

**深圳世纪星源股份有限公司**  
**拟转让资产涉及的其部分房地产价值**  
**评估说明**

开元(京)评报字[2012]第012号

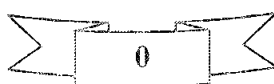


**开元资产评估有限公司**  
CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二〇一二年三月二十七日

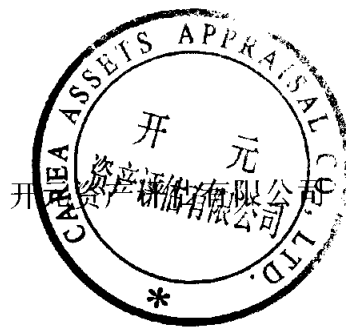
# 资产评估说明目录

内 容	页 次
一、关于评估说明使用范围的声明	1
二、关于进行资产评估有关事项的说明	2
(一) 委托方和产权持有者	2
(二) 关于评估目的说明	2
(三) 关于评估对象和评估范围的说明	2
(四) 关于评估基准日的说明	2
(五) 评估报告的其他使用者	3
(六) 委托方与资产占有方的关系	3
(七) 可能影响资产评估的有关重大事项说明	3
(八) 需要说明的其他事项	3
三、评估依据说明	4
(一) 法律、法规依据	4
(二) 评估准则依据	4
(三) 资产权属依据	4
(四) 评估取价依据	4
四、评估技术说明	5
(一) 房地产技术说明	5
(二) 重要事项说明	9
五、评估结论	11
(一) 评估结论及其分析	11
(二) 评估结论成立的条件	11
(三) 评估结论的效力	12



## 一、关于评估说明使用范围的声明

本《评估说明》仅供资产评估主管机关审查资产评估报告书和检查评估机构工作而使用以及委托方所在地的政府行政管理部门了解资产评估过程而使用。除此之外，若未征得评估机构书面许可，任何单位和个人不得使用、复印、摘抄、引用本《评估说明》的全部或部分内容或将其披露于任何媒体，法律、法规另有规定的除外。



二〇一二年三月二十七日

## 二、关于进行资产评估有关事项的说明

### （一）委托方和产权持有者

#### 1、委托方

本次评估的委托方是深圳世纪星源股份有限公司。

#### 2、产权持有者

单位全称：深圳世纪星源股份有限公司（以下简称“世纪星源”）

注册地址：广东省深圳市人民南路发展中心大厦 13 楼

企业类型：股份有限公司（上市公司）

注册资本：91,433.3607 万元

法定代表人：丁芑

### （二）关于评估目的说明

本次评估的评估目的是为委托方拟转让资产涉及的深圳世纪星源股份有限公司所拥有的部分房地产在 2012 年 3 月 23 日的市场价值提供参考依据。

### （三）关于评估对象和评估范围的说明

本次评估的评估对象为深圳世纪星源股份有限公司所拥有的房地产；该评估对象所涉及的评估范围包括产权持有者于评估基准日拥有的房地产，具体以申报的评估明细表为准。

### （四）关于评估基准日的说明

本次评估的评估基准日为 2012 年 3 月 23 日，该基准日与本次评估的《资产评估业务约定书》载明的评估基准日一致。

委托方在与评估机构及注册资产评估师进行充分沟通的基础上，于选取评估基准日时重点考虑了以下因素：

1、评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好的把握评估对象所包含的资产于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的现时价值；

2、经与委托方及产占有方充分沟通并最终由委托方选取上述日期为本次评估的评估基准日。

#### **（五）评估报告的其他使用者**

本评估报告除提供给委托方使用外，其他的评估报告使用者为与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位（或个人），具体为产权持有者、产权持有者的股东和国家法律法规规定的评估报告使用者（证券监督管理部门等）。

#### **（六）委托方与资产占有方的关系**

委托方与资产占有方为同一单位。

#### **（七）可能影响资产评估的有关重大事项说明**

深圳世纪星源股份有限公司申报评估房屋建筑物共 8 项，均未提供房屋所有权证，已出具说明，证明其产权均为该企业所有。

#### **（八）需要说明的其他事项**

无。

委托方：（签字）

二〇一二年三月二十三日

### 三、评估依据说明

#### （一）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 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、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999《房地产估价规范》；
- 5、其他与资产评估相关的法律、法规。

#### （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、《资产评估准则——评估报告》；
- 4、《资产评估准则——评估程序》；
- 5、《资产评估准则——不动产》；
- 6、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 7、《资产评估价值类型指导意见》。

#### （三）资产权属依据

- 1、被评估企业提供的证明等（复印件）；
- 2、被评估企业提供的其他相关资料。

#### （四）评估取价依据

- 1、委估资产所在地房地产市场相关资料；
- 2、评估基准日中国人民银行公布的存贷款利率；
- 3、其他相关资料。

## 四、评估技术说明

### （一）房地产技术说明

#### 1、评估范围：

本次评估的评估对象为深圳世纪星源股份有限公司所拥有的房地产，共 8 项，建筑面积 28,421.68 平方米，建成于 1992 年。

#### 2、评估对象概况：

委估的房屋建筑物位于均处于正常使用状态。

根据资产占有方提供的评估申报表，我们核对了房屋建筑物的相关资料，并对委估的房屋建筑物进行了现场勘察，且编制了现场勘查记录。

对房屋建筑物的现场勘察评估，是按照《资产评估操作规范意见(意见)》、《资产评估准则—不动产》的规定和要求，遵循公正、客观、科学的原则，根据企业提供的《房屋建筑物清查评估明细表》所列项目的项数、建筑面积、建筑结构、装饰装修及给排水、供电照明、通风等设备配置情况，进行现场勘察核实。

##### （1）房屋建筑物权利状况

资产占有方申报评估房屋 8 项，均未房屋所有权证。申报评估的房屋建筑面积共计 28,421.68 平方米。资产占有方的房屋建筑物未设定抵押等他项权利。

##### （2）房屋建筑物的结构特征概况

委托评估的房屋建筑物均位于厂区内，主要特征如下：

结构：框架结构，基础为钢筋砼基础，钢筋砼柱梁承重，围护墙为 24 砖墙，现浇平顶，屋面保温现浇水泥珍珠岩，石油沥青改性卷材热贴满铺一胶一毡。

装饰：外墙锦砖饰面，内墙涂料，水泥砂浆地面、抹灰吊顶。钢门，铝合金窗。

设备：水、电、消防、货梯 2 部等。

##### （3）自然地理、地质状况

委估建筑物位于福华厂区内，地势平坦，地质基础较好。

#### 3、评估方法：

对于委估房地产，估价人员在认真分析所掌握的资料并对邻近市场进行调查后，估价人员认为目前估价对象邻近区域内类似物业的租赁比较活跃，有条件获取足够的周边类似物业的租金及相关费用等的市场客观水平资料，加以分析判断，估算净收益，选择适当的资本化率，运用适宜的收益法计算公式，求取估价对象的收益价

值。计算公式为：

$$\text{估价对象评估值} = A \div R \times [1 - 1 \div (1 + R)^N]$$

式中：A 为年纯收益；R 为综合资本化率；N 为收益年限。

#### 4、评估举例

案例 1：南油工业区福华厂区新厂房（房屋评估明细表序号 1），市场价值的估算

##### （1）估价对象状况

结构：钢筋混凝土框架结构，基础采用钢筋砼独立基础；承重结构为钢筋砼柱梁承重；24 砖墙围护；屋顶为钢筋砼屋架、预应力大型混凝土屋面板；水泥砂浆地面。

装饰：内墙为涂料，水泥砂浆地面，外墙陶瓷锦砖。

设备：水、电、消防、货梯等。

该厂房于 1992 年建成投入使用，一直处于正常使用状态。经勘查，该厂房基础无肉眼可见明显不均匀沉降，承重构件和围护墙体基本完好，地面轻微磨损。门窗开关较灵活，水电等设备较通畅。

##### （2）区域因素及未来发展趋势分析

南山区位于深圳经济特区西部，东与福田区毗邻，西接宝安区。距市区中心 19 公里，辖 7 个街道，面积 119.5 平方公里。南山区地处珠江口东岸，北倚羊台山，南临蛇口港，隔海与大、小铲岛和内伶仃岛相望。区域内主要交通道路有深南大道、北环路、广深高速公路及滨海大道，平南铁路为深圳西部的主要通道。海运有蛇口、东角头、赤湾、妈湾港等江海联运枢纽港。经济以工业和港口运输业为主，以第三产业为支柱。南山区有大学 3 所、中专 2 所、中学 12 所，有医院 12 家。区域内有世界之窗、锦绣中华、中国民俗文化村、西丽湖度假村、野生动物园、蛇口海上世界和大、小南山等旅游景点。

估价对象位于南山区南油片区，区域内以工业区为主，包括南油天安工业区、南油第一工业区、南油第二工业区、中兴工业城等，目前南油工业区基本改变功能，大部分厂房现用作商业及办公。按照南油工业区商业化改造规划，南油商贸区要规划成集餐饮、商务、创新工业区为一体的现代化海滨城区，片区未来发展前景较好。

估价对象所属南油片区作为南山区的一部分，根据政府规划，南油片区面积 9.56 平方公里，规划人口 16.1 万人，包括南油老区和后海新区，定位滨海高尚生活、综合服务功能区。南油片区住宅项目超过 50 个，大部分集中在南油商业核心区



周边。南油片区是南山的建成区，土地空间有限，房地产开发更多地表现为见缝插针式的小盘，其中又以小户型为主，但性价比高，之所以说南油片区是一个高性价比的区域，是由于该区域的生活环境与南山中心区相当，但其价格却比周边包括南头、后海、蛇口片区的价位都低。该片区的一些次新盘价格持续上涨，但现在来看，仍具有较高的性价比，如现代城华庭、南海中心城和青春家园等。南油片区在规划里包含了后海新区，片区由于处于南头半岛的核心，拥有商业和地缘优势，云集了人人乐、新一佳、沃尔玛等大型购物场所，崇光、花园城中心等品牌百货，还有家电业巨头顺电、国美、苏宁等，为片区居民的生活提供了很大的便利，商业密度与福田的旺区相比毫不逊色，生活服务方便，因此该片区也是南山适合居住的片区之一。即将开发的南油购物公园是一个集办公、酒店、购物的大型综合体项目，同时也是一个充满趣味的城市中心公园。根据规划，以南油购物公园为中心，整个南油商业区都将通过改造实现功能转换、产业升级。规划目标是建成现代商业街区，以提供中高档商品与服务为主，满足南山区及周边居民的休闲与享受型消费需求，属于南山的区级商业区。汉京国际，居然有 68 个空中花园，是南山净高最高的甲级写字楼。

### (3) 市场背景分析

2010 年深圳工业规模再创新高，发展质量进一步提升。全市规模以上工业增加值 4092.63 亿元，增长 13.8%，比上年提高 5.1 个百分点，工业增加值规模比金融危机前的 2008 年增加 564.86 亿元；工业总产值规模达到 18211.75 亿元，比危机前增加 2351.64 亿元。均创历史新高。

由于外围市场的经济好转，外来的订单有较快的增长，生产型的企业都纷纷寻求厂房物业扩大生产，对于工业物业的需求也明显提高，在强大需求的作用下，工业物业的空置率出现了大幅的下降，整体市场的空置率快速下降至 10% 以下，不少热点区域甚至供不应求，租金水平也有不同程度的上升，据调查统计，在 2010 年上半年，深圳特区外的平均租金从 1 季度的每平方米 13.92 元，上升到每平方米 15.69 元，涨幅达到 12.71%。其中，横岗、沙井、平湖、观澜、福永等区域升幅最为明显，升幅最大的横岗片区厂房物业的平均租金环比升幅达到 28.57%。与关外情况相比，关内厂方物业租金则与一季度持平，由于目前扩大生产或者新投产的企业大多为高新技术类企业，对中高端厂房物业的需求持续升温，加上一直以来此类物业的供应短缺，因此预计租金在未来一段时间内仍然会保持上涨的势头。同时，随着出口贸易物流的需求复苏加上区域配送物流的稳定需求，深圳整体仓储物业市场也趋于活

跃，2010年上半年，除福田保税区外，深圳各片区仓储物业的平均租金都有不同程度的上涨，其中关外涨幅为11.06%，关内平均涨幅8.53%。据调查显示，全市仓储物业的平均租金1季度为30.5元/平方米，2季度则上涨至33.87元/平方米。预计随着制造业的扩张，未来深圳仓储物业市场的需求还将出现较为明显的增长。

#### (4) 最高最佳使用分析

最高最佳使用原则是指估价对象在法律上许可、技术上可能、经济上可行并使价值达到最大化的使用。估价对象实际用途为工业厂房，根据估价对象所处的位置和所在区域土地利用方向的具体情况，以及城市规划的要求，决定了其作为工业厂房用途是其最高最佳使用用途。

#### (5) 估价方法的选用

估价人员在认真分析所掌握的资料并对邻近市场进行调查后，估价人员认为目前估价对象邻近区域内类似物业的租赁比较活跃，有条件获取足够的周边类似物业的租金及相关费用等的市场客观水平资料，加以分析判断，估算净收益，选择适当的资本化率，运用适宜的收益法计算公式，求取估价对象的收益价值。

#### (6) 估价测算过程

##### A: 建筑物评估值测算

##### ① 有效毛收入

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少，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

$$\begin{aligned} &= \text{日租金} \times \text{天数} \times \text{出租率} \times \text{建筑面积} + \text{日租金} \times \text{天数} \times \text{建筑面积} \times \text{利率} \times \text{出租率} \\ &= 2 \times 365 \times 99\% \times 14,458.47 + 2 \times 30 \times 14,458.47 \times 3.5\% \times 99\% \\ &= 10,509,254.27 \text{ 元} \end{aligned}$$

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。

##### ② 年运营费用

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。（本次评估由于未取得房屋建筑物所分摊土地面积，我们经与委托方沟通，了解委估资产占用土地情况，我们估算委估的 8 项房屋所占土地面积的 60% 左右，我们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：

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

### 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

根据委托方提供的（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。

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

## （二）重要事项说明

### 1、产权瑕疵

深圳世纪星源股份有限公司申报评估房屋建筑物共 8 项，均未提供房屋所有权

证，企业已出具说明，证明其产权均为该企业所有。申报评估的房屋建筑面积共计 28,421.68 平方米，其房屋申报面积按企业提供的《深圳市房屋建筑面积测绘报告》中列示的面积为准，本次评估按测绘报告中列示的面积估算，若与最终办理的《房地产证》登记不符，以《房地产证》为准。

2、抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

无。

3、重大期后事项

无。

## 五、评估结论

### （一）评估结论及其分析

截至评估基准日，世纪星源申报评估的房地产的评估值为 20,065.82 万元（大写为人民币贰亿零陆拾伍万捌仟贰佰元整），分项评估结果详见下表：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2012年2月23日

计量单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估值
1		南油工业区福华厂区新厂房	14,033.28	102,065,800.00
2		福华厂区前排平房	3,394.38	24,697,200.00
3		福华厂区后排平房	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		福华厂区福华印染厂碱回收站	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		福华厂区水池水泵房	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

### （二）评估结论成立的条件

1、评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的使用及维护状况。

2、本评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下，为本报告列明的评估目的而提出的市场价值的参考意见。

3、本评估报告的评估结果是反映评估对象在本报告书载明的评估目的之下，根据公开市场假设和本报告书载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；没有考虑评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响。没有考虑若该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。

当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的公开市场假设等发生

变化时，本评估报告的评估结果即失效。

4、委托方应确知评估机构及其评估师并不是鉴定环境危害和环境合规性要求对评估对象所包含的资产产生影响的专家。因此，评估机构及其评估师对以下事项没有义务也不承担责任：未能就环境因素对评估对象及其所包含的资产的价值产生的影响作出鉴定（包括因环境污染引起的损失、对任何违反环境保护法律所引起的损失或因避免、清除某种环境危害的发生而引起的费用）。即本评估报告的评估结论是在没有任何可能导致评估对象价值受损的环境污染危害存在的假设前提下得出的。

### （三）评估结论的效力

本评估结论系评估专业人员依照国家有关规定出具的意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。