

中粮地产集团深圳房地产开发有限公司拟收购

长营电器(深圳)有限公司股权项目

资 产 评 估 说 明

中联评报字[2016]第 497 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一六年四月十五日

目 录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分	资产清查核实情况说明	3
一、	评估对象与评估范围说明	3
二、	资产核实情况总体说明	6
第四部分	资产基础法评估说明	9
一、	流动资产评估技术说明	9
二、	固定资产评估技术说明	12
四、	无形资产评估技术说明	37
第五部分	收益法评估说明	62
一、	基本假设与限制条件	62
二、	评估方法	63
三、	资产核实与尽职调查情况说明	67
四、	房地产租赁行业现状及发展趋势	70
五、	净现金流量估算	73
六、	权益资本价值估算	82
第六部分	评估结论及其分析	87
一、	评估结论	87
企业关于进行资产评估有关事项的说明		

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明，仅供评估主管机关、企业主管部门备案审查资产评估报告和相关监管部门检查评估机构工作之用，非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体；任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

中联资产评估集团有限公司

二〇一六年四月十五日

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本评估说明该部分内容由委托方和被评估单位共同撰写，并由委托方单位负责人和被评估单位负责人签字，加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见《关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产清查核实情况说明

一、 评估对象与评估范围说明

（一）评估对象与评估范围内容

评估对象是长营电器(深圳)有限公司的股东全部权益。评估范围为长营电器(深圳)有限公司在基准日全部资产及相关负债，账面资产总额 21,346.22 万元，负债 12,981.73 万元，净资产额为 8,364.49 万元。具体包括流动资产 12,981.73 万元；非流动资产 8,364.49 万元；流动负债 10,599.33 万元，非流动负债 2,382.40 万元。

上述资产与负债数据摘自亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计的 2016 年 3 月 31 日亚会深专审【2016】023 号审计报告，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

委估主要资产包括固定资产和无形资产。

（二）实物资产的分布情况及特点

委估主要资产包括固定资产和无形资产。

纳入评估范围内的实物资产账面值 5,732.31 万元，占评估范围内总资产的 26.85 %。主要为固定资产。这些资产具有以下特点：

1、实物资产主要分布在深圳市宝安区西乡街道固戍开发区。

2、企业账面固定资产共计 15 项，全部为房屋建筑物，具体情况如下：

（1）第四栋厂房为钢结构工业用途（权证编号：深房地字第 500043536 号）、第三栋宿舍为钢混结构工业用途（权证编号：深房地字第 500043533 号）、第二栋仓库钢混结构工业用途（权证编号：深房地字第 500043531 号）和第一栋厂房钢混结构工业用途（权证编号：深房地字第 500043532 号），建成于 1996 年 4 月，总建筑面积 45,118.92 平方米，土地性质为协议出让的工业用地。至评估基准日第一栋厂房、第四栋厂房、第二栋仓库已出租，其中第一栋厂房和第四栋厂房租约期至 2017 年 7 月，第二栋仓库租约期至 2017 年 9 月，房屋均能正常使用。根据兴银深文锦授信（抵押）字（2014）第 001 号《最高额抵押合同》，以上房地产基准日已全部抵押。

（2）A1~A4、A9、A10 栋房屋未办理房产证，经深圳市勘察研究院有限公司出具的项目编号为 16B03F113A3《长营电器厂 02051052 及 A116-0161 地块无产权物业现状面积测绘报告》记载，以上建筑物总面积为 38,550.67 平方米，至评估基准日地上房屋已全部出租，租约期至 2017 年 9 月，房屋均能正常使用。

（3）压铸厂房、铝加工厂、装配一厂房、装配二厂房、装配三厂房、综合配套楼、职工宿舍楼、门卫室，以上除门卫室外 7 项房屋已办理房地产证，权证编号为深房地字第 5000357458 号，陆续建成于 2003 年 9 月至 2008 年 3 月，总建筑面积 110559.49 平方米；门卫室经深圳市勘察研究院有限公司出具的项目编号为 16B03F113A3《长营电器厂

02051052 及 A116-0161 地块无产权物业现状面积测绘报告》记载建筑面积为 50.10 平方米。至评估基准日以上房地产用于自用，房屋均能正常使用。根据兴银深文锦授信（抵押）字（2014）第 001 号《最高额抵押合同》，以上房地产证编号为深房地字第 5000357458 号的房地产基准日已全部抵押。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报评估范围内的无形资产包括账面记录的 3 宗土地使用权，无账面未记录的无形资产。

（1）宝安区新安镇固戍村委南昌三队工业用地 1 宗，国有土地使用证号为深宝府国用（1993）字第特 68 号，土地面积 13,925.00 平方米，土地用途为工业用地，土地使用年限自 1991 年 9 月 1 日至 2041 年 8 月 30 日，评估基准日地上建筑物总面积 38,550.67 平方米。

（2）宝安区西乡镇固戍村工业用地 1 宗，房地产证编号为深房地字第 500043536 号\深房地字第 500043533 号\深房地字第 500043531 号\深房地字第 500043532 号，土地面积 14,895.00 平方米，土地用途为工业用地，土地性质为非商品房，土地使用年限自 1992 年 3 月 5 日至 2042 年 3 月 4 日，评估基准日地上建筑物总面积 45,118.92 平方米。

根据兴银深文锦授信（抵押）字（2014）第 001 号《最高额抵押合同》，以上房地产基准日已全部抵押。

（3）宝安区西乡街道固戍开发区工业用地 1 宗，房地产证编号为深房地字第 5000357458 号，土地面积 70233.9 平方米，土地用途为工业用地，土地性质为非商品房，土地使用年限自 2000 年 11 月 30 日至 2050

年 11 月 29 日，评估基准日地上建筑物总面积 110,609.59 平方米。

根据兴银深文锦授信（抵押）字（2014）第 001 号《最高额抵押合同》，以上房地产证编号为深房地字第 5000357458 号的房地产基准日已全部抵押。

（五）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计的 2016 年 3 月 31 日亚会深专审【2016】023 号审计报告的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

二、 资产核实情况总体说明

（一）资产核实人员组织、实施时间和过程

评估人员在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，按资产类型和分布特点，分成固定资产、无形资产、流动资产和其他资产小组，同时于 2016 年 4 月 1 日进行现场的核查工作。清查工作结束后，各小组对清查核实及现场勘察情况进行工作总结。清查核实的主要步骤如下：

首先，辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。2016 年 3 月下旬，评估人员开展前期布置工作，评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托方和被评估企业提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估明细表和资产

调查表的填报说明等。在此基础上，填报“评估申报明细表”和“资产调查表”，收集并整理委估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

其次，依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

再次，核实评估资料，尤其是产权权属资料。在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项，对缺乏产权权属资料的情况，给予高度关注，进一步通过询问的方式，了解产权权属，并要求委托方和相关当事人出具了“说明”和“承诺函”。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

无影响资产核实的事项。

（三）资产清查核实结论

企业申报的位于宝安区新安镇固戍村委南昌三队工业用地（土地证编号为深宝府国用（1993）字第特68号）地上房屋建筑物中A1~A4、A9、A10及位于宝安区西乡街道固戍开发区工业用地（土地证编号为深房地字第5000357458号）地上房屋建筑物中门卫室，均未办理房屋所有权证，经深圳市勘察研究院有限公司出具的项目编号为16B03F113A3《长营电器厂02051052及A116-0161地块无产权物业现状面积测绘报告》记载，以上房屋建筑面积共计38,600.77平方米。对于以上房屋被评估单位已出具《关于无产权证房屋的情况说明和承诺》，承诺房屋均为长营电器（深

圳）有限公司所有，产权无异议，如因房屋产权引起的纠纷，公司承担全部责任。明细如下：

表 3-1 房屋建筑物产权瑕疵明细表

序号	建筑物名称	结构	总层数	使用状况	建成年月	建筑面积（m²）
1	A1-A4	钢混	5	出租	1993/2/1	31,263.49
2	A9	钢混	5	出租	1993/2/1	7,114.46
3	A10	钢混	1	出租	1993/2/1	172.72
4	门卫室	钢混	1	自用	2008/3/24	50.10
合计						38,600.77

对于以上未办理房屋所有权证的房产，本次评估未考虑办理房屋所有权证所需支付的相关费用，如办理房产证登记面积与测绘面积不符，以登记面积为准，评估报告应做相应调整。

评估人员在资产清查所知范围内，除上述清查事项外，清查情况表明：

实物资产的清查情况与申报明细一一核对，对清查核实明细项目已与企业财务人员进行了沟通。

第四部分 资产基础法评估说明

根据本次资产评估的目的、资产业务性质、可获得资料的情况等，采用资产基础法进行评估。各类资产及负债的评估方法说明如下。

一、流动资产评估技术说明

（一）评估范围

纳入评估的流动资产包括货币资金、应收账款和其他应收款。

（二）评估程序

- 1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。
- 2、根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验。
- 3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。
- 4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

（三）评估方法

1、流动资产评估方法

采用重置成本法评估，主要是：对货币资金及流通性强的资产，按经核实后的账面价值确定评估值；对应收类债权资产，以核对无误账面

值为基础，根据实际收回的可能性确定评估值。

2、各项流动资产的评估

（1）货币资金

货币资金账面值为 59,045,501.99 元，其中现金 33,105.71 元，银行存款 59,012,396.28 元。

库存现金存放于公司财务部，对现金进行全面的盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，以盘点核实后账面值确定评估值。现金评估值 33,105.71 元。

查阅了银行存款账户对账单，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行存款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。基准日银行未达账项均已由审计进行了调整。银行存款以核实后账面值确定评估值。对外币银行存款根据外币账面金额乘以评估基准日汇率确定评估值。

银行存款评估值 59,012,396.28 元。

（2）应收账款

应收账款账面余额 66,778,021.70 元，未计提坏账准备，账面净额 66,778,021.70 元，主要为应收资产出售款和房屋租金等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收账款采用个别认定和账龄分析

的方法估计评估风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。经评估人员和企业人员分析，应收账款均为近期发生，经对客户和往年收款的情况判断，确定评估风险坏账损失的可能性为 0，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。

应收账款评估值为 66,778,021.70 元。

（3）其他应收款

其他应收款账面余额 3,993,800.00 元，未计提坏账准备金，账面净额 3,993,800.00 元。主要为房产出售款等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，其他应收款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0。经评估人员和企业人员分析，其他应收款均为近期发生，经对客户和往年收款的情况判断，确定评估风险坏账损失的可能性为 0，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。

其他应收款评估值为 3,993,800.00 元。

二、固定资产评估技术说明

（一）房屋建筑物类资产评估技术说明

1、评估范围

企业账面固定资产共计 15 项，全部为房屋建筑物，具体情况如下：

1) 第四栋厂房为钢结构工业用途(权证编号:深房地字第 500043536 号)、第三栋宿舍为钢混结构工业用途(权证编号:深房地字第 500043533 号)、第二栋仓库钢混结构工业用途(权证编号:深房地字第 500043531 号)和第一栋厂房钢混结构工业用途(权证编号:深房地字第 500043532 号), 建成于 1996 年 4 月, 总建筑面积 45,118.92 平方米, 土地性质为协议出让的工业用地。至评估基准日第一栋厂房、第四栋厂房、第二栋仓库已出租, 其中第一栋厂房和第四栋厂房租约期至 2017 年 7 月, 第二栋仓库租约期至 2017 年 9 月, 房屋均能正常使用。根据兴银深文锦授信(抵押)字(2014)第 001 号《最高额抵押合同》, 以上房地产基准日已全部抵押。

2) A1~A4、A9、A10 栋房屋未办理房产证, 经深圳市勘察研究院有限公司出具的项目编号为 16B03F113A3《长营电器厂 02051052 及 A116-0161 地块无产权物业现状面积测绘报告》记载, 以上建筑物总面积为 38,550.67 平方米, 至评估基准日地上房屋已全部出租, 租约期至 2017 年 9 月, 房屋均能正常使用。

3) 压铸厂房、铝加工厂、装配一厂房、装配二厂房、装配三厂房、

综合配套楼、职工宿舍楼、门卫室，以上除门卫室外 7 项房屋已办理房地产证，权证编号为深房地字第 5000357458 号，陆续建成于 2003 年 9 月至 2008 年 3 月，总建筑面积 110559.49 平方米；门卫室经深圳市勘察研究院有限公司出具的项目编号为 16B03F113A3《长营电器厂 02051052 及 A116-0161 地块无产权物业现状面积测绘报告》记载建筑面积为 50.10 平方米。至评估基准日以上房地产用于自用，房屋均能正常使用。根据兴银深文锦授信（抵押）字（2014）第 001 号《最高额抵押合同》，以上房地产证编号为深房地字第 5000357458 号的房地产基准日已全部抵押。

2、主要房屋建筑物概况

被评估企业共有房屋建筑物 15 项。具体房屋建筑物情况如下：

表 4-1 房屋建筑物基本情况表

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积/容积 (m ²)
1	深房地字第 5000357458 号	压铸厂房	钢混	2003/9/30	9621.6
2	深房地字第 5000357458 号	铝加工厂	钢混	2003/9/30	28752.82
3	深房地字第 5000357458 号	装配一厂房	钢混	2003/10/27	20360.6
4	深房地字第 5000357458 号	装配二厂房	钢混	2003/10/27	15798.92
5	深房地字第 5000357458 号	装配三厂房	钢混	2003/10/27	19715.83
6	深房地字第 5000357458 号	综合配套楼	钢混	2008/3/24	10066.75
7	深房地字第 5000357458 号	职工宿舍楼	钢混	2008/3/24	6242.97
8		门卫室及厂房更新改善工程费用	钢混	2008/3/24	50.10
9	深房地字第 500043536 号	第四栋厂房	钢结构	1996/4/1	2,171.89
10	深房地字第 500043533 号	第三栋宿舍	钢混	1996/4/1	12,356.77
11	深房地字第 500043531 号	第二栋仓库	钢混	1996/4/1	28,096.42
12	深房地字第 500043532 号	第一栋厂房	钢混	1996/4/1	2,493.84
13		A1~A4	钢混	1993/2/1	31,263.49
14		A9	钢混	1993/2/1	7,114.46
15		A10	钢混	1993/2/1	172.72

3、资料审查、现场勘察和市场调查

（1）评估申报表的审查

房屋建筑物清查申报表：建筑面积、主要建筑参数未能填全的，经现场与被评估企业相关人员核查作了补充。

（2）现场勘察

在评估时对现场作了全面的勘察，一方面是为了核实委估项目账面是否与实际相符，核对建筑面积和结构类型等，另一方面是查看建筑基础和结构的现时状况，查看其承载力的稳定性和牢固性等。经现场勘察，委估的房屋建筑可持续使用。

（3）市场调查

市场调查主要是搜集与房屋评估的有关资料，其中包括近期深圳市目前执行的前期及其它费用标准以及深圳市的建筑单方造价资料等，在被评估企业有关人员的配合下完成了上述资料的搜集工作。

4、评估程序

（1）由被评估企业将需要参加评估的建筑物等项目按评估要求填写评估申报表。

（2）由被评估企业提供部分房屋建筑物的建筑工程资料及评估基准日材料信息价格及施工图等资料。

（3）评估人员首先对被评估企业提供的评估申报表进行检查，凡不符合填写要求的请被评估企业有关人员补齐填全。

评估人员按被评估企业提供的符合要求的评估申报表由相关人员陪同进行现场实地查勘。评估人员在现场对房屋建筑的结构形式、层高、

层数、跨度、材质、内外装修、施工质量、使用维修情况进行逐项详细的记录，并向有关人员深入了解房屋建筑的基础情况。

（4）根据以上收集到的资料及数据进行工程造价的计算及费率、成新率的测定，最后计算出重置全价及评估值。

（5）撰写评估技术说明。

5、评估方法

依据《资产评估准则——不动产》，根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。收益法是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。市场法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似不动产进行比较，对这些类似不动产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。成本法是求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

具体到本次评估，按《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）要求，有条件选用市场比较法进行估价的，以市场比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。评估对象所在区域内市场交易不活跃，类似案例交易情况及报盘资料较难收集，不具备市场比较法条件。

对于评估基准日已签订房屋租赁合同，房地产整体对外出租的，属

于收益性房地产，并且有关收入和费用可以可靠计量，确定采用收益法进行评估。对于未产生租赁收益的自用厂房采用重置成本法评估。

① 收益法

收益法是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法的计算公式：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+i)^t}$$

式中：P——评估值；

F_t ——未来第t个收益期的预期收益额；

i——折现率；

$F_t = \text{月租金} \times 12 \times (1 - \text{租金损失率}) \times \text{建筑面积} + \text{保证金利息收入} - \text{房产税} - \text{营业税及附加} - \text{印花税} - \text{管理费} - \text{维修费} - \text{保险费}$

② 重置成本法

主要建筑物的重置价格，通过市场同类型房屋建安工程造价进行比较修正，根据当地政府的有关规定，计算各类建设取费及建设单位所支付的前期费用及其它费用建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算出建筑物评估值。

建筑物评估值 = 重置全价 × 成新率

其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项

评估要素，确定重置单价并计算评估值。

A、重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

a、建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建、装饰、安装等工程的总价，工程造价根据建筑物工程量，以当地基准日时市场同类型建筑的现行单方造价作为参照标准，求得委估项目的单方造价，测算出该工程的建筑安装工程造价。

b. 前期及其他费用的确定

前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其它费用两个部分。

c. 资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=(工程建安造价+前期及其它费用)×合理工期×贷款利息×50%

B、成新率

在本次评估过程中，按照建筑物的设计寿命、现场勘察情况预计建筑物尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限/(实际已使用年限+尚可使用年限) 100%

C、评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

6、评估结果及增减值原因分析

（1）评估结果

本次评估范围内的房屋建筑物评估结果如下：

表 4-2 房屋建(构)筑物评估结果汇总

项目名称	账面价值（元）		评估价值（元）		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物类合计	184,284,138.00	57,323,062.00	641,863,239.25	549,945,997.25	248.30	859.38
房屋建筑物	184,284,138.00	57,323,062.00	641,863,239.25	549,945,997.25	248.30	859.38

详见“固定资产评估汇总表”、“房屋建筑物评估明细表”。

（2）评估增减值原因分析

固定资产-房屋建筑物评估增值 49,262.29 万元，增值率 859.38%。

房屋建筑物评估增值主要是将被评估单位 2 宗土地使用权纳入固定资产中评估，同时由于近年来经济发展，房地产价格上涨，导致评估增值。

案例一：宝安区西乡镇固戍村房地产(房屋建筑物评估明细表序号 9-12)

①概况

委估房地产为宝安区西乡镇固戍村工业用地及地上建筑物，地上建筑物为第四栋厂房（权证编号：深房地字第 500043536 号）、第三栋宿舍（权证编号：深房地字第 500043533 号）、第二栋仓库（权证编号：深房地字第 500043531 号）和第一栋厂房（权证编号：深房地字第 500043532 号），建成于 1996 年 4 月，总建筑面积 45,118.92 平方米，至评估基准日房屋已出租，房屋均能正常使用。土地面积 14,895.00 平方米，土地用途为工业用地，土地使用年限自 1992 年 3 月 5 日至 2042 年 3 月 4 日。建筑物装修简单，外墙、内墙刷涂料；地面为水泥抹面；铝合金推拉窗铁门，第四栋厂房为 1 层钢结构，第三栋宿舍为 8 层钢混结

构、第二栋仓库为 8 层钢混结构，第一栋厂房为 2 层钢混结构。

②评估方法及评估过程

由于委估房产所在区域内市场交易不活跃，类似案例交易情况及报盘资料较难收集，不具备市场比较法条件。评估对象于评估基准日已签订房屋租赁合同，整体对外出租，属于收益性房地产，并且有关收入和费用可以可靠计量，确定采用收益法进行评估。

评估基准日待估房地产除第三栋宿舍外已全部对外出租，租约期限至 2017 年 9 月止，根据对区位条件相同、规模相当、临街状况和建筑结构相近的厂房进行调查，估价对象所在区域租金水平在 20-25 元/平方米。

(1) 对于有租约至 2017 年 9 月租赁期内的房地产按租赁合同约定租金进行计算，第三栋宿舍及 2017 年 7 月到期后至 2017 年 9 月的第四栋厂房、第一栋厂房按市场租金计算收益。租约期内以 2016 年 4 月-2017 年 7 月进行说明：

金额单位：人民币元

委估物业名称	宝安区西乡镇固戍村工业厂房		
项目内容	计算公式	2016 年 4 月-2017 年 7 月	2017 年 8 月-2017 年 9 月
B 原建购单价(元)	原登记价/建筑面积	38,822,178.56	38,822,178.56
S 建筑面积(m ²)		45,118.92	45,118.92
N 使用年限			
n 收益年限	n=N-C	1.33	0.17
r 资本化率		4.90%	4.90%
E 年收益(元)	(1)×(2)×12×[1-(3)]	7,805,224.00	8,172,026.94

1	年租金收入(元)	根据周围同类物业租赁水平及 物业具体情况取值	7,805,224.00	8,172,026.94
2	可出租面积比例	可出租面积占总建筑面积的比 例	100%	100%
3	空置率			
F 年经租成本		(4)+(5)+.....+(10)	1,363,463.65	1,395,375.52
4	业主管理费(元)	年租金×3.0%	234,156.72	245,160.81
5	土地使用税(元)	土地使用面积×土地等级对 应税额	74,475.00	74,475.00
6	房产税(元)	房产原值×70%×1.2%	326,106.30	326,106.30
7	营业税(元)	年租金×5%	390,261.20	408,601.35
8	教育费附加(元)	营业税×5%	19,513.06	20,430.07
9	城建维护税(元)	营业税×7%	27,318.28	28,602.09
10	维修费(元)	建筑面积×5	225,594.60	225,594.60
11	印花税(元)	年租金×0.1%	7,805.22	8,172.03
12	保险费(元)	房产原价×0.15%	58,233.27	58,233.27
D 押金年收益(元)		押金×年利率（押金按三个月计 算）	13,907.72	33,058.04
A 年纯收益(元)		E-F+D	6,455,668.07	6,809,709.46
年纯收益递增率（%）		根据市场调查确定		
PV 市场价(元)		$A \times [1 - (1+g)^n / (1+r)^n] \div (r-g) \div (1+r)^h$	8,121,219.11	1,056,214.76

A 计算年总收益

市场租金的确定：经市场调查，查询深圳市相关房地产租赁网，咨询当地房地产中介机构，深圳市固戍厂房租金水平为 20 元/平方米-25 元/平方米左右，根据对委估对象的现场勘查，选取三宗比较实例。

待估房地产及比较案例情况如下：

可比实例情况表

因 素	待估房地产	案例 1	案例 2	案例 3
名称	固戍厂房	固戍厂房	固戍厂房	固戍厂房
位置	宝安区新安镇 固戍村	航城大道与宝 安大道交汇处	西乡固戍井湾 宝源路	西乡固戍宝安 大道

市场租金（元/平米/月）		待估	21.00	22.00	22.00
交易时间		2016/3/31	2016 年 3 月	2016 年 3 月	2016 年 3 月
交易情况		正常	正常	正常	正常
房地产类别		厂房	厂房	厂房	厂房
区域因素	主要交通路线	主干道航城大道、宝安大道	主干道航城大道、宝安大道	主干道航城大道、宝安大道	主干道航城大道、宝安大道
	距机场距离（m）	约 3 公里	约 3 公里	约 3 公里	约 3 公里
	距渡口（货运）距离（m）	约 6 公里	约 6 公里	约 6 公里	约 6 公里
	产业集聚度	较密集	较密集	较密集	较密集
	基础设施	电力、供水、排水、通讯系统，保证率>90%	电力、供水、排水、通讯系统，保证率>90%	电力、供水、排水、通讯系统，保证率>90%	电力、供水、排水、通讯系统，保证率>90%
	公共配套设施	周围有南昌公园、沙湾公园、固戍小学、振兴学校、丰乐百货商场、米兰多格广场、新天地购物广场等	周围有南昌公园、沙湾公园、固戍小学、振兴学校、丰乐百货商场、米兰多格广场、新天地购物广场等	周围有南昌公园、沙湾公园、固戍小学、振兴学校、丰乐百货商场、米兰多格广场、新天地购物广场等	周围有南昌公园、沙湾公园、固戍小学、振兴学校、丰乐百货商场、米兰多格广场、新天地购物广场等
	商业繁华程度	商业繁华程度一般，周边主要以工业园区、电子、材料制造业为主	商业繁华程度一般，周边主要以工业园区、电子、材料制造业为主	商业繁华程度一般，周边主要以工业园区、电子、材料制造业为主	商业繁华程度一般，周边主要以工业园区、电子、材料制造业为主
个别因素	环境质量	周边无污染，绿地覆盖率高，空气质量较好	周边无污染，绿地覆盖率高，空气质量较好	周边无污染，绿地覆盖率高，空气质量较好	周边无污染，绿地覆盖率高，空气质量较好
	道路类型、级别	双向车道	双向车道	双向车道	双向车道
	建筑物使用状况	一般	一般	一般	一般
	层高	3.5 米	3.5 米	3.5 米	3.5 米
	设施、设备	水, 电, 电话, 宽带	水, 电, 电话, 宽带	水, 电, 电话, 宽带	水, 电, 电话, 宽带
	装修情况	一般	一般	一般	一般
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	楼层	低层	低层	低层	低层
	建筑外形	矩型	矩型	矩型	矩型

对待估房地产及比较案例各因素进行比较，确定比较因素条件指

数：

比较因素条件指数表

因 素		待估房地产	案例 1	案例 2	案例 3
名称		固戍厂房	固戍厂房	固戍厂房	固戍厂房
位置		宝安区新安镇 固戍村	航城大道与宝 安大道交汇处	西乡固戍井湾 宝源路	西乡固戍宝 安大道
市场租金（元/平米/月）		待估	21.00	22.00	22.00
交易时间		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
房地产类别		100	100	100	100
区域因素	主要交通路线	100	100	100	100
	距机场距离（m）	100	100	100	100
	距渡口（货运）距离（m）	100	100	100	100
	产业集聚度	100	100	100	100
	基础设施	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	100
	商业繁华程度	100	100	100	100
	环境质量	100	100	100	100
个别因素	道路类型、级别	100	100	100	100
	建筑物使用状况	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	设施、设备	100	100	100	100
	装修情况	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	建筑外形	100	100	100	100

对待估房地产及比较案例各因素进行比较，确定比较因素修正系

数：

比较因素修正系数表

因 素		待估房地产	案例 1	案例 2	案例 3
名称		固戍厂房	固戍厂房	固戍厂房	固戍厂房
位置		宝安区新安镇 固戍村	航城大道与 宝安大道交 汇处	西乡固戍井 湾宝源路	西乡固戍 宝安大道
市场租金（元/平米/月）		待估	21.00	22.00	22.00
交易时间		1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况		1.00	1.00	1.00	1.00
房地产类别		1.00	1.00	1.00	1.00
区域因素	主要交通路线	1.00	1.00	1.00	1.00
	距机场距离（m）	1.00	1.00	1.00	1.00
	距渡口（货运）距离（m）	1.00	1.00	1.00	1.00
	产业集聚度	1.00	1.00	1.00	1.00
	基础设施	1.00	1.00	1.00	1.00
	公共配套设施	1.00	1.00	1.00	1.00
	商业繁华程度	1.00	1.00	1.00	1.00
	环境质量	1.00	1.00	1.00	1.00
个别因素	道路类型、级别	1.00	1.00	1.00	1.00
	建筑物使用状况	1.00	1.00	1.00	1.00
	层高	1.00	1.00	1.00	1.00
	设施、设备	1.00	1.00	1.00	1.00
	装修情况	1.00	1.00	1.00	1.00
	建筑结构	1.00	1.00	1.00	1.00
	楼层	1.00	1.00	1.00	1.00
	建筑外形	1.00	1.00	1.00	1.00
比准单价			21.00	22.00	22.00
评估租金(元/平方米)		22.00			

通过市场调查结合企业租约实际状况，按租约计算该房地产的年租金，2016年4月-2017年7月根据租赁合同约定租金为4,706,146.08元，第三栋宿舍按市场租金计算确定基准日市场租金平均水平22元/平方米，第三栋宿舍收益为3,099,077.92元，年总收益合计7,805,224.00元。

B、计算年总费用

a 管理费

管理费是指对出租房屋进行必要管理所需的费用，分为两部分：一是出租经营过程中消耗品价值的货币支出；另一是管理人员的工资支出。根据估价机构调查和掌握的资料，管理费取房地产年租金收入的3%。

b 维修费

维修费是指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。参考估价对象的实际状况，委估对象为钢混结构，参照当地各类结构房屋重置价及耐用年限等标准，结合估价人员实地踏勘调查，委估建筑物的维修费用取5元/m²。租约期内根据租赁合同规定维修费由承租方承担。

c 保险费

保险费是指房屋所有权人为了使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。根据保险公司的有关规定，保险费率为房屋重置价的0.15%。

d 税金

税金是指房产所有权人按有关规定向税务机关缴纳的房产税、营业税、城建税及教育费附加等。其中房产税为房产原值×70%×1.2%、营

业税率为 5%，城建税的税率为 7%，教育费附加及地方教育费附加率为 5%，土地使用税当地标准为用地面积每平方米 5 元。

C、计算年纯收益、确定年租金增长

依据租约合同计算年纯收益。

D、确定资本化率

考虑到估价对象所在区域和该区域同类物业的市场情况，带租约工业用途按 4.90%。

E、计算结果

租约期内市场收益价格=8,121,219.11 元

（2）对租约期外 2017 年 10 月-2042 年 3 月 4 日收益按市场租金水平进行计算。

资本化率的选取主要是通过长期观察各类型物业的市场售价、租金价格及变化，结合国内土地使用权制度、税收环境等通过市场提取确定工业物业按 6.10%。

市场租金的确定：经市场调查，查询深圳市相关房地产租赁网，咨询当地房地产中介机构，深圳市固戍厂房租金水平为 20 元/平方米-25 元/平方米左右，根据对委估对象的现场勘查，选取三宗比较实例。

待估房地产及比较案例情况如下：

可比实例情况表

因 素	待估房地产	案例 1	案例 2	案例 3
名称	固戍厂房	固戍厂房	固戍厂房	固戍厂房
位置	宝安区新安镇 固戍村	航城大道与宝 安大道交汇处	西乡固戍井湾 宝源路	西乡固戍宝安 大道

市场租金（元/平米/月）		待估	21.00	22.00	22.00
交易时间		2016/3/31	2016 年 3 月	2016 年 3 月	2016 年 3 月
交易情况		正常	正常	正常	正常
房地产类别		厂房	厂房	厂房	厂房
区域因素	主要交通路线	主干道航城大道、宝安大道	主干道航城大道、宝安大道	主干道航城大道、宝安大道	主干道航城大道、宝安大道
	距机场距离（m）	约 3 公里	约 3 公里	约 3 公里	约 3 公里
	距渡口（货运）距离（m）	约 6 公里	约 6 公里	约 6 公里	约 6 公里
	产业集聚度	较密集	较密集	较密集	较密集
	基础设施	电力、供水、排水、通讯系统，保证率>90%	电力、供水、排水、通讯系统，保证率>90%	电力、供水、排水、通讯系统，保证率>90%	电力、供水、排水、通讯系统，保证率>90%
	公共配套设施	周围有南昌公园、沙湾公园、固戍小学、振兴学校、丰乐百货商场、米兰多格广场、新天地购物广场等	周围有南昌公园、沙湾公园、固戍小学、振兴学校、丰乐百货商场、米兰多格广场、新天地购物广场等	周围有南昌公园、沙湾公园、固戍小学、振兴学校、丰乐百货商场、米兰多格广场、新天地购物广场等	周围有南昌公园、沙湾公园、固戍小学、振兴学校、丰乐百货商场、米兰多格广场、新天地购物广场等
	商业繁华程度	商业繁华程度一般，周边主要以工业园区、电子、材料制造业为主	商业繁华程度一般，周边主要以工业园区、电子、材料制造业为主	商业繁华程度一般，周边主要以工业园区、电子、材料制造业为主	商业繁华程度一般，周边主要以工业园区、电子、材料制造业为主
个别因素	环境质量	周边无污染，绿地覆盖率高，空气质量较好	周边无污染，绿地覆盖率高，空气质量较好	周边无污染，绿地覆盖率高，空气质量较好	周边无污染，绿地覆盖率高，空气质量较好
	道路类型、级别	双向车道	双向车道	双向车道	双向车道
	建筑物使用状况	一般	一般	一般	一般
	层高	3.5 米	3.5 米	3.5 米	3.5 米
	设施、设备	水, 电, 电话, 宽带	水, 电, 电话, 宽带	水, 电, 电话, 宽带	水, 电, 电话, 宽带
	装修情况	一般	一般	一般	一般
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	楼层	低层	低层	低层	低层
	建筑外形	矩型	矩型	矩型	矩型

对待估房地产及比较案例各因素进行比较，确定比较因素条件指

数：

比较因素条件指数表

因 素		待估房地产	案例 1	案例 2	案例 3
名称		固戍厂房	固戍厂房	固戍厂房	固戍厂房
位置		宝安区新安镇固戍村	航城大道与宝安大道交汇处	西乡固戍井湾宝源路	西乡固戍宝安大道
市场租金（元/平米/月）		待估	21.00	22.00	22.00
交易时间		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
房地产类别		100	100	100	100
区域因素	主要交通路线	100	100	100	100
	距机场距离（m）	100	100	100	100
	距渡口（货运）距离（m）	100	100	100	100
	产业集聚度	100	100	100	100
	基础设施	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	100
	商业繁华程度	100	100	100	100
	环境质量	100	100	100	100
个别因素	道路类型、级别	100	100	100	100
	建筑物使用状况	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	设施、设备	100	100	100	100
	装修情况	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	建筑外形	100	100	100	100

对待估房地产及比较案例各因素进行比较，确定比较因素修正系

数：

比较因素修正系数表

因 素		待估房地产	案例 1	案例 2	案例 3
名称		固戍厂房	固戍厂房	固戍厂房	固戍厂房
位置		宝安区新安镇固戍村	航城大道与宝安大道交汇处	西乡固戍井湾宝源路	西乡固戍宝安大道
市场租金（元/平米/月）		待估	21.00	22.00	22.00
交易时间		1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况		1.00	1.00	1.00	1.00
房地产类别		1.00	1.00	1.00	1.00
区域因素	主要交通路线	1.00	1.00	1.00	1.00
	距机场距离（m）	1.00	1.00	1.00	1.00
	距渡口（货运）距离（m）	1.00	1.00	1.00	1.00
	产业集聚度	1.00	1.00	1.00	1.00
	基础设施	1.00	1.00	1.00	1.00
	公共配套设施	1.00	1.00	1.00	1.00
	商业繁华程度	1.00	1.00	1.00	1.00
	环境质量	1.00	1.00	1.00	1.00
个别因素	道路类型、级别	1.00	1.00	1.00	1.00
	建筑物使用状况	1.00	1.00	1.00	1.00
	层高	1.00	1.00	1.00	1.00
	设施、设备	1.00	1.00	1.00	1.00
	装修情况	1.00	1.00	1.00	1.00
	建筑结构	1.00	1.00	1.00	1.00
	楼层	1.00	1.00	1.00	1.00
	建筑外形	1.00	1.00	1.00	1.00
比准单价			21.00	22.00	22.00
评估租金(元/平方米)		22.00			

确定基准日市场租金平均水平 22 元/平方米。根据对周边同类物业租赁市场调查，结合该地段物业发展水平，参照深圳市工业厂房租金增长率，确定年纯收益递增比率为 2.5%，以基准日市场租金水平乘以递增比率，确定 2017 年市场租金水平为 23 元/平方米（取整）。参考区域内同类物业的空置率水平为 2%-10%左右，空置率取 5%，计算其客观收益。测算 2017 年 10 月-2042 年 3 月 4 日收益，计算如下表：

金额单位：人民币元

委估物业名称		宝安区西乡镇固成村工业厂房	
项目内容		计算公式	2017 年 10 月-2042 年 3 月 4 日
B 原建购单价(元)		原登记价/建筑面积	38,822,178.56
S 建筑面积(m ²)			45,118.92
N 使用年限			
n 收益年限		n=N-C	24.42
r 资本化率			6.10%
E 年收益(元)		(1)×(2)×12×[1-(3)]	262.20
1	年租金收入(元)	根据周围同类物业租赁水平及物业具体情况取值	23.00
2	可出租面积比例	可出租面积占总建筑面积的比例	100%
3	空置率		5%
F 年经租成本		(4)+(5)+.....+(10)	37.99
4	业主管理费(元)	年租金×3.0%	7.87
5	土地使用税(元)	土地使用面积×土地等级对应税额	1.65
6	房产税(元)	房产原值×70%×1.2%	7.23
7	营业税(元)	年租金×5%	13.11
8	教育费附加(元)	营业税×5%	0.66
9	城建维护税(元)	营业税×7%	0.92
10	维修费(元)	建筑面积×5	5.00
11	印花税(元)	年租金×0.1%	0.26
12	保险费(元)	房产原价×0.15%	1.29
D 押金年收益(元)		押金×年利率（押金按三个月计算）	0.98

A 年纯收益(元)	E-F+D	225.19
年纯收益递增率（%）	根据市场调查确定	2.50%
PV 市场价(元)	$A \times [1 - (1+g)^n / (1+r)^n] \div (r-g) \div (1+r)^h$	153,359,106.72

由此得到租约期外市场收益价格= 153,359,106.72 元

将各收益年度数据汇总，确定委估物业的市场价值为 162,536,540.59 元。

因待估宗地为协议出让的非商品性质房地产，根据《深圳市宗地地价测算规则（试行）2013》第九条，协议出让的非商品性质房地产，经批准进入市场的，按照土地使用权剩余期限以基准地价标准测算应缴纳的地价，扣减原已缴纳地价的剩余期限地价。原已缴纳地价的剩余期限地价按照原已缴纳地价扣减已实际使用时间对应的地价测算，即剩余期限地价=原已缴纳地价×（1-已实际使用时间对应的土地使用期限修正系数）。

待估宗地原已缴纳地价为 4,241,947.05 元，至评估基准日土地已使用 24.08 年，对应的土地使用期限修正系数为 0.851，则剩余使用年限地价=4,241,947.05×（1-0.851）= 632,050.11 元。

根据深圳市基准地价图，待估宗地所在区域工业基准地价（楼面地价）为 355 元/平方米，待估宗地剩余使用年限 26.28 年，地上工业配套建筑占地面积为 13%，规划容积率为 ≤3.03，产业发展导向为允许发展类。

根据《城镇土地估价规程》，基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

基准地价设定开发程度下的宗地地价 = 基准地价 × K₁ × K₂ × K₃ × K₄

式中： K_1 —建筑类型适用地价标准及修正系数

K_2 —土地使用年期修正系数

K_3 —容积率修正系数

K_4 —产业发展导向修正系数

修正系数表如下：

表 4-3 建筑类型适用地价标准及修正系数表

序号	建筑类型		适用基准 地价类型	修正 系数	备注
1	工业（包括工业厂房、仓库、堆场）		工业	1	
	其中	工业项目配套占地面积≤7%（配套单身宿舍、 配套办公、配套食堂）		1.3	
		工业项目配套占地面积＞7%		—	宗地地价按照具体建筑类型适用的 地价标准测算
		油库、气库、港口范围内仓库		1.5	
2	市政公用设施项目（包括交通、供水、供电、供气、 电信、环卫等生产性设施）			1	限整体转让（产权归政府的免缴地 价）
3	新型产业用房（产业研发、软件开发、文化创意等）		工业＋办公		宗地地价标准按照 50%工业＋ 50%办公基准地价标准测算（对应 土地使用权使用期限为 30 年）
	其中	高新技术园区内的新型产业用房	工业	1	
4	物流		工业＋办公		宗地地价标准按照 50%工业＋ 50%办公基准地价标准测算（对应 土地使用权使用期限为 30 年）
5	住宅		住宅	1	
	其中	单身宿舍		0.8	
		保障性住房		—	按照规则第二十条测算
6	办公、商务公寓		办公	1	
7	停车库（办理产权部分）			0.7	限整体转让

8	公共管理与公共服务设施（包括经营性文化、教育、卫生、体育、科研、社会福利、养老等公共设施）			0.3	限整体转让（产权归政府的免缴地价）
9	商业（包括批发零售、住宿餐饮、商务金融及其它商服）		商业	1	
	其中	酒店、旅馆		1	可分割转让（对应土地使用权使用期限为 40 年）
		肉菜市场，花卉、汽车展销厅及其他会展		0.8	限整体转让（对应土地使用权使用期限为 40 年）
		工业项目配套的小型商业服务设施（1000 平方米以内）		0.7	限整体转让
		加油站、加气站		0.7	限与工业项目用地一并整体转让
		邮政网点（所）		—	宗地地价按照规则第十六、十七、十八条测算
				0.5	限整体转让
说明：凡主题公园、高尔夫球场、度假村、墓园、特殊海滨用地及容积率小于 1.0 的住宅等特殊类型用地须按程序单宗评估确定。					

表 4-4 土地使用权使用期限修正系数

年期 N	商业（办公） 类 （40 年）	工业类 工业（50 年）	住宅类 （70 年）	加油气站	年期 n	商业（办公） 类 （40 年）	工业类 工 业（50 年）	住宅类 （70 年）	加油气站
1	0.037	0.045	0.027	0.061	36	0.934	1.133	0.694	1.540
2	0.073	0.089	0.054	0.121	37	0.951	1.154	0.707	1.568
3	0.109	0.132	0.081	0.179	38	0.968	1.174	0.719	1.595
4	0.143	0.174	0.106	0.236	39	0.984	1.193	0.731	1.622
5	0.177	0.215	0.132	0.292	40	1.000	1.213	0.743	1.648
6	0.210	0.255	0.156	0.347	41	1.016	1.231	0.754	1.673
7	0.243	0.295	0.180	0.400	42	1.031	1.250	0.766	1.698
8	0.275	0.333	0.204	0.453	43	1.046	1.268	0.777	1.723
9	0.306	0.371	0.227	0.504	44	1.060	1.285	0.788	1.747
10	0.336	0.408	0.250	0.554	45	1.074	1.303	0.798	1.770
11	0.366	0.444	0.272	0.603	46	1.088	1.320	0.809	1.793
12	0.395	0.479	0.294	0.651	47	1.102	1.336	0.819	1.816
13	0.424	0.514	0.315	0.698	48	1.115	1.352	0.829	1.838
14	0.452	0.548	0.336	0.744	49	1.128	1.368	0.838	1.859
15	0.479	0.581	0.356	0.789	50	1.141	1.384	0.848	1.880
16	0.506	0.613	0.376	0.833	51	1.154	1.399	0.857	1.901
17	0.532	0.645	0.395	0.876	52	1.166	1.414	0.866	1.921
18	0.557	0.676	0.414	0.918	53	1.178	1.428	0.875	1.941
19	0.582	0.706	0.433	0.960	54	1.189	1.442	0.884	1.960
20	0.607	0.736	0.451	1.000	55	1.201	1.456	0.892	1.979
21	0.631	0.765	0.469	1.039	56	1.212	1.470	0.901	1.997

22	0.654	0.793	0.486	1.078	57	1.223	1.483	0.909	2.015
23	0.677	0.821	0.503	1.116	58	1.234	1.496	0.917	2.033
24	0.700	0.848	0.520	1.153	59	1.244	1.509	0.924	2.050
25	0.722	0.875	0.536	1.189	60	1.255	1.521	0.932	2.067
26	0.743	0.901	0.552	1.225	61	1.265	1.534	0.940	2.084
27	0.764	0.927	0.568	1.259	62	1.275	1.545	0.947	2.100
28	0.785	0.952	0.583	1.293	63	1.284	1.557	0.954	2.116
29	0.805	0.976	0.598	1.326	64	1.294	1.569	0.961	2.131
30	0.825	1.000	0.613	1.359	65	1.303	1.580	0.968	2.147
31	0.844	1.023	0.627	1.391	66	1.312	1.591	0.975	2.162
32	0.863	1.046	0.641	1.422	67	1.321	1.601	0.981	2.176
33	0.881	1.069	0.655	1.452	68	1.329	1.612	0.988	2.190
34	0.899	1.091	0.668	1.482	69	1.338	1.622	0.994	2.204
35	0.917	1.112	0.681	1.511	70	1.346	1.632	1.000	2.218

表 4-5 工业用地地价容积率修正系数表

容积率 r	修正系数	
$r \leq 1$	1.5	
$1 < r \leq 3$	$0.3 + 1.2/r$	
$r > 3$	2.1r（用于生产的工业厂房）	0.7（其他工业厂房）

表 4-6 产业发展导向修正系数表

	产业导向	产业分类（暂定）	修正系数（暂定）
1	鼓励发展类	总部企业	0.5
2		战略性新兴产业	0.5
3		现代服务业	0.5
4		高端制造业	0.6
5	允许发展类		1.0
6	限制发展类		2.0 以上

则基准地价设定开发程度下的宗地地价 = 基准地价 $\times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4$
 $= 355 \times 3.03 \times 14,895.00 \times 1 \times 0.8991 \times 0.69 \times 1 = 9,936,744.82$ 元

得到待估宗地补缴地价 = 基准地价标准测算的宗地地价 - 原已缴纳
 地价的剩余期限地价 = $9,936,744.82 - 632,050.11 = 9,304,694.71$ 元

（3）评估结果

待估房地产价值 = 收益法市场价值 - 补缴地价 = $162,536,540.59 - 9,304,694.71 = 153,231,845.88$ 元。

案例二：综合配套楼(房屋建筑物评估明细表序号 6)

① 概况

委估建筑物为综合配套楼，房地产证编号为深房地字第 5000357458 号，建筑面积 10066.75 平方米，房屋钢混结构，竣工日期 2008 年 3 月。该建筑物装修简单，外墙、内墙刷涂料；地面为水泥抹面；铝合金推拉窗铁门，共 8 层。

② 重置全价计算

A、建筑安装工程造价

建筑安装工程造价包括土建、装饰、安装等工程的总价，工程造价根据建筑物工程量，以当地基准日时市场同类型建筑的现行单方造价作为参照标准，求得委估项目的单方造价，测算出该工程的建筑安装工程造价。

由广东省各类建筑工程造价指标分析及深圳年鉴等同类型建筑的现行单方造价作为参照标准，根据《资产评估常用方法与参数手册》中调整系数进行修正确定：

序号	项目	单价	面积（m ² ）	金额
		（元/m ² ）		（元）
一	建安总造价	2,815.00	10,066.75	28,337,901.25
1	室外配套费	110		1,107,342.50
2	建安工程费	2,625.00		26,425,218.75
2.1	土建工程费	1700		17,113,475.00
2.1.1	主体工程	1600		16,106,800.00
2.1.2	基础工程	100		1,006,675.00
2.2	安装工程费	925.00		9,311,743.75
2.2.1	水电安装	250		2,516,687.50
2.2.2	室内装修	300		3,020,025.00
2.2.3	电梯工程（垂直梯）	260		2,617,355.00
2.2.4	消防工程（含烟感等）	80		805,340.00
2.2.5	通讯工程	20		201,335.00
2.2.6	对讲机可视系统	15		151,001.25
3	勘察设计、工程监理费	80		805,340.00

该工程建安总造价为 28,337,901.25 元

B、前期及其他费用

工程前期及其它费用包含建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费及地方有关规定等，计算过程详见下表：

表 4-7 前期及其他费用表

金额单位：元

序号	费用名称	取费基数	费率	取费依据
1	建设单位管理费	建安工程造价	1.50%	财建[2002]394 号
2	勘察计费	建安工程造价	3.37%	计价格[2002]10 号

3	工程建设监理费	建安工程造价	2.50%	发改价格[2007]670号
4	招标代理服务	建安工程造价	0.70%	计价格[2002]1980号
5	环境评价费	建安工程造价	0.34%	计价格[2002]125号
6	白蚁防治费	建筑平方米	3元	粤价[2002]370号
7	墙体材料专项基金	建筑平方米	8元	粤财综[2005]164号

据上表计算前期费用为 2,498,184.81 元。

C 资金成本

建设工期按 1 年，资金按均匀投入考虑，建设投资贷款利息率按同期贷款利息率 5.60% 计算。

$$\begin{aligned}
 \text{资金成本} &= (\text{建安总造价} + \text{前期费用}) \times \text{建设周期} \div 2 \times \text{利率} \\
 &= (28,337,901.25 + 2,498,184.81) \times 1 \div 2 \times 4.35\% \\
 &= 335,342.44 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

D 重置全价的确定

$$\begin{aligned}
 \text{综合配套楼重置全价} &= 28,337,901.25 + 2,498,184.81 + 335,342.44 \\
 &= 31,559,261.00 \text{ (取整)}
 \end{aligned}$$

③成新率的确定

该房屋于 2008 年 3 月竣工，至评估基准日已使用 8.02 年，经现场勘察，该房屋建筑物结构整齐、门、窗基本完好，使用正常。考虑到该房屋对应的土地出让合同中约定至 2050 年 11 月 30 日土地出让年限届满，国土局无偿收回土地使用权及地上建筑物和其他附着物，根据土地剩余年限因素综合考虑房屋预计尚可使用 35.00 年。

$$\text{确定成新率} = 35 / (35 + 8.02) = 81\%。$$

④评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

$$= 31,559,261.00 \times 81 \%$$

$$= 25,563,001.00 \text{ (元)}$$

四、无形资产评估技术说明

（一）无形资产-土地使用权评估技术说明

1、评估范围

企业申报评估范围内的无形资产包括账面记录的 3 宗土地使用权。

（1）宝安区新安镇固戍村委南昌三队工业用地 1 宗，国有土地使用证号为深宝府国用（1993）字第特 68 号，土地面积 13,925.00 平方米，土地用途为工业用地，土地使用年限自 1991 年 9 月 1 日至 2041 年 8 月 30 日，评估基准日地上建筑物总面积 38,550.67 平方米。

（2）宝安区西乡镇固戍村工业用地 1 宗，房地产证编号为深房地字第 500043536 号\深房地字第 500043533 号\深房地字第 500043531 号\深房地字第 500043532 号，土地面积 14,895.00 平方米，土地用途为工业用地，土地性质为非商品房，土地使用年限自 1992 年 3 月 5 日至 2042 年 3 月 4 日，评估基准日地上建筑物总面积 45,118.92 平方米。

根据兴银深文锦授信（抵押）字（2014）第 001 号《最高额抵押合同》，以上房地产基准日已全部抵押。

（3）宝安区西乡街道固戍开发区工业用地 1 宗，房地产证编号为深房地字第 5000357458 号，土地面积 70233.9 平方米，土地用途为工业用地，土地性质为非商品房，土地使用年限自 2000 年 11 月 30 日至 2050 年 11 月 29 日，评估基准日地上建筑物总面积 110,609.59 平方米。

根据兴银深文锦授信（抵押）字（2014）第 001 号《最高额抵押合

同》，以上房地产证编号为深房地字第 5000357458 号的房地产基准日已全部抵押。

宗地情况如下：

表 4-8 宗地基本情况表

序号	宗地名称	权证编号	土地用途	宗地座落	开发程度	用地性质	土地面积 (㎡)
1	宝安区新安镇固戍村委南昌三队工业用地	深宝府国用（1993）字第特 68 号	工业	宝安区新安镇固戍村委南昌三队	五通一平	出让	13,925.00
2	宝安区西乡镇固戍村工业用地	深房地字第 500043536 号\深房地字第 500043533 号\深房地字第 500043531 号\深房地字第 500043532 号	工业	宝安区西乡镇固戍村	五通一平	协议出让	14,895.00
3	宝安区西乡街道固戍开发区工业用地	深房地字第 5000357458 号	工业	宝安区西乡街道固戍开发区	五通一平	协议出让（非商品房）	70,233.90

2、评估方法的确定

对于基准日已签订房屋租赁合同，房地产整体对外出租的，属于收益性房地产，并且有关收入和费用可以可靠计量，确定采用收益法进行评估，土地纳入固定资产房地产整体评估。

对于已取得土地证的自用土地，根据《城镇土地估价规程》以及评估对象的具体条件、用地性质及评估目的，结合评估师收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，评估对象为工业用地，适合采用基准地价法、成本逼近法和市场比较法进行评估。深圳市工业用地基准地价、成本法地价与市场交易价格差异较大，市场交易价格更符合评估基准日评估对象合理的市场价值，因此不适宜选用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估；由于当地同类土地市场成交案例可询，故可采用市场

比较法。

3、评估结果

无形资产-土地使用权评估值 497,192,201.28 元。

评估情况详见“土地使用权评估明细表”。

4、案例一：宝安区西乡街道固戍开发区工业用地（土地使用权评估明细表序号 3）

（1）土地使用权概况

宝安区西乡街道固戍开发区工业用地，房地产证编号为深房地字第 5000357458 号，土地面积为 70,233.90 平方米，土地性质为非商品房，用途为工业，规划容积率 ≤ 1.65 ，准用年限自 2000 年 11 月 30 日至 2050 年 11 月 29 日，证载权利人为长营电器(深圳)有限公司。

待估宗地的房地产证编号、土地使用者、宗地位置、土地面积、用途、他项权利状况、四至、使用权类型、发证时间等土地登记状况详见下表：

表 4-9 评估基准日国有土地使用权一览表

评估基准日土地使用者	房地产证	宗地位置	土地面积 (m^2)	评估基准日实际用途/登记用途	他项权利状况	四至（详见宗地地籍图）	使用权类型	发证时间
长营电器(深圳)有限公司	深房地字第 5000357458 号	宝安区西乡街道固戍开发区	70,233.90	工业	抵押	北至航空路、南至航城大道、西至南昌路、东至深圳市舒思盾科技有限公司	协议协议出让（非商品房）	2000. 11. 30

①土地权利状况

评估对象所有权、土地使用权、使用终止日期及他项权利状况等见下表：

表 4-10 评估基准日土地权利状况一览表

土地所有权	证号	宗地编号	权利人	土地使用权性质	剩余使用年限	使用终止日期	他项权利状况
国有土地	深房地字第5000357458号	A116-0161	长营电器(深圳)有限公司	协议协议出让	34.66 年	2050/11/29	抵押

②土地利用状况

评估基准日该工业用地已开发，开发程度为宗地红线外“五通”（通水、通电、通路、通气、通讯）和宗地红线内场地平整。

③地价定义

根据被评估单位提供的资料及现场查勘，评估对象土地登记用途、评估设定用途、评估设定年限；评估对象实际开发程度、评估设定开发程度等详见下表：

表 4-11 评估对象地价定义一览表

位置	评估基准日的实际用途(登记用途)	评估设定的用途	土地使用权性质	评估设定年限	估价期日实际开发程度	评估设定的开发程度	设定容积率
宝安区西乡街道固戍开发区工业用地	工业	工业	协议出让（非商品房）	35.15 年	宗地红线外“五通”（通水、通电、通路、通气、通讯）和宗地红线内场地平整	宗地红线外“五通”（通水、通电、通路、通气、通讯）和宗地红线内场地平整	1.65

待估宗地的评估地价是指在基准日为 2016 年 3 月 31 日、现状利用条件、设定土地开发程度与用途、设定土地使用年期及正常交易情况下的国有协议出让土地使用权价格。

（2）地价影响因素分析

①一般因素

A、地理位置

深圳，别称鹏城，广东省辖市，地处广东省南部，珠江三角洲东岸，与香港一水之隔，东临大亚湾和大鹏湾，西濒珠江口和伶仃洋，南隔深圳河与香港相连，北部与东莞、惠州接壤。深圳是中国改革开放建立的

第一个经济特区，是中国改革开放的窗口，已发展为有一定影响力的国际化城市，创造了举世瞩目的“深圳速度”，同时享有“设计之都”、“钢琴之城”、“创客之城”等美誉。

深圳位于中国南部海滨，毗邻香港，地处广东省南部，珠江口东岸，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。辽阔海域连接南海及太平洋。深圳位于北回归线以南，东经 $113^{\circ} 46'$ 至 $114^{\circ} 37'$ ，北纬 $22^{\circ} 27'$ 至 $22^{\circ} 52'$ ，陆地最东端位于东南部南澳街道东冲海柴角，最西端位于西北部沙井街道民主村，最南端位于西南面珠江口中的内伶仃岛，最北端位于西北部松岗街道罗田社区。

深圳下辖 6 个行政区和 4 个新区，下辖 57 个街道办事处、790 个居民委员会。

B、城市人口

2014 年全市年末常住人口 1077.89 万人，比上年末增加 15.00 万人，增长 1.4%。其中户籍人口 332.21 万人，占常住人口比重 30.8%；非户籍人口 745.68 万人，占比重 69.2%。

C、城市面积

深圳市的总面积为 1996.85 平方公里。

D、城市自然条件

深圳市位于广东省中南沿海地区，珠江入海口之东偏北，所处纬度较低，属亚热带海洋性气候。由于深受季风的影响，夏季盛行偏东南风，时有季风低压、热带气旋光顾，高温多雨；其余季节盛行东北季风，天

气较为干燥，气候温和，年平均气温 22.4℃，最高气温 38.7℃（1980 年 7 月 10 日）、最低气温 0.2℃（1957 年 2 月 11 日）。雨量充足，每年 4~9 月为雨季，年降雨量 1933.3 毫米，年降雨量最多纪录 2662 毫米（1957 年），年降雨量最少纪录 913 毫米（1963 年）。日照时间长，平均年日照时数 2120.5 小时，太阳年辐射量 5225 年兆焦耳/平方米。常年主导风向为东南偏东风，平均每年受热带气旋（台风）影响 4~5 次。

深圳市依山临海，有大小河流 160 余条，分属东江、海湾和珠江口水系，但集雨面积和流量不大。流域面积大于 100 平方公里的河流有深圳河、茅洲河、龙岗河、观澜河和坪山河等 5 条。深圳市现有水库 24 座，其中中型水库 9 座，总库容 5.25 亿立方米。位于市区东部的深圳水库，总库容 4000 多万立方米，是深圳与香港居民生活用水的主要来源。地下水资源总量 6.5 亿立方米/年，年可开采资源量 1 亿立方米。天然淡水资源总量 19.3 亿立方米，人均水资源拥有量仅 500 立方米，约为全国和广东省的 1/3 和 1/4。

深圳市耕地总资源 2446.7 公顷，水果种植面积 9946.7 公顷，林业用地 7.97 万公顷。盛产龙岗“三黄鸡”、南头荔枝、南山桃、石岩沙梨、金龟桔和龙华方柿等农副产品。沙井蚝是深圳的另一大特产。栖息、繁衍的国家级野生保护动物有虎纹蛙、蟒蛇、猕猴、大灵猫、金钱豹和穿山甲等；经济价值较大的两栖类动物 5 种、爬行类动物 23 种、鸟类 30 种、兽类 33 种。

E、产业经济

深圳地处珠江三角洲前沿，是连接香港和中国内地的纽带和桥梁，

是华南沿海重要的交通枢纽，在中国高新技术产业、金融服务、外贸出口、海洋运输、创意文化等多方面占有重要地位。深圳在中国的制度创新、扩大开放等方面承担着试验和示范的重要使命。

2014 年全年本地生产总值 16001.98 亿元，比上年增长 8.8%。其中，第一产业增加值 5.29 亿元，下降 19.4%；第二产业增加值 6823.05 亿元，增长 7.7%；第三产业增加值 9173.64 亿元，增长 9.8%。第一产业增加值占全市生产总值的比重不到 0.1%；第二和第三产业增加值占全市生产总值的比重分别为 42.7%和 57.3%。人均生产总值 149497 元/人，增长 7.7%，按 2014 年平均汇率折算为 24337 美元。

F、房地产市场

2015 年，全市住宅批准预售面积比上年同期大幅增长 26%至 675 万平方米，创下 2007 年以来新高。全年一手住宅成交量同比大幅增长 65.2%至 665.9 万平方米。多元化购房需求更成就了 2015 年深圳房价的攀升，全年一手住宅成交均价达 33426 元/平米，同比大幅增长 39.4%，领涨全国。其中，11 月单月成交均价高达 44761 元/平米，同比大涨 69%，为 2008 年以来最大涨幅。

从区域来看，房价呈现由点及面的普涨态势：在热点区域房价率先拔高后，南山、福田、罗湖等中心城区呈现全面豪宅化趋势，其后涨价范围蔓延全市，关外的价格洼地也开始借助于轨道交通等利好纷纷开启补涨之路。除新房市场外，深圳全年二手住宅成交量达到了 1063.8 万平方米，为上年的两倍之多，略逊于 2009 年。在坚挺的市场信心支撑下，

二手住宅价格也大幅走高，戴德梁行住宅价格指数显示，2015年中高端住宅售价同比上升达47.6%，带动租金价格也上升了25.0%。

根据深圳中原研究中心的统计，2015年深圳全市土地供应量远远不及旧改释放出的近700万平方米的用地规模，土地招拍挂市场共成交62宗地块，总成交面积为134万平米，同比减少30%。

深圳市房地产研究中心主任王锋此前指出，“城市建设用地目前基本用完了，房地产开发用地主要来源于城市更新。”这一点，从深圳市年度计划供应建设用地面积中存量建设用地的占比变化可窥一二。2014年，存量建设用地在年度土地供应中占比69%，2015年这一比例提高到73%。据预测，未来这一比例或将持续维持高位。而根据仲量联行的统计，2015年深圳城市更新项目数量达94个，释放土地约770万平米。

② 区域因素

A、区域概况

待估宗地位于深圳市宝安区，宝安区地处广东省深圳市西部，西临珠江口，东接光明新区、龙华新区，南连南山区，北与东莞市交界，总面积392.14平方公里，下辖新安、西乡、福永、沙井、松岗、石岩等6个办事处。

宝安属亚热带海洋性气候，平均气温22°C，雨量充沛，年降水量1926毫米。宝安区属低山丘陵滨海区，背山面海，岗峦起伏。地势是东北高西南低，地貌类型丰富。主要山脉属莲花山系，由羊台山、凤凰山等构成海岸屏障。宝安区地形较为复杂，主要地貌类型为低山、丘陵、台地和平原，最高海拔为宝安区羊台山山顶587.21米。东北部主要为低

山，中部及北部主要为丘陵台地，西部主要是冲积平原，并残存一些低丘，而西南海岸多为泥岸，滩涂资源丰富。

B、交通条件

公路：高速公路：广深高速公路、机荷高速公路、梅观高速公路、龙大高速公路、南光高速公路、沿江高速等；国道：107国道；宝安大道、南光、南坪、福龙等重点道路建成通车。

地铁：地铁1、4、5号线、11号线（建设中），广深高铁、厦深高铁，宝安正式迈入“轨道时代”。

航空：深圳宝安国际机场是中国境内第一个实现海、陆、空联运的现代化国际空港，也是中国境内第一个采用过境运输方式的国际机场。

C、基础设施条件

该区的基础设施条件基本已经达到“五通”（通水、通电、通路、通气、通讯）：

（1）通路

估价对象周边主要有航城大道、航空路、南昌路、顺昌路、宝安大道、金湾大道等城区主次干道。

（2）供电

估价对象周边电力主要由国家电网保障，估价对象周边供电保证率85%以上。

（3）通讯

中国电信、中国移动、中国联通已经全面实现了乡村、公路、海面、旅游风景区、高层建筑的立体网络覆盖，估价对象周边通讯与市政通讯网相联，市话普及率85%以上，通讯线路畅通。

（4）通水

估价对象周边布置有市政供水管网，保证了生产、生活用水的需求，供水保证率约 85%。估价对象所在区域已建成较完善的市政管网系统，估价对象采用的是雨、污分流排水方式，生产、生活污水经过处理后，排入市政管网。

（5）通气

估价对象所在区域已建成较完善的燃气管道系统。

D、公共设施条件

周围土地主要以工业用地为主，公共文体设施较少。

E、规划条件

周围土地主要以工业用地为主，产业聚集度较好。

③个别因素

宝安区西乡街道固戍开发区工业用地地位于宝安区西乡街道固戍开发区，宗地用地性质为协议出让（非商品房），实地勘察土地形状规则，三面临街，土地用途为工业用地，产业聚集度较高，北至航空路、南至航城大道、西至南昌路、东至深圳市舒思盾科技有限公司，地形平坦，宗地基础设施条件为宗地红线外无通（通水、通电、通路、通气、通讯），宗地红线内场地平整。

（3）估价原则

土地评估除了应遵循合法、独立、客观、公正的工作原则外，同时还应在估价过程中把握适用的经济原则，根据估价目的选用适宜的估价方法。在本次评估过程中，根据地价评估的技术规程及待估宗地的具体情况，主要遵循以下原则：

①合法性原则

土地估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括：合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以土地使用权证、权属登记和其他合法证件为依据。在合法使用方面，应以使用管制（城市规划、土地用途管制等）为依据。在合法处分方面，应以法律法规和合同等容许的处分方式为依据。

②替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同或相近、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得偏离具有替代性质的土地客观价格。

③最有效使用原则

由于土地具有多样性，不同利用方式能为权利人带来的收益不同，且土地权利人都期望从所占用的土地上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据，所以地价是以该宗地的效用作最有效发挥为前提。

④供需原则

土地估价应以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

（4）估价方法与估价过程

①估价方法选择

根据《城镇土地估价规程》以及评估对象的具体条件、用地性质及评估目的，结合评估师收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，评估对象为工业用地，适合采用基准地价法、成本逼近法和市场比较法

进行评估。深圳市工业用地基准地价、成本法地价与市场交易价格差异较大，市场交易价格更符合评估基准日评估对象合理的市场价值，因此不适宜选用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估；由于当地同类土地市场成交案例可询，故可采用市场比较法。

②市场比较法的思路和公式

市场比较法：是根据市场中的替代原则，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类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算土地客观合理价格的方法。

市场比较法基本公式为：

$$\text{待估宗地价格} = \text{比较实例宗地价格} \times [100 / ()] \times [() / 100] \times [100 / ()] \times [100 / ()]$$

式中第一项分子为 100，表示以正常买卖情况或待估宗地地价情况指数为 100 时，要确定比较交易实例发生时的情况指数；第二项分母为 100，表示以买卖当时的价格指数 100 时，要确定估价期日的价格指数；第三项分子为 100，表示以待估宗地的区域因素指数为 100 时，要比较确定比较案例宗地的区域条件指数；第四项分子为 100，表示以待估宗地的个别因素条件指数为 100 时，要比较确定比较实例宗地的个别因素条件指数。

A 估算步骤

a 收集有与估价对象类似房地产相关的市场交易资料。

b 比较可比实例与估价对象。

c 估算比准价格。

d 确定估价对象的公开市场价值。

B 估算过程

经过评估人员实地调查，并查询近期的土地使用权协议出让情况，评估人员经过综合分析，选取三宗土地使用权成交案例，案例 A 位于深圳市新安上川片区，工业用途，宗地面积 4474.63 平方米，土地使用年期 30 年，基础设施条件为五通一平；案例 B 位于深圳市宝安区福永街道，工业用途，宗地面积 14568.29 平方米，土地使用年期 30 年，基础设施条件为五通一平；案例 C 位于深圳市光明高新园区甲子塘片区，工业用途，宗地面积 11184.76 平方米，土地使用年期 30 年，基础设施条件为五通一平。各宗地协议出让情况列于下表：

表 4-12 土地情况说明表

比较因素		估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
交易楼面地价(元/平方米)		待估	2,578.24	1,659.51	2,793.92
位置		宝安区西乡街道固戍开发区	新安上川片区	宝安区福永街道	光明高新园区甲子塘片区
交易日期		2016/3/31	2015/1/15	2013/12/20	2015/4/23
交易情况		正常	正常	正常	正常
土地用途		工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
交易方式		挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地使用年限		34.66 年	30 年	30 年	30 年
区域因素	主要交通路线	主干道航城大道	主干道留仙一路	主干道广深公路	主干道光侨路
	距机场距离 (m)	约 3 公里	约 9 公里	约 6 公里	约 18 公里
	距渡口 (货运) 距离 (m)	约 6 公里	约 11 公里	约 10 公里	约 21 公里
	产业集聚度	较密集	较密集	较密集	较密集
	工业与原料地配合	较方便	较方便	较方便	较方便
	基础设施状况	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平

	环境状况	公共文体设施较少，居民素质一般，治安状况一般	公共文体设施较少，居民素质一般，治安状况一般	公共文体设施较少，居民素质一般，治安状况一般	公共文体设施较少，居民素质一般，治安状况一般
	环境污染状况	噪音、大气轻度污染	噪音、大气轻度污染	噪音、大气轻度污染	噪音、大气轻度污染
	规划条件限制	规划用途为工业用地，规划对土地利用强度有适当限制	规划用途为工业用地，规划对土地利用强度有适当限制	规划用途为工业用地，规划对土地利用强度有适当限制	规划用途为工业用地，规划对土地利用强度有适当限制
	商业繁华度	商业繁华度一般	商业繁华度一般	商业繁华度一般	商业繁华度一般
个别因素	临路状况	三面临街	一面临街	二面临街	二面临街
	宗地面积、规模	70233.9 平方米，规模对利用较有利	4474.63 平方米，规模对利用有一定影响	14568.29 平方米，规模对利用无影响	11184.76 平方米，规模对利用无影响
	宗地形状	形状规则，对土地利用有利	形状规则，对土地利用有利	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状规则，对土地利用有利
	地形坡度	平坦	平坦	平坦	平坦
	宗地地势	适中	适中	适中	适中

根据估价对象与比较案例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。除土地使用年限、容积率外，其余均以估价对象的因素条件为基础，相应指数为 100，将比较案例相应因素条件与估价对象相比较，确定相应指数。

a、对于比较因素中待估对象与比较实例中基本无差异的，对应的条件指数均为 100，如交易情况、土地用途、交易方式、产业集聚度、工业与原料地配合、基础设施状况、环境状况、环境污染状况、规划条件限制、商业繁华度、地形坡度、宗地地势等。

b、主要交通线路

以估价对象主要交通线路为基准，划分为主干道、次干道、支路三个级别，以待估宗地 100 为基数，每上升或下降一个等级，指数上升或

下降 2，待估宗地及交易案例所处区域主要交通线路分别为主干道、主干道、主干道、主干道，则确定待估宗地、案例 A、案例 B、案例 C 分别对应的指数分别为 100、100、100、100；

c 交易日期修正

根据中国城市土地动态监测网公布的深圳地价水平情况，2015 年 4 季度工业用地地价水平为 3475，2015 年 2 季度 3318，2015 年 1 季度 3205，2013 年 4 季度 2761，则确定待估宗地、案例 A、B、C 交易日期对应的指数分别为 100、92、83、95。

d、距机场距离

以估价对象周边距机场距离为基准，各比较实例周边距机场距离与估价对象距机场距离，以待估宗地 100 为基数，每减少或增加 6 公里以内，其指数相应增加或减少 1，则确定待估宗地、案例 A、案例 B、案例 C 分别对应的指数分别为 100、99、99、97；

e、距渡口（货运）距离

以估价对象周边距货运站距离为基准，各比较实例周边距货运站距离与估价对象距货运站距离，以待估宗地 100 为基数，每减少或增加 6 公里以内，其指数相应增加或减少 1，则确定待估宗地、案例 A、案例 B、案例 C 分别对应的指数分别为 100、99、99、97；

f、临路状况

将估价对象和各比较实例周边的临路状况进行综合分析后，划分为不临街、一面临街、二面临街、三面临街、四面临街五个级别，以待估宗地 100 为基数，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1，待估宗地及交易案例所处区域分别为三面临街、一面临街、二面临街、一面临

街，则确定待估宗地、案例 A、案例 B、案例 C 分别对应的指数分别为 100、98、99、99；

g、宗地面积

由于宗地面积、规模的大小影响土地开发利用的成本，宗地面积、规模分为规模过小影响使用、规模较小对使用影响较大、规模适中或利用无影响、规模较大较有利于利用、规模大利于利用五个等级，以待估宗地 100 为基数，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1，待估宗地土地面积为 70233.9 平方米，规模对利用较有利，交易案例 A 为面积较小对利用有一定影响，案例 B、C 为面积规模对利用无影响。则确定待估宗地、案例 A、案例 B、案例 C 对应的指数均为 100、98、99、99；

h、宗地形状

将估价对象和各比较实例宗地形状进行综合分析后，划分为形状较规则对土地利用有利、形状对土地利用无影响、形状对利用有一定影响三个级别，以待估宗地 100 为基数，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1，待估宗地及交易案例宗地形状分别为规则、规则、形状对利用有一定影响、规则，则确定待估宗地、案例 A、案例 B、案例 C 分别对应的指数分别为 100、100、98、100；

综合上表待估土地与比较物的差异，评估人员通打分的方法，将该差异量化如下表：

表 4-13 土地情况计分表

比较因素	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
交易楼面地价(元/平方米)	待估	2578.24	1659.51	2793.92
交易日期	100	92	83	95
交易情况	100	100	100	100
土地用途	100	100	100	100
交易方式	100	100	100	100
土地使用年限	100	100	100	100

区域因素	主要交通路线	100	100	100	100
	距机场距离（m）	100	99	99	97
	距渡口（货运）距离（m）	100	99	99	97
	产业集聚度	100	100	100	100
	工业与原料地配合	100	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
	环境污染状况	100	100	100	100
	规划条件限制	100	100	100	100
	商业繁华度	100	100	100	100
个别因素	临路状况	100	98	99	99
	宗地面积、规模	100	98	99	99
	宗地形状	100	100	98	100
	地形坡度	100	100	100	100
	宗地地势	100	100	100	100

在各因素条件指数表的基础上，进行比较实例交易时间修正、交易情况、交易方式、土地用途修正、区域因素修正、个别因素修正，即将估价对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较，得到各因素修正系数，列表表示如下：

表 4-14 因素比较修正系数表

比较因素		估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
交易楼面地价(元/平方米)		待估	2,578.24	1,659.51	2,793.92
交易日期		1.0000	1.0870	1.2048	1.0526
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
土地用途		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
交易方式		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
土地使用年限		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
区域因素	主要交通路线	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	距机场距离（m）	1.0000	1.0101	1.0101	1.0309
	距渡口（货运）距离（m）	1.0000	1.0101	1.0101	1.0309
	产业集聚度	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	工业与原料地配合	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	基础设施状况	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	环境状况	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	环境污染状况	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	规划条件限制	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	商业繁华度	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000

个别因素	临路状况	1.0000	1.0204	1.0101	1.0101
	宗地面积、规模	1.0000	1.0204	1.0101	1.0101
	宗地形状	1.0000	1.0000	1.0204	1.0000
	地形坡度	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	宗地地势	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000

宗地土地使用年限修正

经过比较分析，采用各因素修正系数连乘法，求算各比较实例经因素修正后达到估价对象条件时的未经年期修正的单位地价，截至评估基准日委估宗地的剩余使用年限为 34.66 年，可比案例的剩余使用年限均为 30 年，需要进行年期修正，根据《深圳市宗地地价测算规则（试行）2013》，土地使用权使用期限修正系数为 1.1048，修正后达到估价对象条件时的年期修正后单价，测算结果详见下表：

表 4-15 宗地使用年限修正系数表

比较因素	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
未考虑土地使用年限修正 比准单价		2,977.00	2,124.00	3,189.00
土地使用年限修正指数	1.1048	1	1	1
土地使用年限修正系数		1.1048 /1	1.1048 /1	1.1048 /1
年期修正后单价（元/平方米）		3,288.99	2,346.60	3,523.21

容积率修正

待估宗地容积率为 1.65，案例 A 为 3.0，案例 B 为 4.8，案例 C 为 4.0，根据《深圳市宗地地价测算规则（试行）2013》，工业工业用地地价容积率修正系数表如下：

表 4-16 工业用地地价容积率修正系数表

容积率 r	修正系数
$r \leq 1$	1.5
$1 < r \leq 3$	$0.3 + 1.2/r$

$r > 3$	$2.1/r$ （用于生产的工业厂房）	0.7（其他工业厂房）
---------	---------------------	-------------

则案例 A 容积率修正系数为 0.7210。

当宗地容积率 > 3 时，需要确定宗地地上房屋用于生产的工业厂房及其他工业房屋的建筑面积，根据《深圳市土地使用权出让合同书》，案例 B 生产厂房面积 49600 平方米，配套房屋面积 20300 平方米，案例 C 生产厂房面积 33740 平方米，配套房屋面积 11000 平方米，根据生产厂房及配套房屋面积比例确定容积率修正系数，则案例 B、案例 C 容积率修正系数分别为 0.5310、0.5851。

表 4-17 宗地容积率修正系数表

比较因素	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
年期修正后单价（元/平方米）		3,288.99	2,346.60	3,523.21
容积率修正系数	1	0.7210	0.5310	0.5851
修正后单价（元/平方米）		4,562.00	4,419.00	5,982.00

案例修正后的地价计算

待估宗地周边同类型土地近期交易案例较少，宝安区近期成交的可作为可比案例的只有两宗地，即案例 A 和案例 B，根据《城镇土地估价规程》采用市场法评估必须选取三宗以上可比实例进行比较修正，评估人员扩大了可比案例搜寻范围，将近期成交的位于光明高新园区的工业用地作为案例 C 进行比较修正。本次市场法选取的三个案例中，案例 A 与案例 B 均位于宝安区距离待估宗地距离较近，可比因素最为相似，本次对三个可比案例比准价格采用加权平均，案例 A、案例 B、案例 C 分别取权重 0.4、0.4、0.2，则：

$$\begin{aligned} \text{待估宗地楼面地价单价} &= 4,562.00 \times 0.4 + 4,419.00 \times 0.4 + 5,982.00 \times 0.2 \\ &= 4,789.00 \text{（元/m}^2\text{）} \end{aligned}$$

因待估宗地为协议出让的非商品性质房地产，根据《深圳市宗地地价测算规则（试行）2013》第九条，协议出让的非商品性质房地产，经批准进入市场的，按照土地使用权剩余期限以基准地价标准测算应缴纳的地价，扣减原已缴纳地价的剩余期限地价。原已缴纳地价的剩余期限地价按照原已缴纳地价扣减已实际使用时间对应的地价测算，即剩余期限地价=原已缴纳地价×（1-已实际使用时间对应的土地使用期限修正系数）。

根据出让合同，待估宗地原已缴纳地价为 7,112,156.00 元，至评估基准日土地已使用 15.34 年，对应的土地使用期限修正系数为 0.592，则剩余使用年限地价=7,112,156.00×（1- 0.592）= 2,901,759.65 元。

根据深圳市基准地价图，待估宗地所在区域工业基准地价（楼面地价）为 354 元/平方米，待估宗地剩余使用年限 35.48 年，地上工业配套建筑占地面积为 5%，规划容积率为 ≤1.65，产业发展导向为允许发展类。

根据《城镇土地估价规程》，基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

基准地价设定开发程度下的宗地地价 = 基准地价 × K_1 × K_2 × K_3 × K_4

式中： K_1 —建筑类型适用地价标准及修正系数

K_2 —土地使用年期修正系数

K_3 —容积率修正系数

K_4 —产业发展导向修正系数

修正系数表如下：

表 4-18 建筑类型适用地价标准及修正系数表

序号	建筑类型		适用基准 地价类型	修正 系数	备注
1	工业（包括工业厂房、仓库、堆场）		工业	1	
	其中	工业项目配套占地面积≤7%（配套单身宿舍、 配套办公、配套食堂）		1.3	
		工业项目配套占地面积>7%		—	宗地地价按照具体建筑类型适用的 地价标准测算
		油库、气库、港口范围内仓库		1.5	
2	市政公用设施项目（包括交通、供水、供电、供气、 电信、环卫等生产性设施）			1	限整体转让（产权归政府的免缴地 价）
3	新型产业用房（产业研发、软件开发、文化创意等）		工业+办公		宗地地价标准按照 50%工业+ 50%办公基准地价标准测算（对应 土地使用权使用期限为 30 年）
	其中	高新技术园区内的新型产业用房	工业	1	
4	物流		工业+办公		宗地地价标准按照 50%工业+ 50%办公基准地价标准测算（对应 土地使用权使用期限为 30 年）
5	住宅		住宅	1	
	其中	单身宿舍		0.8	
		保障性住房		—	按照规则第二十条测算
6	办公、商务公寓		办公	1	
7	停车库（办理产权部分）			0.7	限整体转让
8	公共管理与公共服务设施（包括经营性文化、教育、 卫生、体育、科研、社会福利、养老等公共设施）			0.3	限整体转让（产权归政府的免缴地 价）
9	商业（包括批发零售、住宿餐饮、商务金融及其它商 服）		商业	1	
	其中	酒店、旅馆		1	可分割转让（对应土地使用权使用 期限为 40 年）
		肉菜市场，花卉、汽车展销厅及其他会展		0.8	限整体转让（对应土地使用权使用 期限为 40 年）
		工业项目配套的小型商业服务设施（1000 平 方米以内）		0.7	限整体转让
				0.7	限与工业项目用地一并整体转让

		加油站、加气站		—	宗地地价按照规则第十六、十七、 十八条测算
		邮政网点（所）		0.5	限整体转让

说明：凡主题公园、高尔夫球场、度假村、墓园、特殊海滨用地及容积率小于 1.0 的住宅等特殊类型用地须按程序单宗评估确定。

表 4-19 土地使用权使用期限修正系数

年期 N	商业（办公） 类 （40 年）	工业类 工业（50 年）	住宅类 （70 年）	加油气站	年期 n	商业（办公） 类 （40 年）	工业类 工 业（50 年）	住宅类 （70 年）	加油气站
1	0.037	0.045	0.027	0.061	36	0.934	1.133	0.694	1.540
2	0.073	0.089	0.054	0.121	37	0.951	1.154	0.707	1.568
3	0.109	0.132	0.081	0.179	38	0.968	1.174	0.719	1.595
4	0.143	0.174	0.106	0.236	39	0.984	1.193	0.731	1.622
5	0.177	0.215	0.132	0.292	40	1.000	1.213	0.743	1.648
6	0.210	0.255	0.156	0.347	41	1.016	1.231	0.754	1.673
7	0.243	0.295	0.180	0.400	42	1.031	1.250	0.766	1.698
8	0.275	0.333	0.204	0.453	43	1.046	1.268	0.777	1.723
9	0.306	0.371	0.227	0.504	44	1.060	1.285	0.788	1.747
10	0.336	0.408	0.250	0.554	45	1.074	1.303	0.798	1.770
11	0.366	0.444	0.272	0.603	46	1.088	1.320	0.809	1.793
12	0.395	0.479	0.294	0.651	47	1.102	1.336	0.819	1.816
13	0.424	0.514	0.315	0.698	48	1.115	1.352	0.829	1.838
14	0.452	0.548	0.336	0.744	49	1.128	1.368	0.838	1.859
15	0.479	0.581	0.356	0.789	50	1.141	1.384	0.848	1.880
16	0.506	0.613	0.376	0.833	51	1.154	1.399	0.857	1.901
17	0.532	0.645	0.395	0.876	52	1.166	1.414	0.866	1.921
18	0.557	0.676	0.414	0.918	53	1.178	1.428	0.875	1.941
19	0.582	0.706	0.433	0.960	54	1.189	1.442	0.884	1.960
20	0.607	0.736	0.451	1.000	55	1.201	1.456	0.892	1.979
21	0.631	0.765	0.469	1.039	56	1.212	1.470	0.901	1.997
22	0.654	0.793	0.486	1.078	57	1.223	1.483	0.909	2.015
23	0.677	0.821	0.503	1.116	58	1.234	1.496	0.917	2.033
24	0.700	0.848	0.520	1.153	59	1.244	1.509	0.924	2.050
25	0.722	0.875	0.536	1.189	60	1.255	1.521	0.932	2.067
26	0.743	0.901	0.552	1.225	61	1.265	1.534	0.940	2.084
27	0.764	0.927	0.568	1.259	62	1.275	1.545	0.947	2.100
28	0.785	0.952	0.583	1.293	63	1.284	1.557	0.954	2.116
29	0.805	0.976	0.598	1.326	64	1.294	1.569	0.961	2.131
30	0.825	1.000	0.613	1.359	65	1.303	1.580	0.968	2.147
31	0.844	1.023	0.627	1.391	66	1.312	1.591	0.975	2.162
32	0.863	1.046	0.641	1.422	67	1.321	1.601	0.981	2.176

33	0.881	1.069	0.655	1.452		68	1.329	1.612	0.988	2.190
34	0.899	1.091	0.668	1.482		69	1.338	1.622	0.994	2.204
35	0.917	1.112	0.681	1.511		70	1.346	1.632	1.000	2.218

表 4-20 工业用地地价容积率修正系数表

容积率 r	修正系数	
$r \leq 1$	1.5	
$1 < r \leq 3$	$0.3 + 1.2/r$	
$r > 3$	2.1/r（用于生产的工业厂房）	0.7（其他工业厂房）

表 4-21 产业发展导向修正系数表

	产业导向	产业分类（暂定）	修正系数（暂定）
1	鼓励发展类	总部企业	0.5
2		战略性新兴产业	0.5
3		现代服务业	0.5
4		高端制造业	0.6
5	允许发展类		1.0
6	限制发展类		2.0 以上

则基准地价设定开发程度下的宗地地价 = 基准地价 $\times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4$

= $354 \times 1.65 \times 70233.9 \times 1.3 \times 1.1048 \times 1.03 \times 1 = 60,687,358.37$ 元

得到待估宗地补缴地价 = 基准地价标准测算的宗地地价 - 原已缴纳
地价的剩余期限地价 = $60,687,358.37 - 2,901,759.65 = 57,785,598.72$ 元

③待估土地使用权在现状条件下评估结果的确定

待估土地使用权在现状条件下评估值=市场法评估地价-补缴地价
 $554,977,800.00 - 57,785,598.72 = 497,192,201.28$ 元。

经估价人员现场勘察和对当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的土地评估方法，评估得到宝安区西乡街道固戍开发区工业用地在评估设定用途及开发程度条件下、评估基准日为 2016 年 3 月 31 日的土地使用权价格：

土地总面积：70,233.90 m²

楼面地价单价：4,290.36 元/m²

土地使用权价格：497,192,201.28 元

五、负债评估技术说明

评估范围内的负债为流动负债和非流动负债，流动负债为应付账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款，非流动负债为长期应付款，本次评估在经清查核实的账面值基础上进行。

1、应付账款

应付账款账面值 71,028,531.99 元，为应付供应商货款及关联方往来款。评估人员核对了账簿记录、抽查了有关原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，根据审计清查核实后的账面值作为评估值。

应付账款评估值为 71,028,531.99 元。

2、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值为 400,895.07 元，包括应付职工工资及奖金、应付员工社保费等。评估人员核对了应付职工薪酬的提取及使用情况。评估人员核对了应付职工薪酬的提取及使用情况，评估价值根据审计清查核实后账面值确定。

应付职工薪酬评估值为 400,895.07 元。

3、应交税费

应交税费账面值为 9,278,967.63 元，主要为应交增值税、房产税、土地使用税、城市维护建设税等，评估人员查阅了相关计提凭证及纳税申报表，根据审计清查核实后账面值作为评估值。

应交税费评估值为 9,278,967.63 元。

4、其他应付款

其他应付款账面值为 25,284,948.00 元，为租赁保证金、预提应付款项等。该款项多为近期发生，基准日后需全部支付，根据审计清查核实后账面值作为评估值。

其他应付款评估值为 25,284,948.00 元。

3、长期应付款

长期应付款账面值为 23,823,981.00 元，为应付第一金租赁（成都）有限公司长期租赁款。通过核查相关合同，根据审计清查核实后账面值作为评估值。

长期应付款评估值为 23,823,981.00 元。

第五部分 收益法评估说明

一、基本假设与限制条件

（一）基本假设

- 1、国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化；
- 2、评估对象的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；
- 3、评估对象未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；
- 4、评估对象的未来收入主要来源于评估基准日已取得的房地产开发项目业务。对于房地产开发项目，不考虑评估基准日尚未取得或未来可能取得的开发项目。
- 5、本评估所指的财务费用是企业生产经营过程中，为筹集经营或建设性资金而发生的融资成本费用。并将短期借款和项目长期借款视为维持正常经营的一种经常性的融资需求，这种经营性资金需求将以借新还旧的方式在未来的经营期内保持不变；而将其他长期借款视为开发项目所需的一种长期资产建设的融资需求，这种建设性资金需求在项目建设完成之后不再需求，将按照借款约定支付利息并偿还本金。鉴于企业的货币资金或其银行存款等在生产经营过程中频繁变化或变化较大，评估时不考虑存款产生的利息收入，也不考虑付息债务之外的其他不确定性损益。

6、本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

二、评估方法

（一）概述

根据《资产评估准则—企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对拟转让对象的价值进行估算。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

（二）基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业经审计的财务报表为依据估算其股东全部权益价值（净资产），即首先按收益途径采用现金流折现方法(DCF)，估算企业的经营性资产的价值，再加上其基准日的长投价值及其他非经营性或溢余性资产的价值，并扣减企业应承担的付息债务价值后，来得企业股东权益价值。

本次评估的基本评估思路是：

1、对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和项目开发业务的类型估算预期净现金流量，并折现得到经营性资产的价值；

2、对纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的货币资金等现金类资产（负债）等类资产，定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独估算其价值；

3、由上述计算得出的经营性资产价值加基准日长投价值、溢余性资产或非经营性资产价值，并扣减企业应承担的付息债务价值后得到评估对象的股东全部权益价值。

（三）评估模型

（1）基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益（净资产）价值；

B：评估对象的企业价值；

$$B = P + I + \sum C_i \quad (2)$$

P：评估对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_i : 评估对象未来第*i*年的预期收益（自由现金流量）;

r : 折现率;

n : 评估对象的未来经营期;

I : 评估对象基准日的长期投资价值;

ΣC_i : 评估对象基准日存在的溢余或非经营性资产（负债）的价值;

$$\Sigma C_i = C_1 + C_2 \quad (4)$$

C_1 : 评估对象基准日存在的流动类溢余或非经营性资产（负债）价值;

C_2 : 评估对象基准日存在的非流动类溢余或非经营性资产（负债）价值;

D : 评估对象的付息债务价值;

（2）收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为评估对象经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

（3）折现率

根据评估对象的资本债务结构特点以及所选用的现金流模型等综合因素，采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 r

$$r = r_d \times w_1 + r_e \times w_2 \quad (6)$$

式中：

r_d ：扣税后的加权付息债务成本；

$$r_d = r_0 \times (1 - t) \quad (7)$$

t ：适用所得税税率；

W_1 ：付息债务价值的比例；

$$W_1 = D / (D + E) \quad (8)$$

W_2 ：权益资本价值的比例；

$$W_2 = E / (D + E) \quad (9)$$

r_e ：权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 r_e ；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (10)$$

式中：

r_e ：折现率（权益资本成本）；

r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场预期报酬率；

ε ：评估对象的特性风险调整系数；

β_e ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (11)$$

β_u ：可比公司的无杠杆市场风险系数；

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{(1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i})} \quad (12)$$

β_t : 可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (13)$$

式中: K : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$;

β_x : 可比公司股票（资产）的历史市场平均风险系数

$$\beta_x = \frac{\text{Cov}(R_x; R_p)}{\sigma_p} \quad (14)$$

式中: $\text{Cov}(R_x, R_p)$: 一定时期内样本股票的收益率和股票市场组合收益率的协方差;

σ_p : 一定时期内股票市场组合收益率的方差。

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

(4) 收益期和预测期

对于房地产出租企业, 根据被评估单位土地使用年限终止日期确定收益期限, 本项目预测期和收益期至2042年3月4日。

三、资产核实与尽职调查情况说明

(一) 资产核实与尽职调查的内容

根据本次评估的特点, 评估机构确定了资产核实的主要内容是评估对象资产及负债的存在与真实性, 具体以资产占有方提供的基准日经审计的资产负债表为准, 经核实无误, 确认资产及负债的存在。为确保资产核实的准确性, 评估机构制定了详细的尽职调查计划和清单, 确定的尽职调查内容主要是:

1、本次评估的经济行为背景情况, 主要为委托方和资产占有方对

本次评估事项的说明；

- 2、评估对象存续经营的相关法律情况，主要为评估对象的有关章程、投资出资协议、合同情况等；
- 3、评估对象的相关土地房屋产权情况；
- 4、评估对象执行的税率税费及纳税情况；
- 5、未来几年的经营计划以及经营策略，包括：市场需求、价格策略、成本费用控制等以及未来的主营收入和成本构成及其变化趋势等；
- 6、与本次评估有关的其他情况。

（二）资产特点

评估对象纳入评估范围内的资产主要包括固定资产和无形资产。

在评估基准日 2016 年 3 月 31 日，评估对象经审计的账面资产总额 21,346.22 万元，负债 12,981.73 万元，净资产额为 8,364.49 万元。具体包括流动资产 12,981.73 万元；非流动资产 8,364.49 万元；流动负债 10,599.33 万元，非流动负债 2,382.40 万元。

资产占有方确认其申报资产、负债和权益的合法性和真实性，为评定其公允价值确立基本依据。

（三）影响资产核实和尽职调查的事项

本次评估中未发现影响资产清查或尽职调查的事项。

（四）资产清查核实和尽职调查的过程

本次评估的资产清查核实及尽职调查，是在企业主要资产的所在地现场进行。采用的方法主要是通过对企业现场勘察、参观、以专题座谈会的形式，对资产占有方的经营性资产的现状调查复核。通过与企业的管理、财务人员进行座谈交流，了解企业的经营情况等。在资产核实和

尽职调查的基础上进一步开展市场调研工作，收集相关房地产业的宏观行业资料以及可比公司的财务资料和市场信息等。

（五）资产清查复核与尽职调查结论

按照国家资产评估相关规定，经对评估对象在评估基准日2016年3月31日资产与经营状况实施必要的清查复核与尽职调查后，得到如下结论：

1、主要资产负债状况

截止评估基准日 2016 年 3 月 31 日，公司经审计的账面资产总额 21,346.22 万元，负债 12,981.73 万元，净资产额为 8,364.49 万元。具体包括流动资产 12,981.73 万元；非流动资产 8,364.49 万元；流动负债 10,599.33 万元，非流动负债 2,382.40 万元。

2、溢余性或非经营性资产价值

经核实，企业货币资金5,904.55万元、应收账款6,551.23万元、其他应收款399.38万元、应付账款7,102.85万元、应付职工薪酬40.09万元、应交税费927.90万元、其他应付款2,324.40万元、固定资产中自用房屋建筑物27,540.67万元、无形资产自用土地使用权50,194.95万元、长期应付款2,382.40万元，属于溢余性或非经营性资产及负债。

3、付息负债情况

截至评估基准日2016年3月31日，评估对象经审计的资产负债表披露，账面无付息负债。

四、房地产租赁行业现状及发展趋势

（一）房地产租赁行业概览

随着各地新房和二手房交易成交量持续放大，房产租赁市场的热度也逐渐升温。北上广深等一线城市一些紧俏地段的房源租赁价格和年初相比，最多的甚至已经上涨了15%。这种回暖迹象也使得很多原本被掩盖的问题再度浮出水面，房屋租赁产业化进程的加快，制约房屋租赁企业（业主）发展的因素增多。

1、中介公司已成为制约房产租赁市场发展瓶颈

据相关机构的调查数据显示，租房周期长，中介干扰，后期费用陷阱等问题已经成为了租户租房的主要障碍。由于在房地产租赁市场上信息不对称以及租赁机制不健全的现象使然，房东和租户难以进行快速高效的租赁交易。这就为很多“黑中介”或者所谓的“二房东”谋取非法利益提供了土壤。同时也严重影响了房东和租户彼此之间的信任感。从这个角度来看，传统的房屋中介模式，已经逐渐成为了房屋租赁市场发展的瓶颈。

2、借移动东风房产租赁市场“去中间化”正当时

房产租赁市场的上述现状正好为移动互联网租房平台的发展提供了机遇，众所周知，目前很多传统行业的市场都正在受到移动互联网产品的冲击。如微信改变了传统的移动通讯方式，支付宝则变革了金融消费体系，传统的理财和投资也被互联网金融搅局。而对于房产租赁市场而言也不例外，租户和房主迫切的需要一个平台，为他们实现去“中间化”的需求，而越来越多的移动互联网公司也正是看准了这一点，纷纷

推出相应的APP产品。

据相关调查机构2013年在北京地区，针对2100位租户的调查显示，习惯通过中介公司租房的人数为1364人，占比64.9%；习惯通过熟人介绍租房的有511人，占比24.3%；通过传统互联网平台或APP租房的人仅为136人，占比6.47%；另有89人选择通过其他途径租房，占比4.23%。但是该数据在2015年最新的调查中，却发生了很大的变化。在样本数量相同的情况下，习惯使用APP租房的用户数量上升到了419人，占比达到19.9%；而通过中介公司租房的用户数量则下降到了1022人，占比为48.7%。在被问及原因时，被调查对象的回答大致为，APP平台可以实现租赁双方的直接联系，并有效降低租房的经济和时间成本。

3、国家土地收益减少

租赁双方都缺乏法律知识，我国法律规定，只要是处于盈利目的房屋租赁都要向国家缴纳一定的费用，房屋的户主为了避免缴纳费用而不去相关管理部门进行登记，据统计，房屋租赁公开登记的占房屋租赁的30%左右，大量的国家土地收益减少，不利于国家政府职能的执行。

4、房屋租赁市场的供需失衡

市场上公开租赁的房屋少，访客无法找到正规的租赁房屋就去寻找隐形房屋租赁，形成了恶性循环严重影响房屋租赁市场的健康运行，这样会给市场造成一个房屋租赁没有太大市场的假象，导致市场上提供的房屋越来越少，不正确的需求量误导了市场的发展。

（二）深圳房地产租赁行业现状及发展

近年来，随着经济的快速发展和外来人口的迅猛增长，深圳已形成

全国最大的房屋租赁市场，租赁总面积达3亿多平方米，年租金交易额达500多亿元，约占深圳市GDP7.8%，租房居住人数超过1200多万，房屋租赁业逐步发展为深圳市一个新兴的支柱产业。

深圳市房地产租赁市场，自2014年9月开始出现了成交量走低的情况，但是降幅却依然在不断收窄。在春节之际，租赁行业进入了淡季，租金的涨幅开始收窄，成交量也开始减少，但是整体还是保持着稳步上升的状态。由于宝安，龙岗两区的租金相对较低，迎来了很多换房客的迁入，致使两区的涨幅成为全市最高，高端住宅的成交量也因此降低，租金产生回落现象。

近期二手房的交易火热，然而进入租赁市场的房源却开始减少，从而导致了在租房时议价的可能性大大降低，出现租金小幅上涨的现象。随着二手房交易的飞速发展，更是有房主小幅提升了租金价格，预计2016年住房租金将会持续上涨。新增供应的入市，影响了深圳市经济的运行，同时服务式的租房减弱了甲级写字楼的租赁需求。然而要想改变这一状况，可以通过有限量的供应和稳健经济步调来实现。

通过调查发现，深圳市将会在2016年迎来写字楼巨大的放量，新增的供应量预计为2015年的四倍。这种现象极有可能导致写字楼供求失衡状况的发生，导致租金下行，从而导致租客市场的出现。另外，随着前海深港现代服务业合作区的快速发展，将会有更多的企业入驻，深圳房地产租赁将会迎来一个不错的前景。

五、净现金流量估算

（一）经营活动产生的现金净流量

1、经营活动产生的现金流入估算

对房地产出租企业而言，经营活动产生的现金流入主要为房地产出租收入。关于对房地产出租收入的计算，主要依据基准日已签订的房屋租赁合同及市场租金情况及变化趋势确定。

租约期内根据租赁合同约定计算，租约期外根据市场租金进行计算。

市场租金的确定：

可比实例情况表

因 素		待估房地产	案例 1	案例 2	案例 3
名称		固戍厂房	固戍厂房	固戍厂房	固戍厂房
位置		宝安区新安镇固戍村	航城大道与宝安大道交汇处	西乡固戍井湾宝源路	西乡固戍宝安大道
市场租金（元/平米/月）		待估	21.00	22.00	22.00
交易时间		2016/3/31	2016 年 3 月	2016 年 3 月	2016 年 3 月
交易情况		正常	正常	正常	正常
房地产类别		厂房	厂房	厂房	厂房
区域因素	主要交通路线	主干道航城大道、宝安大道	主干道航城大道、宝安大道	主干道航城大道、宝安大道	主干道航城大道、宝安大道
	距机场距离（m）	约 3 公里	约 3 公里	约 3 公里	约 3 公里
	距渡口（货运）距离（m）	约 6 公里	约 6 公里	约 6 公里	约 6 公里
	产业集聚度	较密集	较密集	较密集	较密集
	基础设施	电力、供水、排水、通讯系统，保证率>90%	电力、供水、排水、通讯系统，保证率>90%	电力、供水、排水、通讯系统，保证率>90%	电力、供水、排水、通讯系统，保证率>90%

	公共配套设施	周围有南昌公园、沙湾公园、固戍小学、振兴学校、丰乐百货商场、米兰多格广场、新天地购物广场等	周围有南昌公园、沙湾公园、固戍小学、振兴学校、丰乐百货商场、米兰多格广场、新天地购物广场等	周围有南昌公园、沙湾公园、固戍小学、振兴学校、丰乐百货商场、米兰多格广场、新天地购物广场等	周围有南昌公园、沙湾公园、固戍小学、振兴学校、丰乐百货商场、米兰多格广场、新天地购物广场等
	商业繁华程度	商业繁华程度一般，周边主要以工业园区、电子、材料制造业为主	商业繁华程度一般，周边主要以工业园区、电子、材料制造业为主	商业繁华程度一般，周边主要以工业园区、电子、材料制造业为主	商业繁华程度一般，周边主要以工业园区、电子、材料制造业为主
	环境质量	周边无污染，绿地覆盖率高，空气质量较好	周边无污染，绿地覆盖率高，空气质量较好	周边无污染，绿地覆盖率高，空气质量较好	周边无污染，绿地覆盖率高，空气质量较好
个别因素	道路类型、级别	双向车道	双向车道	双向车道	双向车道
	建筑物使用状况	一般	一般	一般	一般
	层高	3.5 米	3.5 米	3.5 米	3.5 米
	设施、设备	水, 电, 电话, 宽带	水, 电, 电话, 宽带	水, 电, 电话, 宽带	水, 电, 电话, 宽带
	装修情况	一般	一般	一般	一般
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	楼层	低层	低层	低层	低层
	建筑外形	矩型	矩型	矩型	矩型

对待估房地产及比较案例各因素进行比较，确定比较因素条件指数：

比较因素条件指数表

因 素	待估房地产	案例 1	案例 2	案例 3
名称	固戍厂房	固戍厂房	固戍厂房	固戍厂房
位置	宝安区新安镇固戍村	航城大道与宝安大道交汇处	西乡固戍井湾宝源路	西乡固戍宝安大道
市场租金（元/平米/月）	待估	21.00	22.00	22.00
交易时间	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
房地产类别	100	100	100	100

区域因素	主要交通路线	100	100	100	100
	距机场距离（m）	100	100	100	100
	距渡口（货运）距离（m）	100	100	100	100
	产业集聚度	100	100	100	100
	基础设施	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	100
	商业繁华程度	100	100	100	100
个别因素	环境质量	100	100	100	100
	道路类型、级别	100	100	100	100
	建筑物使用状况	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	设施、设备	100	100	100	100
	装修情况	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	建筑外形	100	100	100	100

对待估房地产及比较案例各因素进行比较，确定比较因素修正系数：

比较因素修正系数表

因 素	待估房地产	案例 1	案例 2	案例 3
名称	固戍厂房	固戍厂房	固戍厂房	固戍厂房
位置	宝安区新安镇 固戍村	航城大道与 宝安大道交 汇处	西乡固戍井 湾宝源路	西乡固戍 宝安大道
市场租金（元/平米/月）	待估	21.00	22.00	22.00
交易时间	1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况	1.00	1.00	1.00	1.00
房地产类别	1.00	1.00	1.00	1.00

区域因素	主要交通路线	1.00	1.00	1.00	1.00
	距机场距离（m）	1.00	1.00	1.00	1.00
	距渡口（货运）距离（m）	1.00	1.00	1.00	1.00
	产业集聚度	1.00	1.00	1.00	1.00
	基础设施	1.00	1.00	1.00	1.00
	公共配套设施	1.00	1.00	1.00	1.00
	商业繁华程度	1.00	1.00	1.00	1.00
	环境质量	1.00	1.00	1.00	1.00
个别因素	道路类型、级别	1.00	1.00	1.00	1.00
	建筑物使用状况	1.00	1.00	1.00	1.00
	层高	1.00	1.00	1.00	1.00
	设施、设备	1.00	1.00	1.00	1.00
	装修情况	1.00	1.00	1.00	1.00
	建筑结构	1.00	1.00	1.00	1.00
	楼层	1.00	1.00	1.00	1.00
	建筑外形	1.00	1.00	1.00	1.00
比准单价			21.00	22.00	22.00
评估租金(元/平方米)		22.00			

确定基准日市场租金平均水平 22 元/平方米。根据对周边同类物业租赁市场调查，结合该地段物业发展水平，参照深圳市工业厂房租金增长率，确定年纯收益递增比率为 2.5%。

根据企业经营计划及目前的房地产租赁情况，主营收入预测如下：

单位：万元

年度	2016 年 4-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
项目收入	917.17	1,471.74	2,193.82	2,248.66	2,304.88	2,362.50	2,421.56
年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
项目收入	2,482.10	2,544.15	2,607.76	2,672.95	2,739.78	2,808.27	2,878.48
年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年

项目收入	2,950.44	3,024.20	3,099.81	3,177.30	3,256.73	3,338.15	3,421.61
年度	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年 1-2 月	
项目收入	3,507.15	3,594.82	3,684.69	3,776.81	3,276.68	356.63	

2、经营活动产生的现金流出

经营活动产生的现金流出包括租赁涉及的税金、管理费用支出等项目。

（1）房地产租赁税金

根据税法的相关规定，税金是指房产所有权人按有关规定向税务机关缴纳的营业税、城建税、教育费附加及地方教育费附加等，根据规定的各税率，销售税金预测如下：

单位：万元

项目名称	2016 年 4-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
营业税	45.86	73.59	109.69	112.43	115.24	118.13	121.08
营业税率	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
城建税	3.21	5.15	7.68	7.87	8.07	8.27	8.48
城建税率	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
教育费附加	1.38	2.21	3.29	3.37	3.46	3.54	3.63
教育费附加费率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
印花税	0.92	1.47	2.19	2.25	2.30	2.36	2.42
印花税率	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
销售税金及附加合计	51.36	82.42	122.85	125.93	129.07	132.30	135.61
项目名称	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
营业税	124.11	127.21	130.39	133.65	136.99	140.41	143.92
营业税率	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
城建税	8.69	8.90	9.13	9.36	9.59	9.83	10.07
城建税率	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
教育费附加	3.72	3.82	3.91	4.01	4.11	4.21	4.32
教育费附加费率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
印花税	2.48	2.54	2.61	2.67	2.74	2.81	2.88
印花税率	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
销售税金及附加合计	139.00	142.47	146.03	149.69	153.43	157.26	161.19
项目名称	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
营业税	147.52	151.21	154.99	158.87	162.84	166.91	171.08

营业税率	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
城建税	10.33	10.58	10.85	11.12	11.40	11.68	11.98
城建税率	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
教育费附加	4.43	4.54	4.65	4.77	4.89	5.01	5.13
教育费附加费率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
印花税	2.95	3.02	3.10	3.18	3.26	3.34	3.42
印花税税率	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
销售税金及附加合计	165.22	169.36	173.59	177.93	182.38	186.94	191.61
项目名称	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年 1-2 月	
营业税	175.36	179.74	184.23	188.84	163.83	17.83	
营业税率	5%	5%	5%	5%	5%	5%	
城建税	12.28	12.58	12.90	13.22	11.47	1.25	
城建税率	7%	7%	7%	7%	7%	7%	
教育费附加	5.26	5.39	5.53	5.67	4.92	0.53	
教育费附加费率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	
印花税	3.51	3.59	3.68	3.78	3.28	0.36	
印花税税率	2%	2%	2%	2%	2%	2%	
销售税金及附加合计	196.40	201.31	206.34	211.50	183.49	19.97	

（2）管理费用

管理费用为企业进行房地产出租需支付的人员工资、房产税、保险费、土地使用税及印花税等、管理费用预测如下表：

单位：万元

科目	2016 年 4-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
管理费用	35.69	47.83	48.56	48.61	48.67	48.72	48.78
科目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
管理费用	48.84	48.91	48.97	49.04	49.10	49.17	49.24
科目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
管理费用	49.31	49.39	49.46	49.54	49.62	49.70	49.78
科目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年 1-2 月	
管理费用	49.87	49.96	50.05	50.14	45.76	6.14	

（3）折旧及摊销的估算

按照企业基准日固定资产原值、预计使用期、加权折旧率等估算未来经营期的折旧额。

（4）企业所得税

按照企业执行的企业税率进行测算。

3、未来年度企业自由现金流量的预测

根据上述各项预测，得出企业未来各年度企业自由现金流量，详见净现金流量预测表：

单位：万元

项目	2016年 4-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
收入	917.17	1,471.74	2,193.82	2,248.66	2,304.88	2,362.50	2,421.56
成本	-	-	-	-	-	-	-
营业税金及附加	51.36	82.42	122.85	125.93	129.07	132.30	135.61
营业费用							
管理费用	35.69	47.83	48.56	48.61	48.67	48.72	48.78
财务费用	-	-	-	-	-	-	-
资产减值损失	-	-	-	-	-	-	-
投资收益							
营业利润	830.12	1,341.49	2,022.41	2,074.13	2,127.14	2,181.48	2,237.17
加：营业外收入							
减：营业外支出							
利润总额	830.12	1,341.49	2,022.41	2,074.13	2,127.14	2,181.48	2,237.17
减：所得税	207.53	335.37	505.60	518.53	531.78	545.37	559.29
所得税率	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
净利润	622.59	1,006.12	1,516.81	1,555.59	1,595.35	1,636.11	1,677.88
校验	-	-	-	-	-	-	-
折旧摊销等	46.43	61.90	61.90	61.90	61.90	61.90	61.90
折旧	28.37	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83
摊销	18.06	24.08	24.08	24.08	24.08	24.08	24.08
扣税后利息	-	-	-	-	-	-	-
追加资本	-	-	-	-	-	-	-
营运资金增加额							
追加投资和资产更新	-	-	-	-	-	-	-
资产回收							
借贷资本							

净现金流量	669.02	1,068.02	1,578.71	1,617.50	1,657.26	1,698.01	1,739.78
项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
收入	2,482.10	2,544.15	2,607.76	2,672.95	2,739.78	2,808.27	2,878.48
成本				-	-	-	-
营业税金及附加	139.00	142.47	146.03	149.69	153.43	157.26	161.19
营业费用							
管理费用	48.84	48.91	48.97	49.04	49.10	49.17	49.24
财务费用				-	-	-	-
资产减值损失	-	-	-	-	-	-	-
投资收益							
营业利润	2,294.26	2,352.78	2,412.75	2,474.23	2,537.25	2,601.84	2,668.04
加：营业外收入							
减：营业外支出							
利润总额	2,294.26	2,352.78	2,412.75	2,474.23	2,537.25	2,601.84	2,668.04
减：所得税	573.57	588.19	603.19	618.56	634.31	650.46	667.01
所得税率	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
净利润	1,720.70	1,764.58	1,809.57	1,855.67	1,902.94	1,951.38	2,001.03
校验	-	-	-	-	-	-	-
折旧摊销等	61.90	61.90	61.90	61.90	61.90	61.90	61.90
折旧	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83
摊销	24.08	24.08	24.08	24.08	24.08	24.08	24.08
扣税后利息	-	-	-	-	-	-	-
追加资本	-	-	-	-	-	-	-
营运资金增加额							
追加投资和资产更新	-	-	-	-	-	-	-
资产回收							
借贷资本							
净现金流量	1,782.60	1,826.48	1,871.47	1,917.58	1,964.84	2,013.28	2,062.93
项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
收入	2,950.44	3,024.20	3,099.81	3,177.30	3,256.73	3,338.15	3,421.61
成本	-	-	-	-	-	-	-
营业税金及附加	165.22	169.36	173.59	177.93	182.38	186.94	191.61
营业费用							
管理费用	49.31	49.39	49.46	49.54	49.62	49.70	49.78
财务费用	-	-	-	-	-	-	-
资产减值损失	-	-	-	-	-	-	-
投资收益							
营业利润	2,735.90	2,805.46	2,876.75	2,949.83	3,024.74	3,101.51	3,180.21
加：营业外收入							
减：营业外支出							
利润总额	2,735.90	2,805.46	2,876.75	2,949.83	3,024.74	3,101.51	3,180.21
减：所得税	683.98	701.36	719.19	737.46	756.18	775.38	795.05

所得税率	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
净利润	2,051.93	2,104.09	2,157.57	2,212.37	2,268.55	2,326.14	2,385.16
校验	-	-	-	-	-	-	-
折旧摊销等	61.90	61.90	61.90	61.90	61.90	61.90	61.90
折旧	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83
摊销	24.08	24.08	24.08	24.08	24.08	24.08	24.08
扣税后利息	-	-	-	-	-	-	-
追加资本	-	-	-	-	-	-	-
营运资金增加额							
追加投资和资产更新	-	-	-	-	-	-	-
资产回收							
借贷资本							
净现金流量	2,113.83	2,166.00	2,219.47	2,274.28	2,330.45	2,388.04	2,447.06
项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年 1-2 月	
收入	3,507.15	3,594.82	3,684.69	3,776.81	3,276.68	356.63	
成本	-	-	-	-	-	-	
营业税金及附加	196.40	201.31	206.34	211.50	183.49	19.97	
营业费用							
管理费用	49.87	49.96	50.05	50.14	45.76	6.14	
财务费用	-	-	-	-	-	-	
资产减值损失	-	-	-	-	-	-	
投资收益							
营业利润	3,260.88	3,343.56	3,428.30	3,515.17	3,047.42	330.51	
加：营业外收入							
减：营业外支出							
利润总额	3,260.88	3,343.56	3,428.30	3,515.17	3,047.42	330.51	
减：所得税	815.22	835.89	857.08	878.79	761.86	82.63	
所得税率	25%	25%	25%	25%	25%	25%	
净利润	2,445.66	2,507.67	2,571.23	2,636.38	2,285.57	247.88	
校验	-	-	-	-	-	-	
折旧摊销等	61.90	61.90	61.90	61.90	55.73	29.54	
折旧	37.83	37.83	37.83	37.83	32.72	17.34	
摊销	24.08	24.08	24.08	24.08	23.01	12.20	
扣税后利息	-	-	-	-	-	-	
追加资本	-	-	-	-	-	-	
营运资金增加额							
追加投资和资产更新	-	-	-	-	-	-	
资产回收							
借贷资本							
净现金流量	2,507.56	2,569.57	2,633.13	2,698.28	2,341.30	277.42	

本次评估中对未来收益的估算，主要是在对评估对象审计报表揭示

的业务收入、成本和财务数据的核实以及对行业的市场调研、分析的基础上，根据其经营历史、市场需求与未来的发展等综合情况做出的一种专业判断。预测时不考虑其它非经常性收入等所产生的损益。

六、权益资本价值估算

1、折现率的确定

（1）无风险收益率 r_f ，参照国家近五年发行的中长期国债利率的平均水平（见下表），按照十年期以上国债利率平均水平确定无风险收益率 r_f 的近似，即 $r_f=4.12\%$ 。

中长期国债利率

序号	国债代码	国债名称	期限	实际利率
1	101102	国债 1102	10	0.0398
2	101105	国债 1105	30	0.0436
3	101108	国债 1108	10	0.0387
4	101110	国债 1110	20	0.0419
5	101112	国债 1112	50	0.0453
6	101115	国债 1115	10	0.0403
7	101116	国债 1116	30	0.0455
8	101119	国债 1119	10	0.0397
9	101123	国债 1123	50	0.0438
10	101124	国债 1124	10	0.0360
11	101204	国债 1204	10	0.0354

序号	国债代码	国债名称	期限	实际利率
12	101206	国债 1206	20	0.0407
13	101208	国债 1208	50	0.0430
14	101209	国债 1209	10	0.0339
15	101212	国债 1212	30	0.0411
16	101213	国债 1213	30	0.0416
17	101215	国债 1215	10	0.0342
18	101218	国债 1218	20	0.0414
19	101220	国债 1220	50	0.0440
20	101221	国债 1221	10	0.0358
21	101305	国债 1305	10	0.0355
22	101309	国债 1309	20	0.0403
23	101310	国债 1310	50	0.0428
24	101311	国债 1311	10	0.0341
25	101316	国债 1316	20	0.0437
26	101318	国债 1318	10	0.0412
27	101319	国债 1319	30	0.0482
28	101324	国债 1324	50	0.0538
29	101325	国债 1325	30	0.0511
30	101405	国债 1405	10	0.0447
31	101409	国债 1409	20	0.0483
32	101410	国债 1410	50	0.0472

序号	国债代码	国债名称	期限	实际利率
33	101412	国债 1412	10	0.0404
34	101416	国债 1416	30	0.0482
35	101417	国债 1417	20	0.0468
36	101421	国债 1421	10	0.0417
37	101425	国债 1425	30	0.0435
38	101427	国债 1427	50	0.0428
39	101429	国债 1429	10	0.0381
40	101505	国债 1505	10	0.0367
41	101508	国债 1508	20	0.0413
42	101510	国债 1510	50	0.0403
43	101516	国债 1516	10	0.0354
44	101517	国债 1517	30	0.0398
45	101521	国债 1521	20	0.0377
46	101523	国债 1523	10	0.0301
47	101525	国债 1525	30	0.0377
48	101528	国债 1528	50	0.0393
平均				0.0412

（2）市场期望报酬率 r_m ，一般认为，股票指数的波动能够反映市场整体的波动情况，指数的长期平均收益率可以反映市场期望的平均报酬率。通过对上证综合指数自 1992 年 5 月 21 日全面放开股价、实行自由竞价交易后至 2016 年 3 月 31 日期间的指数平均收益率进行测算，得出市场期望报酬率的近似，即： $r_m=11.53\%$ 。

(3) β_e 值, 取沪深同类可比上市公司近年市场价格测算估计, 并对可比上市公司情况进行分析, 选取业务主要为房屋租赁, 风险较低的可比上市公司数据, 得到可比公司股票的历史市场平均风险系数 $\beta_x=0.9293$, 计算得到可比公司股票的未來市场预期平均风险系数 $\beta_t=0.9526$, 得到可比公司无杠杆贝塔 $\beta_u=0.0488$, 评估对象的权益资本市场风险系数的估计值 β_e :

项目	2016年4-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年-2042年
权益 β	0.0488	0.0488	0.0488	0.0488	0.0488	0.0488	0.0488

(4) 权益资本成本 r_e , 本次评估考虑到评估对象未来以自有物业出租经营风险较小, 设公司特性风险调整系数 $\varepsilon=0.004$; 最终得到评估对象的权益资本成本 r_e :

$$r_e=r_e=r_f+\beta_e\times(r_m-r_f)+\varepsilon:$$

项目	2016年4-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年-2042年
r_e	0.0488	0.0488	0.0488	0.0488	0.0488	0.0488	0.0488

(6) 债务比率 W_1 由付息债务价值与投资性资本价值的比值计算得到 W_1 :

项目	2016年4-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年-2042年
债务比	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000

(7) 权益比率 W_2 由权益资本价值与投资性资本价值的比值计算得到 W_2 :

项目	2016年4-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	2022年-2042年
权益比	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000

(8) 适用税率 $t=25\%$

$$r=r_d \times W_1 + r_e \times W_2$$

本次评估按企业计划对各年资金成本计算如下表：

项目	2016 年 4-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 -2042 年
r	0.0488	0.0488	0.0488	0.0488	0.0488	0.0488	0.0488

2、经营性资产价值估算

将得到的预期净现金流量代入式（3），即可得到评估对象的经营性资产价值为 27,332.09 万元。

3、溢余性或非经营性资产价值

经核实，企业货币资金 5,904.55 万元、应收账款 6,551.23 万元、其他应收款 399.38 万元、应付账款 7,102.85 万元、应付职工薪酬 40.09 万元、应交税费 927.90 万元、其他应付款 2,324.40 万元、固定资产中自用房屋建筑物 27,540.67 万元、无形资产自用土地使用权 50,194.95 万元、长期应付款 2,382.40 万元，属于溢余性或非经营性资产及负债。溢余性或非经营性资产价值为 77,813.14 万元。

4、付息债务价值的计算

评估基准日无付息债务。

5、权益资本价值的确定

据所得到的经营性资产的价值 $P=27,332.09$ 万元、其他非经营性或溢余性负债的价值 $\sum C_i=77,813.14$ 万元，得到评估对象的权益资本价值为 $E=105,145.23$ 万元。

第六部分 评估结论及其分析

一、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对长营电器(深圳)有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查和评估计算，得出如下结论：

（一）资产基础法评估结论

采用资产基础法对长营电器(深圳)有限公司的全部资产和负债进行评估得出的评估基准日2016年3月31日的评估结论如下：

资产账面价值21,346.22万元，评估值117,695.55万元，评估增值96,349.33万元，增值率451.36 %。

负债账面价值12,981.73万元，评估值12,981.73万元，评估无增减值。

净资产账面价值8,364.49万元，评估值104,713.82万元，评估增值96,349.33万元，增值率1,151.89 %。详见下表。

表 6-1 资产评估结果汇总表

被评估单位：长营电器(深圳)有限公司 评估基准日：2016年3月31日 金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	12,981.73	12,981.73	-	-
非流动资产	8,364.49	104,713.82	96,349.33	1,151.89
其中：长期股权投资	-	-	-	

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	5,732.31	54,994.60	49,262.29	859.38
在建工程	-	-	-	
无形资产	2,632.19	49,719.22	47,087.03	1,788.89
其中：土地使用权	2,632.19	49,719.22	47,087.03	1,788.89
其他非流动资产	-	-	-	
资产总计	21,346.22	117,695.55	96,349.33	451.36
流动负债	10,599.33	10,599.33	-	-
非流动负债	2,382.40	2,382.40	-	-
负债合计	12,981.73	12,981.73	-	-
净资产（所有者权益）	8,364.49	104,713.82	96,349.33	1,151.89

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和评定估算等评估程序，采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。长营电器(深圳)有限公司在评估基准日 2016 年 3 月 31 日的净资产账面值为 8,364.49 万元，评估后的股东全部权益资本价值（净资产价值）为 105,145.23 万元，评估增值 96,780.74 万元，增值率 1,157.04%%。

（三）评估结果分析及最终评估结论

1、评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 105,145.23 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 104,713.82 万元，高 431.41 万元，高 0.41%。两种评估方法差异的原因主要是：

（1）资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随

着国民经济的变化而变化；

（2）收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

2、评估结果的选取

企业价值评估中不同估值方法是从不同的价值衡量角度出发，反映不同的价值驱动因素。

长营电器(深圳)有限公司评估基准日已停止原生产经营，未来只靠出租房地产产生收益，该企业无经营出租物业经验，未来房地产租赁市场的租赁需求、结构、房地产政策，这些因素对于企业未来的持续盈利带来不确定的影响。

公司未来收益存在一定的不确定性，与收益法相比，资产基础法更为稳健，从资产构建角度客观地反映了企业净资产的市场价值，选择资产基础法评估结果能为企业今后的运作打下坚实的基础。

通过以上分析，我们选用资产基础法结果作为本次评估结论。由此得到长营电器(深圳)有限公司的股东全部权益评估值104,713.82万元。

3、评估结论与账面价值变动原因分析

净资产评估结论比账面价值评估增值96,349.33万元，增值率1,151.89%。其变动原因具体如下：

（1）固定资产-房屋建筑物评估增值49,262.29万元，增值率859.38%。房屋建筑物评估增值主要是将被评估单位2宗土地使用权纳入

固定资产中评估，同时由于近年来经济发展，房地产价格上涨，导致评估增值。

（2）土地评估增值47,087.03万元，增值率1,788.89 %。增值原因是近年来地价上涨所致。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方及被评估单位概况

本次资产评估的委托方为中粮地产集团深圳房地产开发有限公司，被评估单位为长营电器(深圳)有限公司。

(一) 委托方概况

公司名称：中粮地产集团深圳房地产开发有限公司

公司地址：深圳市宝安区 3 区龙井二路 3 号中粮地产集团中心第 2 层 1 室

法定代表人：周政

注册资本：人民币 85000 万元

经济性质：有限责任公司（法人独资）

经营期限：自 1993 年 12 月 15 日起至 2033 年 12 月 15 日止

营业执照注册号：440301102769999

经营范围：房地产开发经营；建筑材料销售。

(二) 被评估单位概况

公司名称：长营电器(深圳)有限公司

公司地址：深圳市宝安区西乡街道固戍开发区

法定代表人：林裕原

注册资本：美元 6043 万元

公司类型：独资经营(港资)

经营期限：自 1992 年 3 月 12 日起至 2042 年 3 月 12 日止

营业执照注册号：440306503376539

1、公司简介

长营电器(深圳)有限公司成立于 1992 年 3 月 12 日，由长营企业(香港)有限公司出资成立，主要从事日用电器的生产经营。

截至评估基准日，长营电器(深圳)有限公司注册资本为美元 6043 万元，实收资本为美元 6043 万元，股东名称、出资额和出资比例如下：

表 1-1 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额（万元美元）	出资比例%
1	长营企业(香港)有限公司	6,043.00	100
	合 计	6,043.00	100

2、经营范围

一般经营项目：从事非配额许可证管理、非专营商品的收购出口业务。许可经营项目：生产经营日用电器、保温器具、健康器材、运动器材、塑胶制品、电木制品、铝制品、模具加工、燃气器具、厨房设备、阀类、五金零配件、五金制品、灯饰制品、装饰制品、消防器材。

3、资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2016 年 3 月 31 日，公司的资产负债表资产总额为 21,346.22 万元，负债总额 12,981.73 万元，净资产额为 8,364.49 万元，历史年度及基准日财务状况详见下表：

表 1-2 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 3 月 31 日
总资产	40,593.63	61,393.84	41,926.17	21,346.22
负债	28,706.22	42,531.60	34,601.74	12,981.73

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 3 月 31 日
净资产	11,887.41	18,862.24	7,311.26	8,364.49
	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-3 月
主营业务收入	77,516.51	68,359.31	63,051.96	11,273.22
利润总额	-29.76	6,974.84	-2,761.38	1,053.23
净利润	-29.76	6,974.84	-2,761.38	1,053.23
审计机构	深圳高信华源会计师事务所	深圳高信华源会计师事务所	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

4、公司执行的主要会计政策

（1）会计期间：本公司采用公历年制，即每年 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。

（2）记账本位币：本公司以人民币为记账本位币。

（3）现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将同时具备期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资，确定为现金等价物。

（4）外币业务核算方法

外币折合人民币的汇率采用当月月初第一个工作日的市场汇率作为当月的固定汇率进行核算，年末对债权及现金中的外币金额按当年 12 月 31 日的市场汇率（基准汇率）进行调整，由此产生的汇兑损益计入当年损益；历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的当日汇率折算，不改变其人民币金额。

（5）金融工具

1、金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产)、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债(包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债)、其他金融负债。

2、金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：(1) 持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；(2) 在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

(6) 应收款项

长营公司对可能发生的坏账损失采用备抵法核算。

长营公司对关联方交易应收账款不计提坏账准备。

（7）存货核算方法

1、存货的分类

存货分类为：原材料、低值易耗品、包装物、在产品、产成品。

2、存货取得和发出的计价方法

1）存货取得时，按照实际成本核算。

2）领用和销售原材料以及销售产成品采用加权平均法核算。对在产品，按约当产量法进行核算，计算在产品成本。

3、周转材料的摊销方法

低值易耗品、包装物采用一次摊销法。

4、存货的盘存制度

存货采用永续盘存制。

5、存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。通常按照单个存货项目计提存货跌价准备；对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

存货可变现净值的确定：产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税

费后的金额，确定其可变现净值。需要经过加工的材料存货，以所生产的产品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值应当以一般销售价格为基础计算。

（8）长期股权投资核算方法

长期股权投资包括本公司持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资，及本公司持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价，公允价值不能可靠计量的权益性投资。

1、长期股权投资的初始计量

1) 企业合并形成的长期股权投资

本公司对同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产或承担债务账面价值以及所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：公司在购买日按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

通过债务重组方式取得的长期股权投资，按取得的股权的公允价值作为初始投资成本，初始投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

2、长期股权投资的后续计量

1) 本公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

2) 对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

3) 对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

4) 成本法下本公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益,不再区分属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。

5) 权益法下按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额,确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应分担被投资单位发生的亏损时,按照以下顺序进行处理:首先,冲减长期股权投资的账面价值。其次,长期股权投资的账面价值不足以冲减的,以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失,冲减长期应收项目等的账面价值。最后,经过上述处理,按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的,按预计承担的义务确认预计负债,计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现盈利的,本公司在扣除未确认的亏损分担额后,按与上述相反的顺序处理,减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值,同时确认投资收益。

6) 被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理:对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动,在持股比例不变的情况下,本公司按照持股比例计算应享有或承担的部分,调整长期股权投资的账面价值,同时增加或减少资本公积(其他资本公积)。

3、长期股权投资减值准备

资产负债表日,长期股权投资发生减值迹象的,公司估计其可收回金额,可收回金额低于其账面价值的,将差额确认为资产减值损失。长期股权投资减值损失一经确认,不再转回。

（9）投资性房地产的核算方法

1、投资性房地产的种类

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

2、投资性房地产的计量模式

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。

（10）固定资产的计价和折旧方法

1、固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- 1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- 2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、固定资产的分类

固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、运输设备、办公设备及其他。

3、固定资产的初始计量

固定资产通常按照实际成本作为初始计量。

- 1）外购固定资产的成本，以购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等确定。

2) 购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

3) 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

4) 债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

5) 在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，换入的固定资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本，不确认损益。

6) 固定资产的弃置费用按照现值计算确定入账金额。

7) 以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按公允价值确定其入账价值。

8) 融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

4、固定资产后续支出

固定资产后续支出在同时符合：1) 与该支出有关的经济利益很可能流入企业；2) 该后续支出的成本能可靠地计量，计入固定资产成本，如有替换部分，应扣除其账面价值，不符合上述条件的固定资产后续支

出，在发生时计入当期损益。

以经营租赁方式租入固定资产发生的改良支出，予以资本化，作为长期待摊费用，在合理的期间内摊销。

5、固定资产折旧方法

本公司固定资产从其达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法计提折旧。各类固定资产的预计残值率、折旧年限和年折旧率如下：

类 别	折旧年限(年)	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20 年	10%	4.5%
机器设备	20 年	1-10%	4.5-4.95%
电子设备	5 年	1-10%	18-19.8%
运输设备	5 年	10%	18.0%
其他设备	5 年	1-10%	18-19.8%

已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，按照该项固定资产的账面价值，以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额。

闲置固定资产：当固定资产不能为本公司生产商品、提供劳务、出租或经营管理服务时，本公司将列入闲置固定资产管理，闲置固定资产按照在用固定资产计提折旧。

（11）无形资产核算方法

1、无形资产的确认条件

无形资产，是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

- 1）与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；
- 2）该无形资产的成本能够可靠地计量。

2、无形资产的计价方法

无形资产应当按照成本进行初始计量。

3、无形资产使用寿命及摊销

本公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。无形资产的使用寿命为有限的，估计该使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额在使用寿命内系统合理的摊销（采用直线法摊销），具体如下：

项 目	预计使用寿命	依据
土地使用权	50	土地使用证
高尔夫球证	20	使用年限
软件	10	使用年限

资产负债表日，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，使用寿命和摊销方法与前期估计不同时，改变摊销期限和摊销方法。对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则按使用寿命有限的无形资产进行摊销。

（12）长期待摊费用核算方法

本公司长期待摊费用是指已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用按实际发生额核算，在项目受益期内平均摊销。

（13）预计负债确认原则

1、 预计负债的确认原则

与或有事项相关的义务同时符合以下条件，将其确认为预计负债：

- 1) 该义务是公司承担的现时义务；
- 2) 履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- 3) 该义务的金额能够可靠地计量；

预计负债应当按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。最佳估计数的确定应当分别以下两种情况处理：

2、 预计负债最佳估计数的确认方法

如果所需支出存在一个金额范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，则最佳估计数按该范围的上、下限金额的平均数确定；如果所需支出不存在一个连续范围，或者虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同，则按如下方法确定最佳估计数：

- 1) 或有事项涉及单个项目时，按最可能发生的金额确定；
- 2) 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额只有在基本确定能够收到时才能作为资产单独确认。确认的补偿金额不应当超过预计负债的账面价值。

(14) 收入确认原则

1、销售商品

本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流

入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认营业收入实现。

2、提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已收或预计能够收回的金额确认已提供劳务收入，并结转已经发生的劳务成本；

2) 已经发生的劳务成本预计部分能够得到补偿的，按照能够得到补偿的劳务成本金额确认提供劳务收入，并结转已经发生的劳务成本；

3) 已经发生的劳务成本预计全部不能得到补偿的，应将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

3、让渡资产使用权

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（15）政府补助

1、计量：政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

2、会计处理：与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并自该长期资产可供使用时平均分摊转入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，在取得时计入当期损益。

与收益相关的政府补助，分别以下列情况处理：

1)用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；

2)用于补偿企业已经发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

（16）经营租赁和融资租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

1、经营租赁

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

2、融资租赁

按租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额为未确认融资费用，在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁

付款额扣除未确认融资费用后的余额以长期应付款列示。

(17) 税项

本公司适用的主要税种和税率如下：

税项	税率	计税基础
增值税	0, 17%	根据国家税收法规，应纳税增值额为销项税额扣除因购进货物所支付且允许抵扣的增值税，长营公司的外销产品执行“免、抵、退”政策。
营业税	5%	按不动产租赁收入计缴
城市建设维护税	7%	按实际缴纳的流转税的 7%计缴
教育费附加	3%	按实际缴纳的流转税的 3%计缴
地方教育费附加	2%	按实际缴纳的流转税的 2%计缴
企业所得税	25%	按应纳税所得额计缴
房产税	1.2%	按房产原值的 70%后按 1.2%计缴
个人所得税		员工个人所得税由长营公司代扣代缴

(三) 委托方与被评估单位之间的关系

委托方中粮地产集团深圳房地产开发有限公司拟收购长营电器(深圳)有限公司股权。

(四) 委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、关于经济行为的说明

根据《关于长营（深圳）有限公司资产评估立项》，中粮地产集团深圳房地产开发有限公司拟收购长营电器(深圳)有限公司股权。

本次评估的目的是反映长营电器(深圳)有限公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值，为中粮地产集团深圳房地产开发有限公司拟收购长营电器(深圳)有限公司股权提供价值参考依据。

三、关于评估对象与评估范围的说明

评估对象是长营电器(深圳)有限公司的股东全部权益。评估范围为长营电器(深圳)有限公司在基准日全部资产及相关负债，账面资产总额 21,346.22 万元，负债 12,981.73 万元，净资产额为 8,364.49 万元。具体包括流动资产 12,981.73 万元；非流动资产 8,364.49 万元；流动负债 10,599.33 万元，非流动负债 2,382.40 万元。

上述资产与负债数据摘自亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计的 2016 年 3 月 31 日亚会深专审【2016】023 号审计报告，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）委估主要资产情况

委估主要资产包括固定资产和无形资产。

纳入评估范围内的实物资产账面值 5,732.31 万元，占评估范围内总资产的 26.85 %。主要为固定资产。这些资产具有以下特点：

1、实物资产主要分布在深圳市宝安区西乡街道固戍开发区。

2、企业账面固定资产共计 15 项，全部为房屋建筑物，具体情况如下：

(1) 第四栋厂房为钢结构工业用途(权证编号:深房地字第 500043536 号)、第三栋宿舍为钢混结构工业用途(权证编号:深房地字第 500043533 号)、第二栋仓库钢混结构工业用途(权证编号:深房地字第 500043531 号)和第一栋厂房钢混结构工业用途(权证编号:深房地字第 500043532 号),建成于 1996 年 4 月,总建筑面积 45,118.92 平方米,土地性质为协议出让的工业用地。至评估基准日第一栋厂房、第四栋厂房、第二栋仓库已出租,其中第一栋厂房和第四栋厂房租约期至 2017 年 7 月,第二栋仓库租约期至 2017 年 9 月,房屋均能正常使用。根据兴银深文锦授信(抵押)字(2014)第 001 号《最高额抵押合同》,以上房地产基准日已全部抵押。

(2) A1~A4、A9、A10 栋房屋未办理房产证,经深圳市勘察研究院有限公司出具的项目编号为 16B03F113A3《长营电器厂 02051052 及 A116-0161 地块无产权物业现状面积测绘报告》记载,以上建筑物总面积为 38,550.67 平方米,至评估基准日地上房屋已全部出租,租约期至 2017 年 9 月,房屋均能正常使用。

(3) 压铸厂房、铝加工厂、装配一厂房、装配二厂房、装配三厂房、综合配套楼、职工宿舍楼、门卫室,以上除门卫室外 7 项房屋已办理房地产证,权证编号为深房地字第 5000357458 号,陆续建成于 2003 年 9 月至 2008 年 3 月,总建筑面积 110559.49 平方米;门卫室经深圳市勘察研究院有限公司出具的项目编号为 16B03F113A3《长营电器厂 02051052 及 A116-0161 地块无产权物业现状面积测绘报告》记载建筑面积为 50.10 平方米。至评估基准日以上房地产用于自用,房屋均能正

常使用。根据兴银深文锦授信（抵押）字（2014）第 001 号《最高额抵押合同》，以上房地产证编号为深房地字第 5000357458 号的房地产基准日已全部抵押。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报评估范围内的无形资产包括账面记录的 3 宗土地使用权，无账面未记录的无形资产。

（1）宝安区新安镇固戍村委南昌三队工业用地 1 宗，国有土地使用证号为深宝府国用（1993）字第特 68 号，土地面积 13,925.00 平方米，土地用途为工业用地，土地使用年限自 1991 年 9 月 1 日至 2041 年 8 月 30 日，评估基准日地上建筑物总面积 38,550.67 平方米。

（2）宝安区西乡镇固戍村工业用地 1 宗，房地产证编号为深房地字第 500043536 号\深房地字第 500043533 号\深房地字第 500043531 号\深房地字第 500043532 号，土地面积 14,895.00 平方米，土地用途为工业用地，土地性质为非商品房，土地使用年限自 1992 年 3 月 5 日至 2042 年 3 月 4 日，评估基准日地上建筑物总面积 45,118.92 平方米。

根据兴银深文锦授信（抵押）字（2014）第 001 号《最高额抵押合同》，以上房地产基准日已全部抵押。

（3）宝安区西乡街道固戍开发区工业用地 1 宗，房地产证编号为深房地字第 5000357458 号，土地面积 70233.9 平方米，土地用途为工业用地，土地性质为非商品房，土地使用年限自 2000 年 11 月 30 日至 2050 年 11 月 29 日，评估基准日地上建筑物总面积 110,609.59 平方米。

根据兴银深文锦授信（抵押）字（2014）第 001 号《最高额抵押合

同》，以上房地产证编号为深房地字第 5000357458 号的房地产基准日已全部抵押。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

截止评估基准日 2016 年 3 月 31 日，企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，无表外资产。

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估的基准日是 2016 年 3 月 31 日。

此基准日是委托方综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

企业申报的位于宝安区新安镇固戍村委南昌三队工业用地（土地证编号为深宝府国用（1993）字第特68号）地上房屋建筑物中A1~A4、A9、A10及位于宝安区西乡街道固戍开发区工业用地（土地证编号为深房地字第5000357458号）地上房屋建筑物中门卫室，均未办理房屋所有权证，经深圳市勘察研究院有限公司出具的项目编号为16B03F113A3《长营电器厂02051052及A116-0161地块无产权物业现状面积测绘报告》记载，以上房屋建筑面积共计38,600.77平方米。对于以上房屋被评估单位已出具《关于无产权证房屋的情况说明和承诺》，承诺房屋均为本公司所有，产权无异议，如因房屋产权引起的纠纷，公司承担全部责任。明细如下：

表 11-1 房屋建筑物产权瑕疵明细表

序号	建筑物名称	结构	总层数	使用状	建成年月	建筑面积（m²）
----	-------	----	-----	-----	------	----------

				况		
1	A1-A4	钢混	5	出租	1993/2/1	31,263.49
2	A9	钢混	5	出租	1993/2/1	7,114.46
3	A10	钢混	1	出租	1993/2/1	172.72
4	门卫室	钢混	1	自用	2008/3/24	50.10
合计						38,600.77

对于以上未办理房屋所有权证的房产，如办理房产证登记面积与测绘面积不符，以登记面积为准。

六、未来经营和收益状况预测的说明

关于企业盈利情况的预测详见下表：

单位：万元

项目	2016 年 4-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
收入	917.17	1,471.74	2,193.82	2,248.66	2,304.88	2,362.50	2,421.56
成本	-	-	-	-	-	-	-
营业税金及附加	51.36	82.42	122.85	125.93	129.07	132.30	135.61
营业费用							
管理费用	35.69	47.83	48.56	48.61	48.67	48.72	48.78
财务费用	-	-	-	-	-	-	-
资产减值损失	-	-	-	-	-	-	-
投资收益							
营业利润	830.12	1,341.49	2,022.41	2,074.13	2,127.14	2,181.48	2,237.17
加：营业外收入							
减：营业外支出							
利润总额	830.12	1,341.49	2,022.41	2,074.13	2,127.14	2,181.48	2,237.17
减：所得税	207.53	335.37	505.60	518.53	531.78	545.37	559.29
所得税率	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
净利润	622.59	1,006.12	1,516.81	1,555.59	1,595.35	1,636.11	1,677.88
校验	-	-	-	-	-	-	-
折旧摊销等	46.43	61.90	61.90	61.90	61.90	61.90	61.90
折旧	28.37	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83
摊销	18.06	24.08	24.08	24.08	24.08	24.08	24.08
扣税后利息	-	-	-	-	-	-	-
追加资本	-	-	-	-	-	-	-
营运资金增加额							
追加投资和资产更新	-	-	-	-	-	-	-

资产回收							
借贷资本							
净现金流量	669.02	1,068.02	1,578.71	1,617.50	1,657.26	1,698.01	1,739.78
项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
收入	2,482.10	2,544.15	2,607.76	2,672.95	2,739.78	2,808.27	2,878.48
成本				-	-	-	-
营业税金及附加	139.00	142.47	146.03	149.69	153.43	157.26	161.19
营业费用							
管理费用	48.84	48.91	48.97	49.04	49.10	49.17	49.24
财务费用				-	-	-	-
资产减值损失	-	-	-	-	-	-	-
投资收益							
营业利润	2,294.26	2,352.78	2,412.75	2,474.23	2,537.25	2,601.84	2,668.04
加：营业外收入							
减：营业外支出							
利润总额	2,294.26	2,352.78	2,412.75	2,474.23	2,537.25	2,601.84	2,668.04
减：所得税	573.57	588.19	603.19	618.56	634.31	650.46	667.01
所得税率	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
净利润	1,720.70	1,764.58	1,809.57	1,855.67	1,902.94	1,951.38	2,001.03
校验	-	-	-	-	-	-	-
折旧摊销等	61.90	61.90	61.90	61.90	61.90	61.90	61.90
折旧	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83
摊销	24.08	24.08	24.08	24.08	24.08	24.08	24.08
扣税后利息	-	-	-	-	-	-	-
追加资本	-	-	-	-	-	-	-
营运资金增加额							
追加投资和资产更新	-	-	-	-	-	-	-
资产回收							
借贷资本							
净现金流量	1,782.60	1,826.48	1,871.47	1,917.58	1,964.84	2,013.28	2,062.93
项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
收入	2,950.44	3,024.20	3,099.81	3,177.30	3,256.73	3,338.15	3,421.61
成本	-	-	-	-	-	-	-
营业税金及附加	165.22	169.36	173.59	177.93	182.38	186.94	191.61
营业费用							
管理费用	49.31	49.39	49.46	49.54	49.62	49.70	49.78
财务费用	-	-	-	-	-	-	-
资产减值损失	-	-	-	-	-	-	-
投资收益							
营业利润	2,735.90	2,805.46	2,876.75	2,949.83	3,024.74	3,101.51	3,180.21
加：营业外收入							
减：营业外支出							

利润总额	2,735.90	2,805.46	2,876.75	2,949.83	3,024.74	3,101.51	3,180.21
减：所得税	683.98	701.36	719.19	737.46	756.18	775.38	795.05
所得税率	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
净利润	2,051.93	2,104.09	2,157.57	2,212.37	2,268.55	2,326.14	2,385.16
校验	-	-	-	-	-	-	-
折旧摊销等	61.90	61.90	61.90	61.90	61.90	61.90	61.90
折旧	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83
摊销	24.08	24.08	24.08	24.08	24.08	24.08	24.08
扣税后利息	-	-	-	-	-	-	-
追加资本	-	-	-	-	-	-	-
营运资金增加额							
追加投资和资产更新	-	-	-	-	-	-	-
资产回收							
借贷资本							
净现金流量	2,113.83	2,166.00	2,219.47	2,274.28	2,330.45	2,388.04	2,447.06
项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年 1-2 月	
收入	3,507.15	3,594.82	3,684.69	3,776.81	3,276.68	356.63	
成本	-	-	-	-	-	-	
营业税金及附加	196.40	201.31	206.34	211.50	183.49	19.97	
营业费用							
管理费用	49.87	49.96	50.05	50.14	45.76	6.14	
财务费用	-	-	-	-	-	-	
资产减值损失	-	-	-	-	-	-	
投资收益							
营业利润	3,260.88	3,343.56	3,428.30	3,515.17	3,047.42	330.51	
加：营业外收入							
减：营业外支出							
利润总额	3,260.88	3,343.56	3,428.30	3,515.17	3,047.42	330.51	
减：所得税	815.22	835.89	857.08	878.79	761.86	82.63	
所得税率	25%	25%	25%	25%	25%	25%	
净利润	2,445.66	2,507.67	2,571.23	2,636.38	2,285.57	247.88	
校验	-	-	-	-	-	-	
折旧摊销等	61.90	61.90	61.90	61.90	55.73	29.54	
折旧	37.83	37.83	37.83	37.83	32.72	17.34	
摊销	24.08	24.08	24.08	24.08	23.01	12.20	
扣税后利息	-	-	-	-	-	-	
追加资本	-	-	-	-	-	-	
营运资金增加额							
追加投资和资产更新	-	-	-	-	-	-	
资产回收							
借贷资本							

净现金流量	2,507.56	2,569.57	2,633.13	2,698.28	2,341.30	277.42	
-------	----------	----------	----------	----------	----------	--------	--

七、资料清单

委托方和被评估单位已向评估机构提供了以下资料：

- 1、经济行为文件；
- 2、委托方和被评估企业法人营业执照；
- 3、企业基准日审计报告；
- 4、资产权属证明文件（房地产证、国有土地使用证等）；
- 5、资产评估申报表；
- 6、与本次评估有关的其他资料及专项说明。

(此页无正文)

委托方（盖章）： 中粮地产集团深圳房地产开发有限公司

法定代表人或授权代表（签字盖章）： 陈汝俊

二〇一六年四月五日

(此页无正文)

被评估单位(盖章): 长营电器(深圳)有限公司

法定代表人或授权代表(签字盖章): 關慕容

二〇一六年四月五日