

证券代码 000005

证券简称:世纪星源

公告编号:2012-005

深圳世纪星源股份有限公司

关于南油福华旧厂区资产评估情况的公告

本司及董事局全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

本司于 2012 年 3 月 31 日披露了《关于深圳市南山区“南油工业区福华厂区”城市更新项目的合作开发协议》的事项，该事项将于 2012 年 4 月 16 日提交本司 2012 年第 1 次临时股东大会审议，现根据深圳证券交易所《信息披露业务备忘录第 16 号----资产评估相关信息披露》的规定，将本司南油福华旧厂区资产评估情况披露如下：

- 一、福华旧厂区的账面原值 10,711 万元，净值 6,357 万元人民币（账面原值是根据 1993 年深圳市政府对原公司进行重整时，以整体评估值入帐，未区分土地成本及建筑成本）。
- 二、评估机构：开元资产评估有限公司（具有证券、期货相关评估业务资格）。
- 三、评估基准日为 2012 年 3 月 23 日。
- 四、评估方法为收益法，评估值为 20,066 万元人民币。
- 五、资产评估结果汇总表：

序号	建筑物名称	建筑面积（平方米）	评估值
1	福华厂区新厂房	14,033.28	102,065,800.00
2	福华厂区前排平厂房	3,394.38	24,697,200.00
3	福华厂区后排平厂房	5,468.74	39,771,300.00
4	福华厂区厂房综合楼	4,414.90	32,111,400.00
5	福华厂区碱回收站	276.68	2,012,500.00

6	福华厂区高压开关站	53.21	附属设施，予 1—5 项中考虑。
7	福华厂区水泵房	47.44	附属设施，予 1—5 项中考虑。
8	福华厂区锅炉房	733.05	附属设施，予 1—5 项中考虑。
合计		28,421.68	200,658,200.00

六、评估测算过程

建筑物评估值测算（以福华厂区新厂房为例）：

① 有效毛收入

开元资产评估有限公司估价人员通过走访调查目前工业厂房租赁市场，了解到估价对象所在区域类似物业的租金大约在 60 元/平方米·月(2 元/平方米·日)，且承租人通常需缴纳二个月租金（按合同约定）作为租赁保证金。该区域厂房大多建成年代较早，目前已有稳定的承租对象，该区域厂房的出租率 95%-100%，估价对象地理位置优越，邻近南油工业区，出租情况较好，本次出租率为 99%。

则估价对象年有效毛收入为=年租金收入+年押金利息

$$= \text{日租金} \times \text{天数} \times \text{出租率} \times \text{建筑面积} + \text{日租金} \times \text{天数} \times \text{建筑面积} \times \text{利率} \times \text{出租率}$$

$$= 2 \times 365 \times 99\% \times 14,458.47 + 2 \times 30 \times 14,458.47 \times 3.5\% \times 99\%$$

$$= 10,509,254.27 \text{ 元}$$

注：房屋面积为房屋建筑面积与分摊的公共配套建筑（锅炉房等）的面积之和。福华厂区新厂房近 3 年实际租金收入为 198 万元、269 万元、322 万元，实际出租率为 62%、72%、99%。

② 年运营费用

开元资产评估有限公司估价人员结合估价对象的实际运营状况，通过分析估价对象所在城市及区域的同类房地产费用指出状况，确定估价对象的年运营费用。相关费用如下：

房产税：按年房地产有效毛收入的 12%征收；

营业税及附加：营业税金及附加为年房地产有效毛收入的 5.6%；

管理费：指对出租房屋进行必要的管理所需的费用，一般按年房地产有效毛

收入的 2%确定；

维修费：指对出租房屋进行必要的维修的费用，一般按年房地产有效毛收入的 2%确定；

保险费：按年房地产有效毛收入的 0.1%计取；

城镇土地使用税：估价对象所在区域城镇土地使用税为 30 元/平方米·年。
(由于估价房屋尚未办理房产证，本次评估未取得房屋建筑物所分摊土地面积，经本司与开元资产评估有限公司沟通，确定估算委估的 8 项房屋所占土地面积的 60%左右，按照每项建筑面积所占建筑总面积比率分摊 8 项委估房屋所占的土地面积。)

按照上述要求计算：年运营费用为上述六项之和，共计 2,633,945.07 元。

③年净收益

净收益为有效毛收入减去运营费用，估价对象年净收益为：

$$\begin{aligned} \text{年净收益} &= \text{年有效毛收入} - \text{一年运营费用} \\ &= 10,509,254.27 - 2,633,945.07 \\ &= 7,875,309.20 \text{ 元} \end{aligned}$$

④确定资本化率

资本化率采用安全利率加风险调整值法。所谓安全利率是指无风险的资本投资利润率，以银行中长期存款利率为安全利率，考虑到估价对象的用途、利润、风险，结合类似物业市场供求现状等因素，确定资本化率为 6%。

⑤确定估价对象收益价格

根据本司与深圳市规土委签署的(2010)99006号增补协议书，估价对象所在宗地的到期日为 2038 年 1 月 2 日，至评估基准日，土地剩余使用年限为 25.80 年，故本次取剩余土地使用年期为估价对象的收益年限。

$$\begin{aligned} \text{估价对象评估值} &= A \div R \times [1 - 1 \div (1 + R)^N] \\ &= 7,875,309.20 \div 6\% \times [1 - 1 \div (1 + 6\%)^{25.80}] \\ &= 102,065,800.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

同理可得其他估价对象的评估单价，详见开元资产评估有限公司出具的《评估说明》。

特此公告。

深圳世纪星源股份有限公司
董 事 局
二 0 一 二 年 四 月 六 日