

关于深圳市易达祥置业有限责任公司

股东全部权益价值

价值分析估值说明

鹏信咨询字[2016]第 2851 号

估值基准日：2016 年 8 月 31 日

评估报告日：2016 年 9 月 23 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel):+86755-8240 6288

直线(Dir):+86755-8240 3555

http://www.pengxin.com

传真(Fax):+86755-8242 0222

邮政编码(Postcode):518026

Email: px@pengxin.com

价值分析估值说明目录

第一章 企业关于价值分析有关事项的说明	1
第一节 委托方与被评估企业概况	1
一、委托方概况	1
二、被评估企业概况	1
三、委托方和被评估企业的关系	2
第二节 估值目的	2
第三节 关于估值目的和评估范围的说明	2
第四节 关于估值基准日的说明	2
第五节 可能影响估值工作的重大事项说明	3
第六节 资产及负债清查情况和结果说明	3
第七节 资料清单	3
第二章 价值分析估值说明	1
第一节 价值分析有关释义	1
第二节 估值对象与评估范围说明	2
一、估值对象与评估范围内容	2
二、实物资产分布情况及特点	2
三、企业申报的账面记录的无形资产情况	3
四、企业申报的表外资产的类型和数量	3
五、引用其他评估机构出具的报告结论所涉及的资产情况	3
第三节 资产核实总体情况说明	4
一、资产核实人员组织、实施时间和过程	4
二、影响资产核实的事项及处理方法	4
三、核实结论	5
第四节 资产基础法技术说明	6
一、流动资产估值技术说明	6
二、其他流动资产估值说明	6
三、房地产估值技术说明	6
四、各类负债的评估技术说明	36
五、资产基础法评估结果	36
第五节 估值结论	37

第一章 企业关于价值分析有关事项的说明

第一节 委托方与被评估企业概况

一、委托方概况

委托方名称：深圳市深宝实业股份有限公司（以下简称「深宝股份」）

法定住所：深圳市南山区粤海街道学府路科技园南区软件产业基地 4 栋 B 座 8 层

法定代表人：郑煜曦

注册资本：30,108.0184 万元

主要经营范围：一般经营项目：生产茶叶、茶制品、茶及天然植物提取物、食品罐头、饮料、土产品（生产场所营业执照另行申办）；茶、植物产品、软饮料和食品的技术开发、技术服务；信息技术开发及配套服务；网上贸易；茶园的投资、经营管理、开发；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；经营进出口业务；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；自有物业租售和物业管理。（以上涉及法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。许可经营项目：预包装食品（不含复热预包装食品）的批发（非实物方式）。

营业期限：自 1981 年 7 月 30 日起至 2017 年 6 月 7 日止。

二、被评估企业概况

（一）被评估企业简明工商信息

被评估企业名称：深圳市易达祥置业有限责任公司（以下简称「易达祥置业」）

法定住所：深圳市南山区粤海街道学府路科技园南区软件产业基地 4 栋 B 座 8 层

法定代表人：郑桂波

注册资本：1,000 万元

主要经营范围：经营进出口业务；自有物业租赁；项目投资（不含限制项目，具体项目另行申报）。（以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

营业期限：自 2016 年 7 月 25 日起至 2066 年 7 月 25 日止。

（二）被评估企业简明历史沿革

「易达祥置业」于 2016 年 7 月 25 日在深圳市市场监督管理局注册设立，注册资本 10 万元人民币，为法人独资企业，由「深宝股份」全资持有。

2016 年 8 月 8 日，「易达祥置业」增加注册资本金，注册资本金由 10 万元变更为 1,000 万元人民币。其中，「深宝股份」增资 440 万元，占增资后「易达祥置业」45%的股权；「深宝股份」下属全资子公司杭州聚芳永控股有限公司增资 400 万元，占增资后「易达祥置业」40%的股权；「深宝股份」下属全资子公司惠州深宝科技有限公司增资 150 万元，占增资后「易达

祥置业」15%股权。上述股权变更事项业经深圳市市场监督管理局[2016]第 84644718 号《变更（备案）通知书》予以核准。

截至估值基准日，变更后「易达祥置业」出资人及股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	股权比例
1	深圳市深宝实业股份有限公司	450	45%
2	杭州聚芳永控股有限公司	400	40%
3	惠州深宝科技有限公司	150	15%
	合计	1,000	100%

三、委托方和被评估企业的关系

「易达祥置业」系「深宝股份」控股子公司，「深宝股份」通过其全资子公司间接持有「易达祥置业」100%的股权。

第二节 估值目的

「深宝股份」拟了解基于特定假设下「易达祥置业」股东全部权益于估值基准日的市场价值。

第三节 关于估值目的和评估范围的说明

本次估值对象为「易达祥置业」股东全部权益。

与估值对象相对应的评估范围为「易达祥置业」的全部资产以及相关负债，包括流动资产、非流动资产及相应负债。「易达祥置业」申报评估的账面资产总额 3,647.90 万元、账面负债总额 2,650.00 万元、账面净资产总额 997.90 万元。具体资产状况如下表所示（金额单位：人民币元）：

项 目	账面值	项 目	账面值
流动资产	2,123,808.99	流动负债	26,500,000.00
非流动资产	34,355,223.01	非流动负债	-
其中：可供出售金融资产	-	负债总计	26,500,000.00
持有至到期投资	-		
长期股权投资	-		
投资性房地产	-		
固定资产	34,355,223.01		
无形资产	-		
商誉	-		
长期待摊费用	-		
递延所得税资产	-	净 资 产	9,979,032.00
资产总计	36,479,032.00		

注：上述会计报表业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

第四节 关于估值基准日的说明

本项目估值基准日为 2016 年 8 月 31 日。

第五节 可能影响估值工作的重大事项说明

1、「易达祥置业」的核心资产是位于深圳市龙岗区横岗街道荷康片区金源路东侧的G08511-4(3)号宗地及其地上两栋房屋建筑物。该房地产系「易达祥置业」与其母公司「深宝股份」于2016年7月28日签署《房地产买卖合同》，通过购买方式取得。

截至估值基准日，该等房地产《不动产权证书》证载土地用途为工业仓储。

目前深圳市城市更新已成为涵盖城中村、旧工业区、旧居住区及旧工商住混合区等具有不同特征和改造需求的复杂系统工程。按照深圳市城市发展趋势，参照《深圳市城市更新专项规划(2016-2020)草案》，「易达祥置业」名下的房地产未来很可能涉及城市更新改造。为此，评估机构根据《业务约定书》所设定的条件，基于城市更新假设对估值对象单独发表价值意见。

2、「易达祥置业」名下的房地产目前主要用于租赁经营。该房地产原由「深宝股份」作为权利人及出租方，租赁给「深宝股份」全资子公司深圳市深宝华城食品有限公司(现更名为深圳市深宝华城科技有限公司)使用。「深宝股份」及「易达祥置业」说明，上述租赁关系不会由于租赁标的物发生产权转移而变更，仍然维持每月20万元的租金标准且持续有效，但截至估值基准日，房地产权利人「易达祥置业」尚未与承租方深圳市深宝华城科技有限公司签署新的租赁协议。

3、「易达祥置业」除已向评估机构声明的事项外没有其他影响生产活动和财务状况的重大合同和重大诉讼事项。

4、除已向评估机构声明的事项外没有其他没有抵押、担保事项。

第六节 资产及负债清查情况和结果说明

「易达祥置业」为配合此次价值分析，于2016年9月2日成立了以财务经理为清查主要负责人，各部门、机构负责人为成员的财务部组织协调的清查小组，和深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司的评估人员一起对「易达祥置业」于估值基准日所拥有的资产、债权债务进行了账实清理盘点工作。

清查结果为：1)账实相符；2)各项资产范围与经济行为涉及的评估范围一致。

第七节 资料清单

「易达祥置业」已向深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司提供下述资料：

- 1、资产评估清查申报明细表。
- 2、「易达祥置业」的营业执照及简介，公司章程等法律性文件。
- 3、「易达祥置业」的会计报表、审计报告。
- 4、与本次估值范围相关的《不动产权证书》、购置合同、付款凭证等产权证明文件。
- 5、「易达祥置业」出具的承诺函及声明书。
- 6、其他与资产评估相关的资料。

(以下无正文)

委托方：深圳市深宝实业股份有限公司

负责人：郑煜曦

日期：2016年9月10日

被评估企业：深圳市易达祥置业有限责任公司

负责人：郑桂波

日期：2016年9月10日

第二章 价值分析估值说明

第一节 价值分析有关释义

以下释义仅针对本章即《价值分析估值说明》有关词条之简称或说明或解释。

委托方、「深宝股份」	指:	深圳市深宝实业股份有限公司。
被评估企业、「易达祥置业」	指:	深圳市易达祥置业有限责任公司。
估值对象	指:	「易达祥置业」的股东全部权益
估值基准日	指:	2016年8月31日。
中评协	指:	中国资产评估协会。
评估人员、我们	指:	执行本次评估业务的资产评估师及相关工作人员的统称。
本公司	指:	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司。
万元、元	指:	人民币万元、人民币元（特别注明除外）。

第二节 估值对象与评估范围说明

一、估值对象与评估范围内容

(一) 估值对象

根据本次估值目的，估值对象为「易达祥置业」的股东全部权益。

(二) 评估范围

评估范围为「易达祥置业」于估值基准日的全部资产及相关负债。「易达祥置业」申报评估的账面资产总额 3,647.90 万元、账面负债总额 2,650.00 万元、账面净资产总额 997.90 万元。具体资产状况如下表所示（金额单位：人民币元）：

项 目	账 面 值	项 目	账 面 值
流动资产	2,123,808.99	流动负债	26,500,000.00
非流动资产	34,355,223.01	非流动负债	-
其中：可供出售金融资产	-	负债总计	26,500,000.00
持有至到期投资	-		
长期股权投资	-		
投资性房地产	-		
固定资产	34,355,223.01		
无形资产	-		
商誉	-		
长期待摊费用	-		
递延所得税资产	-	净 资 产	9,979,032.00
资产总计	36,479,032.00		

注：上述会计报表业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

二、实物资产分布情况及特点

截至估值基准日，「易达祥置业」的核心资产是位于深圳市龙岗区横岗街道荷康片区金源路东侧的 G08511-4（3）号宗地及其地上的两栋房屋建筑物，资产的法律权属情况和基本状况如下：

该房地产系「易达祥置业」与其母公司「深宝股份」于 2016 年 7 月 28 日签署《房地产买卖合同》，通过购买方式取得。

根据「易达祥置业」提供的粤（2016）深圳市不动产权第 0181372 号和粤（2016）深圳市不动产权第 0181325 号两本《不动产权证书》复印件，证载权利人均为「易达祥置业」，登记日期为 2016 年 8 月 24 日。土地使用权宗地号为 G08511-4（3）号；宗地面积 15,120 平方米；土地用途为工业仓储；所在区为深圳市龙岗区；土地位于横岗镇荷坳村；土地使用年限为 50 年，从 1993 年 12 月 23 日至 2043 年 12 月 22 日止。截至估值基准日，地上已建有两栋厂房，建筑面积分别为 10,088.01 平方米和 306 平方米；竣工日期为 2003 年 12 月 31 日；登记价分别为 33,969,600 元和 1,030,400 元，房屋均为多层钢筋混凝土结构。

被评估房地产现状开发程度为宗地红线外“六通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通气），红线内场地平整，地上建有 1#、2#厂房。其中 1#厂房建筑面积为 10,088.01 平方米，

总楼层为 3 层，分别用于行政办公、生产车间和包装车间；2#厂房建筑面积为 306 平方米，总楼层为 1 层，分别用于污水处理系统、机修房、储水池、水泵房、锅炉房、五金仓库、地下油库、清洗材料间和废弃物暂存室；上述建筑物均为钢筋混凝土结构，建成于 2003 年 12 月。

宗地四至：北至龙岗河边，西至金源路、南至宝丰商场、东至百事可乐厂房；宗地形状较规则，近似四边形。

该房地产原由「深宝股份」作为权利人及出租方，租赁给「深宝股份」全资子公司深圳市深宝华城食品有限公司（现更名为深圳市深宝华城科技有限公司）使用。根据「深宝股份」及「易达祥置业」的相关说明，上述租赁关系不会由于租赁标的物发生产权转移而变更，仍然维持每月 20 万元的租金标准且持续有效，但截至估值基准日，房地产权利人「易达祥置业」尚未与承租方深圳市深宝华城科技有限公司签署新的租赁协议。

三、企业申报的账面记录的无形资产情况

被评估企业承诺：「易达祥置业」不存在未反映在估值基准日资产负债表中的无形资产。

四、企业申报的表外资产的类型和数量

被评估企业承诺：「易达祥置业」不存在与本次估值目的有关而又未申报评估的表外资产。

五、引用其他评估机构出具的报告结论所涉及的资产情况

纳入本次评估范围内的资产负债未涉及引用其他评估机构出具的报告结论之情形。

第三节 资产核实总体情况说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

接受估值委托后，评估人员首先向被评估企业提供了评估申报明细表、填表说明、资料清单等电子文档，要求被评估企业按照本公司与委托方签订的《业务约定书》约定的评估范围申报拟进行评估的资产/负债并准备相应的资料；然后成立了以现场项目负责人为主的核实小组，根据制定的现场调查计划进行资产核查。评估组实施现场调查的主要工作期间为 2016 年 9 月 2 日至 2016 年 9 月 5 日。现场调查过程大致分为三个阶段：第一阶段对评估申报明细表进行初步审核，了解委托评估资产的概况；第二阶段进行现场核实和抽盘/监盘工作；第三阶段编写核实情况说明。现将主要核实情况说明如下：

（一）流动资产核实情况

通过核对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产进行了核实。其中：对货币资金，取得银行存款余额调节表，并对银行存款进行函证，在此基础上核实估值基准日的银行存款账面余额。

（二）不动产的核实情况

取得不动产有关的购建资料（包括但不限于购建合同、付款凭证）以及需要办理产权登记的有关权属证明资料，现场调查了解不动产的地理位置、周边环境、现实状况、使用情况以及被评估企业有关不动产的会计处理政策，并与评估申报明细表进行核对。

（三）各项负债的核实情况

负债科目为非流动负债，包括应交税费和其他应付款。主要是核对各科目总账、明细账、会计凭证是否与审定后的金额一致，抽查核实负债发生原因和负债的真实性及账面余额的正确性。

（四）业务和经营调查

「易达祥置业」目前主要从事房地产租赁业务。

二、影响资产核实的事项及处理方法

本次估值未考虑以下因素可能对资产清查结果造成的影响：

- 1、所欠负的抵押、按揭或担保等可能影响的资产清查的任何限制。
- 2、清查范围仅以被评估企业提供的资产清单为准，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。
- 3、对有产权证的资产如房地产的面积，本公司均未进行实际丈量。
- 4、对房屋建筑物仅观测其外观，对可能存在的内在结构性变化未进行测定。
- 5、由于资料来源的不完全而可能导致的估值对象与实际状况之间的差异，未在本公司考虑的范围之内。

三、核实结论

通过资产清查，本公司认为资产清查结果与「易达祥置业」提供的资产评估申报表基本相一致。

第四节 资产基础法技术说明

一、流动资产估值技术说明

「易达祥置业」申报的流动资产为货币资金。

货币资金账面价值为 456,653.98 元，具体指银行存款。

评估人员根据企业提供的银行对账单、余额调节表及银行存款申报表，首先与银行对账单的估值基准日余额相核对，并对银行账户进行了函证，回函相符。银行人民币存款以核实后账面价值确定评估价值。

银行存款账面价值为 456,653.98 元，评估价值为 456,653.98 元，无增减值变动。

二、其他流动资产估值说明

「易达祥置业」申报的其他流动资产为待抵扣增值税进行税额。

鉴于上述项目所对应的资产价值已在房地产估值结果中体现，故本科目估值为零。

三、房地产估值技术说明

(一) 资产概况

被评估房地产具体指位于深圳市龙岗区横岗街道荷康片区金源路东侧的 G08511-4 (3) 号宗地及其地上两栋房屋建筑物。该等房地产账面原值 34,355,223.01 元，截至估值基准日账面净值 34,355,223.01 元。

上述房地产系「易达祥置业」与其母公司「深宝股份」于 2016 年 7 月 28 日签署《房地产买卖合同》，通过购买方式取得。

截至估值基准日，该等房地产的产权转移登记已办理完毕。

(二) 权益状况

根据「易达祥置业」提供的粤 (2016) 深圳市不动产权第 0181372 号和粤 (2016) 深圳市不动产权第 0181325 号两本《不动产权证书》复印件，证载权利人均为「易达祥置业」，登记日期为 2016 年 8 月 24 日。土地使用权宗地号为 G08511-4 (3) 号；宗地面积 15,120 平方米；土地用途为工业仓储；所在区为深圳市龙岗区；土地位于横岗镇荷坳村；土地使用年限为 50 年，从 1993 年 12 月 23 日至 2043 年 12 月 22 日止。截至估值基准日，地上已建有两栋厂房，建筑面积分别为 10,088.01 平方米和 306 平方米；竣工日期为 2003 年 12 月 31 日；登记价分别为 33,969,600 元和 1,030,400 元，房屋均为多层钢筋混凝土结构。

被评估房地产目前主要用于租赁经营。

该房地产原由「深宝股份」作为权利人及出租方，租赁给「深宝股份」全资子公司深圳市深宝华城食品有限公司（现更名为深圳市深宝华城科技有限公司）使用。根据「深宝股份」及「易达祥置业」提供的相关说明，该租赁关系不会由于租赁标的物发生产权转移而变更，仍然维持每月 20 万元的租金标准且持续有效。但截至估值基准日，房地产权利人「易达祥置业」尚未与承租方深圳市深宝华城科技有限公司签署新的租赁协议。

（三）现场勘察情况

被评估房地产现状开发程度为宗地红线外“六通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通气），红线内场地平整，地上建有 1#、2# 厂房。其中 1# 厂房建筑面积为 10,088.01 平方米，总楼层为 3 层，分别用于行政办公、生产车间和包装车间；2# 厂房建筑面积为 306 平方米，总楼层为 1 层，分别用于污水处理系统、机修房、储水池、水泵房、锅炉房、五金仓库、地下油库、清洗材料间和废弃物暂存室；上述建筑物均为钢筋混凝土结构，建成于 2003 年 12 月。

宗地四至：北至龙岗河边，西至金源路、南至宝丰商场、东至百事可乐厂房；宗地形状较规则，近似四边形。

（四）估值方法及相关假设

目前深圳市城市更新已成为涵盖城中村、旧工业区、旧居住区及旧商住混合区等具有不同特征和改造需求的复杂系统工程。按照深圳市城市发展趋势，参照《深圳市城市更新专项规划（2016-2020）草案》，「易达祥置业」名下的房地产未来很可能涉及城市更新改造。为此，评估机构根据《业务约定书》所设定的条件，基于城市更新假设对估值对象发表价值意见。

1、基本假设

根据深圳市人民政府令（第 211 号）《深圳市城市更新办法》，假定由「易达祥置业」作为该工业区升级改造的具体实施单位（改造主体）对评估房地产按照有关具体假设中载明的地块控制指标、技术经济指标等规划设计要求进行旧工业区拆除类重建改造。

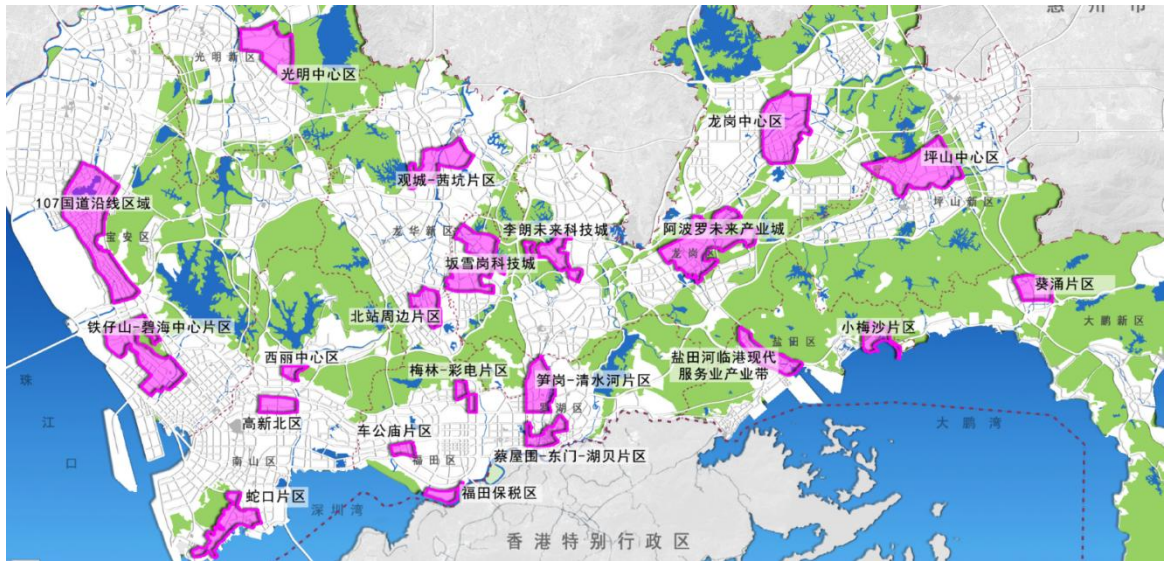
假定深圳房地产市场保持相对稳定，与被评估房地产城市更新后相关的分类和区域房地产市场供求关系与估值基准日状况基本接近。

假定深圳市有关城市更新项目应补地价的政策保持稳定，且公告基准地价标准在未来年度实施城市更新时与目前保持一致。

2、申请城市更新的 conditions 分析

根据《深圳市城市更新专项规划（2016-2020）草案》（以下简称《草案》）中的旧工业区更新指引：位于城市主中心区、副中心区和组团中心区与轨道站点 500 米范围内的旧工业区，以拆除重建为主，兼顾综合整治和功能改变，逐步置换生产制造功能，结合产业基础与区位特征，主要发展企业总部、文化服务、商贸会展等第三产业，推动产业升级；位于市高新区或产业区块控制线内优势区位（轨道站点 500 米范围内或研发组团）的旧工业区，可适当开展拆除重建，发展科技研发试检测，促进产业创新。

根据《草案》，深圳近期重点更新统筹地区共划定 21 个地区，其中龙岗区 4 个，分别为坂雪岗科技城、李朗未开科技城、阿波罗未来产业城和龙岗中心区。被评估房地产所处区域为阿波罗未来产业城东北角。阿波罗未来产业城城市更新工作的要点为：重点开展旧工业区、旧仓储区拆除重建及复合式更新，提高产业空间规模，集聚新兴产业，发展文化创意、未来产业、总部经济及现代物流业。《草案》中，深圳重点更新统筹地区分布图如下：



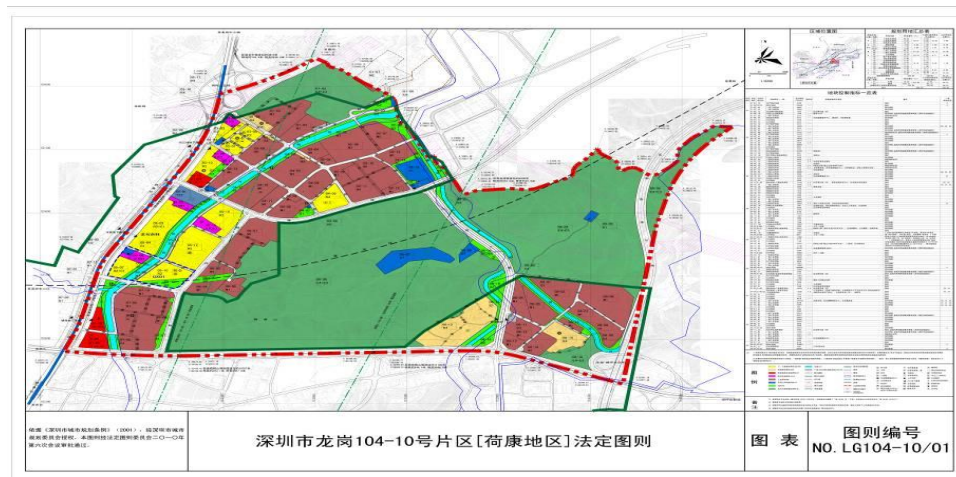
根据深府办[2014]8号文《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》中的相关规定：申报拆除重建类城市更新计划的城市更新单元，拆除范围内权属清晰的合法土地面积占拆除范围用地面积的比例应当不低于60%。被评估房地产合法土地面积占拆除范围用地面积的比例达100%，大于深府办[2014]8号文规定的60%。

根据深府办[2014]8号文中的规定：旧工业区申请拆除重建的，建筑物建成时间原则上应不少于15年。被评估房地产竣工日期为2003年12月31日，即2.33年后满15年。

根据深府[2012]1号文《深圳市城市更新办法实施细则》中的规定：土地贡献率即城市更新单元内可供无偿移交给政府，用于建设城市基础设施、公共服务设施或者城市公共利益项目等的独立用地占拆除用地面积的比例不小于15%。结合被评估房地产宗地所在片区的法定图则，该宗土地若申请城市更新，其可开发建设用地面积为12,453.00平方米，则该宗土地的土地贡献率为 $(15,120 - 12,453) \div 15,120 = 17.64\%$ ，故土地使用条件符合城市更新有关土地贡献率的要求。

3、设定的规划指标及相关依据

(1) 土地面积和用途：根据深圳市规划和国土资源委员会（市海洋局）公布的《深圳市龙岗104-10号片区[荷康地区]法定图则》规定，地块编号：02-04，用地性质代码：M1，用地性质：一类工业用地，用地面积：12,453.00平方米，备注：现状保留。



案例 3、2015 年 6 月 16 日公布的龙岗区南湾街道康利工业园城市更新单元规划中土地用途为新型产业用地，容积率为 6.0。

用地编号	用地代码	用地性质	用地面积	容积率	建筑面积 (m ²)
O1-O1	MO	新型产业用地	41607.0	6.0	249640
A-O1	MO	新型产业用地	990.3	--	--
A-O2	U	公用设施用地	3000.0	--	--

案例 4、2015 年 9 月 1 日公布的宝安区西乡街道金百利工业园城市更新单元规划中土地用途为新型产业用地，容积率为 5.94。

地块编号	性质代码	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	计容积率建筑面积 (m ²)
O1	MO	新型产业用地	15532.1	5.94	92310
O2	G1	公园绿地	3000.0	-	-

以上工业升级为工业的城市更新项目，无论是升级为普通工业用地还是新型产业用地，其容积率均在 4.0 及以上。

本次估值，同时收集了深圳市 2015 年至估值基准日期间新型产业用地的出让交易案例，简要情况如下表所示：

序号	宗地编号	出让时间	土地使用权人	宗地位置	容积率	土地面积 (m ²)	准入产业
1	A907-0159	2015/1/15	深圳市捷顺科技实业股份有限公司	龙华新区观澜办事处(樟坑径旁)	4.00	24,150.55	新一代信息技术产业
2	A608-0162	2015/4/23	深圳市光明新城物业发展有限公司	光明高新园区甲子塘片区	4.00	11,184.76	无限制
3	T401-0100	2015/5/27	国民技术股份有限公司	南山区高新北区	5.89	5,000.39	集成电路
4	T401-0107	2015/5/27	宇龙计算机通信科技(深圳)有限公司	南山区高新北区	7.50	4,333.02	通信终端设备制造
5	G04202-0044	2015/7/10	深圳华科育成科技开发有限公司	龙岗区平湖金融与现代服务业基地	6.00	33,075.46	生物与生命健康产业、新能源产业、互联网产业、新材料产业
6	G10224-0257	2015/7/24	深圳市建筑科学研究院股份有限公司	龙岗区坪地街道	4.00	11,037.76	文化创意产业
7	G03603-0046	2015/12/23	深圳市经纬通信技术有限公司	龙岗区坂田街道	4.60	7,234.47	计算机、通信和其他电子设备制造业
8	G03606-0115	2015/12/23	深圳市鹏润达市政工程有限公司	龙岗区坂田街道	4.60	16,753.05	服务外包与其他专业服务业
9	G03603-0048	2015/12/23	深圳市梦网科技发展有限公司	龙岗区坂田街道	4.60	7,251.42	互联网产业
10	A625-0056	2016/5/31	深圳市中瑞钟表科技开发有限公司	光明新区公明钟表基地南环大道以北、钟表八路以西	4.38	14,294.07	优势传统产业(高附加价值的品牌钟表、精密钟表和时尚钟表等新型钟表)
11	G03603-0047	2016/6/15	深圳市铁汉生态环境股份有限公司	龙岗区坂田街道杨美社区南坪快速-清平高速立交西北侧	4.00	12,411.16	低碳节能环保产业
12	G03603-0047	2016/6/15	深圳市铁汉生态环境股份有限公司	龙岗区坂田街道杨美社区南坪快速-清平高速立交西北侧	4.00	12,411.16	低碳节能环保产业

基于上述分析，本次估值假定被评估房地产进行城市更新的土地容积率为 4.8。

(4) 各功能建筑面积：根据《深圳市工业楼宇转让管理办法》试行（深府办〔2013〕3号，以下简称《办法》）规定：城市更新项目中作为工业配套设施的配套办公、配套单身宿舍以及小型商业服务设施可分割转让，其建筑面积一般不得超过项目总建筑面积（根据《深圳市工业楼宇转让管理办法（试行）》实施细则，《办法》所称“建筑面积”，是指房地产权利证书记载的建筑面积）的 30%。则本次估值假定配套单身宿舍以及小型商业建筑面积为计容积率建筑面积的 30%，根据相关规定及市场情况，设定商业（一层临街商业）占项目计容建筑面积的 8.33%（按土地覆盖率估算），单身宿舍占项目计容建筑面积的 21.67%。

根据《深圳市创新型产业用房管理办法》（试行）附件《深圳市城市更新项目创新型产业用房配建比例暂行规定》中城市更新项目创新型产业用房的配建比例，是指项目改造后提供的创新型产业用房的建筑面积占项目研发用房总建筑面积的比例。被评估房地产所在的三类地区配建比例为 5%。按照相关规定，城市更新项目配建的创新型产业用房，建成后由政府回购的，产权归政府所有，免缴地价。

根据《深圳市城市规划标准与准则》（2013）规定，地下车位数量按地上建筑面积/100 平方米配建，本次评估假定每个车位按 35 平方米配建。

综上所述，本次估值假定被评估房地产所涉及的城市更新项目将按照以下经济指标进行拆除重建改造。

项目	资产现状	拆除重建更新假设	单位	备注
用地性质	工业仓储	新型产业用地 M0	平方米	
宗地号	G08511-4 (3)	02-04 宗地	平方米	
土地面积	15,120.00	15,120.00	平方米	
开发建设用地面积	15,120.00	12,453.00	平方米	
土地贡献率		17.64	%	大于 15%
容积率	0.69	4.80		
土地使用年限	50.00	50.00		
土地开始年限	1993/12/23	2016/8/31		
土地截止年限	2043/12/22	2066/8/30		
计容积率总建筑面积	10,394.01	59,774.40	平方米	
(一) 生产用房	10,394.01		平方米	
(二) 产业研发用房		41,842.08	平方米	
其中：研发用房		39,749.98	平方米	建成后由产权人持有
创新性产业用房		2,092.10	平方米	成本价返还政府
(三) 产业配套用房		17,932.32	平方米	
1 住宅（单身宿舍）		12,951.12	平方米	可分割销售
2 商业服务设施		4,981.20	平方米	可分割销售
地下室面积		14,630.00	平方米	
地下车位数量		418.00	个	35M ² /个
总建筑面积		74,404.40	平方米	
建筑覆盖率		40	%	

4、项目背景分析

(1) 一般因素

1) 城市资源状况

深圳市地处广东省南部沿海，位于北回归线以南。陆域位置东经 113°46′至 114°37′，北纬 22°27′至 22°52′。其东临大鹏湾，西连珠江口，南与香港新界接壤，北靠东莞、惠州两市。辽阔的海域连接南海及太平洋。全境地势东南高，西北低，大部分为低丘陵地，间以平缓的台地，西部沿海一带为滨海平原。区内最高山峰梧桐山海拔 943.7 米。

深圳市所辖范围呈狭长形：东西长，南北窄。其东西向直线距离，自东宝河口至蛇口半岛南端为 155.2 km，至大鹏半岛最南端为 157.2km；其南北向最窄处自北部边界至沙鱼涌海岸的直线距离仅 6km，深圳市行政辖区内的土地总面积 1952.84 平方千米。

深圳市是中国广东省省辖市，国有副级计划单列城市。2010 年 7 月 1 日起，深圳经济特区范围延伸到全市，深圳市下辖 6 个行政区和 4 个新区：罗湖区、福田区、南山区、盐田区、宝安区、龙岗区、光明新区、坪山新区、大鹏新区和龙华新区。

2) 产业政策

深圳市在逐步争取新的税收政策优势，既可以促进市高新技术产业的进一步发展，保持吸引外资的优势，发展具有竞争力、成长性的高新技术产业，减轻对深圳优势产业的冲击，加强深圳企业的竞争力。

深圳市以“为现代物流业发展提供合理的空间支撑，促进物流业发展与城市生活环境相和谐”为目标，以经济、环境、便捷、弹性为原则，更充分地利用深圳的区位优势，强化现代物流业的支柱产业功能，全面发挥现代物流业对城市经济的作用，把深圳建设成为华南地区重要的供应链管理基地和在亚太地区具有重要影响力的物流枢纽城市。

3) 房地产市场分析

A 商业物业

根据深圳房地产信息网的监测，2016 年一季度深圳商业预售面积 240,411 平方米，环比减少 29.1%，同比增加 1.3 倍；预售套数 2,911 套，环比减少两成，同比增加 1.6 倍。南山、宝安、龙岗是商业预售量的主力区域，南山区预售量 83,786.36 平方米/1,074 套；宝安区预售量 60,024.68 平方米/167 套；龙岗区预售量 96,138.21 平方米/1,668 套。位于龙岗龙城的万科时代广场预售量 6,4661.45 平方米/1,033 套；位于南山西丽的万科云城（三期）预售量 51,287.04 平方米/752 套；位于宝安福永的星航华府四期预售量 46,178.87 平方米/15 套，是全市商业预售量较大的几个楼盘。

根据深圳房地产信息网的监测，2016 年一季度商业成交面积 167,124 平方米，环比减少 32.3%，同比增加 12.9%；商业成交套数 2,097 套，环比减少 41.3%，同比增加 15.7%。卓越前海壹号成交 23,713.69 平方米/238 套，是全市商业成交量最大的楼盘，松河瑞园成交 14,332.64 平方米/162 套，居于第二位。

2016 年一季度深圳的二手商业挂牌均价环比上涨 6.7%，为 77,147 元/平方米（1-3 月加权均价，下同），同比上涨 6.7%。

行政区	16年一季度挂牌均价	15年四季度挂牌均价	环比	15年一季度挂牌均价	同比
罗湖	103048	93817	9.8%	83161	23.9%
福田	94145	100033	-5.9%	64009	47.1%
南山	72016	72296	-0.4%	62319	15.6%
宝安	91468	88721	3.1%	60696	50.7%
龙岗	48665	54115	-10.1%	41513	17.2%
全市	77147	72282	6.7%	59242	30.2%

数据来源：深圳房地产信息网数据库

所监测的五个区的二手商业挂牌均价一季度走势各异，罗湖区一季度二手商业挂牌均价环比上涨 9.8%，为 103,048 元/平方米，同比上涨 23.9%；宝安区一季度二手商业挂牌均价环比上涨 3.1%，为 91,468 元/平方米，同比上涨 50.7%；南山区一季度挂牌均价环比下跌 0.4%，为 72,016 元/平方米，同比上涨 15.6%；福田区一季度挂牌均价环比下跌 5.9%，为 94,145 元/平方米，同比上涨 47.1%；龙岗区一季度挂牌均价环比下跌 10.1%，为 48,665 元/平方米，同比上涨 17.2%。

2016 年一季度深圳的商业租金环比下跌 19.8%，为 210 元/平方米/月（1-3 月加权均价，下同），同比上涨下跌 2.3%。

行政区	16年一季度商业租金	15年四季度商业租金	环比	15年一季度商业租金	同比
罗湖	252	353	-28.6%	358	-29.6%
福田	246	333	-26.1%	184	33.7%
南山	208	223	-6.7%	207	0.5%
宝安	70	162	-56.8%	161	-56.5%
龙岗	216	164	31.7%	145	49.0%
全市	210	262	-19.8%	215	-2.3%

数据来源：深圳房地产信息网数据库

所监测的五个区的商业租金一季度走势各异，其中，龙岗区一季度的商业租金环比上涨 31.7%，为 216 元/平方米/月，为五区唯一上涨的区域，同比上涨 49.0%；南山区一季度的商业租金环比下跌 6.7%，为 208 元/平方米/月，同比上涨 0.5%；福田区一季度的商业租金环比下跌 26.1%，为 246 元/平方米/月，同比上涨 33.7%；罗湖区一季度的商业租金环比下跌 28.6%，为 252 元/平方米/月，同比下跌 29.6%；宝安区一季度的商业租金环比下跌 56.8%，为 70 元/平方米/月，同比下跌 56.5%。

根据深圳房地产信息网的监测，2016 年一季度深圳二手商业成交面积 221,476 平方米，环比增加九成，同比增加 1.7 倍，二手商业成交套数 2,232 套，环比增加 20.7%，同比增加 34.8%。

B 住宅部分

一季度本是楼市的传统淡季，开发商推售节奏放缓，新房预售量环比显著下滑，不过受 2015 年市场疯狂的推动作用，2016 年一季度预售量仍明显高于 2015 年同期。根据深圳房地产信息网的监测，2016 年一季度深圳新房住宅预售面积 1,186,327 平方米，环比减少 47.8%，同比翻番；住宅预售套数 10,884 套，环比减少一半，同比增加 1.1 倍。

各行政区方面，2016 年一季度罗湖、福田、盐田三区无住宅项目预售。

南山区住宅预售面积 275,047 平方米，环比减少一半，同比增加 15 倍；住宅预售套数 1,760 套，环比减少 56.3%，同比增加约 15 倍。全区共有 2 个项目预售，其中半岛城邦三期预售量 184,950.71 平方米/1,074 套；宝能城预售量 90,096.4 平方米/686 套。

宝安区住宅预售面积 334,013 平方米，环比减少 62.5%，同比增加 11.0%；住宅预售套数 2,680 套，环比减少 72.1%，同比增加 7.3%。全区共有 4 个项目预售，其中新锦安壹号公馆预售量 122,917.64 平方米/419 套；星航华府四期预售量 78,947.52 平方米/908 套，是预售体量较大的两个项目。

龙岗区住宅预售面积 577,267 平方米，环比增加 9.5%，同比增加 1.2 倍；住宅预售套数 6,444 套，环比增加 18.8%，同比增加 1.6 倍。全区共有 10 个项目预售，其中，正大时代华庭预售量 177,932.04 平方米/2508 套；信义御珑豪园预售量 109,330.39 平方米/1,212 套；金城中央花园二期预售量 83,031.46 平方米/940 套，是龙岗区预售量较大的三个项目。

2016 年一季度，深圳楼市延续 2015 年度的强劲势头，虽然成交量下滑，不过房价再创历史新高。根据深圳房地产信息网的监测，2016 年一季度深圳的新房成交均价 48,079 元/平方米，环比上涨 18.4%，同比上涨约八成。

2016 年一季度深圳新房成交均价					
行政区	16 年一季度成交均价	15 年四季度成交均价	环比	15 年一季度成交均价	同比
罗湖	59399	52314	13.5%	44113	34.7%
福田	78042	75293	3.7%	44015	77.3%
南山	74518	66664	11.8%	42745	74.3%
盐田	42792	37892	12.9%	22242	92.4%
宝安	41832	37334	12.0%	26012	60.8%
龙岗	38281	30908	23.9%	20187	89.6%
全市	48079	40599	18.4%	26829	79.2%

数据来源：深圳房地产信息网数据库

各行政区方面，作为豪宅聚集地的福田和南山两区，在高端物业的推动下，一季度成交均价继续高位上行，福田区成交均价 78,042 元/平方米，环比上涨 3.7%，同比上涨 77.3%，是全市均价最高的区域；南山区成交均价 74,518 元/平方米，环比上涨 11.8%，同比上涨 74.3%；罗湖区在高价盘华润银湖蓝山、中海天钻热销的推动下，成交均价逼近 6 万元，为 59,399 元/平方米，环比上涨 13.5%；同比上涨 34.7%；盐田区成交均价 42,792 元/平方米，环比上涨 12.9%，同比上涨 92.4%；宝安区在鸿荣源壹方中心、龙光玖龙玺热销的带动下，成交均价达 41,832 元/平方米，环比上涨 12.0%，同比上涨六成；龙岗区成交均价 38,281 元/平方米，环比上涨 23.9%，同比上涨约九成。

2016 年一季度深圳楼市价升量跌，呈现出“强弩之末”味道。根据深圳房地产信息网的监测，2016 年一季度深圳新房住宅成交面积 1,564,708 平方米，环比减少 15.5%，同比增加 14.7%；成交套数 15,138 套，环比减少 18.3%，同比增加 7.2%。

行政区方面，罗湖区成交面积 61,473 平方米，环比减少 36.2%，同比增加 13.4%；成交套数 597 套，环比减少 37.0%，同比增加 23.1%。全区共有 8 个项目有成交，其中华润银湖蓝山、靖轩豪苑、中海天钻是主力成交楼盘，三盘累计成交占全区总量的 72%。

福田区成交面积 29,297 平方米，环比减少 41.7%，同比减少四成，成交套数 206 套，环比减少 46.1%，同比减少 40.8%。全区共有 5 个项目有成交，其中宝能公馆是主力成交楼盘，占全区成交总量的 74%。

南山区一季度在售楼盘大多热销，助力南山区成交量上行，是一季度成交量唯一增加的区域，成交面积 286,673 平方米，环比增加 25.2%，同比增加 75.4%；成交套数 2,347 套，环比增加 25.2%，同比增加 42.1%。全区共有 21 个项目有成交，其中前海时代、海上世界双玺、恒裕滨城、宝能城、深物业前海港湾花园、华润深圳湾悦府是主力成交楼盘，六盘累计成交占全区总量的 61.7%。

盐田区成交面积 35,792 平方米，环比减少 16.5%，同比增加 93.1%；成交套数 373 套，环比减少 21.6%，同比增加 84.7%。全区共有 4 个项目有成交，其中合泰御景翠峰、玺悦山是主力成交楼盘，两盘累计成交占全区总量的 76%。

宝安区成交面积 652,955 平方米，环比减少 18.8%，同比增加 32.6%；宝安区成交套数 6,690 套，环比减少两成，同比增加 33.6%。全区共有 41 个项目有成交，其中鸿荣源壹城中心、合正观澜汇、奥宸观壹城、领航城、中粮凤凰里是主力成交楼盘，五盘累计成交占全区总量的 43%。

龙岗区成交面积 498,518 平方米，环比减少两成，同比减少 14.9%；成交套数 4,925 套，环比减少 24.3%，同比减少 23.4%。全区共有 50 个项目有成交，其中信义嘉御山、宇宏健康花城、锦荟 PARK、金众云山栖、恒地悦山湖是主力成交楼盘，五盘累计成交占全区总量的 37%。

2016年一季度深圳新房成交面积					
行政区	16年一季度成交面积	15年四季度成交面积	环比	15年一季度成交面积	同比
罗湖	61473	96326	-36.2%	54232	13.4%
福田	29297	50245	-41.7%	48959	-40.2%
南山	286673	229024	25.2%	163398	75.4%
盐田	35792	42873	-16.5%	18539	93.1%
宝安	652955	804618	-18.8%	492578	32.6%
龙岗	498518	629191	-20.8%	586077	-14.9%
全市	1564708	1852277	-15.5%	1363784	14.7%

数据来源：深圳房地产信息网数据库

2016年一季度深圳新房成交套数					
行政区	16年一季度成交套数	15年四季度成交套数	环比	15年一季度成交套数	同比
罗湖	597	947	-37.0%	485	23.1%
福田	206	382	-46.1%	348	-40.8%
南山	2347	1875	25.2%	1652	42.1%
盐田	373	476	-21.6%	202	84.7%
宝安	6690	8353	-19.9%	5008	33.6%
龙岗	4925	6502	-24.3%	6432	-23.4%
全市	15138	18535	-18.3%	14127	7.2%

数据来源：深圳房地产信息网数据库

根据 szhome 二手房栏目的监测，2016 年一季度深圳的二手住宅价格持续走高，季度加权均价为 53,687 元/平方米（1-3 月加权均价，下同），环比上涨 14.4%，同比上涨 68.1%。

2016年一季度深圳二手住宅挂牌均价					
行政区	16年一季度挂牌均价	15年四季度挂牌均价	环比	15年一季度挂牌均价	同比
罗湖	49637	43102	15.2%	29262	69.6%
福田	61020	55935	9.1%	39343	55.1%
南山	62816	57277	9.7%	40953	53.4%
盐田	45202	41473	9.0%	27558	64.0%
宝安	47088	40768	15.5%	26087	80.5%
龙岗	36618	30122	21.6%	18957	93.2%
全市	53687	46942	14.4%	31941	68.1%

数据来源：深圳房地产信息网数据库

各行政区方面，全市六区全线上涨，龙岗区一季度的二手住宅挂牌均价环比上涨 21.6%至 36,618 元/平方米，同比上涨 93.2%；宝安区一季度挂牌均价环比上涨 15.5%，为 47,088 元/平方米，同比上涨 80.5%；罗湖区一季度挂牌均价环比上涨 15.2%，为 49,637 元/平方米，同比上涨 69.6%；南山区一季度挂牌均价环比上涨 9.7%，为 49,637 元/平方米，同比上涨 53.4%；福田区一季度挂牌均价环比上涨 9.1%，为 61,020 元/平方米，同比上涨 55.1%；盐田区一季度挂牌均价环比上涨 9.0%，为 45,202 元/平方米，同比上涨 64.0%。

C 写字楼市场

a、写字楼新增批售分析

根据深圳房地产信息网的监测，2016 年一季度深圳写字楼预售面积 94,501 平方米，环比减少 41.2%，同比减少 33.4%；写字楼预售套数 763 套，环比增加 17.4%，同比减少 15.3%。位于宝安福永的星航华府四期预售量 28,779.22 平方米/229 套；位于龙岗横岗的正大时代华庭预售量 28,665.42 平方米/183 套，是全市写字楼预售量较大的两个楼盘。

2016 年一季度深圳写字楼预售面积					
行政区	16 年一季度 预售面积	15 年四季度 预售面积	环比	15 年一季度 预售面积	同比
全市	94501	160597	-41.2%	141977	-33.4%
2016 年一季度深圳写字楼预售套数					
行政区	16 年一季度 预售套数	15 年四季度 预售套数	环比	15 年一季度 预售套数	同比
全市	763	650	17.4%	901	-15.3%

数据来源：深圳房地产信息网数据库

	项目名称	项目位置	预售面积 (m ²)	预售套数 (套)	预售时间
福田	深业中城 (05-03 地块)	福田红荔西路	19692.28	86	02-24
宝安	奥宸观壹城华轩 (A928-0467)	宝安, 龙华	17364.38	265	01-13
	星航华府四期	宝安福永	28779.22	229	02-29
	宝安区合计		46143.6	494	
龙岗	正大时代华庭	龙岗横岗	28665.42	183	02-15
	全市写字楼合计		94501.3	763	

b、写字楼成交分析

根据深圳房地产信息网的监测，2016 年一季度深圳一手写字楼成交面积 145,493 平方米，环比增加 4.5%，同比翻番；写字楼成交套数 674 套，环比减少 25.5%，同比增加 18.5%。海岸中心成交 33,335.07 平方米/144 套，是全市写字楼成交量最大的楼盘，华润城成交 29,773.42 平方米/110 套，居于第二位。

2016 年一季度深圳写字楼成交面积					
行政区	16 年一季度 成交面积	15 年四季度 成交面积	环比	15 年一季度 成交面积	同比
全市	145493	139189	4.5%	71356	103.9%
2016 年一季度深圳写字楼成交套数					
行政区	16 年一季度 成交套数	15 年四季度 成交套数	环比	15 年一季度 成交套数	同比
全市	674	905	-25.5%	569	18.5%

数据来源：深圳房地产信息网数据库

(2) 区域因素

1) 区域状况

龙岗区位于深圳市东北部，东邻坪山新区，南连罗湖区、盐田区，西接宝安、龙华新区，北靠惠州市、东莞市。辖区总面积 385.94 平方公里，下辖平湖、坂田、布吉、南湾、横岗、龙城、龙岗、坪地 8 个街道，109 个社区。龙岗处于珠江口东岸深莞惠城市圈几何中心，是深圳辐射粤东和海峡西岸经济区的桥头堡。如今的龙岗，已从昔日深圳的边缘地区华丽蝶变为全市的城市副中心，成为一个经济发达、社会和谐、宜居宜业、活力迸发的崭新城区。

经过 20 年的建设发展，特别是历经大运会的洗礼，龙岗城区面貌日新月异，基础设施不断完善，城市功能日趋完备，发展环境全面优化，城市化、现代化水平得到极大提升。近几年龙岗交通发展突飞猛进，形成“七横十纵”的干线路网格局，道路总里程达到 1268 公里，机荷、深汕、惠盐、水官、盐排、博深高速公路穿境而过，广深、京九、平盐铁路以及厦深铁路在此汇集，华南地区最大的铁路编组站——平湖南铁路编组站以及客运枢纽站深圳东站、厦深铁路深圳坪山站均在此布局。轨道 3 号线、5 号线穿境而过，与深圳机场、港口码头和香港各口岸均处于 40 分钟交通圈内。

龙岗区是深圳市重要的高新技术产业和先进制造业基地、传统优势产业集聚基地、物流产业基地以及金融产业基地。2013 年全年实现地区生产总值突破 2,000 亿元，同比增长 11% 左右，总量全市第三；规模以上工业增加值 1,200 亿元，增长 13%；固定资产投资 568 亿元，增长 13%，总量全市第一；公共财政预算收入 130.8 亿元，增长 8.2%；社会消费品零售总额 470 亿元，增长 11%。龙岗也是深圳市的工业大区和产业强区，拥有华为、比亚迪、神舟电脑等产值超亿元重点企业 324 家，支柱产业包括通信设备及电子设备制造业、电器机械及器材制造业和电力热力的生产和供应。

近几年，龙岗坚持高端引领，高端集聚，产业发展定位和规划布局逐步明晰，高端项目和重点区域加快布局推进，华为科技城、大运新城、国际低碳城和平湖金融与现代服务业基地“四大新城”建设取得重大突破。2013 年 6 月，首届深圳国际低碳城论坛在龙岗召开了，国际低碳城惊艳面世，并入选“全国新型城镇化”十大范例。

龙岗区文化产业发展呈现区域性产业集群形成，基地品牌凸显、重大项目崛起的快速提升态势，大芬油画村、文博宫、坂田手造街、南岭丝绸、宝福珠宝、三联水晶玉石、陶瓷产业园、龙园奇石、鹤湖新居等成为龙岗一张张的文化名片。2013 年全区文化及相关企业共 3200 多家，其中规模以上企业 130 家。预计全年实现产值 478.9 亿元，同比增长 6.1%。同时，龙岗作为第 26 届世界大学生运动会主场馆所在地，充分发挥众多一流场馆设施优势，大力发展高端体育演艺事业，成功举办迷笛音乐节、热波音乐节、WTA 深圳公开赛等大型活动和国际赛事。

2) 基础设施和市政公用设施

基础设施和公用设施主要指区域内通路、供电、供水、排水、通讯及学校、医院等配套设施的完善程度。区域内供电、供水供应充足，保证率高；排水采用雨污合流及自然排水相结合，排水通畅；区域通讯与市政通讯网相联，通讯线路以地下管线为主，辅以架空线路，通讯线路畅通。区域内学校、医院、供电、供水等基础设施和市政公用设施完善齐全。

通讯：龙岗区通信条件达到国际水平，融合了世界上先进的通信技术网络。区内有 15 个电信营业中心，服务网点遍布全区各街道，可提供包括图、声、文一体化的多媒体通信业务，

可与世界各国、各地区的城市直接联络。全区宽带主干网建设成熟，用户接入十分便捷，全面实现了通讯网络传输光纤化、交换程控化、业务综合化，“数字龙岗”已成雏形。

供水：龙岗区水资源丰富，开发利用充分，各类水务工程设施完备，布局合理。全区日均供水总量 109 万吨，年供水总量 3.98 亿吨，水质合格率达 99.8%。区内已建成水厂 24 座，拥有中小型水库 88 座，拟扩建水库 22 座，总库容量 2.36 亿立方米，可供水量 17,883 万立方米。东深引水工程和深圳市东部供水工程均经过龙岗区境内，每年可向全区供水 4.53 亿立方米；区内中水回用、海水利用实现零突破，中水回用率达 2.3%，海水利用 300 万吨。

供电：龙岗区电力设施完备，电网布局合理，电力供应充裕，年供电能力达 1,037.5 万千瓦安。区内设有龙岗供电局，各街道办均设有供电所，为各企业提供优质的用电服务。区内共有变电站 34 座，其中 50 千伏变电站 2 座，22 千伏变电站 7 座，主变总容量 900 万千瓦安。

环境状况：龙岗区努力建设资源节约型、环境友好型社会，是深圳市首个获评“国家级生态示范区”的行政区，是深圳市最适宜人居的区域之一。全区森林覆盖率达 41%，绿化覆盖率达 40.5%，饮用水源水质达标率为 99.6%，东部近海海域水质保持良好，空气质量达到国家二级标准，区域环境噪声控制在 60 分贝以下。全区已建成污水处理厂 9 个，污水日处理能力达 43.5 万吨；建成垃圾焚烧发电厂 2 座，生活垃圾清运率达 100%，垃圾无害化日处理能力达 2000 吨；固体废物综合利用率达 90% 以上。全区共有各级绿色单位 107 个，“镇改街”前已有省级生态示范镇（村）8 个、国家级环境优美乡镇 6 个，是全国环境优美乡镇最密集的行政区域之一。

服务设施：龙岗区具有比较完善的配套服务设施，各类商业、娱乐服务设施星罗棋布。全区拥有各类商业和社会服务业网点 4 万余个，登记在册已开业的宾馆酒店百余家，其中星级酒店 9 家，在建高星级酒店 3 家，还有多家会计师事务所、律师事务所、人才交流中心、职业介绍所等中介服务机构。

3) 环境条件

龙岗区自然环境优越，地形东北高、西南低，地势属低山丘陵滨海区，区内最高的山峰是位于大鹏半岛的七娘山，海拔 867 米。气候特点属亚热带海洋性季风气候，年平均气温 22.3℃，相对湿度 80%，年平均降雨量 1933 毫米，年平均降雨日 140 天，无霜期为 335 天，常年主导风向为东南风。

龙岗区依山傍海，风光秀美，海岸线长达 133 公里，沙滩、岛屿、礁石、海蚀崖、洞、桥、柱等海积海蚀地貌发育齐全，区内入选国家地质公园的大鹏半岛海滩，被《中国国家地理》杂志和全国 34 家媒体评为“中国最美的八大海岸”之一。

4) 交通情况

近几年龙岗交通发展突飞猛进，形成“七横十纵”的干线路网格局，道路总里程达到 1,268 公里，机荷、深汕、惠盐、水官、盐排、博深高速公路穿境而过，广深、京九、平盐铁路以及厦深铁路在此汇集，华南地区最大的铁路编组站——平湖南铁路编组站以及客运枢纽站深圳东站、厦深铁路深圳坪山站均在此布局。轨道 3 号线、5 号线穿境而过，与深圳机场、港口码头和香港各口岸均处于 40 分钟交通圈内。

货运方面，龙岗区紧邻盐田港，区内有平湖物流基地、深圳市大工业区等工业园区，货运需求旺盛。广深铁路、平南铁路（平湖街道—深圳市南山区）、平盐疏港铁路（平湖街道—盐田港）贯穿全区，在其交汇处建有大型的平湖南铁路编组站。海上运输方面，龙岗区南面紧邻

国际大港盐田港，西距蛇口港约 35 公里，区内还建有沙鱼涌等多个客货运码头，最大可泊 15 万吨级的液化气油轮。

5) 产业布局

目前龙岗已成为深圳高新产业发展的主阵地之一。统计数据显示，2015 年，全区实现高新技术产业产值 4,048.1 亿元，增长 13.7%，占工业产值的 78.6%，规模占全市的 23.4%；实现高新技术产业增加值 1,281.1 亿元，增长 18.2%，占工业增加值的 78.9%，规模占全市的 21.9%；实现战略性新兴产业增加值 1,587.3 亿元，增长 29.9%，占 GDP 的 60.2%，规模占全市的 22.7%。

除了规模，龙岗高新技术产业的质量也逐年提升。以创新企业为例，2015 年龙岗拥有国家高新技术企业 569 家，是 2010 年的 6.3 倍，除了华为、比亚迪等领军企业之外，光启、柔宇、艾尼尔等行业新秀也在强势崛起。在专利方面，龙岗的 PCT 国际专利申请量 3,866 件，总量占全市近三成；全区专利申请量接近 1.6 万件，增长 20.4%。

近年来龙岗大力实施“高端引领、创新驱动”发展战略，集聚了大批的创新资源。其中，龙岗已经拥有全市过半的高等教育资源，已成为全市乃至全国中外合作办学最为集聚的区域。目前香港中文大学（深圳）已完成两届招生，北理莫斯科大学开工建设，吉大昆士兰大学、国际太空科技学院完成选址，皇家墨尔本理工大学和广州中医药大学、美国罗格斯大学和华南理工大学、香港理工大学和同济大学等国际合作办学项目确定入驻。在创新平台方面，龙岗拥有香港中文大学（深圳）机器人与智能制造研究院、南岭牛津生物医学（中国）研究院、太空科技南方研究院等新型研发机构等各类平台 112 家。在创新人才方面，到 2016 年 2 月份，已有全国“两院”及国际知名科学院院士 5 名、“千人计划”专家 23 名、“孔雀计划”人才 96 名；“孔雀计划”团队 4 个、广东省创新科研团队 4 个。

此外，作为深圳拥有较大土地空间和产业空间的区，龙岗在创新载体空间的优势明显。目前龙岗自主创新示范区面积占全市 1/4，市级重点发展片区占全市 1/4，战略性新兴产业基地占全市 1/5，全市唯一一个未来产业园布局在龙岗。相比较东部四区的产业特点，龙岗未来将重点培育新一代信息技术、机器人与智能制造、军工等三大产业，力争在“东进战略”中巩固区域产业优势，发挥重要影响力。同时，龙岗也将依托坂雪岗科技城、宝龙高新园等重点区域和战略性新兴产业基地，发展通信与网络、物联网、软件与信息服务、新型平板显示、高性能集成电路等产业，研发和生产一批具有自主知识产权的创新产品，提升龙岗新一代信息技术及互联网领域的自主创新能力。

6) 土地利用规划

按深圳市《规划》给出龙岗区的新定位：建设深圳东部创新中心。同时《规划》还确立了龙岗 2014~2030 年的总体发展目标：即建设生态龙岗、科教高地、创业新城和乐活家园。

龙岗区将构建四级公共服务体系，以需求为导向，提供均等化、多层次、高标准的公共服务，满足多层次、个性化的需求。以净化行动、绿化行动、美化行动推动美丽家园建设，共同打造乐享缤纷、活力时尚的生活家园。

预计到 2030 年，地区生产总值年均增长 7%~9%，达 8,700 亿元~10,000 亿元；人均国内生产总值达到 31 万元~52 万元，高新技术产品产值达 1.4 万亿元~1.9 万亿元，现代服务业增加值达 1,700 亿元~2,400 亿元。

(3) 个别因素

被评估房地产具体指位于深圳市龙岗区横岗街道荷康片区金源路东侧的 G08511-4 (3) 号宗地及其地上的两栋房屋建筑物。

宗地形状为较规则, 近似四边形, 水文地质情况良好, 地势平坦, 地基承载力良好。

周边主要土地利用状况为村民自建房、住宅小区及工业厂房, 根据对待估物业周边土地利用情况调查、分析, 设定待估房地产未来仍作为工业用地使用。

5、估值依据

(1) 法律、法规和政策文件

- 1) 《中华人民共和国土地管理法》;
- 2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 3) 《中华人民共和国物权法》;
- 4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》;
- 5) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》;
- 6) 《城市国有土地使用权交易价格管理暂行办法》;
- 7) 《广东省地价管理规定》(广东省人民政府令第 46 号);
- 8) 《深圳经济特区土地使用权出让条例》;
- 9) 《深圳经济特区规划土地监测条例》;
- 10) 《深圳市城市更新办法》(深圳市人民政府令(第 211 号));
- 11) 《深圳市城市更新办法实施细则》(深府〔2012〕1 号);
- 12) 《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》(深府办〔2014〕8 号);
- 13) 《深圳市工业楼宇转让管理办法》试行(深府办(2013)3 号);
- 14) 《深圳市创新型产业用房管理办法》(试行)(深府办〔2013〕2 号)。

(2) 技术规程

1) 中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2014《城镇土地估价规程》(中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布、2014 年 7 月 24 日发布, 2014 年 12 月 1 日实施);

2) 中华人民共和国国家标准 GB/T18507-2014《城镇土地分等定级规程》(中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布、2014 年 7 月 24 日发布, 2014 年 12 月 1 日实施);

3) 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局和中国国家标准化委员会联合发布、2007 年 8 月 10 日发布、2007 年 8 月 17 日实施);

4) 《广东省土地估价技术报告评审标准》(2013 年);

5)《市规划国土委关于印发《深圳市宗地地价测算规则(试行)》的通知》(深规土[2013]12号)。

(3) 其他资料

- 1) 被评估房地产所在地自然条件、社会经济条件、行政区划分、人口等方面的基本情况资料;
- 2) 被评估房地产所在地城市规划资料;
- 3) 被评估房地产所在地城市基础设施基本情况资料;
- 4) 被评估房地产所在地建筑工程造价信息等方面的资料;
- 5) 评估人员市场调查及现场勘察收集的有关资料。

6、 估值思路

根据前述分析,假设被评估房地产于估值基准日后 2.33 年(竣工满 15 年)即 2018 年 12 月 31 日由「易达祥置业」作为该工业区升级改造的具体实施单位(改造主体),对被评估房地产按照有关具体假设中载明的地块控制指标、技术经济指标等规划设计要求进行旧工业区拆除类重建改造。则:

评估值=估值基准日至城市更新日期间房地产租赁经营的收益价值+城市更新后被评估房地产的市场价值折现至估值基准日的现值

7、 估值方法

对估值基准日至城市更新日期间房地产租赁经营的收益价值,采用收益法评估。

对城市更新后被评估房地产的市场价值,根据评估假设的权益状况、资料收集情况等相关条件,主要采用假设开发法。

假设开发法即首先通过市场比较法或收益法结合当地房地产市场的发展趋势,预测开发完成后的房地产价值,再扣除预计的正常开发成本、税费、利息和利润等,以此估算被评估房地产客观合理价值的方法。

评估计算公式为:

评估值=开发完成后房地产的市场价值-开发成本(工程建设成本和管理费用)-投资利息-销售税金及费用-土地增值税-物业专项维修资金-投资利润

上式中:

“开发完成后房地产的市场价值”根据拟建成房地产的不同功能,通过评估人员运用市场比较法、收益法等方法对未来建设完成后的房地产销售或租赁价格进行预测后,采用一定的计算方法得到;

“工程建设成本”及“管理费用”,根据深圳市工程造价信息上所载的同类用房建造成本标准及取费标准,通过计算确定;

“投资利息”指正常建设工期内投资成本的机会成本;

“销售税金及费用”指房地产销售过程中所需支付的城市建设维护税、教育费附加、印花稅以及销售费用（销售代理与广告等费用）；

“土地增值税”指房地产转让过程中，根据有关规定需要缴纳的土地增值税；

“物业专项维修资金”指根据《深圳市物业专项维修资金管理規定》（深府[2010]121号）的有規定需要缴纳的物业专项维修资金。

“投资利润”为开发项目建设工期内投资成本所应取得的投资利润。

8、估值基准日至城市更新日期间房地产租赁经营的收益价值

本次估值基准日为2016年8月31日，城市更新日设定为2018年12月31日，期间房地产收益期为2.33年；根据「深宝股份」及「易达祥置业」说明，房地产租金标准为每月20万元。据此计算收益价值如下表所示：

序号	项目或计算内容	代号	计算基础或公式			比率	数值
一	建筑面积(㎡)	S _B					10,394.01
二	用地面积(㎡)	S _L					15,120.00
三	购建总价(元)	C					36,021,888.02
四	收益年限(年)	n					2.33
		n1	估值基准日/租赁开始日				2016/8/31
		n2	租约截止日/收益到期日				2018/12/31
五	折现率	r	安全值	3.1131%	合计	5.06%	
			风险值	2.00%	取值	5.00%	
1	分段年有效毛收入(元/㎡)	R _e	R _e =R _g ×(1-α)				208.02
1.1	年潜在毛收入(元/㎡)	R _g	R _g =R _m ×12				208.02
1.2	月租金(元/㎡)	R _m					17.34
1.4	空置率	α					0.00%
2	年运营费用(元/㎡)	C	C=∑C _i ,i=1,3,⋯,9				41.84
2.1	城市房产税(元/㎡)	C ₁	账面原值×70%			1.20%	29.11
2.2	增值税(元/㎡)	C ₂	年有效毛收入			11.00%	22.88
2.3	城建税及教育附加	C ₃	增值税			12.00%	2.75
2.4	印花稅(元/㎡)	C ₄	年有效毛收入			0.10%	0.21
2.5	维修费(元/㎡)	C ₅	年有效毛收入			0.50%	1.04
2.6	保险费(元/㎡)	C ₆	年有效毛收入			0.10%	0.21
2.7	土地使用稅(元/㎡)	C ₇	土地面积			3.00	4.36
2.8	经营管理费(元/㎡)	C ₈	年有效毛收入			2.00%	4.16
3	押金利息收入(元/㎡)	A	月租金×2×(1-空置率)×利息率			1.75%	0.61
4	年净收益(元/㎡)	B	B=R _e -C+A				166.79
5	评估单价(元/㎡)	P _a	P=B×[1-(1+r) ⁻ⁿ]÷r				359.00
	评估值(元/㎡)						3,731,400

9、城市更新后被评估房地产的市场价值折现至估值基准日的现值

(1) 规划设计条件

本次评估假定被评估房地产所涉及的城市更新项目将按照以下经济指标进行重建改造。

项目	资产现状	拆除重建更新假设	单位	备注
用地性质	工业仓储	新型产业用地 M0	平方米	
宗地号	G08511-4 (3)	02-04 宗地	平方米	
土地面积	15,120.00	15,120.00	平方米	
开发建设用地面积	15,120.00	12,453.00	平方米	
土地贡献率		17.64	%	大于 15%
容积率	0.69	4.80		
土地使用年限	50.00	50.00		
土地开始年限	1993/12/23	2016/8/31		
土地截止年限	2043/12/22	2066/8/30		
计容积率总建筑面积	10,394.01	59,774.40	平方米	
(一) 生产用房	10,394.01		平方米	
(二) 产业研发用房		41,842.08	平方米	
其中：研发用房		39,749.98	平方米	建成后由产权人持有
创新性产业用房		2,092.10	平方米	成本价返还政府
(三) 产业配套用房		17,932.32	平方米	
1 住宅（单身宿舍）		12,951.12	平方米	可分割销售
2 商业服务设施		4,981.20	平方米	可分割销售
地下室面积		14,630.00	平方米	
地下车位数量		418.00	个	35M ² /个
总建筑面积		74,404.40	平方米	
建筑覆盖率		40	%	

根据评估假设，创新性产业用房以成本价返回政府；研发用房及地下车位由产权人持有，采用收益法测算其收益价值；商业、配套单身宿舍可分割销售，采用市场法测算市场价值。

(2) 开发完成后房地产的市场价值

1) 可分割销售物业的市场价值测算

本项目可分割销售物业包括商铺和配套单身宿舍两部分，采用市场法测算可销售物业的市场价值。

市场法是将待估房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从类似房地产的已知价格，修正得出待估房地产客观合理价格的一种估价方法。

市场法的基本计算公式：

$$P1 = P' \times A \times B \times C \times D = P' \times 100 / () \times () / 100 \times 100 / () \times 100 / ()$$

$$P = \sum (P1 \times \text{权重系数})$$

式中：

P—待估房地产评估价格

P1—待估房地产比准价格

P'—可比交易实例价格

$$A--\text{交易情况修正系数} = \frac{100}{()} = \frac{\text{正常交易情况指数}}{\text{可比实例交易情况指数}}$$

$$B--\text{交易日期修正系数} = \frac{()} {100} = \frac{\text{估价期日价格指数}}{\text{可比实例交易时价格指数}}$$

$$C--\text{区域因素修正系数} = \frac{100}{()} = \frac{\text{待估房地产所处区域因素条件指数}}{\text{可比实例所处区域因素条件指数}}$$

$$D--\text{个别因素修正系数} = \frac{100}{()} = \frac{\text{待估房地产个别条件指数}}{\text{可比实例个别因素条件指数}}$$

依据宗地位置和功能特点，市场调查选取三个与待估物业宗地拟建项目房地产条件类似的商业物业比较实例如下：

可比实例 A：振业峦山谷商铺，位于横岗镇宝荷路与沙荷路交汇处(正中高尔夫对面)，面积 40 平方米，成交单价 4.25 万/平方米，成交日期 2016 年 6 月。

可比实例 B：香榭 1806 风情商业街，位于龙岗区龙岗大道荷坳地铁站 A 出口，面积 64 平方米，成交单价 4.62 万/平方米，成交日期 2016 年 6 月。

可比实例 C：隆盛花园商铺，位于龙岗区横岗镇四联路，面积 75 平方米，成交单价 4.8 万/平方米，成交日期 2016 年 3 月。

评估人员经过市场调查，将待估物业与上述可比实例比较修正后计算出拟建项目商业物业的预计市场均价，测算过程详见下表：

比较因素条件说明表

房地产概况	房地产名称		拟建商业物业	可比实例A	可比实例B	可比实例C
	振业峦山谷商铺			香榭1806风情商业街	隆盛花园商铺	
	龙岗区横岗街道荷康片区金源路东侧			龙岗区龙岗大道荷坳地铁站A出口	龙岗区横岗镇四联路	
	房屋用途	商业	商业	商业	商业	
	交易价格	----	42,500	46,200	48,000	
	比较权重	----	1/3	1/3	1/3	
1	交易情况	----	正常交易	正常交易	正常交易	
2	市场状况	----	2016年6月	2016年6月	2016年3月	
3	区位状况描述	交通便捷程度	交通较便捷	交通较便捷	交通便捷	交通较便捷
		公共配套设施	配套设施齐全	配套设施齐全	配套设施齐全	配套设施齐全
		环境及卫生状况	环境及卫生状况较好	环境及卫生状况较好	环境及卫生状况较好	环境及卫生状况较好
		地区级差及城市规划	较好	较好	较好	较好
		繁华程度	较繁华	一般	繁华	繁华
4	实物状况描述	建筑品质及内部格局	适中	适中	适中	适中
		面积大小	设定50	40	64	75
		临街宽度及进深	较好	较好	较好	较好
		装饰装修	毛坯	毛坯	简单装修	简单装修
		层高	约6米	约6米	约6米	约6米
5	权益状况描述	他项权利状况	无他项权利限制	无他项权利限制	无他项权利限制	无他项权利限制
		权益完整度	完整	完整	完整	完整
		剩余使用年限	剩余年限超过30年，其对价值影响较小	剩余年限超过30年，其对价值影响较小	剩余年限超过30年，其对价值影响较小	剩余年限超过30年，其对价值影响较小

比较因素条件指数表及修正情况表

房地产概况	房地产名称		拟建商业物业	可比实例A	可比实例B	可比实例C	
	振业峦山谷商铺			香榭1806风情商业街	隆盛花园商铺		
	龙岗区横岗街道荷康片区金源路东侧			龙岗区龙岗大道荷坳地铁站A出口	龙岗区横岗镇四联路		
	房屋用途	商业	商业	商业	商业		
	交易价格	----	42,500	46,200	48,000		
	比较权重	----	1/3	1/3	1/3		
1	交易情况	----	正常	正常	正常		
2	市场状况	100	100	100	100		
3	区位状况调整	交通便捷程度	20	20	21	20	
		公共配套设施	20	20	20	20	
		环境及卫生状况	20	20	20	20	
		地区级差及城市规划	20	20	20	20	
		繁华程度	20	17	22	22	
	合计	100	97	103	102		
4	实物状况调整	建筑品质及内部格局	20	20	20	20	
		面积大小	20	20	20	20	
		临街宽度及进深	20	20	20	20	
		装饰装修	20	20	21	21	
		层高	20	20	20	20	
	合计	100	100	101	101		
5	权益状况调整	他项权利状况	35	35	35	35	
		权益完整度	30	30	30	30	
		剩余使用年限	35	35	35	35	
	合计	100	100	100	100		
6 各项因素调整	名称/因子			房地产状况调整			修正价格
	房地产名称	交易情况修正	市场状况调整	区位状况调整	实物状况调整	权益状况调整	
	振业峦山谷商铺	100/ 100	100/ 100	100/ 97	100/ 100	100/ 100	43814
	香榭1806风情商业街	100/ 100	100/ 100	100/ 103	100/ 101	100/ 100	44410
	隆盛花园商铺	100/ 100	100/ 100	100/ 102	100/ 101	100/ 100	46593
	拟建商业物业	估价对象评估价格(单价)=[各可比实例的修正价格×比较权重]之和					45,000

采用市场法测算得到可分割销售商业物业的市场单价为 45,000 元/平方米，扣税后（增值税率 11%）计入收入的销售单价为 40,541 元/平方米。

同理可得可分割销售单身宿舍的市场单价为 33,500 元/平方米，扣税后计入收入的销售单价为 30,180 元/平方米。

2) 持有物业的市场价值测算

本项目持有物业包括研发用房和地下车位两部分，采用收益法测算持有物业的市场价值。

收益法系根据经济学中的预期收益原理，即某宗房地产的客观合理价格或价值，为该房地产的产权人在拥有房地产的期间内从中所获得的各年收益的现值之和。也就是先预计被评估房地产未来存续期间的正常净收益，然后选用适当的折现率将其折现的估价时点后进行累加。

净收益为租赁收入扣除维修费、管理费、保险费和有关税费。

租赁收入也称有效毛租金收入。有效毛租金收入在金额上等于按合同约定或正常租金水平估算的年租赁收入扣除免租期及空置率后的实际收入；维修费、管理费、保险费和有关税费参照估价时点市场上类似房地产的一般费用水平确定。

采用收益法评估，其计算公式为：

$$P = \frac{A}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^t} \right]$$

其中：P 为评估单价（元/平方米）

A 为每单位出租面积的年纯收益

r 为出租物业的折现率

t 为预期的收益年限

以本项目中的产业研发用房（视同办公）为例，评估测算过程如下：

鉴于该片区内办公楼市场尚处于起步阶段，因此我们选择周边类似办公租赁案例进行比较得出客观合理租金，同时结合片区未来的发展趋势，采用分段收益法测算不动产的市场价值。经评估人员市场调查，考虑待建项目的规模及建设标准，选取的可比交易案例如下：

物业名称	物业位置	面积（m ² ）	租金（元/m ² ·月）	调查时间	案例来源
龙岗天安数码创新园一期	龙岗中心城黄阁北路与清林路交汇处	350	70	2016年5月	三级市场租赁价
华南城发展大厦	龙岗平湖华南大道	196	67	2016年6月	三级市场租赁价
龙岗天安数码创新园二期	龙岗中心城黄阁北路与清林路交汇处	200	75	2016年4月	三级市场租赁价

A 估算有效毛租金收入

参考同类物业的租金水平及其发展趋势，结合本项目的特点及功能定位，本次评估设定的租金状况如下：

以本项目 2020 年 12 月入市计算（假定建设期为两年），产业研发用房第 1 至第 3 年取租金水平为 70 元/ M² /月（扣税后租赁单价 63.06 元）；其后的 10 年内（即 2023 年至 2033 年），月租金标准在上年的基础上平均递增 5%；此后年度租金达到稳定期，至房地产土地使用权终止日期 2068 年 12 月 30 日（假定城市更新日重新签订土地使用权出让合同，土地使用年限为 50 年），其月租金标准与 2033 年保持一致，即 102.72 元/ M² /月（不含增值税销项税，下同）。

实际评估测算时，为计算方便，在评估设定的租金递增年限内，首先将等比序列递增的月租金转换为等额方式的月租金，并按下式计算：

$$a' = a \times \frac{r}{r-s} \left[1 - \frac{(1+s)^n - 1}{(1+r)^n - 1} \right]$$

其中：a' 为转换后的等额月租金

a 为评估设定的租金递增起始基数（即第一年每月每平方米租金）

r 为出租物业市场价值的折现率，本次评估取 6.5%

s 为租金逐年递增幅度，以百分比表示，本次评估取 5%

n 为评估设定的租金递增的次数

经上述计算后，2023 年 12 月~2033 年 12 月按等比序列递增的月租金转换为等额方式的月租金为 77.34 元/ M² /月；2033 年 12 月以后的月租金为 102.72 元/ M² /月。

B 估算房地产运营费用

被评估房地产对外租赁时，主要产生的运营费用包括教育附加费、维修费、管理费、保险费等，根据深圳市房地产出租的相关规定并参照估值基准日类似房地产的一般费用水平确定。

C 收益年限的确定

如前所述，假定被评估宗地于城市更新日重新签订土地使用权出让合同，土地使用年限为 50 年，则按照项目 2020 年 12 月入市计算，剩余土地使用年限为 48 年；取剩余土地使用年限 48 年为其收益年限。

D 选用适当的折现率

折现率采用安全利率加风险调整值法确定。即：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

本次评估以“中国债券信息网”计算的 2016 年 8 月 31 日 20 年偿债期的中国固定利率国债收益率 3.1131% 作为无风险报酬率。考虑到该项目的产业优势，风险报酬率取 3.5%，折现率取整为 6.5%。

E 估值计算

具体计算过程如下表所示：

序号	项目或计算内容	代号	计算基础或公式	比率	数值		
一	建筑面积(㎡)	S_B			39,749.98		
二	用地面积(㎡)	S_L			8,281.25		
三	购建总价(元)	C			260,741,800.00		
四	收益年限(年)	n			3.00	10.00	35.00
		n1	评估基准日/租赁开始日		2020/12/30	2023/12/31	2033/12/31
		n2	租约截止日/收益分段日/收益到期日		2023/12/30	2033/12/30	2068/12/30
五	折现率	r	安全值	3.1131%	合计	6.61%	
			风险值	3.50%	取值	6.50%	
1	分段年有效毛收入(元/㎡)	R_e	$R_e = R_g \times (1 - \alpha)$		643.25	853.83	1,171.05
1.1	年潜在毛收入(元/㎡)	R_g	$R_g = R_m \times 12$		756.76	928.08	1,232.68
1.2	月租金(元/㎡)	R_m			63.06	77.34	102.72
1.3	租金递增(减)率	β		5.00%			
1.4	空置率	α			15.00%	8.00%	5.00%
2	年运营费用(元/㎡)	C	$C = \sum C_i, i=1,3,\dots,9$		81.59	90.05	97.32
2.1	城市房产税(元/㎡)	C_1	账面原值×70%	1.20%	55.10	55.10	55.10
2.2	增值税(元/㎡)	C_2	年有效毛收入	11.00%	70.76	93.92	128.82
2.3	城建税及教育附加	C_3	营业税	12.00%	8.49	11.27	15.46
2.4	印花税(元/㎡)	C_4	年有效毛收入	0.10%	0.64	0.85	1.17
2.5	维修费(元/㎡)	C_5	年有效毛收入	0.50%	3.22	4.27	5.86
2.6	保险费(元/㎡)	C_6	年有效毛收入	0.10%	0.64	0.85	1.17
2.7	土地使用税(元/㎡)	C_7	土地面积	3.00	0.63	0.63	0.63
2.8	经营管理费(元/㎡)	C_8	年有效毛收入	2.00%	12.87	17.08	17.93
3	押金利息收入(元/㎡)	A	月租金×2×(1-空置率)×利息率	1.75%	1.88	2.49	3.42
4	分段年净收益(元/㎡)	B	$B = R_e - C + A$		563.54	766.27	1,077.14
5	分段收益单价(元/㎡)	Pa	$P = B \times [1 - (1 + r)^{-n}] \div r$		1,493.00	5,509.00	14,743.00
	分段评估单价(元/㎡)				1,493.00	4,560.62	6,501.91
6	评估单价(元/㎡)	P			12,555.53		
7	评估值(元)	V	$V = P \times S_B$		499,082,000		

同理测算，地下停车位采用收益法测算的评估单价为 108,800 元/个。

3) 按成本价回购或移交的房地产价值

根据《深圳市创新型产业用房管理办法》（试行）附件《深圳市城市更新项目创新型产业用房配建比例暂行规定》：城市更新项目配建的创新型产业用房，建成后由政府回购的，产权归政府所有，免缴地价。回购价格按照创新型产业用房建造成本加百分之三利润的价格执行。则创新型产业用房的回购单价为： $6,147.36 \text{ 元}/\text{M}^2$ （建安成本测算过程详见后述） $\times 3\% = 6,332 \text{ 元}/\text{M}^2$ 。

4) 开发完成后房地产的市场价值

综上所述，该项目开发完成后房地产的市场价值测算如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	房地产功能	可租售面积		租售单价		开发完成后房地产的市场价值
1	研发用房	39,749.98	㎡	12,556	元/㎡	499,082,000.00
2	创新性产业用房	2,092.10	㎡	6,332	元/㎡	13,246,700.00
3	住宅（单身宿舍）	12,951.12	㎡	30,180	元/㎡	390,867,100.00
4	商业服务设施	4,981.20	㎡	40,541	元/㎡	201,940,500.00
5	可租售地下停车位	418.00	个	108,800	元/个	45,478,400.00
	合计					1,150,614,700.00
				其中：销售收入总值		592,807,600

(3) 项目开发成本的测算

项目开发成本包括应补地价、拆除费用、工程建设成本及管理费等。

1) 应补地价

根据《深圳市城市更新办法》(深圳市人民政府令第211号)、《深圳市人民政府办公厅印发深圳市城市更新办法实施细则的通知》(深府(2012)1号文)和《深圳市人民政府办公厅印发关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施的通知》(深府办(2014)8号文)的相关规定进行测算。

A 原有合法建筑面积分摊、地下车库面积分摊及新增面积测算

根据「易达祥置业」提供的粤(2016)深圳市不动产权第0181372号和粤(2016)深圳市不动产权第0181325号两本《不动产权证书》，证载地上两栋厂房，原有合法建筑面积合计为10,394.01平方米。根据城市更新相关规定和本次设定的经济指标，各原有合法建筑面积分摊和新增建筑面积如下：

序号	类型	更新后 建筑面积(m ²)	比例	地下车库 分摊面积(m ²)	原有合法建筑 面积分摊(m ²)	新增建筑 面积(m ²)
1	商业	4,981.20	8.33%	1,219.17	866.17	4,115.03
2	产业用房	41,842.08	70.00%	10,241.00	7,275.81	34,566.27
3	公寓	12,951.12	21.67%	3,169.83	2,252.04	10,699.08
	计容面积小计	59,774.40	100%		10,394.01	49,380.39
	地下车库面积	14,630.00		14,630.00		
	总建筑面积	74,404.40				

B 拆除重建类的工业区升级改造为产业用房补地价

根据相关规定，拆除重建类的工业区升级改造为工业用途或者市政府鼓励发展产业的，原有合法建筑面积以内部分不再补缴地价；增加的建筑面积按照公告基准地价标准的50%缴纳地价。

另根据《深圳市创新型产业用房管理办法(试行)》(深府办(2013)2号)之附件的第八条规定：城市更新项目配建的创新型产业用房，建成后由政府回购的，产权归政府所有，免缴地价。

研发用房的公告基准地价按照工业和办公公告基准地价的平均值测算。

根据深圳市公告楼面基准地价标准，按被评估房地产宗地坐标点查得，工业用地楼面地价为356元/平方米，办公用地楼面地价为1434元/平方米。则有 $356 \times 0.5 + 1434 \times 0.5 = 895$ (元/平方米)

增加的建筑面积补地价款=(产业用房新增建筑面积-成本价返还政府创新型产业用房建筑面积)×公告楼面基准地价×50%

$$= (34,566.27 - 2,092.10) \times 895 \times 50\%$$

$$= 14,532,200.00 \text{ 元}$$

C 拆除重建类的工业区升级改造为商业补地价

根据相关规定，拆除重建类的工业区升级改造为住宅、办公、商业等经营性用途的，原有合法建筑面积以内部分，按照其改造后的功能和土地使用权使用期限以公告基准地价标准计算应缴纳的地价，扣减原土地用途及剩余期限以公告基准地价标准计算的地价。

增加建筑面积部分，按照其改造后的功能和土地使用权使用期限以市场评估地价标准计算应缴纳的地价。

城市更新项目涉及按照市场评估地价标准计收地价的，由市规划国土发展研究中心和在深圳市注册且执业范围为广东省或全国的土地评估市场中介机构（以下简称市场机构）按照同等规则分别进行评估，地价金额按照市规划国土发展研究中心评估结果和市场机构评估结果平均值的85%计收。

a 原有合法建筑面积以内部分补地价

根据深圳市公告楼面基准地价标准，按待估物业宗地坐标点查得，工业用地楼面地价标准为356元/平方米，商业用地楼面地价标准为2,187元/平方米。经查询测算剩余年期修正系数工业为0.6321，商业为1.1411。

类型	更新后建筑面积(m ²)	原有合法建筑面积分摊(m ²)	新增建筑面积(m ²)
商业	4,981.20	866.17	4,115.03

$$\begin{aligned} \text{原有合法建筑面积以内部分补地价: } & (2,187 \times 1.1411 - 356 \times 0.6321) \times 866.17 \\ & = 1,966,700.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

b 增加建筑面积部分补地价

采用假设开发法和基准地价系数修正法确定商业增加建筑面积部分的市场评估地价。

假设开发法的计算过程详见下表：

一	项目建成后的总建筑面积					6,200.37	m ²
1	商业服务设施					4,981.20	m ²
	计入容积率的面积小计					4,981.20	m ²
2	可租售地下停车位					35	个
	不计入容积率的面积					1,219.17	m ²
二	项目预期市场价值	可租售面积		租售单价		205,748,500.00	元
1	商业服务设施	4,981.20	m ²	40,541	元/m ²	201,940,500.00	元
16	可租售地下停车位	35.00	个	108,800	元/个	3,808,000.00	元
	其中:销售收入总值					201,940,500	元
三	开发成本	取价依据:		4,721.58	元/m ²	29,275,510	元
(一)	建安工程费			5,345.14	元/m ²	26,625,190	元
1	建筑工程	单价口径为总建筑面积(含地下室)		4,137.41	元/m ²	20,609,260.00	元
2	给排水工程			83.67	元/m ²	416,780.00	元
3	强电工程			139.58	元/m ²	695,280.00	元
4	弱电工程			82.45	元/m ²	410,690.00	元
5	空调通风工程			354.90	元/m ²	1,767,800.00	元
6	电梯工程			100.00	元/m ²	498,120.00	元
7	消防工程			167.13	元/m ²	832,520.00	元
8	室外配套工程			280.00	元/m ²	1,394,740.00	元
(二)	前期费用	取价依据:		178.94	元/m ²	1,109,490	元
1	可行性研究费	按建安费的	0.33%	17.66	元/m ²	87,990.00	元
2	勘察设计费	按建安费的	3.09%	165.23	元/m ²	823,030.00	元
3	环境影响咨询费	按建安费的	0.04%	2.38	元/m ²	11,830.00	元
4	施工图预算费	按建安费的	0.27%	14.37	元/m ²	71,570.00	元
5	招投标费	按建安费的	0.13%	7.06	元/m ²	35,190.00	元
6	临时设施费	按建安费的	0.30%	16.04	元/m ²	79,880.00	元

(三)	其他费用	取价依据:		248.51	元/㎡	1,540,830	元
1	建设单位管理费	按建安费的	1.50%	79.99	元/㎡	398,440.00	元
2	监理费	按建安费的	1.08%	57.49	元/㎡	286,380.00	元
3	竣工图编制	按建安费的	0.22%	11.49	元/㎡	57,250.00	元
4	不可预见费	按建安费的	3.00%	160.35	元/㎡	798,760.00	元
尚需投入的成本						29,275,510	元
四	投资利息	开发成本* (1+利率)^(建设期/2)		年利率	4.75%	13,024,490	元
五	销售费用	按销售收入的	3.0%			6,058,200	元
六	销售税金	按销售收入的	0.45%			905,500	元
1	应交增值税	按销售收入的	3.32%			6,704,900	元
2	城市建设维护税	按应交增值税的	7%			469,300	元
3	教育费附加	按应交增值税的	5%			335,200	元
4	印花税	按销售收入的	0.05%			101,000	元
七	物业专项维修资金	按开发成本的	2%			585,500	元
八	土地增值税	增值额	11,238,348	税率	30%	3,371,504	元
九	投资利润	利润率	25%			36,423,000	元
十	土地或开发成本评估值					116,416,500	元
十一	评估单价 (按土地面积)					9,348.47	元/㎡
	评估单价 (楼面地价)					23,370.00	元/㎡

采用基准地价系数修正法的计算过程如下:

名称	基准地价	用地类型	年期修正	容积率修正	期日修正	开发程度扣减项 (元/平方米)	基准地价修正后楼面单价(元/㎡)
商业	2,187	1	1.1411	1	1	0	2,495.55

根据《深圳市城市更新项目土地估价技术指引》，市场评估机构多选用假设开发法与基准地价系数修正法两种方法进行评估，但文件也明确说明，如果采用基准地价系数修正法，其结果权重不宜超过 0.1。

从市场上少量成交案例的市场成交价格来看，其与基准地价系数修正法结果偏离较大；从政府权威部门对土地价格的评估指引来看，基准地价系数修正法所占权重比例宜较低。

因此本次评估结果，确定基准地价系数修正法权重取 0.1，假设开发法权重取 0.9，则：

$$\text{宗地楼面地价} = 2,495.55 \times 0.1 + 23,370 \times 0.9 = 21,282.55 \text{ (元/平方米)}$$

$$\text{增加建筑面积部分应补楼面地价} = 21,282.55 \times 85\% = 18,090.17 \text{ (元/平方米)}$$

$$\text{增加建筑面积部分补地价} = \text{新增建筑面积} \times \text{单价}$$

$$= 4,115.03 \times 18,090.17$$

$$= 74,441,600.00 \text{ (元)}$$

c 改造为商业应补地价

拆除重建类工业区升级改造为商业补地价 = 原有合法建筑面积以内部分补地价 + 增加建筑面积部分补地价

$$= 1,966,700.00 + 74,441,600.00$$

$$= 76,408,300.00 \text{ (元)}$$

D 拆除重建类的工业区升级改造为住宅（单身宿舍）补地价

同理测算，拆除重建类工业区升级改造为住宅（单身宿舍），原有合法建筑面积以内部分补地价为 2,053,500.00 元，增加建筑面积部分补地价 138,374,800.00 元，合计应补地价为 140,428,300.00 元。

E 应补地价测算结果

应补地价测算结果如下表所示：

建筑物用途	建筑面积类别	平方米	市场评估楼面地价	公告基准地价标准 计算应缴纳的地价	原土地用途及剩余 期限以公告基准地 价标准计算的地价	应补楼面地价 (单价)	应补地价 (元)
商业	原有合法建筑面积	866.17		2,495.55	225.01	2,270.54	1,966,700.00
	新增建筑面积	4,115.03	18,090.17				74,441,600.00
产业用房	原有合法建筑面积	7,275.81		492.57	225.01	-	-
	新增建筑面积	34,566.27					
	应补地价的新增建筑面积	32,474.17		895.00		447.50	14,532,200.00
住宅（单身宿舍）	原有合法建筑面积	2,252.04		1,136.83	225.01	911.82	2,053,500.00
	新增建筑面积	10,699.08	12,933.33				138,374,800.00
合计							231,368,800.00

2) 拆除费用

截至估值基准日，宗地总建成面积为 10,394.01 平方米。其中 1#厂房建筑面积为 10,088.01 平方米，总楼层为 3 层，分别用于行政办公、生产车间和包装车间；2#厂房建筑面积为 306 平方米，总楼层为 1 层，分别用于污水处理系统、机修房、储水池、水泵房、锅炉房、五金仓库、地下油库、清洗材料间和废弃物暂存室。

本次评估在假定「易达祥置业」名下的房地产于估值基准日 2.33 年后实施城市更新，则拆除费用按建筑面积每平方米 270 元估计，拆除费用为 280.64 万元。

3) 工程建设成本及管理费用

工程建设成本及管理费用，根据深圳市工程造价信息上所载的同类用房建造成本标准及取费标准，通过计算确定。

计算过程如下表所示：

序号	项目	单位	取价依据	拟用于出售房地产		政府收回	拟用于出租房地产		
				配套商业	配套宿舍	创新产业用房	产业研发用房	地下室	
	建筑面积	计容面积	74,718.00		22,415.40	2,615.13	49,687.47		
		总建筑面积	93,023.00		4,981.20	17,434.20	2,615.13	49,687.47	18,305.00
(一)	土地成本	万元	32,764.60		8,034.94	20,078.56	135.05	4,516.05	
1	房地产取得成本 (含契税及印花税)	万元	3,602.19		300.18	780.47	126.08	2,395.46	
2	应补地价 (含契税及印花税)	万元	23,773.77	含契税印花税	7,851.16	14,429.39	-	1,493.22	
3	拆除费	万元	280.64		23.39	60.80	9.82	186.62	
(二)	建安工程费	元/M2	4,179.25	-	4,710.00	4,050.00	4,710.00	4,710.00	2,595.00
1	建筑工程	元/M2	3,262.96	-	3,550.00	3,200.00	3,550.00	3,550.00	2,400.00
2	给排水工程	元/M2	75.92	-	80.00	130.00	80.00	80.00	15.00
3	强电工程	元/M2	119.10	-	120.00	160.00	120.00	120.00	80.00
4	弱电工程	元/M2	64.50	-	80.00	70.00	80.00	80.00	10.00
5	空调通风工程	元/M2	224.19	-	350.00	-	350.00	350.00	20.00
6	电梯工程	元/M2	78.60	-	100.00	90.00	100.00	100.00	-
7	消防工程	元/M2	129.05	-	150.00	120.00	150.00	150.00	70.00
8	室外配套工程	元/M2	224.94	-	280.00	280.00	280.00	280.00	-
	建安工程费总计	万元	31,095.45	-	2,346.15	5,245.20	985.38	18,722.24	3,796.49
(三)	前期费用								
1	可行性研究费	元/M2	取建安工程费	0.33%	15.56	13.38	15.56	15.56	8.58
2	勘察设计费	元/M2	取建安工程费	3.09%	145.59	125.19	145.59	145.59	80.22
3	环境影响咨询费	元/M2	取建安工程费	0.04%	2.09	1.80	2.09	2.09	1.15
4	施工图预算费	元/M2	取建安工程费	0.27%	12.66	10.89	12.66	12.66	6.98
5	招投标费	元/M2	取建安工程费	0.13%	6.23	5.35	6.23	6.23	3.43
6	临时设施费	元/M2	取建安工程费	0.30%	14.13	12.15	14.13	14.13	7.79
	前期费用总计	万元	1,295.76	4.17%	97.76	218.57	41.06	780.16	158.20
(四)	其他费用								
1	建设单位管理费	元/M2	取建安工程费	1.50%	70.48	60.61	70.48	70.48	38.83
2	监理费	元/M2	取建安工程费	1.08%	50.66	43.56	50.66	50.66	27.91
3	竣工图编制	元/M2	取建安工程费	0.22%	10.13	8.71	10.13	10.13	5.58
4	不可预见费	元/M2	取建安工程费	3.00%	141.30	121.50	141.30	141.30	77.85
	其他费用总计	万元	1,799.53	5.79%	135.77	303.55	57.03	1,083.48	219.71
(五)	综合造价 (含土地成本)	万元	61,847.34		10,754.41	21,037.99	1,219.37	24,661.18	4,174.39

注：房地产取得成本及应补地价均加计了契税及印花税。

(4) 投资利息

投资利息指正常建设工期内投资成本的资金成本。

利率率取估值基准日中国人民银行 1~3 年期中长期贷款年利率 4.75%，建设项目正常建设期为 2 年计算，假设项目建设时的资金在整个开发期内均匀投入，计息周期为项目建设期的 1/2；项目取得成本（包括购买房地产、应补地价和拆除费用）以及前期费用为开发前期一次性投入，计息期为项目整个建设周期。则投资利息经计算为 43,783,090 元。

(5) 销售税金及销售费用

根据财政部和国家税务总局在其网站发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)(以下简称 36 号文)，自 2016 年 5 月 1 日起，全面推开营改增试点，将建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部纳税人纳入试点范围，对于销售不动产和转让土地使用权，增值税适用税率为 11%。

一般计税方法的应纳税额，是指当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。应纳税额计算公式：应纳税额=当期销项税额-当期进项税额

销售税费指房地产销售过程中所需支付城市建设维护税、教育费附加、印花税以及销售费用（销售代理与广告等费用）。由于研发用房及地下车位为持有，创新型产业用房为成本价返还政府，无需计算销售税费。则本次评估的销售税费=商业（一层临街商业）销售税费+单身宿舍销售税费。

其计算过程详见后附的假设开发法计算表。

(6) 物业专项维修资金

“物业专项维修资金”指根据《深圳市物业专项维修资金管理规定》（深府[2010]121号）的有关规定需要缴纳的物业专项维修资金。按建设总投资（不包括土地取得成本）的2%缴纳。

(7) 土地增值税

依照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的规定缴纳土地增值税。

计算结果详见后附的假设开发法计算表。

(8) 投资利润

投资利润为开发项目建设工期内投资成本所应取得的投资回报。本次评估投资利润率取开发完成后房地产市场价值的25%。

(9) 评估值的计算

评估值 = 开发完成后房地产的市场价值 - 开发成本（工程建设成本和管理费用） - 投资利息 - 销售税金及费用 - 土地增值税 - 物业专项维修资金 - 投资利润

其计算过程如下表所示：

一	项目建成后的总建筑面积					74,404.40	m ²
1	研发用房					39,749.98	m ²
2	创新性产业用房					2,092.10	m ²
3	住宅（单身公寓）					12,951.12	m ²
4	商业服务设施					4,981.20	m ²
	计入容积率的面积小计					59,774.40	m ²
5	可租售地下停车位					418	个
	不计入容积率的面积					14,630	m ²
二	项目预期市场价值	可租售面积		租售单价		1,150,614,700.00	元
1	研发用房	39,749.98	m ²	12,556	元/m ²	499,082,000.00	元
2	创新性产业用房	2,092.10	m ²	6,332	元/m ²	13,246,700.00	元
3	住宅（单身公寓）	12,951.12	m ²	30,180	元/m ²	390,867,100.00	元
4	商业服务设施	4,981.20	m ²	40,541	元/m ²	201,940,500.00	元
5	可租售地下停车位	418.00	个	108,800	元/个	45,478,400.00	元
	其中:销售收入总值					592,807,600	元
三	开发成本	取价依据:		8,312.32	元/m ²	618,473,410	元
(一)	土地成本			3,717.06	元/m ²	276,565,970	元
1	土地取得成本	折算为总建筑面积口径单价		484.14	元/m ²	36,021,890	元
2	应补地价			3,195.21	元/m ²	237,737,700	元
3	原建筑物拆除费用			37.72	元/m ²	2,806,380	元
(二)	建安工程费			4,179.25	元/m ²	310,954,540	元
1	建筑工程	单价口径为总建筑面积（含地下室）		3,262.96	元/m ²	242,778,230.00	元
2	给排水工程			75.92	元/m ²	5,648,960.00	元
3	强电工程			119.10	元/m ²	8,861,370.00	元
4	弱电工程			64.50	元/m ²	4,798,740.00	元
5	空调通风工程			224.19	元/m ²	16,680,750.00	元

6	电梯工程			78.60	元/㎡	5,847,930.00	元	
7	消防工程			129.05	元/㎡	9,601,730.00	元	
8	室外配套工程			224.94	元/㎡	16,736,830.00	元	
(三)	前期费用	取价依据:		174.15	元/㎡	12,957,590	元	
1	可行性研究费	按建安费的	0.33%	13.81	元/㎡	1,027,580	元	
2	勘察设计费	按建安费的	3.09%	129.19	元/㎡	9,612,140	元	
3	环境影响咨询费	按建安费的	0.04%	1.86	元/㎡	138,190	元	
4	施工图预算费	按建安费的	0.27%	11.23	元/㎡	835,840	元	
5	招投标费	按建安费的	0.13%	5.52	元/㎡	410,980	元	
6	临时设施费	按建安费的	0.30%	12.54	元/㎡	932,860	元	
(四)	其他费用	取价依据:		241.86	元/㎡	17,995,310	元	
1	建设单位管理费	按建安费的	1.50%	62.54	元/㎡	4,653,410	元	
2	监理费	按建安费的	1.08%	44.95	元/㎡	3,344,590	元	
3	竣工图编制	按建安费的	0.22%	8.99	元/㎡	668,670	元	
4	不可预见费	按建安费的	3.00%	125.38	元/㎡	9,328,640	元	
已投入的建筑成本 (不含资金成本)							0	元
已投入的总开发成本							36,021,890	元
尚需投入的建筑成本							582,451,520	元
四	投资利息	开发成本* (1+利率) ^ (建设期/2)		年利率	4.75%	43,783,090	元	
五	销售费用	按销售收入的	3.0%			17,784,230	元	
六	销售税金	折算为销售收入的	0.73%			4,357,030	元	
1	应交增值税	按销售收入的	5.7%			33,838,580	元	
2	城市建设维护税	按应交增值税的	7.0%			2,368,700	元	
3	教育费附加	按应交增值税的	5.0%			1,691,930	元	
4	印花税	按销售收入的	0.05%			296,400	元	
七	物业专项维修资金	按开发成本的	2.0%			6,838,150	元	
八	土地增值税	增值额	166,259,796	税率	30%	49,877,940	元	
九	投资利润	利润率	25%			287,653,680	元	
十	土地或开发成本评估值					157,869,100	元	

(10) 现值计算

据上表,城市更新后被评估房地产的市场价值为 157,869,100 元,系指基于 2018 年 12 月 31 日的市场价值,根据前述的估值思路,还需将上述价值折现至估值基准日。考虑城市更新的实施周期、时点、规划指标等具有一定不确定性,折现率取 8%,则经计算现值为 131,919,300.00 元。

10、房地产估值结果

评估值=估值基准日至城市更新日期间房地产租赁经营的收益价值+城市更新后被评估房地产的市场价值折现至估值基准日的现值

$$=3,731,400+ 131,919,300.00 = 135,650,700.00 \text{ 元}$$

根据上述估值方法,在假定被评估房地产实施城市更新,并根据《深圳市城市更新办法》由「易达祥置业」作为该工业区升级改造的具体实施单位(改造主体)对评估房地产按照有关假设中载明的地块控制指标、技术经济指标等规划设计要求进行旧工业区拆除类重建改造的前提下,申报评估的房地产于估值基准日的市场价值为 135,650,700.00 元。

四、各类负债的估值技术说明

「易达祥置业」于估值基准日的负债为其他应付款，以核实后的账面值作为评估值。

五、资产基础法估值结果

采用资产基础法评估的「易达祥置业」于估值基准日 2016 年 8 月 31 日的估值结论如下：

总资产账面价值 3,647.90 万元，评估值 13,610.74 万元，评估增值 9,962.84 万元，增值率 273.11%；总负债账面价值 2,650.00 万元，评估值 2,650.00 万元，评估无增减值；净资产账面价值 997.90 万元，评估值 10,960.74 万元，评估增值 9,962.84 万元，增值率 998.38%。具体估值结果如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	1	212.38	45.67	-166.71	-78.50
非流动资产	2	3,435.52	13,565.07	10,129.55	294.85
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期股权投资	5	-	-	-	-
投资性房地产	6	-	-	-	-
固定资产	7	3,435.52	13,565.07	10,129.55	294.85
无形资产	8	-	-	-	-
商誉	9	-	-	-	-
长期待摊费用	10	-	-	-	-
递延所得税资产	11	-	-	-	-
资产总计	12	3,647.90	13,610.74	9,962.84	273.11
流动负债	13	2,650.00	2,650.00	-	-
非流动负债	14	-	-	-	-
负债总计	15	2,650.00	2,650.00	-	-
净资产	16	997.90	10,960.74	9,962.84	998.38

即：在假定「易达祥置业」名下的房地产实施城市更新，并根据《深圳市城市更新办法》由「易达祥置业」作为该工业区升级改造的具体实施单位（改造主体）对该房地产按照有关假设中载明的地块控制指标、技术经济指标等规划设计要求进行旧工业区拆除类重建改造的前提下，「易达祥置业」之股东全部权益于估值基准日的市场价值为 10,960.74 万元人民币（大写金额：人民币壹亿零玖佰陆拾万柒仟肆佰元整）。

有关评估结果的详细内容参见资产评估结果汇总表和评估明细表。

第五节 估值结论

我们认为,「易达祥置业」在本报告载明的估值目的、价值类型、评估基准和持续经营等评估假设条件下,采用资产基础法评估的「易达祥置业」于估值基准日 2016 年 8 月 31 日的估值结论 10,960.74 万元人民币(大写金额:人民币壹亿零玖佰陆拾万柒仟肆佰元整)。