

珠海凯雷电机有限公司  
位于珠海市高新区唐家湾镇金凤路1号  
工业用房屋建筑物市场租金  
评估咨询报告

北方亚事咨评字[2018]第01-248号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)  
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二零一八年十二月十五日



## 目 录

声 明 .....	1
评估咨询报告正文 .....	2
一、委托人和报告使用者 .....	2
二、评估咨询目的 .....	3
三、评估咨询对象和范围 .....	4
四、价值类型及其定义 .....	6
五、评估咨询基准日 .....	7
六、评估咨询依据 .....	7
七、评估咨询方法 .....	8
八、评估咨询假设 .....	8
九、评估咨询程序实施过程和情况 .....	10
十、评估咨询结论 .....	11
十一、特别事项说明 .....	11
十二、报告使用限制说明 .....	13
十三、评估咨询报告日 .....	14
附 件 .....	15

## 声 明

(一)就评估咨询人员所知，评估咨询报告中陈述的事项是客观的。评估咨询机构及参加本次评估的评估咨询人员在评估咨询对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托人和相关当事方无任何利害关系，对委托人和相关当事方不存在偏见；

(二)评估咨询报告的分析结论是在所依据的假设和限制条件基础上形成的，仅在评估咨询报告设定的假设和限制条件下成立；

(三)评估咨询人员对评估咨询范围内的房屋建筑物进行了现场勘察核实。评估咨询结论仅在报告载明的有效期内有效。

(四)评估咨询人员及其所在评估咨询机构具备本评估咨询业务所需的执业资质和相关专业评估咨询经验，评估咨询过程中没有运用其它评估咨询机构或专家的工作成果。

珠海凯雷电机有限公司  
位于珠海市高新区唐家湾镇金凤路1号  
工业用房屋建筑物市场租金  
评估咨询报告正文

北方亚事咨评字[2018]第01-248号

广东德豪润达电气股份有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受贵公司的委托，根据国家有关评估咨询的规定，遵循评估的相关原则，按照公认的评估咨询方法，为广东德豪润达电气股份有限公司拟租入房屋建筑物的市场租金进行估算。本评估咨询机构评估咨询人员对房屋建筑物资产在评估咨询基准日（2018年11月30日）所表现的市场租金作出了公允反映。

现将评估咨询情况及评估咨询结果报告如下：

## 一、委托人和报告使用者

### （一）委托人概况

名称：广东德豪润达电气股份有限公司  
类型：股份有限公司(上市)  
住所：广东省珠海市香洲区唐家湾镇金凤路1号  
法定代表人：王晟  
注册资本：176472.00万人民币  
成立日期：1996年05月14日  
经营期限：长期

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座  
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@icn.com.cn 邮编：100053



经营范围：开发、生产家用电器、电机、电子、轻工产品、电动器具、自动按摩设备、健身器械、烤炉、厨房用具、发光二极管、发射接收管、数码管、半导体 LED 照明、半导体 LED 装饰灯、太阳能 LED 照明、LED 显示屏系列、现代办公用品、通讯设备及其零配件（不含移动通信终端设备及需主管部门审批方可生产的设备）；开发、生产上述产品相关的控制器及软件，设计制造与上述产品相关的模具；上述产品的技术咨询服务；销售本公司生产的产品并进行售后服务；LED 芯片的进出口贸易。■根据《珠海经济特区商事登记条例》，经营范围不属登记事项。以下经营范围信息由商事主体提供，该商事主体对信息的真实性、合法性负责：（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）

## （二）产权持有人概况

名称：珠海凯雷电机有限公司（以下简称“凯雷电机公司”或“公司”）

类型：其他有限责任公司

住所：珠海市高新区创新海岸科技六路 18 号之一 1-2 层

法定代表人：陈桂龙

注册资本：55850.75 万人民币

成立日期：2008 年 06 月 02 日

经营期限：长期

经营范围：开发、生产、销售：家用电器、电机、电子产品、电动器具、自动按摩设备、厨房用具、办公用品、通讯设备及其零配件；设计、生产、销售：模具。根据《珠海经济特区商事登记条例》，经营范围不属登记事项。以下经营范围信息由商事主体提供，该商事主体对信息的真实性、合法性负责：（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）

## （三）报告使用者

本评估咨询报告的使用者为委托人及法律法规规定的其他使用者。

## 二、评估咨询目的

根据评估咨询委托合同的约定，本次评估咨询目的是估算位于珠海市高新区

唐家湾镇金凤路 1 号工业用房屋建筑物市场租金，为广东德豪润达电气股份有限公司拟租入该房屋建筑物提供参考。

### 三、评估咨询对象和范围

#### (一) 评估咨询的对象

纳入本次评估咨询的对象为珠海凯雷电机有限公司申报工业用房屋建筑物的市场租金。

#### (二) 评估咨询的范围

评估咨询的范围具体为位于珠海市高新区唐家湾镇金凤路 1 号工业用房屋建筑物，包括办公楼、厂房、职工公寓、食堂及宿舍。具体明细如下表：

序号	权证编号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积
1	粤（2016）珠海市不动产权第 0000002	办公楼（1—4 层）	钢混 4 层	2003 年 9 月	7,782.16
2	粤（2016）珠海市不动产权第 0000003	辅助厂房（1—2 层）	钢混 2 层	2003 年 9 月	1,327.77
3	粤（2016）珠海市不动产权第 0000009	总部食堂 1-3 层	钢混 3 层	2003 年 9 月	1,580.83
4	粤（2016）珠海市不动产权第 0000018	制造中心 1 号厂房（1-3 层）	钢混 3 层	2003 年 3 月	52,747.61
5	粤（2016）珠海市不动产权第 0000011	制造中心 2 号厂房（1 层）	钢混 4 层	2005 年	13,075.96
6	粤（2016）珠海市不动产权第 0000012	制造中心 2 号厂房（2 层）	钢混 4 层	2005 年	12,580.87
7	粤（2016）珠海市不动产权第 0000015	制造中心 2 号厂房（3 层）	钢混 4 层	2005 年	12,580.87
8	粤（2016）珠海市不动产权第 0000016	制造中心 2 号厂房（4 层）	钢混 4 层	2005 年	12,580.87
9	粤（2016）珠海市不动产权第 0000010	制造中心 3 号厂房	钢、钢混 1 层	2005 年	11,306.60
10	粤（2016）珠海市不动产权第 0000017	制造中心 4 号厂房	钢、钢混 1 层	2005 年	9,803.99
11	粤（2016）珠海市不动产权第 0000005	1、2 号宿舍（2—6 层）及食堂	钢混 6 层	2003 年 9 月	12,369.26
12	粤（2016）珠海市不动产权第 0000023	3、4 号宿舍（一层）食堂	钢混 6 层	2005 年	2,936.16
13	粤（2016）珠海市不动产权第 0000014	3、4 号宿舍（二层）宿舍	钢混 6 层	2005 年	1,868.48
14	粤（2016）珠海市不动产权第 0000008	3、4 号宿舍（三层）宿舍	钢混 6 层	2005 年	1,868.48
15	粤（2016）珠海市不动产权第 0000020	3、4 号宿舍（四层）宿舍	钢混 6 层	2005 年	1,868.48
16	粤（2016）珠海市不动产权第 0000021	3、4 号宿舍（五层）宿舍	钢混 6 层	2005 年	1,868.48
17	粤（2016）珠海市不动产权第 0000022	3、4 号宿舍（六层）宿舍	钢混 6 层	2005 年	1,868.48
18	粤（2016）珠海市不动产权第 0000006	宿舍 5、6 栋（1—6 层）	钢混 6 层	2005 年 9 月	3,512.69
19	粤（2016）珠海市不动产权第 0000004	宿舍 9、10、11、12 栋（1—6 层）	钢混 6 层	2005 年 9 月	5,087.08
20	粤（2016）珠海市不动产权第 0000013	三期 宿舍 5、6 号宿舍（1~6 层）	钢混 6 层	2005 年 10 月	12,303.57

#### (三) 评估咨询对象描述

本次评估咨询所涉及资产包括办公楼、厂房、职工公寓、食堂及宿舍。具体北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座  
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053



资产情况如下：

1、办公楼：建成于 2003 年 9 月，证载面积 7,782.16 平方米，不动产权证号为粤（2016）珠海市不动产权第 0000002。

结构：钢混架构，条形基础，设计使用年限为 60 年，建筑面积为 7,782.16 平方米，地上 4 层（实际为局部四层），层高 3 米。耐火等级二级；现浇钢筋混凝土屋面板、梁、柱。

装修：外墙为玻璃幕墙，部分抹灰，内墙及天花板刷乳胶漆；地面铺抛光砖；天棚为石膏板或细木工板造型吊顶、矿棉板吊顶；室内照明灯具为筒灯，双管格栅灯、吸顶灯、吊灯等；配置有两部电梯、中央空调、消防喷淋系统。

采暖：无。

给排水：给水采用自供水给水系统，上水管地下为 PPR 管、镀锌钢管，排水管为 U-PVC 管，混凝土管下水，雨水由内外水落管并用的系统。

电气：电源为 220/380V 三相四线制，由厂外变电房埋地引来，在进户处采用重复接地，导线一律穿管暗设，弱电系统包括电话、电视、监控系统等。

消防：组合消防箱。

现正常使用，能正常维护。

2、厂房：包括制造中心 1 号、2 号、3 号、4 号厂房及辅助厂房，建成于 2003 年至 2005 年年间，证载面积合计 126,004.54 平方米，都已取得不动产权证。

结构：制造中心 1 号、2 号厂房及辅助厂房为钢混架构，制造中心 3 号、4 号厂房为钢、钢混结构，都为桩基础；钢混结构厂房设计年限为 50 年，钢、钢混结构厂房设计年限为 70 年；制造中心 1 号厂房地地上三层，首层层高 7 米，二层以上层高 4.5 米，制造中心 2 号厂房地地上四层，首层层高 7 米，二层以上层高 4.5 米；制造中心 3 号、4 号厂房地上一层，层高 7 米，辅助厂房地地上两层，首层层高 7 米，二层层高 4.5 米。耐火等级二级。

装修：外墙贴瓷砖，内墙及天花抹灰，地面为环氧地坪或水泥地面。

采暖：无。

给排水：给水采用自供水给水系统，上水管地下为 PPR 管、镀锌钢管，排水管为 U-PVC 管，混凝土管下水，雨水由内外水落管并用的系统。

电气：电源为 220/380V 三相四线制，由厂外变电房埋地引来，在进户处采用重复接地，导线一律穿管暗设，弱电系统包括电话、电视、监控系统等。

消防：组合消防箱。

现正常使用，能正常维护。

3、职工公寓、宿舍及食堂（含总部食堂）：职工公寓包括宿舍 5、6、9、10、11、12 栋（1-6 层）；宿舍包括 1 号、2 号宿舍（2-6 层）和 3 号、4 号宿舍（2-6 层）；食堂包括总部食堂和 1 号、2 号宿舍与 3 号、4 号宿舍的底层食堂。

结构：钢混架构，条形基础，设计使用年限为 60 年，建筑面积合计为 47,131.99 平方米。职工公寓地上六层，层高 3 米；总部食堂地上三层，层高 3 米；宿舍（含一层食堂）地上 6 层，层高 3 米。耐火等级二级；现浇钢筋混凝土屋面板、梁、柱。

装修：外墙部分贴外墙砖，部分抹灰，室内地面铺抛光砖，内墙及天花刷乳胶漆。

采暖：无。

给排水：给水采用自供水给水系统，上水管地下为 PPR 管、镀锌钢管，排水管为 U-PVC 管，混凝土管下水，雨水由内外水落管并用的系统。

电气：电源为 220/380V 三相四线制，由厂外变电房埋地引来，在进户处采用重复接地，导线一律穿管暗设，弱电系统包括电话、电视、监控系统等。

消防：组合消防箱。

现正常使用，能正常维护。

截止现场勘查日，委估的房屋建筑物都已由广东德豪润达电气股份有限公司免租金使用。

纳入本次评估咨询范围的资产与《评估咨询委托合同》中所载明的资产范围一致。

## 四、价值类型及其定义

本次评估咨询的价值类型为市场价值。



具体是指自愿双方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估咨询对象在评估咨询基准日进行正常租赁交易的价值估计数额。

## 五、评估咨询基准日

本项目评估咨询基准日为 2018 年 11 月 30 日。

本次评估咨询基准日的确定，本着有利于保证评估咨询结果有效地服务于评估目咨询的，减少和避免基准日后的调整事项，准确划定评估咨询范围，准确高效地清查核验资产，合理选取评估作价依据的原则，在与委托人协商的基础上选取 2018 年 11 月 30 日为评估咨询基准日。

本次评估中的一切取价标准均为基准日有效的价格标准。

## 六、评估咨询依据

### (一) 主要法律法规依据

- 1、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第 538 号）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令 [2007] 第 72 号）；
- 3、其他相关法律、法规、通知文件等。

### (二) 经济行为文件

委托人与我事务所签订的《评估咨询委托合同》。

### (三) 委估资产权属依据文件

- 1、不动产权证；
- 2、资产使用情况的说明。

### (四) 其他评估咨询依据文件

- 1、国家有关部门发布的统计资料、技术标准及价格信息资料；
- 2、评估咨询人员所收集和掌握的有关本次评估的市场价格资料及实地勘察所获取的资料。

## 七、评估咨询方法

根据评估咨询有关规定，遵循评估的相关原则及其他一般公认的评估咨询原则，我们对评估咨询范围内的资产进行了必要的核实及查对，查阅了有关文件、资料，实施了我们认为必要的程序，因本次评估咨询选择价值类型为市场价值，根据评估咨询目的和委估资产的具体情况，市场上存在较多类似房屋建筑物出租案例，通过对可比案例的比较修正，能很好地反映其市场租金水平，因此，本次评估中，选用市场法对委估房屋建筑物市场租金进行评估。

市场法是根据替代原则，选取与评估咨询基准日较近时期内公开市场上类似出租实例，并依据比较案例已知的条件和出租租金，参照该房屋建筑物的出租情况、期日、区域以及个别因素的差别，进行比较、分析、修正得出评估咨询对象在基准日的市场租金的一种方法，其计算公式为：

$$V=VB\times A\times B\times C\times D$$

V：评估咨询对象市场租金

VB：比较实例出租价格

A：评估咨询对象出租情况指数/比较实例出租情况指数

B：评估咨询对象估价期日租金价格指数/比较实例交易日期租金价格指数

C：评估咨询对象区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数

D：评估咨询对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数

## 八、评估咨询假设

本项目评估咨询假设分为前提假设、基本假设和具体假设。各项假设分述如下：

### （一）前提假设

1、交易假设：评估咨询得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估咨询对象已经处在出租交易过程中，评估人员根据评估咨询对象的交易条件等模拟市场进行估算。



2、公开市场假设：假设被评估咨询资产拟进入的市场条件是公开租赁市场。公开租赁市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿交易双方的竞争性市场，在这个市场上，双方的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，双方的租赁行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3、持续使用假设：假设委估资产在使用权发生变动后，将按其现规划用途继续使用下去。

## (二) 基本假设

1、本次评估咨询基于评估咨询对象所在区域目前的房地产市场情况，对可预计市场租金进行了合理判断，但未考虑未来项目所在地房地产市场发生较大变化时对评估咨询结果产生的影响。

2、假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对使用权人造成重大不利影响。

3、假设资产持有者合法拥有评估咨询范围内的所有资产产权，资产建设程序和取得方式合法；使用权人按照约定合法使用租赁资产。

## (三) 具体假设

1、评估咨询结论是以列入评估咨询范围的资产按不动产权证证载面积及用途为假设条件。

2、评估咨询结论为资产不受抵押、担保等他项权利限制情况下的市场租金，未考虑资产他项权利对租金的影响。

3、本次评估假设评估咨询对象的市场租金价格水平以及市场政策不发生重大变化。

4、本事务所在评估咨询过程中，接受了部分由委托人提供的评估师认为是评估咨询过程中不可缺少的资料，这些资料的真实性、正确性及来源合法性由委托人负责，评估师均假定这些资料是真实、正确及来源合法，本次评估咨询的结论在一定程度上依赖于这些资料的真实性、正确性及来源合法性。

如果上述各项假设条件不成立，将对评估咨询结论产生重大影响。根据评估咨询的要求，认定这些假设条件在评估咨询基准日时成立，评估专业人员将不承



担由于假设条件改变而推导出不同评估咨询结论的责任。

## 九、评估咨询程序实施过程和情况

本评估咨询机构自接受委托后，选派评估咨询人员，正式进驻产权持有单位开展评估工作，至最终出具报告，具体实施过程和情况如下：

具体过程如下：

### （一）接受委托及进行评估咨询准备

听取委托人介绍有关情况，明确评估咨询目的，与委托人商定评估咨询对象及范围，了解资产的基本情况，分析项目风险后确定并接受项目委托；向委托人提供评估咨询需提供资料清单，对评估咨询工作及需提供的资料进行了详细的解释。

### （二）拟定评估咨询计划

根据本项目的具体情况，制定了评估咨询操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估咨询计划和方案，本评估咨询机构分别派出专门的评估咨询人员执行本次评估咨询任务。

### （三）资产核实

在广东德豪润达电气股份有限公司、珠海凯雷电机有限公司提供资料的基础上，评估咨询人员对纳入评估咨询范围内的资产进行了全面核实。核实内容主要为资产实物状况、使用状况、区位状况等重要因素。

### （四）收集分析市场信息等评估资料

根据评估咨询目的、委托评估咨询资产的实际状况和特点，通过多种途径搜集可比案例、询价，收集相关楼盘租金报价、近期公开刊物的有关价格信息、报价手册及互联网上的有关信息等评估咨询依据，以保证评估咨询业务质量。

### （五）选定评估方法

根据本次评估咨询的目的和评估咨询对象特点，本次选取市场比较法对估价对象的市场租金进行评估测算。即，根据替代原则，选取与评估咨询基准日较近时期内公开市场上类似出租实例加以比较修正，并进行分析、汇总得出评估咨询

对象在评估咨询基准日市场租金。

#### (六) 评定估算

评估咨询人员对委托人提供资料及调查收集的资料进行整理、分析，并采用市场法对委估房屋建筑物的市场租金进行测算和分析，撰写评估咨询报告并送交内部审核。

#### (七) 提交报告

经过内部三级审核并与委托人进行沟通后，最终完成正式评估咨询报告提交委托人。

## 十、评估咨询结论

根据国家有关法律、法规规定，本评估咨询机构本着独立、客观、公正、科学的原则，实施了必要的评估咨询程序，以公开市场和适当的评估咨询假设为前提，采用市场法对广东德豪润达电气股份有限公司委托的位于珠海市高新区唐家湾镇金凤路 1 号工业用房屋建筑物的市场租金进行了估算，最终确定其于评估咨询基准日的市场租金如下：

楼层及租金	办公楼（元/ m <sup>2</sup> ·月）	公寓（元/ m <sup>2</sup> ·月）	宿舍（元/ m <sup>2</sup> ·月）	厂房（钢混结构） （元/m <sup>2</sup> ·月）	厂房（钢结构）（元/ m <sup>2</sup> ·月）	食堂（元/ m <sup>2</sup> ·月）
一层	44.22	27.95	26.84	21.32	19.32	22.20
二层	42.01	28.23	27.12	20.89		21.76
三层	42.01	28.81	27.67	20.48		21.76
四层	42.01	28.81	27.67	20.07		
五层		28.81	27.67			
六层		27.95	26.84			

## 十一、特别事项说明

报告使用者在使用本评估咨询报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

(一) 评估咨询结论是反映评估咨询对象在本次评估咨询目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来特殊的交易方式可能追加付出的价格等对



评估咨询价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估咨询中遵循的假设限制条件发生变化时，评估咨询结果一般会失效。

(二)本次评估咨询是在独立、客观、公正的原则下由评估咨询机构作出的，评估咨询机构及参加本次评估咨询的工作人员与委托人或其他当事人无任何利害关系，评估咨询人员在评估咨询过程中恪守职业道德和规范，并尽到了勤勉尽责的义务。

(三)由委托人提供的与评估咨询相关的资料文件是编制本报告的基础；针对本项目，评估人员进行了必要的、独立的核实工作，委托人应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

(四)出租房屋建筑物均合法出租。

(五)截止现场勘查日，由于珠海凯雷电机有限公司的原股东芜湖德豪投资有限公司没有支付完毕广东德豪润达电气股份有限公司出售珠海凯雷电机有限公司的全部股权款项，由广东德豪润达电气股份有限公司无偿使用珠海凯雷电机有限公司申报评估的所有建筑物。

(六)本次评估中，评估咨询人员通过对珠海市近年房地产租赁市场进行了解，并对房产所在区域类似房产的市场调查及分析，确定办公楼、厂房、职工公寓、食堂及宿舍不同楼层的差异修正系数。

(七)本次评估的租金单价中包含增值税。

(八)对企业存在的可能影响评估咨询结果的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(九)报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估咨询人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

(十)评估基准日期后事项：

在评估咨询基准日后、评估咨询结论使用有效期之内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：



- 1、当资产数量发生变化时，应根据原评估咨询方法对资产额进行相应调整。
- 2、当资产价格标准发生变化时并对评估咨询结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估咨询机构重新评估。
- 3、对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

## 十二、报告使用限制说明

(一)本评估咨询报告书及相应的评估咨询结论系对委估资产于评估咨询基准日市场租金的反映，只能用于报告载明的评估咨询目的和用途；

(二)评估咨询报告只能由报告载明的报告使用者使用；

(三)本评估咨询报告仅供委托人为本次评估咨询目的所对应的经济行为使用。未征得本评估咨询机构同意，本报告的内容不得被摘抄、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；

(四)本评估咨询报告结论的有效使用期限为一年，有效期从评估咨询基准日开始计算。即有效期自2018年11月30日起，至2019年11月29日止。



### 十三、评估咨询报告日

评估咨询报告日为评估专业人员形成专业意见的日期，本项目评估咨询报告日为二零一八年十二月二十五日。



北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）



资产评估师：



（签名并盖章）11180024

资产评估师：



（签名并盖章）

11170071

中国·北京市

二零一八年十二月二十五日

## 附 件

- 一、委托人、产权持有人营业执照
- 二、委托人、产权持有人承诺函
- 三、委估资产权属证明资料
- 四、评估机构营业执照、资产评估机构备案证明、签字资产评估师资格证书  
登记卡