

房地产估价报告

估价报告编号：深国众联评报字（2008）1-20108 号

估价项目名称：罗湖区翠竹办事处布心 3 层厂房 8 栋

委 托 方：深圳市特力（集团）股份有限公司

估 价 方：深圳市国众联资产评估土地房地产估价咨询有限公司

估 价 人 员：余伟、张戈、彭结

估价作业日期：2008 年 1 月 10 日至 2008 年 1 月 11 日

深圳市国众联资产评估土地房地产估价咨询有限公司

公司地址：深圳市深南东路 2019 号东乐大厦 10 楼 8 号

电 话：25132325 25132276 25132267

传 真：25132275 邮 政 编 码：518002

目 录

一、致委托方函	2
二、估价师声明	3
三、估价的假设和限制条件	4
(一)、估价假设条件	4
(二)、限制条件	4
四、估价结果报告	6
(一)、委托方	6
(二)、估价方	6
(三)、估价对象概况	6
(四)、估价目的	7
(五)、估价时点	7
(六)、本次评估价值定义	7
(七)、估价依据	8
(八)、估价原则	8
(九)、估价方法	8
(十)、估价结果	10
(十一)、估价人员	10
(十二)、估价作业日期	10
(十三)、估价报告应用有效期	10
五、附 件	11

一、致委托方函

深圳市特力（集团）股份有限公司：

承蒙委托，我对贵司委托之部分房地产进行评估，估价时点为二〇〇八年一月十日，估价目的为委托方投资入股提供参考依据而评估房地产市场价格。根据贵司提供的有关资料，依据我国有关法律、法规、制度，遵循必要的评估程序与原则，选取适当的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价人员经验和对影响房地产价值因素的分析，对该部分房地产的价值做出评定估算，现将估价结果报告如下：

委托估价房地产为位于深圳市罗湖区翠竹办事处布心 3 层厂房 8 栋，建筑面积合计为 4,316 平方米，该等房地产在估价时点的市场价值为人民币壹仟叁佰伍拾玖万伍仟肆佰元整（¥13,595,400 元），详见《评估结果明细表》。

评 估 结 果 明 细 表

委托方：深圳市特力（集团）股份有限公司

估价时点：2008 年 1 月 10 日

金额单位：人民币元

序号	房 地 产 名 称	建筑面积 (M ²)	评估单价 (元/M ²)	评估价值 (元)
1	布心 3 层厂房 8 栋	4,316	3,150	13,595,400

法 定 代 表 人：

深圳市国众联资产评估土地房地产估价咨询有限公司

二〇〇八年一月十一日

房 地 产 状 况 明 细 表

序号	房地产名称	权利人	《房地产证》号 (深房地字第号)	建筑面积 (M ²)	宗地面积 (M ²)	房 屋 用 途	登记价 (元)	竣 工 时 间	土地使用 年限
1	布心 3 层厂房 8 栋	深圳市特力 (集团)股份 有限公司	2000180077	4,316	6,191.1	工业厂房	4,316,000	1987-12-31	30 年

注：根据深圳市人民政府关于土地使用权出让年期的公告，本次评估假设土地使用年限顺延至 50 年。

二、估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、没有其他行业的专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。
- 6、本估价报告在市场无较大波动情况下的有效期为一年，即自 2008 年 1 月 11 日至 2009 年 1 月 10 日止。若在此期间房地产行情发生较大变动或者国家相关政策发生变化，本估价结果会随之失效。
- 7、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘、拍照(查勘人：邓琼)。

中国注册房地产估价师：
(注册证号：4420050073)

中国注册房地产估价师：
(注册证号：4420070078)

二〇〇八年一月十一日

三、估价的假设和限制条件

(一)、估价假设条件

1、委托方向房地产估价机构提供的房地产估价所必需的情况和资料是真实可靠。

2、假定估价对象在估价时点的状况与在完成实地查勘之日的状况一致。

3、不考虑特殊买家的额外出价。

4、对于房地产的评估值，我们是基于以下假设条件：

①自愿销售的卖主；

②有一段合理的洽谈交易时间，能够通盘考虑房地产市场行情进行议价；

③在此期间，房地产价值将保持相对稳定。

5、假定所有权人是在公开市场上出售该物业，且不包括所有权人凭借递延条件、售后返租、合作经营、管理协议等附加条件以抬高物业权益价值的情况。

6、假定该物业权益未附带可能影响其价值的他项权利及限制。

7、根据深圳市人民政府1996年2月27日颁布的关于土地使用权出让年期的公告，凡与深圳规划国土局签订《土地使用权出让合同书》的用地，其土地使用最高年期按国家规定执行，土地使用年期自出让合同规定的起始日期推算、顺延即可，本次评估假设土地使用年限顺延至50年。

(二)、限制条件

1、本估价报告仅限于为委托方投资入股提供参考依据而评估房地产

市场价值，不对其它用途负责，本公司不承担任何第三者对本报告书的任何部分内容的责任。

2、评估中所涉及的房地产之建筑面积、宗地面积以委托方提供《房地产证》为准，我们并未进行实地丈量。

3、必须说明：我们没有接受进行结构性测试和检验设施的要求，因此对房地产内部有无缺损我们不能完全确定。

4、根据委托方提供的《房地产证》显示估价对象于1998年11月03日抵押给中国银行深圳市分行，至估价时点尚未办理抵押注销登记，提请报告使用者关注。

5、本估价报告评估结果包含市场地价及转让时应发生的各项税费，但未考虑将来市场价格的波动及国家相关税费政策变化对房地产价格的影响。

6、本报告中评估结果包含应补缴的地价及各项税费，当发生实质交易时应缴纳的地价及税费的具体金额以税务部门核定为准，提请报告使用者自行关注。

7、报告中房地产估价所必需的情况和资料由委托方提供，其真实性、合法性和完整性、准确性由委托方负责。

8、未经我公司允许本估价报告全部或部分内容不得公开发表。

四、估价结果报告

（一）、委托方

名 称：深圳市特力（集团）股份有限公司

住 所：深圳市罗湖区水贝二路五十六号特力大厦三楼

（二）、估价方

机构名称：深圳市国众联资产评估土地房地产估价咨询有限公司

法定代表人：黄西勤

住所：深圳市罗湖区深南东路 82-84 号东乐大厦一栋第 10 层 1008

资质等级：一级

行政许可决定书号：建住房许（2006）367

证书编号：建房估证字〔2006〕052 号

有效期限：2006 年 7 月 27 日至 2009 年 7 月 26 日

（三）、估价对象概况

委托估价房地产为深圳市特力（集团）股份有限公司所拥有的位于深圳市罗湖区翠竹办事处布心 3 层厂房 8 栋：

1、权属状况：

估价对象为深圳市罗湖区翠竹办事处布心 3 层厂房 8 栋，房地产证号为深房地字第 2000180077 号，权利人为深圳市特力（集团）股份有限公司，房屋用途均为工业厂房，土地宗地号为 H409-0006，土地用途为工业仓储用地，土地使用年限为 30 年，从 1985 年 01 月 08 日至 2015 年 01 月

07 日止，土地剩余使用年限为 7 年，本次评估假设土地使用年限顺延至 50 年，则土地剩余使用年限为 27 年。

2、地理位置状况：

委估对象位于深圳市罗湖区翠竹办事处布心3层厂房8栋，东近东晓路，西临东昌路、南近太白路、北靠东湖路，地理位置较优越，周边各超市、学校、休闲等配套比较齐全，有东晓小学、东湖派出所、罗湖区妇女儿童医院、华城百货等，产业聚集度较高，周边有布心工业区、特力工业区、金威啤酒厂、东晓花园、布心花园等。

3、建筑物情况：

估价对象为罗湖区翠竹办事处布心3层厂房8栋，其中办公区四层、厂房一层，建筑物于1987年12月31日竣工，建筑面积合计为4,316平方米。建筑物和装修情况详情见《房地产勘查表》。

（四）、估价目的

为委托方投资入股提供参考依据而评估房地产价值。

（五）、估价时点

估价时点为二〇〇八年一月十日。

（六）、本次评估价值定义

本次评估价值定义为估价对象在估价时点的市场价值（含地价之房地产的公允市场价格）。

(七)、估价依据

- 1、 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)
- 2、 《中华人民共和国土地管理法》
- 3、 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 4、 委托方提供的委估房地产有关资料
- 5、 评估人员现场勘查、摄影和记录
- 6、 现时深圳市房地产市场相关价格信息。
- 7、 深圳市建设工程价格信息。

(八)、估价原则

- 1、 独立、客观、公正、公平原则
- 2、 合法原则
- 3、 谨慎原则
- 4、 估价时点原则
- 5、 最高最佳使用原则
- 6、 替代原则

(九)、估价方法

估价人员深入细致地分析了评估项目的特点和实际状况，并研究了委托方提供的及所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上认为，估价对象所在位置类似房屋交易市场活跃度不高，考虑到估价对象为收益性房地产，租赁市场状况良好，为使估价结果具有科学性、准确性、客观性，我们采用**收益法**对估价对象进行综合评估。

收益法是指运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到估价时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产价

格的一种估价方法。其原理是由于房地产具有连续性，使用期相对较长，其产生的纯收益能够在未来连续获得（假设在有限年期情况下每年的年纯收益为 a ，收益保持相对稳定，并保持 n 年不变，资本化率固定为 r ）。其计算公式为：

$$\text{公式} \quad v = a/r \cdot [1 - 1/(1+r)^n]$$

其中：

V —— 房地产价格

a —— 房地产纯收益

r —— 资本化率

n —— 剩余使用年限

(十)、估价结果

委托估价房地产为位于深圳市罗湖区翠竹办事处布心 3 层厂房 8 栋，建筑面积合计为 4,316 平方米，该等房地产在估价时点的市场价值为人民币壹仟叁佰伍拾玖万伍仟肆佰元整(¥13,595,400 元)，详见《评估结果明细表》。

(十一)、估价人员

中国注册房地产估价师：

(注册证号：4420050073)

中国注册房地产估价师：

(注册证号：4420070078)

评 估 人 员：彭 结

(十二)、估价作业日期

2008年1月10日至2008年1月11日。

(十三)、估价报告应用有效期

本估价报告在市场无较大波动情况下的有效期为一年，即自 2008 年 1 月 11 日至 2009 年 1 月 10 日止。若在此期间房地产行情发生较大变动或者国家相关政策发生变化，该估价结果应随之调整。

五、附 件

- (一)、房地产勘查表
- (二)、物业位置示意图
- (三)、委估房地产照片复印件
- (四)、《房地产证》复印件
- (五)、《房地产价格评估机构资质证书》复印件
- (六)、《中国注册房地产估价师资格证书》复印件

六、估价技术报告

委托估价房地产为深圳市特力（集团）股份有限公司所拥有的位于深圳市罗湖区翠竹办事处布心 3 层厂房 8 栋：

1、权属状况：

估价对象为深圳市罗湖区翠竹办事处布心 3 层厂房 8 栋，房地产证号为深房地字第 2000180077 号，权利人为深圳市特力（集团）股份有限公司，房屋用途均为工业厂房，土地宗地号为 H409-0006，土地用途为工业仓储用地，土地使用年限为 30 年，从 1985 年 01 月 08 日至 2015 年 01 月 07 日止，土地剩余使用年限为 7 年，本次评估假设土地使用年限顺延至 50 年，则土地剩余使用年限为 27 年。

2、地理位置状况：

委估对象位于深圳市罗湖区翠竹办事处布心 3 层厂房 8 栋，东近东晓路，西临东昌路、南近太白路、北靠东湖路，地理位置较优越，周边各超市、学校、休闲等配套比较齐全，有东晓小学、东湖派出所、罗湖区妇女儿童医院、华城百货等，产业聚集度较高，周边有布心工业区、特力工业区、金威啤酒厂、东晓花园、布心花园等。

3、建筑物情况：

估价对象为罗湖区翠竹办事处布心 3 层厂房 8 栋，其中办公区四层、厂房一层，建筑物于 1987 年 12 月 31 日竣工，建筑面积合计为 4,316 平方米。建筑物和装修情况详情见《房地产勘查表》

（二）、区域因素分析

区域因素是指评估物业所在地区的自然条件与社会、经济条件，这些条件相互结合所产生的地区特征，对地区内的房地产价格水平有决定性的影响。

1) 地理位置:

深圳是中国南部海滨城市。位于北回归线以南，东经 $113^{\circ} 46'$ 至 $114^{\circ} 37'$ ，北纬 $22^{\circ} 27'$ 至 $22^{\circ} 52'$ 。地处广东省南部，东临大亚湾和大鹏湾，西濒珠江口和伶仃洋，南边深圳河与香港相联，北部与东莞、惠州两城市接壤。下辖深圳经济特区（包括罗湖区、福田区、南山区、盐田区）和宝安区、龙岗区。本次评估物业位于罗湖区。

罗湖区位于深圳经济特区中部，是深圳市开发较早的商业中心区，地理位置得天独厚。面积 78.9 平方千米，常住人口 76.66 万人，其中户籍人口 31.43 万人。辖 10 个街道办事处。于 1990 年 1 月 4 日建成。

2) 自然条件:

深圳属亚热带海洋性气候，四季温和，雨量充足，年平均气温 22.60°C ，最高 37.10°C ，最低 2.80°C ，全年大部分时间日照充足，年均日照数 2010 小时；雨量充沛，年均量为 1,810 毫米。深圳市海岸线长达 229.96 公里，宜于修建开发港口码头。

3) 交通条件:

深圳市交通条件运输发达，初步建起以国际港口、国际机场、现代化客货口岸和站场为枢纽，以高速公路、水运为骨干的海陆空立体综合运输网络，日趋成为华南国际物流中心和客运中心。

深圳港口码头岸线长逾 15 公里，建成蛇口、盐田等 9 个商业港区，500 吨以上泊位 130 个，其中万吨以上经营性深水泊位 45 个，集装箱专用

泊位 10 个，货物年设计吞吐能力 6000 多万吨。注册航运公司有 33 家，注册营运船舶 190 多艘，其中有 23 家国际著名船公司在深圳开辟了 71 条国际集装箱班轮航线，平均每月靠泊深圳的各类班轮达 200 多艘次，通往美洲、欧洲、澳洲、东南亚、日本等国家和地区。

深圳路网总长 2800 公里，其中公路通车里程超过 1400 公里，通行高速公路 200 多公里。公路网密度达 0.75 公里/平方公里。拥有全国第一条准高速铁路——广深准高速铁路，京九铁路和京广九铁路在深圳交汇。

深圳与中国其他城市之间的高速公路、铁路联系四通八达，中国京广、京九铁路大动脉在深圳交汇。深圳电信网贯通全市，固定电话普及率 50%，移动电话普及率 90%，达到发达国家水平。深圳在经济高速发展的同时，亦荣获国际“花园城市”、“全球环境 500 佳”、“国家环境保护模范城市”、“中国优秀旅游城市”等称号。

（三）、市场背景分析

一、根据统计，2007 年第三季度深圳全市二手商品房的成交面积为 252.39 万平方米，比第二季度少 21.9%。由于受淡季和各种调控政策的影响，有价无市成了本季度市场的主要基调，出现了价格小跌，成交量大跌的局面。

各行政区方面，罗湖区本季度表现较突出，逆市飘红，成交面积约为 34.2 万平方米，较第二季度大幅增加 34.5%，盐田区的成交面积较上季度也小幅增加了 7.4%，其余四区本季度的成交面积环比都呈两位数减少，其中减幅最大的是南山区，由上季度的 82.2 万平方米减少到本季度的约 50 万平方米，减幅将近 40%，福田区本季度的成交面积也大幅减少，较上季度减少了约 25 万平方米，减幅为 33%，宝安区本季度的成交面积不

到 60 万平方米，较上季度减少 20.7%，龙岗区本季度的成交面积为 52.6 万平方米，较上季度减少 10%。

月成交量走势方面，2007 年第三季度全市月度成交量在 7 月份达到顶峰，成交面积接近 125 万平方米，为去年以来单月成交面积之最，从 7 月中下旬开始，由于收到限制二手房贷款和接下来一连串的金融调控政策影响，二手商品房成交面积急极回落，8 月份的成交面积只有约 70 万平方米，9 月份虽然进入传统的楼市旺季，但并没有促进市场回暖，成交面积继续减少，不到 58 万平方米。金融政策给二手楼市带来很大直接或间接的影响，而且这种影响至少延续至今年年底，二手楼市进入漫长观望期。

各行政区月成交量走势方面，罗湖区在 7 月份的成交面积有较大幅度的减少，8 月份大幅增加，9 月份又大幅回落；其余五区的成交面积在 7 月份达到一个较大值后，8 月份大幅减少，其中，盐田区在 9 月有较大的反弹，成交面积超过 7 月份的成交面积，福田区的成交面积在 9 月份也有微小的增加，但远小于 7 月份的成交面积，南山区、宝安区、龙岗区的成交面积在 9 月份仍然呈减少态势。

（四）、最高最佳使用分析

根据该项目规划，估价对象土地的规划用途是工业仓储，房屋用途为厂房，根据合法性原则和最高最佳使用原则，确定估价对象的法定用途为估价时点的最高最佳使用用途。

（五）、估价方法选用

估价人员深入细致地分析了评估项目的特点和实际状况，并研究了委托方提供的及所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上认为，估价对象所

在位置类似房屋交易市场活跃度不高，考虑到估价对象为收益性房地产，租赁市场状况良好，为使估价结果具有科学性、准确性、客观性，我们采用收益法对估价对象进行综合评估。

收益法是指运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到估价时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产价格的一种估价方法。其原理是由于房地产具有连续性，使用期相对较长，其产生的纯收益能够在未来连续获得（假设在有限年期情况下每年的年纯收益为 a ，收益保持相对稳定，并保持 n 年不变，资本化率固定为 r ）。

其计算公式为：

$$\text{公式} \quad v = a/r \cdot [1 - 1/(1+r)^n]$$

其中：

V —— 房地产价格

a —— 房地产纯收益

r —— 资本化率

n —— 剩余使用年限

（六）. 估价测算过程：

采用收益法计算布心 3 层厂房 8 栋。

（1）基本参数取值

估价对象总建筑面积为 4,316 m²，处于正常使用中，根据市场调查结合市场实际情况，以及考虑估价对象本身的特点，综合确定估价中设定估价对象在剩余年限内的客观合理月租金为每平方米 30 元/月，并保持不变，空置率为 10%。根据调查，类似房地产的管理费为年有效毛收入的 3%，年保险费为重置价的 0.1%，年维修费为年有效毛收入的 2%，年房屋租赁管理费为年有效毛收入的 2%，年房产税为房屋原值 70% 的 1.2%，，其他税费取年有效毛收入的 5.2%。

（2）房地产综合资本化率的确定

综合资本化率 = 安全利率 + 风险报酬率。

其中安全利率取 1 年期存款利率 3.87%。

风险报酬率 = 经营风险利率 + 财务风险利率 + 行业风险利率，其中：

① 经营风险利率主要指企业在经营过程中，市场需求，要素供给，以及同类企业间的竞争给企业收益带来的不确定性影响。

② 财务风险利率主要指企业在经营过程中，资金周转、资金调度以及资金融通中可能出现的不确定性因素而影响企业的预期收益。

③ 行业风险利率主要是指企业所在和行业的行业性市场特点、投资开发特点以及国家产业政策调整等因素造成的行业发展不确定给企业预期收益带来的影响。

因此综合资本化率取 7.5%

（3）计算单位面积收益价格

其计算公式为：
$$v = a/r \cdot [1 - 1/(1+r)^n]$$

式中：V —— 房地产价格

a —— 房地产纯收益

r —— 综合资本化率

n —— 剩余使用年限

剩余使用年限，以估价对象土地使用年限从1985年01月08日至2015年01月07日止，本次评估假设土地剩余使用年限顺延至50年，因此至估价时点剩余使用年限为27年。

收益法详细计算如下表：

收益法计算表-厂房2栋二层

序号	项目名称	计算公式	金额
1	月营业收入	根据实际市场信息综合确定	30
2	空置率	根据实际市场信息综合确定	10%
3	年有效经营收益	月经营收入*（1-经营损失率）*12	324
4	保证金利息收入	2个月租金的押金利息，年利息率3.87%	2.21
5	年管理费	年收益*3%	9.72
6	年保险费	重置价*0.1%	1.20
7	年维修费	年收益*2%	6.48
8	年租赁管理费	年收益×2%	6.48
9	年房产税	房屋原值×70%×1.2%	8.40
10	营业税及其他	年收益*5.2%	16.85
11	年纯收入 a	3+4-（5+6+7+8+9+10）	277.08
12	剩余使用年限 n	n	27
13	资本化率 r	安全利率+风险报酬率	7.50%
14	收益单价 v	$v = (a/r) * [1 - 1/(1+r)^n]$	3170

注：保证金利息收入中利息扣除其利息税5%，根据2007年深圳市房屋工程造价厂房重置价按1200元/平方米计算。

本次评估取整为3,150元/平方米。

七、估价结果

委托估价房地产为位于深圳市罗湖区翠竹办事处布心3层厂房8栋，建筑面积合计为4,316平方米，该房地产在估价时点的市场价值为人民币壹仟叁佰伍拾玖万伍仟肆佰元整（¥13,595,400元），详见《评估结果明细表》。