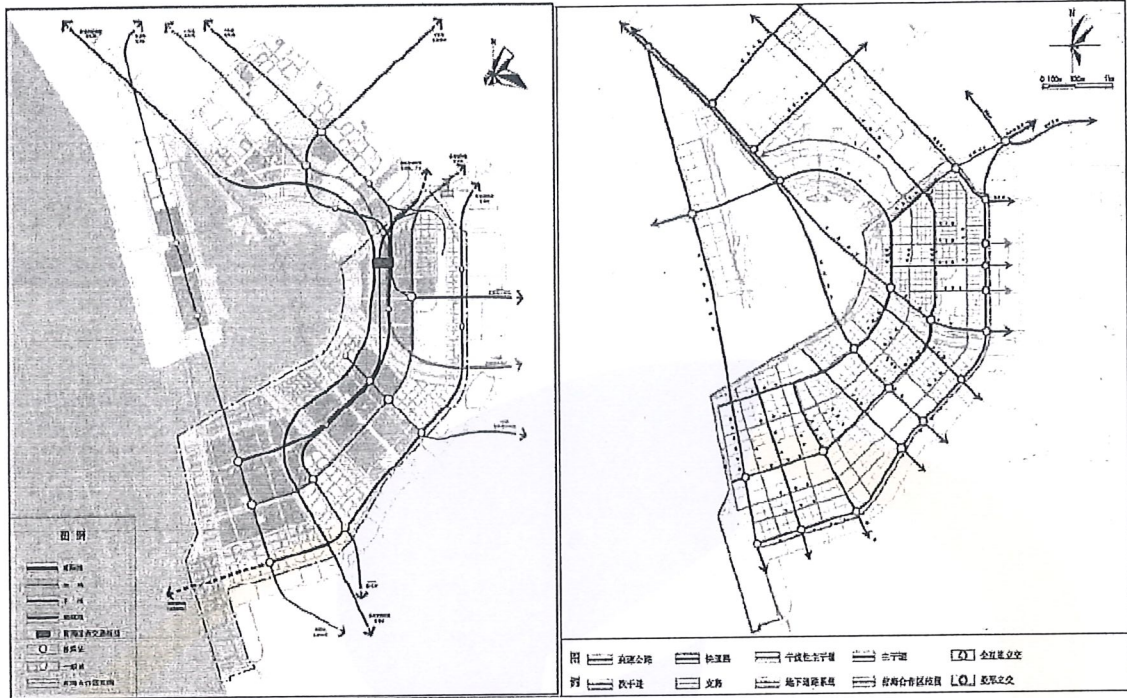


图 2-14 前海合作区规划轨道网、道路网结构图

(3) 环境条件

自然环境：待估宗地所在区域依山傍海，有前海湾海岸线景观资源，目前已建有海堤公园、前湾公园、前海海边公园及桂湾公园等，拟打造成为美丽前海，湾区水城的形象，绿化率较好，自然环境较好。

人文环境：待估宗地所在的前海湾保税港区，以现代物流园区和国际贸易区为主，周边为新开发及待开发的商务办公区，配有高端住宅、公寓及商业，人文环境较好。

(4) 区域规划条件

2015年4月27日，作为广东自贸区组成部分之一的深圳前海蛇口自贸区在前海举行挂牌仪式。前海蛇口自贸区更加注重金融功能，叠加自贸区政策后，前海蛇口片区将围绕推动人民币国际化、利率及汇率市场化改革，重点在“人民币资本项目可兑换、跨境人民币业务创新、深港金融市场互联互通、投融资便利化”等方面先行先试，支持香港离岸人民币中心建设。

前海蛇口自贸区重点做好六个方面的改革创新，推动以“深港组合港”形式共建21世纪海上丝绸之路的核心枢纽和重要门户，打造自贸试验区新的标杆。六大改革创

新包括法治建设、行政服务、深港澳合作、金融开放与创新、国际贸易集成功能、航运物流等。

根据前海综合规划，整体建设布局为“三城一港”，其中“三城”分别规划为桂湾金融城、前湾香港产业城以及妈湾自贸城，“一港”是指蛇口国际枢纽港。

妈湾是前海蛇口自贸片区内自贸新城的核心区域，涉及土地面积2.9平方公里。妈湾片区的规划将围绕“一区三方向六平台”，将妈湾打造为“一带一路国际经贸合作先导区”。根据规划方案，“一区”即一带一路国际经贸合作先导区，“三方向”指跨国产业链创新、全球价值链升级、国际供应链管理，“六平台”则是国际创新投资平台、深港金融科技合作发展平台、中国企业海外平台、国际企业亚太营运平台、文化创意平台、供应链管理平台。

区域因素分析结论：南山区陆地交通良好，自然环境良好。前海片区规划层次高，是深圳市最大未开发的区域，是深港共建国际大都会的启动区，发挥着深圳走向世界和香港辐射内地的“双跳板”作用。前海将把握历史机遇，在全球新一轮发展浪潮中，引擎粤港澳共同塑造最具核心竞争力的国际大都市圈。

（三）评估测算过程

1、评估方法的选取

对于部分 W7 及 W6 仓库未收到增值税发票的进项税额。评估人员查阅了其相关凭证、合同和资料。故评估人员以核实后的账面值确定其评估值。

本次投资性房地产主要为待开发土地，土地的评估方法通常有市场比较法、收益法、成本法、剩余法（假设开发法）、标定地价系数修正法等几种评估方法。市场比较法适用于同类房地产交易实例较多的评估；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产评估；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法进行估价的情况下的房地产评估；剩余法适用于规划建设条件明确，开发完成后的物业价值信息容易收集的房地产评估；标定地价系数修正法适用于有完整标定地价体系的房地产评估。

评估人员通过对本次评估所涉及的土地的特点和实际状况进行了解，并分析所掌握的项目有关资料，结合实际查勘和市场调研的结果对土地评估方法进行适用性分析，决定选用标定地价系数修正法及剩余法对土地价值进行评估，具体分析如下：

（1）市场法适用性分析

市场比较法是根据评估原则中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。评估对象土地用途为物流用地，深圳市近年来成交的物流用地交易案例较少，同时市场仅有的案例中限制条件较多，差异个性化太大，较难选取适宜可比实例，故不宜采用市场比较法。

（2）收益法适用性分析

资产评估中的收益法，是指通过将被评估对象预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。本项目宗地所处区域极少单纯土地出租案例，均以房地产开发形式经营，且如果从已建成的房地产项目的租金收入剥离房屋收益的方法计算土地收益，具有很大的不确定性，相关参数及数据难以把握，因此不适宜采用收益法进行评估。

（3）成本逼近法适用性分析

成本逼近法是指以开发土地所消耗的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的估价方法。该方法一般多用于土地市场欠发育、交易案例少的工业用地评估或既无收益又无交易的公益设施、园地等特殊性土地的评估。本项目宗地处于深圳市南山区妈湾片区，部分土地形成于填海造地，由于相关数据及成本较难获取，且委估土地性质为物流用地，具有投资开发潜力，而用成本累加方式得出的积算价格难以体现其价格水平，故不适宜采用成本逼近法进行评估。

（4）剩余法（现金流量折现法）适用性分析

现金流量法，又名动态分析法，是对企业未来现金流量及风险进行预期，然后选择合理的折现率（预期收益率），将未来的现金流量折合成现值的方法。委估地块属于待开发房地产，委托评估宗地规划条件明确，具有投资开发潜力，开发完成后的房地产价值以及开发成本等信息相对透明或易于取得，适用剩余法进行评估，因此本次评估选用剩余法，具体是采用剩余法中的现金流量折现法。

（5）标定地价系数修正法适用性分析

标定地价系数修正法是利用城镇标价地价及其修正体系等评估成果，按照替代原则，就委托评估宗地的交易情况、期日、年期、个别条件等与其所处区域的标定地价相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对标定地块的价格进行修正，进而求取委托评估宗地在评估基准日价格的方法。深圳市现行标定地价及其修正体系有效，且委托评估宗地也在标定地价覆盖范围内，现行标定地价距离评估基准日有 1 年多，能获取深圳市地价动态变动系数调整至评估基准日，因此可以采用标定地价系数修正法进行评估。

2. 评估过程

举例说明一：T102-0201 号宗地

T102-0201 号宗地位于深圳市南山区前海深港合作区妈湾组团，T102-0201 号宗地，东至前海湾保税港区内道路，南至怡海大道，西至 W7 仓库，北至前海湾保税港区内道路；至评估基准日，评估对象土地开发程度已达宗地外六通（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气），宗地内场地已平整。T102-0201 号宗地，土地面积为 10,014.23 平方米，土地的使用年限为物流用地 50 年，从 2006 年 12 月 31 日至 2056 年 12 月 30 日止，性质为特定商品房，根据增补协议的规定，该用地建成后限整体转让。至评估基准日，物流用地剩余使用年限为 34.08 年。地块建筑容积率不超过 1.5，计入容积率总建筑面积不超过 15,000 平方米，具体规划设计要求按深规许 ZS-2008-0087 号《深圳市建设用地规划许可证》执行。

步骤一、采用剩余法（现金流量折现法）测算（方法 1）

T102-0201 号宗地已平整、为待开发土地，委托评估宗地规划条件明确，具有投资开发潜力，开发完成后的房地产价值以及开发成本等信息相对透明或易于取得，适用剩余法进行评估，因此本次评估选用剩余法。剩余法有两种模式，一种是传统方法，即静态分析模式；一种是现金流量折现法，即动态分析模式；结合本项目的特点，考虑到开发完成后物业的限制条件，且根据企业介绍，建成后的物业主要为企业自行出租运营，故传统方法静态分析出售模式不适合本项目，因此采用剩余法中的现金流量折现法即动态分析模式进行测算。现金流量折现法考虑各项收入、支出发生的时间不同，将其折现到评估时点的价值，然后再相减。现金流量是指企业在某一特定的时期内收入和支出的资金数额，即净现金流量=现金流入量-现金流出量

（1）设定最佳开发利用模式

T102-0201 号、T102-0206 号两宗地块目前已出租给招商局保税物流有限公司，地上建有前海湾保税港园区闸道以及中国海关等临时建筑，根据企业介绍及租赁合同，地上临时建筑物由承租方拆除，本次评估不考虑临时建筑及租约对地价的影响，因此不考虑地块目前实际现状的开发模式。

委估宗地 T102-0201 号建成后性质为特定商品房、限整体转让，转让或出租的对象限定为进驻前海湾物流园的单位。根据企业提供的《增补协议》及《评估明细表》，T102-0201 号原始宗地账面原值为 14,136,565.93 元，账面原值余额为 9,779,427.22 元，账面原值取得较低，考虑到若采用开发销售的模式，需缴纳的税费较多，较难体现地块的开发价值，同时考虑到深圳市南油（集团）有限公司并非为房地产开发企业，开发建成仓库的最终目的是出租运营物流业。因此本次评估选择采用自持模式进行测算（设定开发完成后物业不对外销售，均用来出租）。

本次评估设定物业建成后的经营方式如下：

序号	物业类型	可租经营面积	单位	经营方式
1	仓库配套办公	15,000.00	m ²	自持经营
2	地下停车库	1,050.00	m ²	自持经营

（2）基本情况及地块规划指标

T102-0201 号宗地位于深圳市南山区前海深港合作区妈湾组团，T102-0201 号宗地，东至前海湾保税港区内道路，南至怡海大道，西至 W7 仓库，北至前海湾保税港区内道路；至评估基准日，评估对象土地开发程度已达宗地外六通（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气），宗地内场地已平整。T102-0201 号宗地，土地面积为 10,014.23 平方米，土地的使用年限为物流用地 50 年，从 2006 年 12 月 31 日至 2056 年 12 月 30 日止，性质为特定商品房，根据增补协议的规定，该用地建成后限整体转让。至评估基准日，物流用地剩余使用年限为 34.08 年。地块建筑容积率不超过 1.5，计入容积率总建筑面积不超过 15,000 平方米，具体规划设计要求按深规许 ZS-2008-0087 号《深圳市建设用地规划许可证》执行。根据深圳市南油（集团）有限公司提供的委托宗地地块具体规划指标，详见下表：

T102-0201 号地块用地规划指标

项目		规划指标
用地面积 (m ²)		10,014.23
总建筑面积 (m ²)		16,050.00
容积率		≤1.5
(一) 地上建筑面积 (m ²)		15,000
(二) 地下建筑面积 (m ²)		1,050.00
其中	地下停车库面积 (m ²)	1,050.00
	地下停车位数量 (个)	30
建筑覆盖率		≤50%

T102-0201 号地块规划开发物业类型为独栋仓库。根据委估宗地规划建设情况，结合现阶段建筑水平，考虑用地的建设规模，综合确定开发期为 1 年。假设从评估基准日 2022 年 11 月 30 日开始施工，于 2023 年 11 月底竣工并可投入使用。

(3) 预期开发价值的测算（选用收益法进行评估）

委估土地开发完成，可获取租金收益的物业为独栋仓库以及地下车位。对于物业建成后的自持型物业，根据深圳市房地产市场中类似物业收益情况，本次评估采用收益法测算其建成后的价值。

收益法是运用恰当的报酬率，将预期的评估对象未来各年的正常收益折算到估价时点上的现值，求其和得出评估对象价格的一种方法。

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y)^i} + \frac{A}{Y(1+Y)^t} \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^{n-t}} \right]$$

式中：

V—房地产价格

A—房地产纯收益

Y—资本化率

t—收益有变化期限

n—剩余使用年限

1) 测算建成后房地产的收益

a. 确定可出租面积

待开发房屋用途为仓库，实际出租分割成合适面积出租，本次测算时可出租面积按规划建筑面积确定。

b. 客观租金确定：采用市场法测算建成后房地产于评估基准日的市场租金，仓库

客观租金的测算见本说明 31-33 页，可得周边仓库客观租金为 44 元/平米.月。

根据前海湾保税港园区目前物流仓储项目新建后实际情况，实际用途主要为现代物流仓以及配套办公用房；且经与企业沟通确认，其建成后主体用途为独栋仓库，部分可用做办公、展厅等其余配套用途；独栋仓库考虑最高最佳使用方式，根据本次项目规模，设定独栋仓库中 10% 预留可改造成办公、展厅等其余配套用途。

经与企业沟通确认，其建成后主体用途为仓库，部分可用做办公、展厅等其余配套用途；本次评估根据项目体量及市场情况，设定预留办公、展厅比例为独栋仓库的 10%，本次评估其租金时同时参考周边办公用房以及深圳展厅用房租金为 49 元/平米.月。

据市场调查，深圳市仓库及配套房地产租金总体上呈平稳上涨趋势，经抽查深圳市部分厂区租金增长情况，确定仓库及配套办公用房开发期内租金增长率取 3%（详见下租金变化趋势分析）

综上，委估宗地于评估基准日大型仓库租金水平为 44 元/平米.月，配套办公、展厅租金水平为 49 元/平米.月，开发建成后大型仓库租金水平为 $44 \times (1+3\%) = 45$ 元/平米.月，开发建成后配套办公、展厅租金水平为 $49 \times (1+3\%) = 50$ 元/平米.月，则开发建成后独栋仓库（设定预留办公、展厅比例为 10%）于评估基准日的租金为 $45 \times 90\% + 50 \times 10\% = 45.5$ 元/平米.月。

同理可得，采用市场比较法可得地下停车位的的市场租金。

因此项目竣工后对应的各物业租金水平为：

物业类型	评估基准日租金水平 (元/平米.月、元/个)	项目建成后租金水平 (元/平米.月、元/个)	备注
独栋仓库	42	45.5	年递增 3%
地下车位	300	306	年递增 2%

c.租金变化趋势分析

据市场调查，深圳市仓库房地产租金总体上呈平稳上涨趋势，经抽查深圳市部分厂区租金增长情况。

租金增长率情况

楼盘名称	年增长率
怀德社区翠岗东区西部物流	根据调查显示，该仓库租金增长率为 5%。

华南国际物流中心	根据调查显示，该仓库租金增长率为 3-5%。
龙华文化街工业西路建学楼一、二楼仓库	根据调查显示，该仓库租金增长率为 3%。
南山区侨香北路东方科技园	根据调查显示，该厂房租金增长率为 3%。
南山区北环大道 10022 号嘉丽米厂大院	根据调查显示，该厂房租金增长率为 3%。

根据上述调查，结合评估对象所处区位以及未来发展潜力，本次评估测算时前十年租金增长率取 3%，十年后增长率取 2%。

d. 空置率的确定：根据评估人员对委估土地周边类似房地产市场目前出租率情况的调查，参考周边类似物业的空置情况并结合委估土地的实际情况，考虑该物业为新建房地产，需预留一定的招商期，因此建成后物业前四年空置率取 10%，往后年空置率取 5%。

e. 利息收入

由于房产出租一般要收押金，押金产生衍生收益，押金一般不超过月租金的 3 倍，本次评估押金取月租金的 3 倍为准；根据中国人民银行 2015 年 10 月 24 日公布的最新一年定期的存款利率为 1.50%，则据此计算得出押金产生的利息收入：利息=押金×年利率。

f. 估算有效毛收入

有效毛收入=客观租金×有效出租面积×（1-空置率）+利息收入

2) . 估算运营费用

运营成本主要有房产税、增值税、印花税、管理费、维修费、保险费、城镇土地使用税等。

a. 房产税：根据《深圳经济特区房产税实施办法》第六条以及咨询深圳市地税局，房产税依照房产原值的百分之七十缴纳，税率为 1.2%；纳税单位新建或购置的新建房屋（不包括违章建造的房屋），自建成或购置之次月起免纳房产税三年，因此项目建成后前三年房产税不计。

b. 增值税：

根据《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》（财税〔2016〕16 号）及相关税收政策，一般纳税人出租其 2016 年 5 月 1 日后取得的不动产，适用一般计税方法计税。即增值税应纳税额=销项税额-进项税额，不动产租赁的增值税税

率为 9%；销售税额及进项税额计算如下：

税目		税基	税率	计算公式
销项税额		租金收入	9%	销项税额=含税租金收入÷（1+9%）×9%
进项税额	建筑物成本进项税额	建筑物成本	9%	进项税额=建筑物成本÷（1+9%）×9% 分期抵扣
	维修费进项税额	维修费用	9%	进项税额=维修费用成本÷（1+9%）×9%
	保险费进项税额	保险费用	6%	进项税额=保险费用÷（1+6%）×6%

c. 城市维护建设税：是为筹集城市维护和建设资金而对缴纳增值税、消费税的单位和个，就其实际缴纳的增值税、消费税税额为计税依据而征收的一种税，按已纳增值税税额的 7% 计算缴纳；

d. 教育费附加：根据第 448 号国务院令《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》，按已纳增值税税额的 3% 计算缴纳；

e. 地方教育附加：按已纳增值税税额的 2% 计算缴纳；

f. 印花税：根据《中华人民共和国印花税法暂行条例》，财产租赁合同应按书立租赁合同的租金总金额 0.1% 计算贴花；

g. 管理费：管理出租型不动产需要支付人员工资、办公费用等管理费用，一般为年租金的一定比例，本次评估取年租金的 1%；

h. 维修费：维修费指建筑物需正常的维修、维护等费用，管理出租型房屋需要支付维修费，一般为房产建筑成本的一定比例，本次评估取值 1%；

i. 保险费：根据我国实际情况，保险费率一般为房产建造成本的 0.1%；

j. 城镇土地使用税：根据深圳市地方税务局公告 2017 年第 3 号《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》办法执行，本宗地属于四级用地，四级用地每平方米年纳税额为 6 元，本次测算分摊土地面积=建筑面积/容积率 1.83。

3) 年净收益

年净收益=年有效毛收入-年运营费用=[月租金单价×（1-出租空置率）+月押金利息收入-房产税-增值税-城建维护税-印花税-教育费附加-城镇土地使用税-管理费-维

修管理费-保险费]×12

4) 资本化率的确定

本次采用投资报酬率排序插入法及累加法综合确定仓库的资本化率。

a、投资报酬率排序插入法

类型	项目	年期	投资领域	报酬率
银行存款	一年期整存整取存款利率	1 年期		1.75%
	三年期整存整取存款利率	3 年期		2.75%
国债	一年期国债利率	1 年期		2.13%
	三年期国债利率	3 年期		2.47%
	五年期国债利率	5 年期		3.52%
企业发债	万科 2022-10-28 公司债券	5 年期	房地产	3.45%
	中海 2022-12-16 公司债券	3 年期	房地产	2.25%
	碧桂园 2022-05-23 公司债券	3 年期	房地产	4.5%
个人住房抵押贷款证券化	股份制银行_住房	7.88 年期	房地产	4.46%
	四大行_住房	7.33 年期	房地产	4.54%
	城商行_住房	8.64 年期	房地产	3.34%
	农商行_住房	9.6 年期	房地产	4.27%
信托	光大信托·光耀胶东 6 号	24 个月	基础设施	7.10%
	民生信托-至信 427	12 个月	房地产类	7.50%
	ZC 信托-阳光 100 重庆阿尔勒	13 个月	房地产类	8.50%
	ZC 信托-三盛集团	24 个月	房地产类	8.70%
	光大-弘瑞 10 号	12 个月	房地产类	8.00%
	BH 信托-宝能国际	24 个月	房地产类	8.10%
	光大信托-北大华府	24 个月	房地产类	9.50%
	GD 信托-四川绵阳江油市项目 (京益 21 号)	24 个月	基础设施	9.30%

经调查房地产投资相关资料，考虑管理的难易、投资的流动性以及作为资产的安全性等，判断房地产置业投资报酬率界于 4%-7% 之间。

b、累加法

累加法是将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两部分，细化公式为：

报酬率=无风险报酬率+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

不同房地产物业类型，其投资风险存在差异，经分析比较各房地产类型的投资风险补偿、管理负担补偿、缺乏流动性补偿、投资带来的优惠的不同，估算各物业类型的具体报酬率。

采用投资报酬率排序插入法及累加法综合确定物业的税前资本化率为 6.7%。

5) 收益年限的确定

根据委托方提供的土地出让合同，该宗地使用年限为 50 年，从 2006 年 12 月 31 日至 2056 年 12 月 30 日止。根据土地实际情况，设定土地开发建设周期为 1 年，建成后即可出租获取收益，剩余收益年限约 34.08 年。根据土地使用权作价出资合同书记载，除法律法规另有规定外，土地使用年限届满，土地出让人无偿收回作价出资地块的土地使用权，地块上的建筑物及其他附着物也由出让人无偿取得。故本次评估不考虑土地使用年限届满后地上建筑物的剩余价值。

6) 估算房地产价值

表 1: 独栋仓库净收益测算表

序号	项目内容	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第10年以后	说明
	建筑面积 (m ²)	15,000.00											
	分摊土地面积 (m ²)	10,014.23											
	重置价格 (元)	46,725,000											
	收益有变化期限 (L)	10											
	收益期限 (n)	34.08											
	资本化率 (r)	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	
	租金年递增率(g)	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	
	含税租金(元/m ²)	45.50	46.87	48.27	49.72	51.21	52.75	54.33	55.96	57.64	59.37	60.55	
	月租金收益	682,500	702,975	724,084	745,786	768,160	791,205	814,941	839,389	864,571	890,508	908,318	月租金×建筑面积×可出租面积比率
	空置损失收益	68,250	70,298	72,406	74,579	76,808	79,120	81,494	83,939	86,457	89,051	90,832	空置率×月租金收益
1	空置率	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	
2	年租金收益	7,371,000	7,592,130	7,819,894	8,054,491	8,295,021	8,541,242	8,793,224	9,051,384	9,315,185	9,584,199	9,858,024	(月租金收益-空置损失收益)×12
3	扣减项目	655,141	657,574	660,079	662,656	665,305	668,026	670,819	673,684	676,621	679,630	682,712	A+B+C+D+E+F+G+H+I+J
4	A.房产税 (前三年免)	0	0	0	360,083	360,083	360,083	360,083	360,083	360,083	360,083	360,083	原建购价×70%×税率
	A.房产税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	B.营业税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	B.营业税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	B.增值税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	B.1 销项税额	608,615	626,873	645,679	665,050	685,021	705,620	726,887	748,879	771,562	794,996	819,160	
	B.2 进项税额	608,615	626,873	645,679	665,050	685,021	705,620	726,887	748,879	771,562	794,996	819,160	
	② 维修费进项税额	38,580	38,580	38,580	38,580	38,580	38,580	38,580	38,580	38,580	38,580	38,580	
	③ 保险费进项税额	2,645	2,645	2,645	2,645	2,645	2,645	2,645	2,645	2,645	2,645	2,645	
	C.教育费附加	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	D.地方教育费附加	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	E.城市建设维护税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	F.印花税	7,371	7,592	7,820	8,054	8,295	8,541	8,793	9,051	9,315	9,584	9,858	
	G.管理费	73,710	75,921	78,199	80,545	82,950	85,412	87,932	90,524	93,186	95,919	98,724	
	H.维修费	467,250	467,250	467,250	467,250	467,250	467,250	467,250	467,250	467,250	467,250	467,250	原建购价(或重置价)×(0.5%~2%)
	I.保险费	46,725	46,725	46,725	46,725	46,725	46,725	46,725	46,725	46,725	46,725	46,725	原建购价(或重置价)×费率
	J.城镇土地使用税	60,085	60,085	60,085	60,085	60,085	60,085	60,085	60,085	60,085	60,085	60,085	土地面积×每平方米税额
5	押金年收益	27,641	28,470	29,325	30,204	31,105	32,028	32,983	33,969	34,986	36,034	37,114	押金×年利率(扣3个月租金)
6	年租金纯收益	6,743,500	6,963,027	7,189,139	7,421,835	7,660,716	7,905,900	8,157,771	8,416,724	8,682,213	8,953,808	9,231,000	年租金收益-扣减项目+押金年收益
7	年收益现值	6,528,346	6,317,590	6,113,161	5,927,938	5,755,457	5,594,107	5,442,471	5,299,154	5,163,771	5,034,051	4,908,711	
8	收益现值合计	118,935,051											

表 2：地下停车位收益测算表

序号	项目内容	单价或税费率	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 10 年以后
	建筑面积 (m ²)						1,050.00						
	重置价格 (元)	4.515					1,102,500						
	收益有变化期限 (t)						10						
	收益期限 (n)						34.08						
	资本化率 (r)		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
	租金年递增率 (g)		2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
	含税租金 (元/m ²)		306	312	318	325	331	338	345	351	359	366	373
1	月租金收益	100%	9,180	9,364	9,551	9,742	9,937	10,135	10,338	10,545	10,756	10,971	11,190
2	空置损失收益		459	468	478	487	497	504	510	516	523	529	536
	空置率		5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
3	年租金收益		104,652	106,745	108,880	111,068	113,279	117,977	120,336	122,743	125,198	127,702	130,256
4	扣减项目		20,735	21,150	21,573	30,501	30,941	31,872	32,339	32,816	33,303	33,799	34,305
	A. 房产税	1.20%	0	0	0	8,496	8,496	8,496	8,496	8,496	8,496	8,496	8,496
	B. 增值税		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	B.1 销项税额	9%	8,562	8,734	8,908	9,087	9,268	9,653	9,846	10,043	10,243	10,448	10,657
	B.2 进项税额		8,562	8,734	8,908	9,087	9,268	9,653	9,846	10,043	10,243	10,448	10,657
	② 维修费进项税额	9%	259	264	270	275	281	292	298	304	310	316	323
	③ 保险费进项税额	6%	12	12	12	13	13	13	14	14	14	14	15
	C. 教育费附加	3%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	D. 地方教育费附加	2%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	E. 城市建设维护税	7%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	F. 印花税	0.10%	105	107	109	111	113	118	120	123	125	128	130
	G. 管理费	18.0%	17,282	17,628	17,980	18,340	18,707	19,482	19,872	20,269	20,675	21,088	21,510
	H. 维修费	3.0%	3,140	3,202	3,266	3,332	3,398	3,539	3,610	3,682	3,756	3,831	3,908
	I. 保险费	0.10%	209	213	218	222	227	236	241	245	250	255	261
	J. 城镇土地使用税	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	押金年收益	1.50%	392	400	408	416	425	442	451	460	469	479	488
6	年租金纯收益		84,309	85,995	87,715	89,973	92,762	96,547	98,448	99,387	99,365	99,321	99,277
7	年收益现值		81,619	78,024	74,587	64,530	61,815	60,583	58,026	55,574	53,224	50,971	48,812
8	收益现值合计						1,571,112						

（4）开发成本的测算

根据委估宗地规划建筑情况，结合现阶段建筑水平，考虑用地的建设规模，综合确定开发期为 1 年，即 1 年后 2023 年 11 月底建成。本次评估预计在未来 1 年的建设期内资金分期投入，建设费用（包括建筑安装工程费、前期及专业费用、基础设施建设费、公共设施建设费、不可预见费、房屋公用设施专用基金）、管理费用及招商费用均匀投入，即第一年投入 100%。

①建安工程费用：建安工程费用主要包括结构工程和室内外装修工程，如基础、混凝土及钢筋混凝土工程、砖石工程、楼地面工程、屋面工程、装饰工程、钢结构工程、门窗工程及其他零星工程等，外加脚手架搭设费用。参考《深圳市建筑工程价格信息》以及深圳市工程造价招投标中标信息的相关信息，多层现代物流仓建筑，其单方建安工程费用详见下表。

建筑建安成本估算表

序号	物业类型	独栋仓库	地下停车场
合计	建安成本（元/m ² ）	3,115	4,515
1	分摊地下工程	250	920
	土方开挖	30	400
	基坑支护	-	300
	桩基础	220	220
2	地下主体土建工程		2,800
3	地上主体土建工程	2,000	
4	安装工程	565	545
	电气系统		-
	给排水系统	120	120
	消防系统	100	100
	弱电系统	60	50
	电梯系统	85	75
	智能化系统	150	150
5	装修装饰工程		150
	公共部位装修	200	150
	室内装修	200	150
6	小区道路、管网、电缆敷设	50	50
7	室外配套工程（绿化、景观）	50	50

因此 T102-0201 号地块的建安工程费用如下：

序号	项目	计价面积 (m ²)	单方成本 (元/m ²)	总值 (元)
1	独栋仓库	15,000.00	3,115	46,725,000
2	地下车库	1,050.00	4,515	4,740,750
合计	建筑安装工程费	-	-	51,465,750

T102-0201 号地块的建安工程费用约为 51,465,750 元。

②前期费用及专业费用：包括设计费、勘察费、施工图技术审查费、咨询服务收费、可行性研究、预决算、招投标及报建、监理等各项费用，根据《广东省建筑工程综合定额》，按建安工程费的 5% 计。

③宗地内基础设施建设费：指城市规划要求配套的道路以及宗地内入户前泵房给排水工程、电气、强弱电工程、室外配套的消防工程、室外燃气管道配套工程，节能环保等工程发生的费用。本次评估对象的土地开发程度达到宗地红线外“六通”，红线内地面平整，为熟地。根据项目情况，本次基础设施建设费按建筑安装工程费的 3% 取值。

④公共配套设施费：主要指规划要求项目配套建设的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非营业性设施的建设费用以及小区内的景观工程、道路、围墙等建设费用。该小区的公共配套设施有物业服务房，已在规划建筑面积中予以考虑，小根据项目情况，本次基础设施建设费按建筑安装工程费的 2% 取值。

⑤不可预见费：不可预见费是指考虑建设期可能发生的风险因素而导致的建设费用增加的这部分内容。根据深圳市同类房地产开发项目管理费的实际情况，结合评估对象项目开发具体情况，取建安工程费的 3%。

⑥开发期间税费：包括有城市基础设施配套费和防空地下室易地建设费等费用，深圳城市基础设施配套费已纳入土地出让金核算，故不计城市基础设施配套费。防空地下室易地建设费，据了解该项目已配建人防停车位，故不计防空地下室易地建设费。

⑦房屋公用设施专用基金：根据深圳当地的缴费标准，房屋公用设施专用基金按建筑安装工程费的 2% 计征。

因此，T102-0201 号地块的开发成本为 7,719,863 元。

(4) 估算管理费用

管理费用指项目开发、建设过程中的管理费用。根据调查分析深圳市同类房地产开发项目管理费的实际情况，结合评估对象项目开发具体情况，管理费取开发成本的 3%。

(5) 招商及其他费用：它指开发建设项目在出租过程中发生的各项费用以及专设招商机构或委托招商代理的各项费用。主要包括广告宣传费、招商代理费以及其他招商费用。本次评估根据项目状况结合深圳市当地的租赁市场，确定招商费用为 0.5%。

综上，本次评估设定其资金投入比例为第一年投入 100%，则各物业在开发期投入汇总如下：

项目内容	投资总额	第 1 年
开发成本投入合计	-	61,555,856
建筑面积 (m ²)	投资比例	100%
独栋仓库	46,725,000	46,725,000
地下停车库	4,740,750	4,740,750
小计	51,465,750	51,465,750
开发费用	7,719,863	7,719,863
管理费用	1,775,568	1,775,568
招商及其他费用	594,675	594,675

(4) 折现率

现金流折现法折现率包含安全收益部分（通常的利率）和风险收益部分（利润率），且这两项隐含在折现过程中。本次评估折现率根据为银行贷款利率以及仓储业税前营业利润率综合考虑而来。

设定整个开发期为 1 年，安全收益部分依据中国人民银行 2022 年公布的贷款利率，评估基准日 1-3 年期（含）的固定贷款利率为 4.35%，贷款基础利率为 3.65%，考虑到目前市场上实际贷款利率普遍比贷款基础利率高，则设定安全收益部分利率为 4.35%。风险收益部分根据《企业绩效评价标准值》（2022），仓储行业收益率为一般在 5%-6.2% 左右，则设定风险收益部分利率为 5.5%，故本次评估动态折现率=安全收益部分利率+风险收益部分利率=4.35%+5.5%=9.85%。

(5) 地价测算

本次评估采用动态假设开发法测算土地价值，最终测算出土地评估楼面单价为 3,490 元/m²，具体详见以下测算表格。

剩余法测算汇总表（现金流量折现法）

序号	项目内容	建筑面积 (m ²)	开发建设期			开发完成后价值
			单价或税费率	投资总额	第 1 年	
一	现金流出	-	-		61,555,856	-
	建筑面积 (m ²)	-	-	投资比例	100%	-
	独栋仓库	15,000.00	3,115	46,725,000	46,725,000	-
	地下停车库	1,050.00	4,515	4,740,750	4,740,750	-
	小计	16,050.00		51,465,750	51,465,750	-
	开发费用	-	15%	51,465,750	51,465,750	-
	管理费用	-	3%	7,719,863	7,719,863	-
	招商及其他费用	-	0.5%	1,775,568	1,775,568	-
二	现金流入（现值合计）	-	-	-	-	120,506,163
	独栋仓库收益（元）	-	-	-	-	-
	车位收益（元）	-	-	-	-	118,935,051
	折现年期	-	-	0.5	1.5	1,571,112
	折现率	-	9.85%	0.93	0.81	
三	年收益现值	-	-	-	-57,330,551	
四	测算结果	总地价（元）	52,370,098			
		楼面地价（元/平方米）	3,490			

则采用剩余法现金流量折现测算 T102-0201 号地块评估楼面单价为 3,490 元/m²（取整至十位）。

步骤二：采用标定地价系数修正法测算（方法 2）

技术思路：采用标定地价系数修正法测算出土地的市场价格，再扣减土地预计转让应缴纳的税费，以此得到最终测算的土地价格，与剩余法测算结果保持同一价格内涵。

标定地价系数修正法评估结果是根据替代原则，利用城镇标价地价及其修正体系等评估成果，以待估宗地的交易情况、期日、年期、个别条件等与其所在区域或类似区域的标定地块地价相比较，进行差异修正而得到估价宗地在估价期日价格，是一种比较价格。

其基本公式：

$$P = P_1 \times A \times B \times C \times D$$

P—宗地价格；

P₁—标定地价；

A—待估宗地交易情况指数；

B—待估宗地估价期日地价指数/标准宗地期日地价指数；

C—待估宗地个别因素条件指数/标准宗地个别因素条件指数；

D—待估宗地年期修正指数。

标定地价内涵设定：根据深规划资源〔2022〕286号《深圳市规划和自然资源局关于发布深圳市2022年度标定地价成果的通告》及《深圳市2022年度标定地价成果》，深圳市标定地价的估价期日为2022年1月1日，分为住宅、商业、办公、工业等四种用途，土地使用期限按住宅70年、商业40年、办公40年、工业30年，在现状开发利用、正常市场条件下的土地权利价格。标定地价中住宅、办公用途为允许分割转让的平均楼面地价，商业用途为允许分割转让的首层的平均楼面地价，工业用途为不得转让的平均楼面地价。

测算过程如下：

委估地块 T102-0201 号宗地位于深圳市南山区前海深港合作区妈湾组团，东至前海湾保税港区内道路，南至怡海大道，西至 W7 仓库，北至前海湾保税港区内道路；至评估基准日，评估对象土地开发程度已达宗地外六通（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通燃气），宗地内场地已平整。土地面积为 10,014.23 平方米，土地的使用年限为物流用地 50 年，从 2006 年 12 月 31 日至 2056 年 12 月 30 日止。至评估基准日，物流用地剩余使用年限为 34.08 年。地块建筑容积率不超过 1.5，土地主体建筑物性质为仓库。根据《深圳市地价测算规则》，适用地价类型为工业。

► 工业用途地价测算

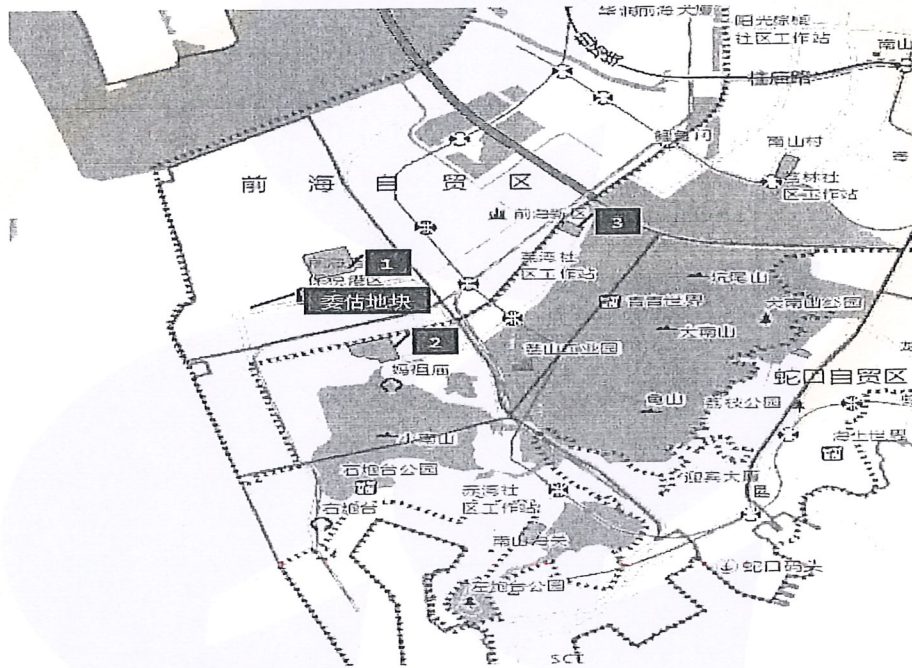
（1）可比标定地块选取

通过查询深圳市工业用途标定地价公示信息表，选取与委估地块处于同一区域或邻近区域的三个标定地块，可比标定地块具体情况如下：

比较案例	标定地块一	标定地块二	标定地块三
宗地位置	深圳市南山区怡海大道北侧	深圳市南山区月亮湾大道与棉山路交汇处西南向	深圳市南山区月亮湾大道以南、铲湾路以西

比较案例	标定地块一	标定地块二	标定地块三
宗地用途	工业	工业	工业
使用权面积 (m ²)	105,267	74,908	200,000
交易情况	正常	正常	正常
估价期日	2022 年 11 月 30 日	2022 年 1 月 1 日	2022 年 1 月 1 日
位置状况	位置较好	位置较好	位置较好
土地形状	规则	规则	规则
产权条件限制	不得转让	不得转让	不得转让
开发状况	六通一平	六通一平	六通一平
土地使用年限	30 年	30 年	30 年
楼面单价 (元/m ²)	2676	2882	2599

可比标定地块位置图



(2) 建筑类型适用地价标准及修正系数

本次委估地块建筑类型为仓储用地，与标定地块建筑适用类型为工业用地，需进行建筑类型修正。根据《深圳市地价测算规则》附表 1-建筑类型适用地价标准及修正系数表，委估宗地仓储用地中的仓库，使用地价类型为工业，修正系数为 1，标定地块修正为 1，故不必修正。

(3) 交易情况

本次测算的价值内涵为市场价值，交易情况正常；三个标定地块为正常交易条件下的土地权利价格，故不必修正。

（4）交易日期

本次评估基准日为 2022 年 11 月 30 日，三个可比标定地块的估价期日为 2022 年 1 月 1 日，根据中国地价监测网可知深圳的地价水平值及环比增长率。

时间	水平值	环比增长率(%)
2020.3	32057	-0.09
2020.4	32078	0.07
2021.1	31926	-0.47
2021.2	31913	-0.04
2021.3	31861	-0.16
2021.4	31945	0.26
2022.1	31911	-0.11
2022.2	31908	-0.01
2022.3	31906	-0.01
2022.4	31918	0.04

交易日期的修正系数为 0.9991，以委估地块工业类型土地使用年限为 100，则标定地块土地使用年限为 99.91。

（5）土地使用权剩余使用期限修正

深圳市土地使用权使用期限修正系数公式为： $K = [1 - 1 / (1 + r)^m] / [1 - 1 / (1 + r)^n]$ ，公式中： r 表示土地还原率，住宅、商业、办公、工业分别取值 5%、6%、5.5%、5%； m 表示剩余年期； n 表示土地使用年限，住宅、商业、办公、工业分别取值 70 年、40 年、40 年、30 年。

T102-0201 号宗地使用权剩余使用年限约为 34.08 年，经测算工业土地使用权剩余使用期限修正系数均为 1.0547，以委估地块土地剩余使用年限为 100，则标定地块土地使用年限修正为 94.81。

（6）个别因素修正

根据替代原则，采用标定地价系数修正法测算时，应将比较标定地块在其个体状况下的价格调整为委估地块个体状况下的价格。个别因素是指委估地块自身对土地价格产生影响的一些条件或因素，主要包括地块微观位置、宗地形状、地形坡度状况、地质条件、宗地开发程度、产权条件限制等。具体如下：

A、土地位置

根据土地微观位置状况分为位置好、较好、一般、较差、差五个等级，以委估宗地的条件指数为 100，每增加或减少一个等级，地价相应上升或下降 10。

B、土地形状

宗地形状分为不规则、较规则、规则三个等级，以委估宗地的等级指数为 100，每上升或下降一个等级，地价相应上升或下降 3。

C、地势坡度状况

地势坡度条件根据地势平缓程度进行判断，一般而言，地形平坦为优，坡度在小于 3% 为较优，坡度在 3-5% 为一般，坡度在 5-10% 属较劣，坡度大于 10% 属劣。将地形坡度划分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以委估宗地条件指数为 100，每上升或下降一个等级，地价相应上升或下降 3。

D、土地利用规划条件

土地利用规划是土地价格形成的重要因素，委估宗地位于南山保税区内，建成后物业利用将受蛇口海关的影响，将土地利用规划划分为有较大限制，一定限制，无限制三个等级，以委估宗地条件指数为 100，每上升或下降一个等级，地价相应上升或下降 10。

E、地质条件

地基承载力大于 25 吨/平方米属优，在 20-25 吨/平方米属较优，在 12-20 吨/平方米属一般，在 8-12 吨/平方米属较劣，小于 8 吨/平方米属劣。分地质好、承载力大；地质较好、承载力较大；地质一般，承载力一般；地质较差、承载力较小；地质差、承载力差共五个等级。以待委估宗地条件指数为 100，每上升或下降一个等级，地价相应上升或下降 3。

F、开发程度

本次评估委估土地开发程度为“六通一平”，与可比标定地块开发程度一致，故不予修正。

G、容积率

深圳市标定地价成果工业用途标定地块未注明地块具体容积率，《深圳市地价测算规则》体系中未亦记载容积率修正情况，考虑到深圳市标定地价测算以宗地为单位，

以建筑面积为基数计算，即体现的是楼面地价成果，本已考虑容积率差别的因素。因此本次评估委估地块不进行容积率修正。

H、产权条件限制

委估地块工业用途物业允许分割转让，根据《深圳市地价测算规则》，可比标定地块工业用途不得转让条件下的土地权利价格，故需修正。根据产权条件修正系数表：附表 1-建筑类型适用地价标准及修正系数表，对物流用地中的仓库建筑限整体转让的修正系数为 1.5，不得转让的修正系数为 1，以委估地块产权条件情形为基准，可比标定地块产权条件修正均为 $100/1.5=66.67$ 。

综上，设定委估地块开发程度达“六通一平”条件下的测算结果如下：

土地情况说明表

比较因素		委估地块(T102-0201)	案例一(深圳市南山区 T102-0239 号地块)	案例二(深圳市南山区 T101-0011 号地块)	案例三(深圳市南山区 T102-0002 号地块)
宗地位置		临海大道北侧	临海大道以北	月亮湾大道以南	月亮湾大道以南、铲湾路以西
楼面单价(元/m ²)		待估	2676	2882	2599
建筑类型		仓库	工业	工业	工业
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易日期		2022 年 11 月 30 日	2022 年 1 月 1 日	2022 年 1 月 1 日	2022 年 1 月 1 日
年期修正		正常	正常	正常	正常
个别因素	土地位置	位置一般	位置一般	位置较好	位置较好
	土地形状	规则	规则	较规则	规则
	地势坡度状况	无限制	无限制	无限制	无限制
	土地利用规划	地势平坦, 坡度小于 3%, 坡度较优, 对建筑物无影响	地势平坦, 坡度小于 3%, 坡度较优, 对建筑物无影响	地势平坦, 坡度小于 3%, 坡度较优, 对建筑物无影响	地势平坦, 坡度小于 3%, 坡度较优, 对建筑物无影响
	地质条件	地质较好、承载力较大	地质较好、承载力较大	地质较好、承载力较大	地质较好、承载力较大
	开发程度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	面积大小规模	10014.23 平方米面积较大, 较有利于土地利用	105267 平方米, 面积大, 有利于土地利用	74908 平方米, 面积大, 有利于土地利用	19999 平方米, 面积一般, 较利于土地利用
	容积率	1.5	未注明	未注明	未注明
	产权条件限制	限整体转让	不得转让	不得转让	不得转让

土地修正计算表

比较因素		委估地块(T102-0201)	案例一(深圳市南山区 T102-0239 号地块)	案例二(深圳市南山区 T101-0011 号地块)	案例三(深圳市南山区 T102-0002 号地块)
宗地位置		临海大道南侧	临海大道以北	月亮湾大道以南	月亮湾大道以南、铲湾路以西
楼面单价(元/m ²)		待估	2,676	2,882	2,599
建筑类型		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
交易日期		100	99.91	99.91	99.91
交易情况		100	100	100	100
年期修正		100	94.81	94.81	94.81
个别因素修正	土地位置	100	100	110	110
	土地形状	100	100	97	100
	地势坡度状况	100	100	100	100

比较因素 地块案例		委估地块 (T102-0201)	案例一（深圳市南山 区 T102-0239 号地 块）	案例二（深圳市南山 区 T101-0011 号地 块）	案例三（深圳市南山 区 T102-0002 号地块）
	规划限制条件	100	100	100	100
	地质条件	100	100	100	100
	开发程度	100	100	100	100
	面积大小规模	100	103	103	100
	容积率	100	100	100	100
	产权条件限制	100	66.67	66.67	66.67
小 计		100	1.4562	1.3648	1.3636
总修正系数			1.5373	1.4407	1.4395
修正后楼面地价			4,114	4,152	3,741
平均单价（尚未扣减地价）			4,000		

即：采用标定地价系数修正法测算 T102-0201 号土地价格结果为：楼面地价 4,000 元/平方米（取整至十位），土地总价 60,000,000 元。

2.3. T102-0201 号地块土地价值确定

本次评估采用了剩余法（现金流量折现法）及标定地价系数测算 T102-0201 号地块的土地价值，通过两种方法从不同角度反映出评估宗地在评估基准日下的价值，剩余法测算土地价值楼面单价为 3,490 元/m²，采用标定地价系数测算土地价值楼面单价为 4,000 元/m²，两种方法测算出的结果存在一定差异。

经分析，T102-0201 号地块规划条件已明确，附近同类型建筑物出租价格较多，可比案例较易取得，深圳市房屋开发成本、利润、税费等较为透明，相关数据较易获得，该方法可操作性较强，测算地价款较准确、客观地反映现实该房地产市场状况下的市场土地价格水平；而标定地价系数修正法是利用城镇标价地价及其修正体系等评估成果，以待估宗地与其所在区域或类似区域的标定地块地价相比较，进行差异修正而得到估价宗地的价格，修正时以《深圳市地价测算规则》为依据，但该测算规则适用范围为市行政区域范围内供应建设用地使用权价格、租金及临时土地使用费的确定，且该方法未能考虑地块建成后转让或出租对象受限，以及较难量化保税区内海关对物业租售的影响；另外采用标定地价系数修正法测算市场价值后，实际上是一种转让土地的行为，而剩余法是模拟地产公司对土地进行开发建设、持有的过程，以此倒算出土地价值。综合上述考虑，结合两种方法的评估结果差异，最终确定土地价值采用剩

余法求取的结果权重为 50%，采用标定地价系数修正法测算的结果权重为 50%，结果如下：

评估方法	评估结果	权重
	楼面地价（元/m ² ）	
剩余法	3,490	50%
标定地价系数修正法	4,000	50%
加权平均值	3,750	取整至百位

本次以剩余法和标定地价系数修正法两种方法取算数平均数得出测算结果作为 T102-0201 号宗地的评估结果。因此，T102-0201 号地块评估值楼面单价为 3,750 元/m²，故最终测算得出其总价为 56,250,000 元（取整至百位）。

同理可测算出 T102-0206 号地块楼面单价分别为 3,360 元/m²（均取整至百位）。

五、房屋建筑物评估技术说明

（一）评估范围

被评估纳入本次评估范围的房屋建筑物为深圳市南油（集团）有限公司与深圳招商网络有限公司共同开发位于蛇口工业五路与沿山路交叉口（原华达电源厂仓库）的“南油集团蛇口网谷离岸数据中心”项目。账面原值为 175,843,977.98 元，账面净值为 84,234,937.79 元。

（二）房屋建筑物概况

蛇口网谷数据中心建筑面积为 7,486.76m²，为招商局蛇口工业区控股股份有限公司租赁蛇口网谷片区华达电源仓库，出租给南油集团，位置为深圳市南山区蛇口沿山路 49 号华达电源厂房主楼 101、102、103、104 房，辅楼 101、102 房。根据被评估单位提供的《南油集团蛇口网谷离岸中心项目合作协议》，由南油集团与招商网络共同进行建设和运营，南油集团负责项目建筑改造、土建、电力及空调设备采购安装等基础设施的投资，招商网络主要负责网络资源的配置。深圳市南油（集团）有限公司负责承担基础设施和机房设备的固定资产的折旧、摊销、租赁物业租金、物管费及本体维修、电费、水费、印花税等，截至评估基准日，蛇口网谷离岸数据中心已交由深圳招商网络有限公司管理。蛇口网谷数据中心的账面值主要由于其已发生的工程款。

（三）评估方法

该数据中心为深圳市南油（集团）有限公司与深圳招商网络有限公司共同开发位于蛇口工业五路与沿山路交叉口（原华达电源厂仓库）的“南油集团蛇口网谷离岸数据中心”项目。由于该物业账面值主要由其已发生的工程款，且相关建造及成本资料较为齐全，同时可以通过核实或在市场上取得类似资产的市场价格信息，相较而言，本次更适宜采用成本法评估。

所谓重置成本法是指根据在评估基准日有关市场价格，重新购建与委估建筑物功能相同的全新房屋所需支付的全部成本，即重置全价，扣除各种贬值（含实体性损耗，功能性贬值和经济性贬值），以此确定委估房屋在评估基准日的评估值一种评估方法。各种贬值通过综合成新率来体现。其基本计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times (1 - \text{实体性贬值率} - \text{功能性贬值率} - \text{经济性贬值率}) \\ &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \end{aligned}$$

（1）采用成本法求出评估对象的重置全价

$$\text{建筑物重置成本} = \text{建筑物开发成本} + \text{投资利息} + \text{开发利润}$$

①该建筑物的建设开发成本主要包括基础设施和机房设备。该建筑物建成日期距离基准日较近，故建筑物开发成本以评估人员核实后的账面原值作为建筑物的开发成本。

②根据市场经验，结合项目体量，该项目所在场区建设期为 1 年。依据中国人民银行最新公布的贷款利率，于评估基准日 1 年的贷款利率为 4.35%。其中建筑物开发成本计息周期为整个开发期，设定开发建设资金在施工期均匀投入，因此建筑物开发成本的计息期为整个开发期的一半；根据复利计算利息。即：

$$= 175,843,977.98 \times (1 + 4.35\% \wedge (1/2)) - 175,843,977.98 = 3,783,894.69 \text{ 元}$$

③投资利润是指进行开发建设所获得的与行业投资回报相一致的投资回报。参考行业投资回报率，直接成本利润率为 15.00%。

$$\text{即：开发利润} = \text{开发成本} \times \text{直接成本利润率}$$

$$= 175,843,977.98 \times 15.00\% = 26,376,596.70 \text{ 元。}$$

故该数据中心的重置成本：

$$= 175,843,977.98 + 3,783,894.69 + 26,376,596.70$$

$$= 206,004,469.37 \text{ 元。}$$

（2）成新率的确定

1) 首先，根据建筑物寿命年限和已使用年限按年限法计算出理论成新率；然后，评估人员到现场对建筑物逐一进行实地勘察，得出鉴定成新率；最后，对两个值进乘以相应的占比得出该建筑物的综合成新率。

用年限法计算理论成新率，公式为：

$$\text{理论成新率} = [(\text{总使用年限数} - \text{已使用年数}) / \text{总使用年限数}] \times 100\%$$

鉴定成新率由技术人员现场实地勘察考评打分评定。

$$\text{最终，综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{鉴定成新率} \times 60\%$$

$$(1) \text{理论成新率} = ((\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限}) \times 100\%$$

该数据中心建成于 2018 年 7 月，该数据中心为租的机房，其使用年限主要取决于数据中心的机柜，机柜的经济使用寿命为 10 年，至评估基准日 2022 年 11 月 30 日约已使用 4.42 年，则剩余经济使用年限为 5.58 年。

则：评估对象的理论成新率 $5.58/10 \times 100\% = 55.80\%$

(2) 鉴定成新率由技术人员现场勘察考评打分确定

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 50\% + \text{鉴定成新率} \times 50\%$$

根据现场考察情况，纳入评估范围的机柜的保养情况良好，结合机柜新旧情况及现场考察情况综合打分，鉴定成新率为 55.80%。

$$(3) \text{故综合成新率} = 55.80\% \times 40\% + 55.80\% \times 60\% = 55.80\%$$

$$(4) \text{评估值} = 206,004,469.37 \times 55.80\% = 114,950,493.91 \text{ 元}$$

（四）评估结果及增减值分析

蛇口网谷数据中心评估值增值 30,715,556.12 元，增值率为 36.46%，增值原因：本次评估考虑了其开发期间的合理利息与利润。

六、机器设备评估技术说明

（一）评估范围

被评估单位纳入本次评估范围的设备类资产共分为三大类：机器设备、运输设备和电子设备，分布在被评估单位各个部门内。此次申报的设备类资产账面原值 2,026,362.29 元，账面净值 231,957.04 元。

（二）设备概况

1. 机器设备

机器设备合计 9 项，主要为空调、监视设备等，分布在公司办公室和各仓库。截至评估现场勘查日，机器设备维护状态较好，使用正常。

2. 运输设备

运输设备共 1 项，为日常办公所使用别克牌商务车等。由公司综合部保养维护，于现场勘查日时使用状况较好。

3. 电子设备

电子设备共 34 项，为日常办公中所需使用的电脑、服务器、打印机、密集柜等，由办公室统一负责维护保养等管理职责，现场勘查日时部分电脑与打印机已闲置，其他设备均使用状况较好。

（三）评估过程

1. 清查核实工作

对深圳市南油（集团）有限公司提供的设备类清查评估明细表进行审核，对各类设备申报表填写不合理及空缺栏目要求该单位进行修改、补充；申报表中有无虚报、漏报，重报的设备。对该单位经修改补充过的设备评估明细表，该单位加盖公章作为评估人员的评估依据。

2. 评估人员依据设备申报表上项目进行现场勘察。

2.1 现场核对设备、名称、规格、型号，生产厂家及数量是否与申报表一致。

2.2 了解设备工作条件，现有技术状况、使用强度、运转情况以及维护、保养情况等。

2.3 对重大、关键、价格昂贵的设备要求该单位提供设备购置合同和原始发票，并向操作者了解设备在使用中存在的问题，以及出现的故障和原因等情况，作为评估成新率的参考依据之一。

3. 评定估算

3.1 根据本次评估目的，设备类资产评估有针对性的采用成本法和市场法。

3.2 重点设备的成新率主要采用现场勘察并结合已使用年限、经济寿命年限的方法综合确定，即通过对该设备使用情况的现场考察，并查阅必要的设备运行、维护、

等记录及与相关人员交换意见后，结合对已使用年限的运行情况进行调查，与经济寿命年限综合测算予以评定。

4. 评估汇总

4.1 由项目组对评估明细表进行审查和修改，然后加以初步汇总。综合分析评估结果的可靠性，增值率的合理性，对可能影响评估结果准确性的因素进行了复查。

4.2 把本次评估所用的基础资料（如企业提供的各主要设备质量情况调查表、调查统计表、有关设备的相关资料复印件等）及评估作业表、询价记录等编辑汇总成“附件”存档。

（四）评估方法

本次评估以持续使用和公开市场为前提，根据本次评估目的，委估资产将在原地按现行用途继续使用。经评估人员综合考虑，对机器设备、电子设备主要以成本法进行测算，运输设备采用成本法和市场法进行测算。

1. 成本法计算公式：

评估值=重置成本×综合成新率

评估人员根据被评估单位提供的设备评估申报表以及固定资产清单，在现场核实了设备实际情况，尽可能了解设备的现实状况后，逐项确定其重置全价及成新率，最后计算其评估值。

A. 重置成本的确定：

本次评估中重置全价取设备的购置价格。

设备购置价的确定：（1）机器设备以询到的市场价格为主，询价的主要来源：一是向生产厂家和经销单位进行的同类设备的询价；二是网上查价；（2）电子设备主要根据网上寻价。

B. 成新率的确定：

对于设备，通过现场查看，了解其工作环境，现有技术状况等资料作为现场查看技术状况评分值（满分为 100），该项权重 60%；再结合其理论（经济寿命）成新率，该项权重 40%，由二项综合确定成新率。

年限法理论成新率 = 尚可使用年限 / （已使用年限 + 尚可使用年限） × 100%

经济寿命成新率 = （经济耐用年限 - 已使用年限） / 经济耐用年限 × 100%

对一般小型设备，根据设备的工作环境，现有技术状况，结合其经济寿命年限来确定其综合成新率。

对于电子办公设备，根据设备的耐用性、更新换代速度等具体特性，通过对设备使用状况的现场勘察，用年限法确定其综合成新率。

对超期服役的设备根据使用的实际情况估算尚可使用时间确定综合成新率。

C. 评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

2. 市场法计算公式：

评估值= $P \times K1 \times K2 \times K3 \times K4$

式中：P：比较案例交易价格

K1：交易情况修正系数

K2：交易日期修正系数

K3：-区域因素修正系数

K4：个别因素修正系数

通过市场调查，寻得三个与被评估设备相类似的成交案例，按照上述计算公式求得比准价格，然后取算术平均数，作为评估值。

（六）典型案例

案例一：监视设备（固定资产—机器设备评估明细表第 1 项）

设备名称：监视设备

购置日期：2013 年 1 月 25 日

账面原值：438,600.00 元

账面净值：21,930.00 元

设备数量：1 台

1. 重置全价的确定

经评估人员询价，评估基准日 1 台含税报价为 300,000.00 元，从而得出评估基准日该设备的不含税购置价为 265,490.00 元（取整）。

2. 成新率的确定

综合成新率=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%

理论成新率的确定

该设备于 2015 年 1 月 25 日购入，至评估基准日实际使用时间为 9.85 年，该设备的经济使用寿命为 8 年，由于该设备已超过使用年限，评估人员在现场向操作人员、企业设备技术管理人员详细了解了该机的运行、维护、保养和检修情况，并对该机外观、运转状态进行实际勘察，根据机器设备成新率评估参考表，综合确定成新率为 15%。

3. 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 265,490.00 \times 15\% \\ &= 39,800.00 \text{ 元（取整）} \end{aligned}$$

同理，得出其它机器设备的评估价值，结果详见《资产评估汇总表》及其明细表。

案例二：档案库房密集柜 2 列（固定资产—电子设备评估明细表第 30 项）

设备名称：档案库房密集柜 2 列

规格型号：无

购置日期：2021 年 2 月 20 日

启用日期：2021 年 2 月 20 日

账面原值：7,250.27 元

账面净值：4,712.63 元

设备数量：1 台

设备概况：截止至评估基准日该设备使用情况正常。

1. 重置全价的确定：

经评估人员询价，基准日 1 台该设备含税报价为 8,000.00 元，从而得出评估基准日该设备的不含税购置价为 7,100.00 元（取整）。

2. 成新率的确定

该档案库房密集柜于 2021 年 2 月 20 日投入正常使用，至评估基准日 2022 年 11 月 30 日已使用了 1.78 年，该设备的经济使用年限为 6 年，则：

$$\text{年限法成新率} = (6 - 1.78) / 6 \times 100\%$$

$$=70.41\%$$

经评估人员现场勘察，设备能正常使用，各方面功能正常，确定综合成新率与年限成新率基本一致，综合成新率为 70.00%。

3. 评估值计算

评估值 = 不含税重置全价 × 综合成新率

$$=7,100 \times 70\%$$

$$=4,970.00(\text{元})$$

案例三：别克牌 SGM6510GL8（固定资产—车辆评估明细表第 1 项）

车辆名称：别克商务车

车辆牌号：粤 BFG371

账面原值：239,571.65 元

账面净值：11,978.58 元

购置时间：2015 年 9 月 17 日

数量：1 辆；

1. 经向二手车之家、易车二手车网等二手车网站进行查询，获得与待估车辆品牌型号及车系、行驶里程、使用年限等基本相同的二手车辆成交案例如下：

案例	车型	交易时间	上牌日期	已行驶里程（公里）	交易价格（元）	交易情况	使用情况
A	别克牌 SGM6510GL8	近期	2016 年 7 月	110,000.00	108,800.00	正常	证件手续齐全，车辆状况良好，无事故车。
B	别克牌 SGM6510GL8	近期	2017 年 8 月	80,000.00	125,800.00	正常	证件手续齐全，车辆状况良好，无事故车。
C	别克牌 SGM6510GL8	近期	2016 年 8 月	90,000.00	108,800.00	正常	证件手续齐全，车辆状况良好，无事故车。

根据上述信息，对各项因素作出如下修正调整：

序号	待估案例	案例 A	案例 B	案例 C
交易情况修正	100	100	100	100
交易日期修正	100	100	100	100
区域因素修正	100	100	100	100

序号	待估案例	案例 A	案例 B	案例 C
里程修正	100.00	111.41	105.53	107.42
年限修正	100.00	90.29	80.16	89.41
车况修正	100	100	100	100
交易价格		108,800.00	125,800.00	108,800.00
比准价格		109,400.00	106,400.00	104,500.00

根据上述比准价格，计算其算术平均数 = (109,400.00 + 106,400.00 + 104,500.00) / 3 = 106,800.00 元（取整）。

2. 车辆的评估值

经查询深圳市 2022 年 11 月小汽车增量指标竞价，车辆牌照费为 37,289.00 元，故车辆评估值 = 106,800.00 + 37,289.00 = 144,089.00 元。

（七）评估结果及分析

1. 设备评估结果见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增减率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
机器设备	1,447,919.35	117,669.35	854,100.00	355,400.00	-593,819.35	237,730.65	-41.01	202.03
车辆	239,571.65	11,978.58	144,089.00	144,089.00	-95,482.65	132,110.42	-39.86	1,102.89
电子设备	338,871.29	102,309.11	162,700.00	108,702.00	-176,171.29	6,392.89	-51.99	6.25
合计	2,026,362.29	231,957.04	1,160,889.00	608,191.00	-865,473.29	376,233.96	-42.71	162.20

2. 评估增减值原因分析

设备类资产评估原值减值 42.71%，评估净值增值 162.20%，其主要原因如下：

2.1 机器设备

机器设备原值减值 41.01%，净值增值 202.03%。评估原值减值主要是因为现代技术飞速发展，设备更新换代较快，导致市场价格下降；净值增值主要是因为企业使用的折旧年限与经济使用年限差异，部分设备企业已全额计提累计折旧，导致增值。

2.2 车辆

车辆原值减值率 39.86%，净值增值 1,102.89%。车辆评估原值减值原因此次部分

车辆采用市场法评估，评估原值为车辆现在状态下的价值，故评估原值减值；评估净值主要是因为企业使用的折旧年限与经济使用年限差异。

2.3 电子设备原值减值 51.99%，净值增值 6.25%。电子设备原值减值的原因因为电子设备升级换代较快，造成重置成本降低；净值增值主要是因为企业使用的折旧年限与经济使用年限差异。

七、使用权资产评估技术说明

使用权资产基准日账面净值 14,847,659.01 元，具体为深圳市南油（集团）有限公司承租招商局蛇口工业区控股股份有限公司商住房屋。

根据企业提供的租赁合同，对租赁期限、租赁期间利率等相关内容，确认租赁是真实性和完整性，对使用权资产以核实后的账面值确认评估值。

故评估值为 14,847,659.01 元。

八、递延所得税资产评估技术说明

递延所得税基准日账面净值 42,751,637.48 元，递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差异。

对递延所得税资产的评估，核对明细账与总账、资产负债表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以评估目的实现后的被评估单位还存在的资产和权利价值作为评估值。

递延所得税评估值为 42,751,637.48 元。

九、其他非流动金融资产评估技术说明

企业申报的其他非流动金融资产共 1 项，账面值为 152,021,519.14 元，包括成本及公允价值变动，为深圳市南油（集团）有限公司持有中国深圳外轮代理有限公司 15% 的股权。

其他流动资产为深圳市南油（集团）有限公司持有中国深圳外轮代理有限公司 15% 的股权，由于南油集团仅持有中国深圳外轮代理有限公司 15% 股权，其持有少数股权，为其他非流动金融资产。其他非流动金融资产企业以公允价值计量，本次审计过程中，企业委托第三方评估机构出具了评估报告，审计以评估后的市场价值确定其他非流动

金融资产的公允价值，我们获取了评估报告并对评估报告中评估过程进行了必要的核
 实，以审定后的账面值确定为其他非流动金融资产的评估值。

其他非流动金融资产评估值为 152,021,519.14 元。

十、负债评估技术说明

（一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，流动负债包括应付账款、
 其他应付款、应付职工薪酬、应交税费和一年内到期的非流动负债等；非流动负债包
 括租赁负债和其他非流动负债。上述负债在评估基准日账面值如下所示：

金额单位：人民币元

负 债	账面值
应付账款	158,671,992.49
预收款项	-
合同负债	-
应付职工薪酬	8,161,926.23
应交税费	2,900,428,878.15
其他应付款	311,416,042.92
一年内到期的非流动负债	282,712,866.58
租赁负债	20,168,145.16
其他非流动负债	2,112,858,729.02
负债合计	5,794,418,580.55

（二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和
 评估申报明细表标准格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债评估明细表；

第二阶段：现场调查阶段

①根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估明细表进行互相核
 对使之相符。对内容不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作
 到账表相符；

②由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

③对负债原始凭据抽样核查，并对数额较大的债务款项进行了函证，确保债务情况属实。

第三阶段：评定估算阶段

- ①将核实调整后的负债评估明细表，录入计算机，建立相应数据库；
- ②对各类负债，采用以核实的方法确定评估值，编制评估汇总表；
- ③提交负债的评估技术说明。

（三）评估方法

1. 应付账款

应付账款账面值 158,671,992.49 元，为企业因接受劳务等而应付给供应单位的款项，主要是应付工程款、保修金、预提成本等。

评估人员审查了企业的相关合同及有关凭证，未发现漏记应付账款。故以核实后的账面值确认评估值。

应付账款评估值为 158,671,992.49 元。

2. 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 8,161,926.23 元，主要核算企业应付给职工的奖金、工会经费等。

评估人员审查了相关的工资表、劳动合同或相关凭证，无虚增虚减现象，在确认其真实性后，以核实后的账面值确认评估值。

应付职工薪酬评估值 8,161,926.23 元。

3. 应交税费

应交税费账面值 2,900,428,878.15 元，主要核算公司应交纳的各种税金，如增值税附征、所得税等。

评估人员查验了企业所交税金的税种和金额，审核纳税申报表和应交税金账户，复印了应交税费的完税凭证，核实基准日所应交纳的税种和金额无误。因此评估值以核实后的账面值确认。

应交税费评估值 2,900,428,878.15 元。

4. 其他应付款

其他应付款账面值为 311,416,042.92 元，是除主营业务以外，与外单位之间业务往来款项，主要内容为企业应付、暂收其他单位或个人的款项，如应付的履约保证金和应付关联单位的款项等。

评估人员审查了相关的文件、合同或相关凭证，无虚增虚减现象，在确认其真实性后，以核实后的账面值确认评估值。

其他应付款评估值为 311,416,042.92 元。

5. 一年内到期非流动负债

一年内到期非流动负债账面值 282,712,866.58 元，为集团内部借款。

评估人员查阅了有关资料，确认以上借款是真实的和完整的，均为评估目的实现后的企业仍需要实际承担的负债。评估时，以账面值确认评估值。

一年内到期非流动负债评估值为 282,712,866.58 元。

6. 租赁负债

租赁负债账面值 20,168,145.16 元，为深圳市南油（集团）有限公司承租招商局蛇口工业区控股股份有限公司商住房屋而产生的租赁负债。

根据企业提供的租赁合同，对租赁期限、租赁期间利率等相关内容，确认租赁是真实性和完整性，对租赁负债以核实后的账面值确认评估值。

7. 其他非流动负债

其他非流动负债账面值 2,112,858,729.02 元，为南油集团向招商局集团内部的长期借款，不存在任何抵押。

评估人员审查了相关的借款资料及利息计提凭证，在确认其真实性后，以核实后的账面值确认评估值。

（四）评估结果及分析

负债评估结果

金额单位：人民币元

负 债	账面值	评估值	增减值	增减值率
应付账款	158,671,992.49	158,671,992.49	-	-
预收款项	-	-	-	-
合同负债	-	-	-	-
应付职工薪酬	8,161,926.23	8,161,926.23	-	-
应交税费	2,900,428,878.15	2,900,428,878.15	-	-
其他应付款	311,416,042.92	311,416,042.92	-	-
一年内到期的非流动负债	282,712,866.58	282,712,866.58		
租赁负债	20,168,145.16	20,168,145.16	-	-
其他非流动负债	2,112,858,729.02	2,112,858,729.02	-	-
负债合计	5,794,418,580.55	5,794,418,580.55	-	-

第六部分：评估结论及其分析

一、评估结论

此次评估采用资产基础法，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2022 年 11 月 30 日资产总额账面值 2,474,727.75 万元，评估值 3,397,895.05 万元，评估增值 923,167.30 万元，增值率 37.30%；

负债总额账面值 579,441.86 万元，评估值 579,441.86 万元，评估值与账面值无差异；

股东全部权益账面值 1,895,285.89 万元，评估值 2,818,453.19 万元，评估增值 923,167.30 万元，增值率 48.71%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 11 月 30 日

被评估单位：深圳市南油（集团）有限公司

金额单位：人民币万元

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
流动资产	1.	8,098.80	8,098.80	-	-
非流动资产	2.	2,466,628.95	3,389,796.25	923,167.30	37.43
其中：长期股权投资	3.	2,324,170.84	3,158,141.43	833,970.59	35.88
投资性房地产	4.	113,049.34	199,136.88	86,087.54	76.15
固定资产	5.	8,446.69	11,555.87	3,109.18	36.81
使用权资产	6.	1,484.77	1,484.77	-	-
递延所得税资产	7.	4,275.16	4,275.16	-	-
其他非流动金融资产	8.	15,202.15	15,202.15	-	-
资产总计	9.	2,474,727.75	3,397,895.05	923,167.30	37.30
流动负债	10.	366,139.17	366,139.17	-	-
非流动负债	11.	213,302.69	213,302.69	-	-
负债总计	12.	579,441.86	579,441.86	-	-
股东全部权益	13.	1,895,285.89	2,818,453.19	923,167.30	48.71

经评估，深圳市南油（集团）有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币 2,818,453.19 万元，人民币大写金额为贰佰捌拾壹亿捌仟肆佰伍拾叁万壹仟

玖佰元整。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1. 非流动资产评估增值原因分析

1.1 长期股权投资

长期股权投资增值主要是由于深圳龙盛实业有限公司、深圳市前海平方园区开发有限公司、深圳市招商前海实业发展有限公司评估值较账面值增值较大。

深圳龙盛实业有限公司评估增值主要是因为其持有的两宗土地增值，其土地取得日期较早，近年来深圳房地产交易市场发展迅猛，使得龙盛实业评估值较账面值增值；

深圳市前海平方园区开发有限公司评估增值主要是因为其持有招商前海实业发展有限公司 34.1716% 股权账面价值按照成本法核算，因招商前海实业持有二级子公司持有大量的房地产且近年深圳房地产交易市场变化较大，招商前海实业 34.1716% 股权估值较其取得成本增值，使得评估值较账面值增值。

深圳市招商前海实业发展有限公司评估增值主要是因为南油集团持有招商前海实业发展有限公司 32.8874% 股权账面价值按照成本法核算，招商前海实业持有二级子公司持有大量的房地产，近年深圳房地产交易市场变化较大，房地产估值较取得成本增值，使得评估增值。

2. 投资性房地产

投资性房地产增值主要是由于大部分房屋建筑物购置日期较早，近年来深圳房地产交易市场发展迅猛，导致评估增值。

3. 房屋建筑物

房屋建筑物为南油集团蛇口网谷离岸数据中心，增值主要是因为考虑其开发期间合理的利息利润。

1.4 设备类固定资产

机器设备原值减值 41.01%，净值增值 202.03%。评估原值减值主要是因为现代技术飞速发展，设备更新换代较快，导致市场价格下降；净值增值主要是因为企业使用的折旧年限与经济使用年限差异，部分设备企业已全额计提累计折旧，导致增值。

车辆原值减值率 39.86%，净值增值 1,102.89%。车辆评估原值减值原因此次部分车辆采用市场法评估，评估原值为车辆现在状态下的价值，故评估原值减值；评估净值主要是因为企业使用的折旧年限与经济使用年限差异。

电子设备原值减值 51.99%，净值增值 6.25%。电子设备原值减值的原因因为电子设备升级换代较快，造成重置成本降低；净值增值主要是因为企业使用的折旧年限与经济使用年限差异。

三、股东部分权益价值的溢价或者折价的考虑

本次评估的股权价值没有考虑少数股权折价，也未考虑流动性折扣对股权价值的影响，提请报告使用人注意该事项对评估结论的影响。