

关于深圳市易达祥置业有限责任公司

股东全部权益价值

# 价值分析报告

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

## 价值分析报告目录

价值分析报告摘要 .....	1
价值分析报告正文 .....	1
一、  委托方、被评估企业和业务约定书中约定的其他报告使用者 .....	1
(一)  委托方概况 .....	1
(二)  被评估企业概况 .....	1
(三)  业务约定书中约定的其他报告使用者 .....	2
二、  估值目的 .....	2
三、  估值对象和评估范围 .....	2
(一)  估值对象 .....	2
(二)  评估范围 .....	2
(三)  纳入评估范围的主要资产法律权属情况、经济状况和物理状况 .....	3
四、  价值类型及其定义 .....	4
五、  估值基准日 .....	4
六、  估值依据 .....	4
(一)  行为依据 .....	4
(二)  法律依据 .....	4
(三)  准则依据 .....	5
(四)  权属依据 .....	5
(五)  取价依据 .....	5
(六)  其它参考资料 .....	5
七、  估值方法 .....	6
(一)  估值方法的选择 .....	6
(二)  资产基础法应用概要 .....	6
八、  估值程序实施过程 and 情况 .....	7
(一)  明确评估业务基本事项 .....	7
(二)  签订业务约定书 .....	7
(三)  编制评估计划 .....	7
(四)  现场调查 .....	7
(五)  收集评估资料 .....	7
(六)  评定估算 .....	7
(七)  编制和提交评估报告 .....	7
九、  估值假设 .....	8
(一)  基本假设 .....	8
(二)  评估外部环境的假设 .....	8
(三)  估值对象和范围方面的假设 .....	8
(四)  有关资料真实性的假设 .....	8
(五)  本次评估的特定假设 .....	9
十、  估值结论 .....	13
十一、  特别事项说明 .....	14
十二、  报告使用限制说明 .....	14
十三、  报告日 .....	15
价值分析报告附件 .....	17

## 关于深圳市易达祥置业有限责任公司 股东全部权益价值

### 价值分析报告摘要

鹏信咨询字[2016]第 2851 号

**重要提示：**本价值分析报告基于委托方及被评估企业提供的资料、评估人员现场调查和收集的其他资料，本着客观、公正的原则撰写，旨在帮助委托方了解深圳市易达祥置业有限责任公司基于特定假设下的股东全部权益于 2016 年 8 月 31 日的市场价值。但这不是一份完全遵循《中国资产评估准则》要求撰写的估值报告，不具有法律效力，亦不构成具体投资建议。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受 深圳市深宝实业股份有限公司（以下简称「深宝股份」）的委托，就 深圳市易达祥置业有限责任公司（以下简称「易达祥置业」）基于特定假设下的股东全部权益于估值基准日的市场价值进行了价值分析，现将估值报告正文的相关内容摘要如下：

一、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。

二、估值对象及评估范围：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。

三、估值基准日：2016 年 8 月 31 日。

四、价值类型：市场价值。

五、估值方法：采用资产基础法对「易达祥置业」的股东全部权益进行评估。

六、估值结论：

我们认为，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）。

本公司提示价值分析报告的使用者注意：应当充分考虑报告中载明的假设和限定条件及其对估值结论的影响。

估值结论仅在价值分析报告载明的估值基准日成立。报告使用者应当根据估值基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定价值分析报告使用期限。

# 深圳市易达祥置业有限责任公司 股东全部权益价值

## 价值分析报告正文

鹏信咨询字[2016]第 2851 号

深圳市深宝实业股份有限公司：

本公司接受 贵公司的委托，本着客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对 深圳市易达祥置业有限责任公司基于特定假设下的股东全部权益于 2016 年 8 月 31 日的市场价值进行了价值分析。现将估值情况报告如下：

### 一、 委托方、被评估企业和业务约定书中约定的其他报告使用者

#### （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」、贵公司）

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

##### 1、 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。

## 2、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%

## 3、委托方和被评估企业之间的关系

「易达祥置业」系「深宝股份」之控股子公司，「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。

### （三）业务约定书约定的其他报告使用者

本价值分析报告仅限于「深宝股份」使用。

## 二、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。

## 三、估值对象和评估范围

### （一）估值对象

本次估值对象为「易达祥置业」股东全部权益。

### （二）评估范围

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 3-1 所示（金额单位：人民币元）：

表 3.1 「易达祥置业」申报评估的资产状况表

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

### (三) 纳入评估范围的主要资产法律权属情况、经济状况和物理状况

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。

#### 四、 价值类型及其定义

本次估值的价值类型为「易达祥置业」基于特定假设且持续经营前提下的市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，估值对象在估值基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

#### 五、 估值基准日

本次估值基准日是 2016 年 8 月 31 日。估值基准日由委托方确定。

本次估值中所采用的取价标准（包括但不限于：价格、税率、费率、汇率、存贷款利率）均为估值基准日或与估值基准日较近的有效价格标准。

#### 六、 估值依据

本次估值遵循的评估依据主要包括行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

##### （一） 行为依据

1、委托方与本公司签订的《业务约定书》（约定书编号：PXAL-A/S2016-A070）。

##### （二） 法律依据

- 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）。
- 15、《中华人民共和国增值税暂行条例》。

- 16、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》。
- 17、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税[2016]36号。

### **(三) 准则依据**

- 1、《资产评估准则—基本准则》(财企[2004]20号)。
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20号)。
- 3、《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号)。
- 4、《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号)。
- 5、《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230号)。
- 6、《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号)。
- 7、《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号)。
- 8、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号)。
- 9、《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号)。
- 10、《资产评估师关注估值对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号)。
- 11、《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号)。
- 12、《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号)。

### **(四) 权属依据**

- 1、委托方和被评估企业的《企业法人营业执照》、《公司章程》等法律性资料。
- 2、委托方和被评估企业的工商登记信息资料。
- 3、被评估企业提供的《不动产权证书》复印件。
- 4、其他与被评估企业资产的取得、使用等有关的会计凭证及其它资料。

### **(五) 取价依据**

- 1、被评估企业提供的财务会计记录及财务报告。
- 2、有关价格目录或报价资料。
- 3、评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。
- 4、与本次估值有关的其他参考资料。

### **(六) 其它参考资料**

- 1、被评估企业提供的资产评估申报表。
- 2、大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的大华审字[2016]007598号《审计报告》。
- 3、其他参考资料。

## 七、 估值方法

### (一) 估值方法的选择

根据本次估值假设、估值目的、估值对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估选用的估值方法为资产基础法。

### (二) 资产基础法应用概要

根据企业价值评估中的资产基础法的含义，企业价值评估的基本模型为：

股东全部权益价值=企业各项资产的价值之和-企业各项负债的价值之和

各类资产和负债具体的估值方法简述如下：

#### 1、 流动资产—货币资金的评估

「易达祥置业」申报的流动资产为货币资金，具体指银行存款。银行人民币存款以核实后账面价值确定评估价值。

#### 2、 非流动资产—固定资产（房地产）

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》（以下简称《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进行价值分析。

在被评估房地产拟实施城市更新的假设下，本次估值假定该房地产在满足相应的条件指标后，将按照设定的规划指标进行拆除重建。其评估计算公式为：

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

根据评估假设的权益状况、资料收集情况等相关条件，城市更新假设下，本次估值对城市更新后的房地产市场价值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、印花税以及销售费用（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。

“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。

### 3、各类负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关账本及凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。

## 八、 估值程序实施过程和情况

### （一） 明确估值业务基本事项

通过向委托方了解总体方案，明确委托方、被评估企业、估值目的、估值对象和评估范围、估值基准日、报告使用限制、价值分析报告提交时间及方式等估值业务基本事项。

### （二） 签订业务约定书

根据了解的评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托方签署业务约定书。

### （三） 编制评估计划

根据估值项目的具体情况，指派项目经理和评估小组成员。由项目经理编制评估计划，对估值项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划报经部门经理和总经理审核批准。

### （四） 现场调查

根据批准的评估计划，评估人员进驻被评估企业进行现场调查工作，主要包括对企业核心资产的了解、向企业有关人员了解评估范围内实物资产的运行、维护、保养状况等。

### （五） 收集估值资料

根据估值工作的需要，评估人员收集与本次估值相关的各种资料与信息，包括被评估企业的会计报表、资产权属证明材料、有关资产价格的市场信息等。

### （六） 评定估算

根据估值对象的实际状况和特点，制定各类资产的具体评估方法，对评估范围内的资产分别进行评估测算，确定评估价值。

### （七） 编制和提交价值分析报告

项目负责人在以上工作的基础上撰写价值分析报告，并履行本公司内部审核程序后，向委托方提交估值报告。

## 九、 估值假设

本次价值分析中，评估人员遵循了以下估值假设。本价值分析报告及估值结论的成立，依赖于以下估值假设：

### （一） 基本假设

#### 1、 交易假设

交易假设是假定估值对象已经处在交易过程中，评估师根据估值对象的交易条件等模拟市场进行估价。

#### 2、 公开市场假设

公开市场假设是假定估值对象在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

#### 3、 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指估值时假定被评估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定估值方法、参数和依据。

### （二） 评估外部环境的假设

1、 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化。

3、 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

### （三） 估值对象和范围方面的假设

1、 企业未来的经营管理班子尽职，并假定保持既定的经营管理模式。

2、 评估只基于估值基准日现有的资产状况。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大。

3、 本次评估的各项资产均以估值基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以估值基准日的国内有效价格为依据。

4、 评估范围仅以委托方及被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

### （四） 有关资料真实性的假设

本次估值假设委托方及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。当上述条件发生变化时，估值结果一般会失效。

## (五) 本次估值的特定假设

1、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。

2、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。

3、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。

本公司提示价值分析报告的使用者注意：若上述假设不成立或政府最终批准的工业区更新专项规划与设定的规划假设条件不符，本次价值分析意见不成立或需要对估值进行相应调整。

### (1) 申请城市更新的特定分析

根据《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、李朗未来科技城、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《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 号文规定：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%。



**表 4.2.11 工业用地地块容积率**

分级	用地性质	容积率上限
1	新型产业用地 (M0)	≤6.0
2	普通工业用地 (M1)	≤4.0

案例 1、2014 年 9 月 15 日公布的龙岗区坂田街道伟安家具厂城市更新单元计划，其中 M1 工业用地规划容积率为 4.0，M0 新型产业用地规划容积率为 6.0；

地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	计算容积率建筑面积 (m <sup>2</sup> )
01-01	M1	普通工业用地	29932.15	4.0	120500
01-02	M0	新型产业用地	13156.10	6.0	78960
A-01	G1	公共绿地	997.0	--	--

案例 2、2014 年 11 月 11 日公布的龙岗区龙城街道回龙埔新工业区城市更新单元规划中含有新型产业用地、商业用地及二类居住用地，规划容积率均在 4.0 及以上，其中 M0 新型产业用地规划容积率分布在 5.28 至 6.5 之间。

地块控制指标一览表					
地块编号	性质代码	用地性质	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	计容积率建筑面积 (m <sup>2</sup> )
01	M0+C1	新型产业用地+商业用地	36952.6	5.68	210000
02	C1	商业用地	31204.5	3.95	123280
03	M0	新型产业用地	14959.5	5.35	80000
04	M0	新型产业用地	25668.9	5.92	152000
05	M0	新型产业用地	12566.8	5.89	74000
06	M0	新型产业用地	14913.2	6.50	97000
07	M0	新型产业用地	12885.8	5.28	68000
08	M0	新型产业用地	11097.8	6.50	72120
09	R2	二类居住用地	10789.7	4.00	43160

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。

地块指标控制一览表					
用地编号	用地代码	用地性质	用地面积	容积率	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
01-01	M0	新型产业用地	41607.0	6.0	249640
A-01	M0	新型产业用地	990.3	--	--
A-02	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。

地块控制指标一览表					
地块编号	性质代码	用地性质	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	计容积率建筑面积 (m <sup>2</sup> )
01	M0	新型产业用地	15532.1	5.94	92310
02	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 (㎡)	准入产业
1	<u>A907-0159</u>	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	<u>A608-0162</u>	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	<u>T401-0100</u>	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	<u>A625-0056</u>	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	<u>G03603-0047</u>	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	<u>G03603-0047</u>	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，本次评估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%。则本次评估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 <sup>2</sup> /个
总建筑面积		74,404.40	平方米	
建筑覆盖率		40	%	

## 十、 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	-	-	-	-

项目		账面价值	评估价值	增值额	增值率%
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）。

有关估值结果的详细内容参见资产评估结果汇总表和评估明细表。

## 十一、 特别事项说明

价值分析报告所载估值结果仅反映估值对象在本次估值目的、价值类型、评估基准和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响估值结论，但在目前情况下我们无法估计其对估值结果的影响程度。谨请报告使用人和阅读人注意。

1、本次评估「易达祥置业」的股东全部权益于估值基准日之市场价值时，未考虑控股股权、股权流动性等因素对股权价值的影响。

2、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》、《深圳市城市更新办法》等城市更新规定，「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进行价值分析。

据此，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，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。

本公司提示价值分析报告的使用者注意：若上述假设不成立或政府最终批准的工业区更新专项规划与设定的规划假设条件不符，上述价值分析意见不成立或需要对估值进行相应调整。

## 十二、 报告使用限制说明

1、本价值分析报告只能用于报告载明的估值目的和用途。

2、本价值分析报告只能由报告载明的报告使用者使用。

3、未征得本评估机构同意并审阅相关内容，本报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4、估值结论仅在价值分析报告载明的估值基准日成立。报告使用者应当根据估值基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定价值分析报告使用期限。

### 十三、 报告日

本公司于 2016 年 9 月 23 日形成最终专业意见，并签署本估值报告。

本报告附有若干附件，系本价值分析报告的组成部分。

(以下无正文)

(本页无正文，为价值分析报告签署页)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

中国·深圳

二〇一六年九月二十三日

## 价值分析报告附件

- 附件一：委托方及被评估企业营业执照(复印件)；
- 附件二：委托方及被评估企业承诺函；
- 附件三：被评估企业主要资产的产权状况文件(复印件)；
- 附件四：被评估企业于估值基准日经审计的资产负债表；
- 附件五：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司企业法人营业执照(复印件)；
- 附件六：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司资产评估资格证书(复印件)；
- 附件七：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司证券期货相关业务评估资格证书(复印件)；
- 附件八：资产评估项目评估明细表。

附件一：委托方及被评估企业营业执照(复印件)

附件二：委托方及被评估企业承诺函

附件三：被评估企业主要资产的产权状况文件(复印件)

附件四：被评估企业于估值基准日经审计的资产负债表

附件五：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司企业法人营业执照(复印件)

附件六：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司资产评估资格证书(复印件)

附件七：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司证券期货相关业务评估资格证书(复印件)

附件八：资产评估项目评估明细表