

东莞市飞马物流有限公司基于财务报告目的
需了解位于东莞市黄江镇的投资性房地产公允价值
评估报告

银信评报字[2017]沪第 0039 号

银信资产评估有限公司

2017 年 1 月 24 日

目 录

评估师声明.....	1
摘 要.....	2
正 文.....	5
一、委托方、产权持有单位概况.....	5
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	9
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程和情况.....	16
九、评估假设.....	17
十、评估结论.....	18
十一、特别事项说明.....	19
十二、评估报告使用限制说明.....	20
十三、评估报告日.....	21
附 件.....	22



评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、产权持有单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们在评估对象中没有现存或者预期的利益，与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象在评估基准日的价值进行分析、估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

东莞市飞马物流有限公司基于财务报告目的
需了解位于东莞市黄江镇的投资性房地产公允价值
评估报告

银信评报字[2017]沪第 0039 号

摘 要

一、项目名称：东莞市飞马物流有限公司基于财务报告为目的需了解位于东莞市黄江镇的投资性房地产公允价值评估项目

二、委托方：深圳市飞马国际供应链股份有限公司

三、其他评估报告使用者：委托方、产权持有单位股东、相关会计师事务所及国家法律、法规明确的为实现与本次评估目的相关经济行为而需要使用本评估报告的相关当事方。

四、产权持有单位：东莞市飞马物流有限公司

五、评估目的：东莞市飞马物流有限公司基于财务报告目的，需对位于东莞市黄江镇的投资性房地产公允价值进行评估，为其提供价值参考

六、经济行为：东莞市飞马物流有限公司基于财务报告目的需了解其所涉及的投资性房地产公允价值

七、评估对象与评估范围：本次评估对象和范围是产权持有单位所申报的位于东莞市黄江镇黄牛埔村的投资性房地产，包括房屋建筑物和土地使用权。

八、价值类型：市场价值

九、评估基准日：2016年12月31日

十、评估方法：市场法、基准地价修正法

十一、评估结论：在评估基准日2016年12月31日，评估对象账面值198,616,403.23元，评估价值2,191,755,900.00元，人民币大写金额为贰拾壹亿玖仟壹佰柒拾伍万伍仟玖佰元整，评估增值1,993,139,496.77元，增值率为1003.51%。

十二、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对东莞市飞马物流有限公司基于财务报告目的所涉及的投资性房地产公允价值核实之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即2016年12月31日至2017年12月30



日)有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、特别事项说明：

(一)评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，不涉及到评估师和评估机构对评估目的所对应经济行为的可行性做出任何判断。评估工作不可避免地一定程度上依赖于委托方、被评估单位和其他关联方提供的关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托方、被评估单位提供的有关经济行为文件、资产所有权文件、证件及会计凭证，以及技术参数、经营数据等评估相关文件、资料的真实合法为前提。相关资料的真实性及完整性会对评估结果产生影响，评估人员假定这些信息资料均为可信，对其真实性和完整性不能做出任何保证。这些资料的真实性和完整性由委托方或被评估单位负责，评估人员无责任向有关部门核实，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

(二)企业存在的可能影响委估资产价值评估的瑕疵事项，在委托方及被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(三)资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

(四)本评估报告仅为本次评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

(五)根据东莞市“三旧”改造领导小组办公室文件(东三旧[2013]76号)，2013年5月23日，东莞市“三旧”改造领导小组办公室同意将飞马物流所持有的土地使用权用途进行变更，变更前均为工业用地，于2016年11月21日，飞马物流已完成该土地用途变更，并与东莞市国土资源局签订了编号为“东国土资出让改(三旧)合【2016】21号”、“东国土资出让改(三旧)合【2016】22号”、“东国土资出让改(三旧)合【2016】23号”、“东国土资出让改(三旧)合【2016】24号”、“东国土资出让改(三旧)合【2016】25号”、“东国土资出让改(三旧)合【2016】26号”国有建设用地使用权出让合同，于2016年12月9日已交清土地出让金，于2016年12月13日交清相关印花税、契税，截止至评估基准日，飞马物流尚未取得相关土



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

地使用权证。本次评估按照土地出让合同记载的面积及相关参数为基础进行测算。

（六）纳入评估范围的土地使用权目前建有 36 栋商铺楼及 1 处仓库，该商铺及仓库均为飞马物流所有。该部分房屋建筑物为土地使用权性质变更前所建造，按照土地出让合同的约定，取得的相关土地需在 2017 年 11 月 20 日之前开工，在 2019 年 11 月 20 日之前竣工（如不能按期开工，应提前 30 日申请延期，延建期限不得超过一年），按照土地出让合同进行投资开发，完成开发投资总额百分之二十五以上，方可将土地使用权转让、出租、抵押。因评估基准日产权持有单位宗地上的房屋建筑尚未进行拆除重建，且也在约定的开工日期之内，故本次宗地上的房屋建筑按照评估基准日时点的状态进行评估，提醒报告使用者注意。

（七）根据产权持有单位签订的土地出让合同，由于土地用途的变更，原有的房屋建筑物已不符合变更土地用途后的规划，该房屋建筑物应当拆除重新规划，本次评估未考虑该房屋建筑物拆除费用，提请报告使用者注意。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

东莞市飞马物流有限公司基于财务报告目的 需了解位于东莞市黄江镇的投资性房地产公允价值 评估报告

银信评报字[2017]沪第 0039 号

正 文

东莞市飞马物流有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，就东莞市飞马物流有限公司基于财务报告目的所涉及的投资性房地产公允价值核实之事宜，按照必要的评估程序，对纳入评估范围内的投资性房地产采用适当的方法于基准日 2016 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有单位概况

（一）委托方和其他评估报告使用者：

1、委托方概况

委托方名称：深圳市飞马国际供应链股份有限公司（简称“飞马国际”）

统一社会信用代码：914403007084294519

住所：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 26 楼 2601 室

法定代表人：黄壮勉

注册资本：97228.258 万元人民币

公司类型：上市股份有限公司

经营范围：国内商业（不含限制项目）；物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；经营进出口及相关配套业务；接受金融机构委托从事金融外包服务（根据法律、行政法规、国务院决定等规定需要审批的，依法取得相关审批文件后方可经营）；租赁和商务服务业；批发业；供应链管理及相关配套服务；投资兴办实业；计算机软硬件开发。（以上不含法律、政策法规、国务院决定规定禁止的及需前置审批的项目，



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

限制的项目需取得许可后方可经营)。交通运输业、装卸搬运和其他运输服务业、仓储业。

成立日期：1998年07月09日

营业期限：长期

2、其他评估报告使用者

委托方、产权持有单位股东、相关会计师事务所及国家法律、法规明确的为实现与本次评估目的相关经济行为而需要使用本评估报告的相关当事方。

(二) 产权持有单位

1、产权持有单位概况

产权持有单位名称：东莞市飞马物流有限公司（简称：“飞马物流”）

统一社会信用代码：914419007462913349

住所：东莞市黄江镇华南塑胶城B区201-205号

法定代表人：黄固喜

注册资本：人民币伍仟万元

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

经营范围：销售：计算机及配件、机电产品、仪器仪表、通信设备、电子元器件、钢材、矿产品（国家限制项目除外）、汽车零部件、五金工具、百货、橡塑制品、纺织原料及产品（除棉花收购）、鞋帽、工艺品、家用电器、家具及其他木制品、珠宝首饰；普通货运：货物仓储（不含危险化学品）；物流信息咨询及相关计算机网络技术开发；投资开办塑胶城市场；从事货物进口、技术进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

成立日期：二〇〇三年一月十六日

营业期限：长期

2、委估物业简介

委估商铺共3层，建筑面积2,432.70平方米，钢筋混凝土结构，房屋建成于2005年4月，已使用年限9.76年，外墙涂料，内墙刮腻子，玻璃门及卷帘门，铝合金窗，楼梯为扶手楼梯，无电梯。

委估仓库建筑面积8,828.00平方米，钢构件结构，建成于2008年6月，已使用年限6.59年，1层，铁皮门，无电梯。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

委估道路位于产权持有单位厂区内，为混凝土路面，道路面积约为90,000.00m²，道路建成于2008年6月，目前正常使用。

纳入评估范围的6宗地均位于广东省东莞市黄江镇黄牛埔村，根据东莞市“三旧”改造领导小组办公室文件（东三旧[2013]76号），2013年5月23日，东莞市“三旧”改造领导小组办公室同意将飞马物流所持有的土地使用权用途进行变更，变更前均为工业用地，于2016年11月21日，飞马物流已完成该土地用途变更，并与东莞市国土资源局签订了编号为“东国土资出让改（三旧）合【2016】21号”、“东国土资出让改（三旧）合【2016】22号”、“东国土资出让改（三旧）合【2016】23号”、“东国土资出让改（三旧）合【2016】24号”、“东国土资出让改（三旧）合【2016】25号”、“东国土资出让改（三旧）合【2016】26号”国有建设用地使用权出让合同，于2016年12月9日已交清土地出让金，于2016年12月13日交清相关印花税、契税，截止至评估基准日，飞马物流尚未取得相关土地使用权证，待估宗地使用权面积合计为135,928.23平方米。纳入评估范围的土地上目前建有36栋商铺楼及1处仓库。

东莞市飞马物流有限公司园区内共有36栋商铺楼，其中2栋有20间商铺，34栋有18间商铺。一间商铺共三层：一楼堆料处及门面，二、三楼为办公及生活区等。一间商铺的租金均价约为每月2000元，管理费150元。园区内仓库面积共8,828.00平方米，全部对外出租。目前已签订的租约最后的期限为2017年12月31日。

二、评估目的

东莞市飞马物流有限公司基于财务报告目的，需对位于东莞市黄江镇的投资性房地产公允价值进行评估，为其提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象和评估范围是产权持有单位所申报的位于黄江镇黄牛埔村的投资性房地产，包括房屋建筑物和土地使用权。

具体情况如下：

房屋建筑物：

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²	账面原值	账面净值
----	-------	----	------	------------------------	------	------



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²	账面原值	账面净值
1	土建商铺	钢混	2005/4/1	88,163.13	115,637,964.90	74,657,042.59
2	轻钢仓库	钢结构	2008/6/1	8,828.00	20,521,804.56	1,026,090.23
3	配套类	地面道路	2008/6/1	90,000.00	15,991,562.85	799,578.14
合计				186,991.13	152,151,332.31	76,482,710.96
减：房屋建筑物减值准备						
合计				186,991.13	152,151,332.31	76,482,710.96

土地使用权：

金额单位：人民币元

序号	出让合同编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	面积(m ²)	账面价值
1	东国土资出让改 (三旧)合 【2016】21号	黄江镇黄 牛埔村	2016/11/21	协议出让	商业用地 (商业金 融用地)	40年	7,605.70	11,521,380.57
2	东国土资出让改 (三旧)合 【2016】22号	黄江镇黄 牛埔村	2016/11/21	协议出让	商业用地 (商业金 融用地)	40年	7,205.44	7,796,466.26
3	东国土资出让改 (三旧)合 【2016】23号	黄江镇黄 牛埔村	2016/11/21	协议出让	商业用地 (商业金 融用地)	40年	13,029.98	19,738,269.72
4	东国土资出让改 (三旧)合 【2016】24号	黄江镇黄 牛埔村	2016/11/21	协议出让	城镇住宅 用地	商业40年、 住宅70年	44,135.63	34,384,215.67
5	东国土资出让改 (三旧)合 【2016】25号	黄江镇黄 牛埔村	2016/11/21	协议出让	城镇住宅 用地	商业40年、 住宅70年	39,018.04	42,218,494.76
6	东国土资出让改 (三旧)合 【2016】26号	黄江镇黄 牛埔村	2016/11/21	协议出让	科教用地	50年	24,933.44	6,474,865.29

根据东莞市“三旧”改造领导小组办公室文件（东三旧[2013]76号），2013年5月23日，东莞市“三旧”改造领导小组办公室同意将飞马物流所持有的土地使用权用途进行变更，变更前均为工业用地，于2016年11月21日，飞马物流已完成该土地用途变更，并与东莞市国土资源局签订了编号为“东国土资出让改（三旧）合【2016】21号”、“东国土资出让改（三旧）合【2016】22号”、“东国土资出让改（三旧）合【2016】23号”、“东国土资出让改（三旧）合【2016】24号”、“东国土资出让改（三旧）合【2016】25号”、“东国土资出让改（三旧）合【2016】26号”国有建设用地使用权出让合同，于2016年12月9日已交清土地出让金，于2016年12月13日交清相关印花税、契税，截止至评估基准日，飞马物流尚未取得相关土地使



用权证。

纳入评估范围的土地使用权目前建有 36 栋商铺楼及 1 处仓库，该商铺及仓库均为飞马物流所有。

委估资产均处于正常使用或受控状态。

上述列入评估范围的资产与委托评估时确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

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，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

评估基准日 2016 年 12 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

根据评估目的与委托方协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年中华人民共和国主席令第 46 号）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2005 年中华人民共和国主席令第 42 号）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 5、《城镇土地估价规程》（GBT18508-2014）；
- 6、《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》（GBT50291-2015）
- 7、其他有关的法律、法规和规章制度。

（二）评估准则依据

- 1、资产评估准则—基本准则；



- 2、资产评估职业道德准则—基本准则；
- 3、资产评估职业道德准则—独立性；
- 4、资产评估准则—评估报告；
- 5、资产评估准则—评估程序；
- 6、资产评估准则—工作底稿；
- 7、资产评估准则—业务约定书；
- 8、资产评估准则—不动产；
- 9、以财务报告为目的的评估指南（试行）；
- 10、资产评估价值类型指导意见；
- 11、资产评估师关注评估对象法律权属指导意见。

（三）产权依据

- 1、委托方及产权持有单位营业执照；
- 2、编号为“东国土资出让改（三旧）合【2016】21号”、“东国土资出让改（三旧）合【2016】22号”、“东国土资出让改（三旧）合【2016】23号”、“东国土资出让改（三旧）合【2016】24号”、“东国土资出让改（三旧）合【2016】25号”、“东国土资出让改（三旧）合【2016】26号”国有建设用地使用权出让合同；
- 3、房屋产权证（粤房地权证莞字 210007271 号、粤房地权证莞字 2100075264 号至粤房地权证莞字 2100419689 号共 34 项房地产）。

（四）取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；
- 3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 4、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 5、与产权持有单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 6、委托方及产权持有单位提供的其他与评估有关的资料；
- 7、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 8、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

根据资产评估准则的有关规定，我国资产评估机构进行资产评估时采取的评估技



术思路有市场法、成本法、收益法。具体的评估方法，应根据评估目的并结合待估资产的价值类型、评估对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，适当选取。

评估人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察后，根据评估对象的特点和实际状况，采用如下方法进行评估：

1. 房屋建筑物

根据评估目的及评估对象的状况，对房屋建筑物类固定资产资产评估采用重置成本法。

重置成本法是基于房屋建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建筑物在全新状态下的重置全价或成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物评估值的一种评估方法。基本公式如下：

房屋建筑物评估值=重置全价×成新率

2. 土地使用权

(1) 市场比较法定义

根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。

市场比较法基本原理

根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以估算待估宗地价格的方法。

市场比较法计算公式

$$P=PB\times A\times B\times C\times D\times E$$

式中：

P—待估宗地价格；

PB—可比实例价格；

A—待估宗地交易情况指数除以可比实例宗地交易情况指数；

B—待估宗地估价期日地价指数除以可比实例宗地交易日期地价指数；

C—待估宗地地类（用途）修正指数除以可比实例土地用途修正指数；



D—待估宗地使用年期修正指数除以可比实例年期修正指数；

E—待估宗地区域因素条件指数除以可比实例宗地区域因素条件指数；

F—待估宗地个别因素条件指数除以可比实例宗地个别因素条件指数；

(2) 基准地价系数修正法定义

利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等成果，按照替代原则，将估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表对基准地价进行修正，从而求取估价对象在估价期日价格的方法。

东莞市基准地价的基本内容：

本次基准地价的内涵是土地在正常市场条件、区域设定土地开发程度、设定容积率法和法定最高年限下于估价时点 2013 年 1 月 1 日的城镇国有建设用地土地熟地价格，它包括土地取得费用（征地或拆迁的费用及相关税费）、土地开发费用和土地有偿使用费。土地使用年限商业用地为 40 年、住宅用地为 70 年、工业为 50 年，币种为人民币。基准地价的内涵见下表。

东莞市土地价格内涵表

单位：元/平方米

土地用途	设定容积率	使用年限	地价表现形式	土地开发程度	评估基准日
商业	2.0	40 年	首层楼面地价	五通一平	2013 年 1 月 1 日
住宅	2.0	70 年	平均楼面地价	五通一平	2013 年 1 月 1 日
工业	1.5	50 年	地面地价	五通一平	2013 年 1 月 1 日
备注	1、五通一平指宗地红线外通路、供水、排水、通电、通讯；宗地红线内场地平整。 2、商业路线价区段为标准深度 15 米，宽度 4 米的临街铺面价格区段（其中大型商场区片为该商场实际首层面积）。 3、土地利用状况：商业用地设定容积率 2.0，建筑密度为 40%；住宅用地设定容积率 2.0，建筑密度为 33%；工业用地设定容积率 1.5，建筑密度 40%。				

结合此次基准地价更新的特点，地价成果中包含了级别、区片（区段）和网格点地价三种不同层次的表现形式。在价格内涵上，三个层次的地价成果一致，均按上述分类和条件进行界定。

(1) 应用基准地价系数修正法评估宗地地价一般步骤

应用基准地价系数修正法评估宗地地价，是利用城镇基准地价和宗地地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地区域条件和个别条件与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表，选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取待估宗地在估价期日价格的方法。其主要步骤如下：

A. 收集网格点基准地价的成果资料



资料主要包括：基准地价图（表）、宗地地价修正系数表和相应的因素说明表。

B. 确定待估宗地所处的网格点基准地价

确定待估宗地所在的位置，查找待估宗地对应的网格点基准地价，选择相应的宗地地价修正系数表和因素条件说明表。

C. 调查宗地地价影响因素的指标条件

通过实地调查和测算，获取影响宗地地价的包括容积率水平、使用年期、宗地面积和形状等在内的个别因素指标。具体有：

a 商业用地：容积率（所处楼层）、用地类型、临街宽度、临街深度、街角地状况、使用年期、宗地形状、地质状况、周边环境以及待估宗地的内外的基础设施配套情况。

b 住宅用地：容积率、用地类型修正系数、朝向、使用年期、宗地形状、地质状况、周边环境以及待估宗地的内外的基础设施配套情况。

c 工业用地：交通条件、使用年期、用地类型修正系数、宗地形状、地质状况、周边环境以及待估宗地的内外的基础设施配套情况。

D. 确定修正系数

将宗地的个别因素指标条件与宗地地价个别因素修正系数表的条件描述进行比较，确定个别因素修正系数。

E. 计算宗地地价

在收集到上述资料后，就可以按照对应用途基准地价计算公式进行评估实务的应用。

(2) 应用基准地价系数修正法评估宗地地价计算公式

A. 商业用地宗地地价公式（批发零售用地及其它商服用地）

a 所临道路不存在路线价时，公式为：

◇ 容积率 <1 时（注：此时的地价为地面地价）：

商业用地单位面积地价=〔商业网格点基准地价 \times 用地类型修正系数 \times 街角地修正系数 \times （ $1+\sum k$ ） \pm 开发程度修正值〕 \times 期日修正系数

商业用地总价=商业用地单位面积地价 \times 总土地面积 \times 土地剩余使用年期修正系数

$\sum k$ 为其他个别因素修正系数之和，以下同。



◇ 容积率 ≥ 1 时（注：此时的地价为楼面地价）：

①应用于已建项目或有满足楼层修正系数的指标的待开发商业用地

商业用地首层楼面地价=（商业网格点基准地价 \times 用地类型修正系数 \times 街角地修正系数 \times （ $1+\Sigma k$ ） \pm 开发程度修正值 \div 容积率） \times 期日修正系数

某楼层商业用地楼面地价=商业用地首层楼面地价 \times 对应层数的楼层修正系数

某楼层总地价=商业用地某层楼面地价 \times 某层商业建筑面积

商业用地总地价=各楼层总地价之和 \times 土地剩余使用年期修正系数

②应用于待开发项目

商业用地单位楼面地价=（商业网格点基准地价 \times 用地类型修正系数 \times 容积率修正系数 \times 街角地修正系数 \times （ $1+\Sigma k$ ） \pm 开发程修正值 \div 容积率） \times 期日修正系数

商业用地总地价=商业用地单位楼面地价 \times 商业总建筑面积 \times 土地剩余使用年期修正系数

b 所临道路存在路线价时，公式为：

◇ 容积率 < 1 时（注：此时的地价为地面地价）：

商业用地单位面积地价= {（路线价 \times 深度修正 \times 宽深比修正 \times 标准深度内土地面积 $+$ 商业网格点基准地价 \times （商业总土地面积-标准深度内土地面积）） \div 商业总土地面积 \times 用地类型修正系数 \times 街角地修正系数 \times （ $1+\Sigma k$ ） \pm 开发程度修正值 } \times 期日修正系数

商业用地总地价=商业用地单位面积地价 \times 商业总土地面积 \times 土地剩余使用年期修正系数

◇ 容积率 ≥ 1 时（注：此时的地价为楼面地价）：

①应用于已建项目或有满足楼层修正系数的指标的待开发商业用地

商业用地首层楼面地价= {（路线价 \times 深度修正 \times 宽深比修正 \times 标准深度内首层建筑面积 $+$ 商业网格点基准地价 \times （首层楼层总建筑面积-标准深度内首层建筑面积）） \div 首层总建筑面积 \times 用地类型修正系数 \times 街角地修正系数 \times （ $1+\Sigma k$ ） \pm 开发程度修正值 \div 容积率 } \times 期日修正系数

某楼层商业用地楼面地价=商业用地首层楼面地价 \times 对应层数的楼层修正系数

某楼层总地价=商业用地某层楼面地价 \times 某层商业建筑面积

总地价=各楼层总地价之和 \times 土地剩余使用年期修正系数



②应用于待开发项目

商业用地单位楼面地价= { (路线价×深度修正×宽深比修正×标准深度内建筑面积+商业网格点基准地价×(总建筑面积-标准深度内建筑面积)) ÷商业总建筑面积×容积率修正系数×用地类型修正系数×街角地修正系数×(1+Σk) ±开发程度修正值÷容积率} ×期日修正系数

商业用地总地价=商业用地单位楼面地价×商业总建筑面积×土地剩余使用年期修正系数

c 商业用地位于大型商场区片内时：

商业用地首层楼面地价= (大型商场区片价±开发程度修正值÷容积率) ×期日修正系数

某楼层商业用地楼面地价=商业用地首层楼面地价×对应层数的楼层修正系数

某楼层总地价=商业用地某层楼面地价×某层商业建筑面积

总地价=各楼层总地价之和×土地剩余使用年期修正系数

d 当宗地所处地段既有路线价区段又有大型商场区片时，取路线价总价与大型商场区片价价高者参照各自计算公式测算。

B. 住宅用地宗地地价公式

◇ 容积率<1时 (注：此时的地价为地面地价)：

住宅用地单位面积地价= (住宅网格点基准地价×用地类型修正系数×容积率修正系数×(1+Σk) ×住宅临江、临湖修正系数±开发程度修正值) ×期日修正系数×土地剩余使用年期修正系数

总地价=住宅用地单位面积地价×土地面积

◇ 容积率≥1时 (注：此时的地价为楼面地价)：

住宅用地平均楼面地价= (住宅网格点基准地价×用地类型修正系数×容积率修正系数×(1+Σk) ×住宅临江、临湖修正系数±开发程度修正值÷容积率) ×期日修正系数×土地剩余使用年期修正系数

总地价=住宅用地平均楼面地价×住宅总建筑面积

◇ 评估具体某一楼层地价时，需要使用楼层楼面地价分配系数的计算公式 (此公式仅应用于测算某楼层的地价)：

住宅用地平均楼面地价= (住宅网格点基准地价×用地类型修正系数×容积率修



正系数 $\times (1+\sum k) \times$ 住宅临江、临湖修正系数 \pm 开发程度修正值 \div 容积率 $) \times$ 期日修正系数 \times 土地剩余使用年期修正系数

某楼层住宅用地楼面地价=平均楼面地价 \times 对应楼层的楼层修正系数

某层的总地价=对应楼层的楼面地价 \times 对应楼层的建筑面积

宗地总地价=各楼层总地价之和

C. 工业用地宗地地价计算公式进行计算：工业用地单位面积地价=（工业网格点基准地价 \times 用地类型修正系数 $\times (1+\sum k) \times$ 工业临港区修正系数 \pm 开发程度修正值 $) \times$ 期日修正系数 \times 土地剩余使用年期修正系数

总地价=工业用地单位面积地价 \times 土地总面积

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估中心委托后，选派评估人员，组成项目评估小组开展评估中心工作，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方、产权持有单位、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托方签订业务约定书。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托方、产权持有单位过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，包括对不动产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。



（五）收集资产评估资料

通过与委托方、产权持有单位沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托方等进行必要的沟通，听取委托方、产权持有单位等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、产权持有单位、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托方。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行评估，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取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、非强制条件下进行的。

3、持续经营假设

假设在评估目的经济行为实现后，委估土地将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用和经营。因委估商铺、仓库和道路所处土地的性质变更，根据出让合同，建设项目需在2017年11月20日之前开工，故本次委估的商铺、仓库和道路使用期限截止至2017年11月20日，即尚可使用年限为0.9年。

（二）宏观经济环境假设

1、国家对被评估资产的转让无特殊限制。



- 2、社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化。
- 3、无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响。

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象无影响其持续使用的重大技术故障，该项资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该项资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该项资产价值产生不利影响。

（四）限制性假设

1、对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2、对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3、对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

4、我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

5、本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与产权持有者之间充分揭示的前提下做出的。

十、评估结论

（一）评估结论

在评估基准日 2016 年 12 月 31 日，评估对象账面值 198,616,403.23 元，评估价值 2,191,755,900.00 元，人民币大写金额为贰拾壹亿玖仟壹佰柒拾伍万伍仟玖佰元整，评估增值 1,993,139,496.77 元，增值率为 1003.51%，增值原因为近年来东莞市房地产价格上涨所致。

（二）评估结论成立的条件



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 4、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

（一）评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，不涉及到评估师和评估机构对评估目的所对应经济行为的可行性做出任何判断。评估工作不可避免地一定程度上依赖于委托方、被评估单位和其他关联方提供的关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托方、被评估单位提供的有关经济行为文件、资产所有权文件、证件及会计凭证，以及技术参数、经营数据等评估相关文件、资料的真实合法为前提。相关资料的真实性及完整性会对评估结果产生影响，评估人员假定这些信息资料均为可信，对其真实性和完整性不能做出任何保证。这些资料的真实性和完整性由委托方或被评估单位负责，评估人员无责任向有关部门核实，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

（二）企业存在的可能影响委估资产价值评估的瑕疵事项，在委托方及被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（三）资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

（四）本评估报告仅为本次评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

（五）根据东莞市“三旧”改造领导小组办公室文件（东三旧[2013]76号），2013年5月23日，东莞市“三旧”改造领导小组办公室同意将飞马物流所持有的土地使用权用途进行变更，变更前均为工业用地，于2016年11月21日，飞马物流已完成该土地用途变更，并与东莞市国土资源局签订了编号为“东国土资出让改（三旧）合【2016】21号”、“东国土资出让改（三旧）合【2016】22号”、“东国土资出让改



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

（三旧）合【2016】23号”、“东国土资出让改（三旧）合【2016】24号”、“东国土资出让改（三旧）合【2016】25号”、“东国土资出让改（三旧）合【2016】26号”国有建设用地使用权出让合同，于2016年12月9日已交清土地出让金，于2016年12月13日交清相关印花税、契税，截止至评估基准日，飞马物流尚未取得相关土地使用权证。本次评估按照土地出让合同记载的面积及相关参数为基础进行测算。

（六）纳入评估范围的土地使用权目前建有36栋商铺楼及1处仓库，该商铺及仓库均为飞马物流所有。该部分房屋建筑物为土地使用权性质变更前所建造，按照土地出让合同的约定，取得的相关土地需在2017年11月20日之前开工，在2019年11月20日之前竣工（如不能按期开工，应提前30日申请延期，延建期限不得超过一年），按照土地出让合同进行投资开发，完成开发投资总额百分之二十五以上，方可将土地使用权转让、出租、抵押。因评估基准日产权持有单位宗地上的房屋建筑尚未进行拆除重建，且也在约定的开工日期之内，故本次宗地上的房屋建筑按照评估基准日时点的状态进行评估，提醒报告使用者注意。

（七）根据产权持有单位签订的土地出让合同，由于土地用途的变更，原有的房屋建筑物已不符合变更土地用途后的规划，该房屋建筑物应当拆除重新规划，本次评估未考虑该房屋建筑物拆除费用，提请报告使用者注意。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用说明

1、本报告的使用权归委托方所有。委托方或者经委托方同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本咨询报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和产权持有单位的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对产权持有单位提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但我们不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

3、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系产权持有单位提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

准确性做出保证。

(二) 限制说明

- 1、本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。
- 4、本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

(三) 评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即2016年12月31日至2017年12月30日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为2017年1月24日。

银信资产评估有限公司

资产评估师：



资产评估师：



2017年1月24日



附 件

- 1、评估明细表；
- 2、委托方和产权持有单位企业法人营业执照；
- 3、编号为“东国土资出让改（三旧）合【2016】21号”、“东国土资出让改（三旧）合【2016】22号”、“东国土资出让改（三旧）合【2016】23号”、“东国土资出让改（三旧）合【2016】24号”、“东国土资出让改（三旧）合【2016】25号”、“东国土资出让改（三旧）合【2016】26号”国有建设用地使用权出让合同复印件；
- 4、房屋产权证（粤房地权证莞字 210007271 号、粤房地权证莞字 2100075264 号至粤房地权证莞字 2100419689 号共 34 项房地产）；
- 5、委托方、产权持有单位的承诺函；
- 6、资产评估师的承诺函；
- 7、资产评估机构资格证书及证券资质证书复印件；
- 8、资产评估职业资格证书登记卡复印件；
- 9、资产评估机构企业法人营业执照复印件。