

深圳泰禾房地产开发有限公司拟股权收购
所涉及的珠海保税区启航物流有限公司
股东全部权益价值

估值报告

闽中兴估字（2016）第 010 号

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇一六年八月九日

深圳泰禾房地产开发有限公司拟股权收购 所涉及的珠海保税区启航物流有限公司 股东全部权益价值 估值报告目录

一、委托方概况.....	3
二、公司概况.....	3
三、估值目的.....	7
四、估值对象和估值范围.....	7
五、估值基准日.....	8
六、估值价值类型.....	8
七、估值假设.....	8
八、估值方法.....	9
九、估值结果.....	17
十、特别事项说明.....	18
十一、估值报告使用限制.....	20
十二、估值报告日期.....	21

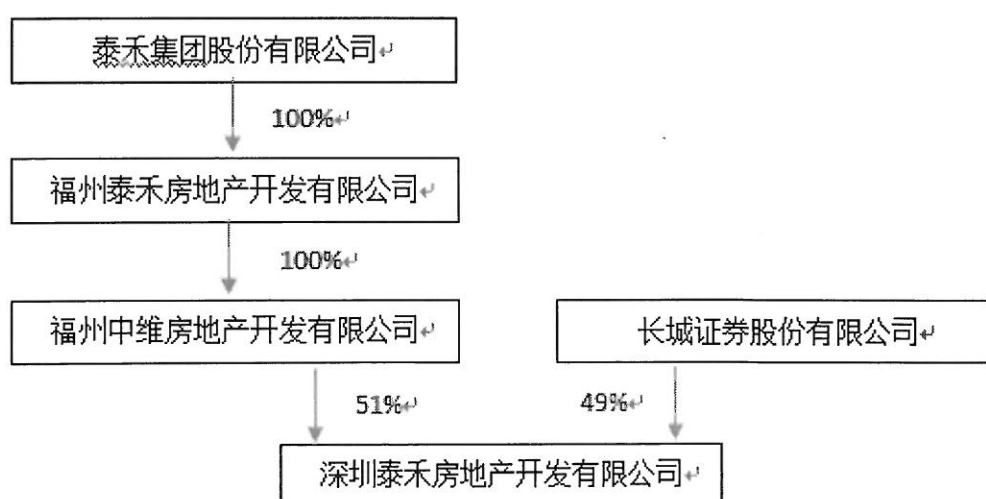
深圳泰禾房地产开发有限公司拟股权收购 所涉及的珠海保税区启航物流有限公司 股东全部权益价值估值报告

重要提示

本估值报告基于委托方及目标单位提供的资料、估值人员现场调查和收集的其他资料，本着严谨、负责的态度和客观、公正的原则撰写，旨在帮助委托方了解拟股权收购所涉及的珠海保税区启航物流有限公司股东全部权益价值。

一、委托方概况

深圳泰禾房地产开发有限公司（注册号：440306114854459）成立于2016年1月8日，注册资本为10000万元人民币，主营业务为房地产开发，经营住所为深圳市宝安区新安街道45区翻身大道北海富一巷宏骏鑫业大厦601，法定代表人为王伟华。公司的股东为福建中维房地产开发有限公司和长城证券股份有限公司，所持有的股权比例分别为51%和49%。其中，福建中维房地产开发有限公司的最终控股股东为泰禾集团股份有限公司。公司股权结构图如下所示：



二、公司概况

（一）珠海保税区启航物流有限公司

统一社会信用代码：914404007398744945

注册资本：壹佰零捌万美元

公司类型：有限责任公司（台港澳法人独资）

住所：珠海保税区 35 号地 B 栋 203

法定代表人：周志明

成立日期：2002 年 06 月 21 日

经营范围：加工、物流服务及相关的仓储、贸易。（涉及审批许可项目的，只允许在审批许可的范围和有效期限内从事生产经营）

（二）历史沿革及股权结构

1. 设立

珠海保税区启航物流有限公司（以下简称“本公司”或“公司”），于 2002 年 6 月 18 日取得批准号为外经贸粤珠外资证字[2002]0190 号中华人民共和国台港澳投资企业批准证书，并于 2002 年 6 月 21 日取得由广东省珠海市工商行政管理局核发的注册号为 440400400016539 号企业法人营业执照。公司设立时注册资本 USD108 万元，由股东香港启航国际发展有限公司（HONG KONG QIHANG INTERNATIONAL DEVELOPMENT LIMITED）认缴并以 HKD842 万元缴付。上述实收资本业经珠海市永安达会计师事务所有限公司审验，并出具永安达验[2003]-0598 号验资报告。

公司于 2015 年 11 月 18 日更换统一社会信用代码为 914404007398744945 的营业执照。

2. 股权转让

2008 年 7 月 29 日，香港启航国际发展有限公司与健滔有限公司（CAPITAL FULL LIMITED）签订股权转让协议书，将公司全部股权转让给对方。公司股东变更为健滔有限公司。

3. 首次增资

根据公司股东会决议和修改后的章程规定，公司申请增加注册资本 USD200 万元，由健滔有限公司在营业执照变更后两年内缴足。公司在 2008 年 12 月 30 日收到健滔有限公司汇入资本金 USD200 万元。上述实收资本业经珠海正德合伙会计师事务所（普通合伙）审验，并出具珠海正德验字 [2009]0004 号验资报告。截至 2008 年 12 月 30 日公司注册资本及实收资本均变更为 USD308 万元。

4. 第二次增资

根据公司股东会决议和修改后的章程规定,公司申请增加注册资本 USD1200 万元,由健滔有限公司在营业执照变更后两年内缴足。公司在 2011 年 3 月 7 日收到健滔有限公司汇入资本金 USD300 万元。上述实收资本业经珠海正德合伙会计师事务所(普通合伙)审验,并出具珠海正德验字 [2011]0034 号验资报告。截至 2011 年 3 月 7 日公司注册资本变更为 USD1508 万元,实收资本变更为 USD608 万元。

公司在 2011 年 6 月 9 日收到健滔有限公司汇入资本金 USD4,624,277.46 元。上述实收资本业经珠海正德合伙会计师事务所(普通合伙)审验,并出具珠海正德验字 [2011]0099 号验资报告。截至 2011 年 6 月 9 日公司注册资本为 USD1508 万元,实收资本变更为 USD10,704,277.46 元。

公司在 2011 年 12 月 5 日收到健滔有限公司汇入资本金 USD210 万元。上述实收资本业经珠海正德合伙会计师事务所(普通合伙)审验,并出具珠海正德验字 [2011]0209 号验资报告。截至 2011 年 12 月 5 日公司注册资本为 USD1508 万元,实收资本变更为 USD12,804,277.46 元。

公司在 2012 年 1 月 18 日收到健滔有限公司汇入资本金 USD2,275,722.54 元。上述实收资本业经珠海正德合伙会计师事务所(普通合伙)审验,并出具珠海正德验字 [2012]0017 号验资报告。截至 2012 年 1 月 18 日公司注册资本为 USD1508 万元,实收资本变更为 USD1508 万元。

5. 分立减资

根据珠海市商务局珠商资[2015]126 号批复及公司的分立协议、股东决定和章程修改之十一的规定,公司申请减少注册资本 USD800 万元。以 2014 年 8 月 29 日为分立基准日,公司实际减少固定资产及无形资产 58,514,148.91 元,减少债务 9,196,548.91 元,减少实收资本 49,317,600.00 元,按 6.1647:1 汇率折合为 USD800 万元。上述实收资本业经珠海开元会计师事务所审验,并出具珠海开元验字 [2015]011 号验资报告。截至 2014 年 8 月 29 日公司注册资本及实收资本均变更为 USD708 万元。

6. 第三次增资

根据珠海市商务局珠商资[2015]550 号批复及公司股东会决议和章程修改之十二规定,公司申请增加注册资本 USD590 万元,由健滔有限公司于 2015 年 12 月 31 日前缴足,出资方式为股东以其持有对公司的债权作价出资。本次增资事项由珠海荣正土地房地产与资产评估有限公司出具珠荣正[2015]估字第 Z035 号资产评估报告,由珠海正德合伙会计师事务所(普通合伙)出具珠海正德审字[2015]0340 号专项审计报告。

上述实收资本业经珠海正德合伙会计师事务所（普通合伙）审验，并出具珠海正德验字[2015]0135号验资报告。截至2015年9月11日公司注册资本及实收资本均变更为USD1298万元。

7. 截止估值基准日，公司股东为健滔有限公司（CAPITAL FULL LIMITED），注册资本及实收资本均为1298万美元。

（三）资产及经营情况

珠海保税区启航物流有限公司截止基准日最近两年一期的资产、负债及经营状况如下：

单位：人民币元

项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产合计	1,371,677.77	936,146.83	362,302.88
非流动资产合计	78,808,456.13	80,358,216.70	141,970,199.01
资产总计	80,180,133.90	81,294,363.53	142,332,501.89
流动负债合计	10,564,813.49	10,621,331.95	56,578,291.50
非流动负债合计			
负债合计	10,564,813.49	10,621,331.95	56,578,291.50
股东权益合计	69,615,320.41	70,673,031.58	85,754,210.39
负债和股东权益总计	80,180,133.90	81,294,363.53	142,332,501.89

期间	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
一、营业收入	2,286,430.32	4,227,391.03	2,625,891.97
减：营业成本	1,749,743.35	3,363,895.49	2,319,884.42
营业税金及附加	72,066.56	196,954.95	96,401.37
销售费用			
管理费用	1,477,026.30	3,724,315.67	3,601,507.16
财务费用	383.92	701.66	287.40
资产减值损失	44,882.27	31,251.15	2,667.40
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-1,057,672.08	-3,089,727.89	-3,394,855.78
加：营业外收入		3,000.00	48,138.56
减：营业外支出	39.09		44.78
三、利润总额（亏损以“-”号填列）	-1,057,711.17	-3,086,727.89	-3,346,762.00
减：所得税费用			
四、净利润	-1,057,711.17	-3,086,727.89	-3,346,762.00

备注：上述表中的数据由珠海保税区启航物流有限公司提供，并经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见审计报告。

三、估值目的

为深圳泰禾房地产开发有限公司拟股权收购所涉及的珠海保税区启航物流有限公司股东全部权益价值提供参考。

四、估值对象和估值范围

估值对象为珠海保税区启航物流有限公司的股东全部权益。估值范围为珠海保税区启航物流有限公司申报并经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）瑞华审字[2016]40020081号审计报告审计的截止2016年6月30日的全部资产及相关负债。

估值范围具体如下：

单位：人民币元

流动资产：		流动负债：	
货币资金	220,874.54	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款	20,608.90	应付账款	1,236,022.58
预付款项		预收款项	4,500.00
应收利息		应付职工薪酬	
应收股利		应交税费	372,249.58
其他应收款	1,130,194.33	应付利息	
存货		应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	8,952,041.33
其他流动资产		一年内到期的非流动负债	
流动资产合计	1,371,677.77	其他流动负债	
非流动资产：		流动负债合计	10,564,813.49
可供出售金融资产		非流动负债：	
持有至到期投资		长期借款	
长期应收款		应付债券	
长期股权投资		长期应付款	
投资性房地产		专项应付款	
固定资产	74,302,349.23	预计负债	
在建工程		递延所得税负债	
工程物资		其他非流动负债	
固定资产清理		非流动负债合计	
生产性生物资产		负债合计	10,564,813.49
油气资产			
无形资产	4,284,047.63	实收资本（或股本）	87,981,084.66
开发支出		资本公积	
商誉		减：库存股	

长期待摊费用	222,059.27	盈余公积	
递延所得税资产		未分配利润	-18,365,764.25
其他非流动资产		股东权益合计	69,615,320.41
非流动资产合计	78,808,456.13		
资产总计	80,180,133.90	负债和股东权益	80,180,133.90

注：基准日财务数据经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具瑞华审字[2016]40020081 标准无保留意见审计报告。

珠海保税区启航物流有限公司纳入本次估值的主要资产如下：

1. 往来款主要为关联方的往来款及保证金等。
2. 固定资产—房屋建（构）筑物共计 9 项，包括一、二区厂房共 5 栋，水泵房、配电房、卸货台、绿化/护栏等。
3. 固定资产—电子设备及其他共计 20 项，包括办公家具、电脑、电视、空调、网络监控系统、智能化安保系统设备等。
4. 无形资产指工业土地使用权。
5. 长期待摊费用为生活区建筑物质保金。

五、估值基准日

本次估值基准日为 2016 年 6 月 30 日。

确定估值基准日的相关事项说明：

（一）本项目估值基准日确定的理由：

经委托方确定，本项目估值基准日为 2016 年 6 月 30 日。

（二）本次估值的一切取价标准和利率、汇率、税率均为估值基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、估值价值类型

本次估值价值类型为市场价值。

七、估值假设

本估值报告的分析和结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（一）估值前提：本次估值以企业持续经营为假设前提。

（二）基本假设：

1. 以委托方及目标单位提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
2. 以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。

3. 以经营业务及估值所依据的税收政策、信贷利率、汇率变动等没有发生足以影响估值结论的重大变化为假设条件。

4. 以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对估值结论产生的影响为假设条件。

5. 除已知悉并披露的事项外，本次估值以不存在其他未被申报的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项，且目标单位对列入估值范围的资产拥有合法权利为假设条件。

本估值报告及估值结论是依据上述估值前提、基本假设和具体假设，以及本估值报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本估值报告及估值结论一般会自行失效。

八、估值方法

（一）估值基本方法有市场法、收益法和资产基础法（成本法）。

1. 市场法

市场法指将估值对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定估值对象价值的估值思路。其使用的基本前提有：

- （1）存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分；
- （2）公开市场上有合理比较基础的可比的交易案例；
- （3）能够收集可比的交易案例的相关资料。

2. 收益法

收益法是指通过将目标单位预期收益折现以确定估值对象价值的估值思路。应用收益法必须具备的基本前提有：

- （1）估值对象的预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- （2）获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- （3）估值对象预期获利年限可以预测。

3. 资产基础法（成本法）

资产基础法（成本法）是指在目标单位各项资产价值和负债的基础上确定估值对象价值的估值思路。采用成本法的前提条件有：

- （1）估值对象处于持续使用状态；
- （2）可以调查取得购建估值对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

（二）估值方法的选用

根据本次特定经济行为所确定的估值目的及所采用的价值类型，估值对象及获利能力状况，估值时的市场条件，数据资料收集情况及主要技术经济指标参数的取值依据，经适用性判断而确定估值方法。由于难以查找到资本市场上类似的交易案例，无法采用市场法。由于目标单位已准备转型，目前尚无法预计未来的收益与风险，因此不适宜采用收益法。

鉴于以上原因，本项目采用资产基础法对珠海保税区启航物流有限公司股东全部权益进行估值，其中对于无形资产—土地使用权采用基准地价系数修正法进行估值。

（三）资产基础法

资产基础法是选用合适的估值方法对各单项资产进行估值后，加和得出估值对象价值。对纳入估值范围的各类资产及负债的估值方法如下：

1. 货币资金的估值

①现金存放在出纳处。本次估值，由估值人员会同出纳于清查日进行了盘点，根据估值基准日至清查日的现金进出数倒推估值基准日现金数，以核实后的账面值确认为估值结果。

②银行存款包括人民币户及美元户，本次取得了银行对账单及银行询证函，将相关余额与企业申报数据进行核对，以核实后的账面值确认为估值结果。

2. 应收款项的估值

应收款项包括应收账款和其他应收款，在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定估值结果。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算估值结果；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算估值结果；同时将已计提的坏账准备估值为0。

3. 固定资产—房屋建筑物的估值

纳入估值范围的房屋建（构）筑物共计9项，包括一、二区厂房共5栋，水泵房、配电房、卸货台、绿化/护栏等。

3.1 总体概况

估值范围内的房屋建筑物类资产为珠海保税区启航物流有限公司位于珠海市香洲区宝盛路16号（旧址：保税区35号地）的建构筑物，房屋建筑物包括1-5栋厂房、配电

房、水泵房等房屋建筑以及卸货台、保安亭、围墙护栏等辅助建构筑物设施，其中3-5栋（厂房ABC幢）以及卸货台、保安亭、围墙护栏等辅助建构筑物为一期建设，于2003-2008年建成，1栋、2栋及配电房、水泵房为二期建成，于2014年建成，建筑结构类型为钢混框架结构。

3.1.1 权属状况

估值范围内的房屋建筑面积合计 42,390.77 平方米（不含一期卸货台），至估值基准日，均已取得《广东省房地产权证》，证载房屋所有权人为珠海保税区启航物流有限公司。

3.1.2 账面原值的构成

估值范围内的房屋建构筑物为珠海保税区启航物流有限公司自建的房屋建构筑物，其账面原值主要包括勘察设计费、监理费、建安工程费、设备购置费、以及其他分摊的费用。

3.1.3 房屋建筑物占用的土地情况

估值范围内的房屋建筑物占用的土地使用权 1 宗，宗地面积 79,889 平方米，前述已办理《广东省房地产权证》的房产分摊土地面积为 12,563.35 平方米，证载土地使用权人为珠海保税区启航物流有限公司，已纳入本次估值范围。

3.2 取价依据

3.2.1 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）、《广东省建设工程计价依据》、《广东省建筑与装饰工程综合定额》（2010）、《广东省省安装工程综合定额》（2010）、《2015 年房屋建筑工程技术经济指标》、建设工程造价指数及类似工程造价案例。

3.2.2 《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格[1999]1283 号）；

3.2.3 《工程勘察设计收费管理规定》的通知”（计价格（2002）10 号）；

3.2.4 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格（2007）670 号）；

3.2.5 《基本建设财务管理规定》（财建〔2002〕394 号）；

3.2.6 《国家计委关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》（计价格[2002]1980 号）；

3.2.7 《国家发展改革委办公厅关于招标代理服务收费有关问题的通知》（发改办

价格[2003]857号)；

3.2.8《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号)；

3.2.9 委托方及被估值单位提供的有关产权资料、工程预决算相关资料和其他图纸资料；

3.2.10 我司掌握的有关资料及估值人员现场勘察所掌握的情况资料；

3.2.11 我司掌握的类似建筑工程造价指标

3.3 估值方法

房屋建筑物的估值方法通常有市场比较法、收益法、成本法和假设开发法等四种估值方法。市场比较法适用于同类房地产交易实例较多的估值；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估值；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法进行估值的情况下的房地产估值。

根据委托方提供的建筑物明细清单，厂区内的估值对象房屋建筑物属于物流仓储及生产的建筑物，周边工业仓房一般自建自用，无类似可比交易案例，部分出租的房产租金为房地合一租金，房地租金难以量化分配，估值对象仅为房屋建筑，故市场法、收益法难以使用，本次估值采用成本法进行。

所谓成本法是求取估值对象在估值基准日的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估值对象的客观合理价格或价值的一种估值方法。其计算公式为：估算价值=重置成本×综合成新率。

3.3.1 重置成本的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括：建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用、资金成本及开发利润。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置成本=建安工程造价+前期及其它费用+附属工程费用+管理费用+投资利息+开发利润

1) 建安工程造价

建安工程造价指土建工程造价与安装工程造价，其中：土建工程包括建筑工程、装饰工程等，安装工程包括空调通风工程、消防工程、给排水工程、电气工程、电梯工程等。依据企业提供的建安工程决算造价结算表和本公司所掌握的不同建、构筑物造价，按当地估值基准日建设工程主要人工、材料（综合）预算价格、造价指数对类似工程造价案例进行调整，确定估值基准日的重置工程造价。

2) 前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照产权持有单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

序号	费用名称	计费基数	费率	计费依据
1	前期工作咨询费	工程造价	0.61%	计价格(1999)1283号
2	环境影响评价费	工程造价	0.17%	计价格[2002]125号
3	勘察设计费	工程造价	3.38%	计价格[2002]10号
4	招标代理费	工程造价	0.32%	计价格[2002]1980号
5	工程监理费	工程造价	2.22%	发改价格[2007]670号
6	工程造价咨询服务费	工程造价	0.32%	粤价函(2011)742号
7	其他前期工程费	工程造价	0.50%	包括测绘费、监测、检测费、临时设施费等
8	基础设施配套费(市政)	建筑面积	52元/平方米	
合计			7.52%	

3) 附属工程费用：包括厂区内道路、绿化、给排水、排污、电力和通讯管网、绿化、围墙栅栏等基础设施及公共配套设施。根据企业提供的情况及估值人员现场查勘，一期厂房围墙护栏、绿化、卸货台等附属工程费部分已单列估值，不再考虑一期厂房附属工程费用，二期厂房附属工程费按厂区房屋建筑面积分摊约100元/平方米。

4) 建设单位管理费：建设单位管理费是指建设单位从项目开工之日起至办理竣工财务决算之日止发生的管理性质的开支。包括：工作人员工资及福利费、办公费和差旅费等，根据“财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知”(财建[2002]394号)结合工程的实际情况，按建安工程造价的一定比例计取，本次取1.14%。

5) 资金成本

即应计利息，计息期按正常建设工期，利率取估值基准日银行基建贷款利率、资金视为建设期内正常均匀投入，计息基础为建安工程造价、前期费用、附属工程费及管理费之和。

投资利率： $R = (1+r)^{P/2} - 1$ ，其中：

R——投资利率，

r——现行银行年贷款利率，

P——各建、构筑物的工期，

资金成本 = (建安工程造价 + 附属工程费 + 前期及其他费用 + 管理费) * R

6) 开发利润

根据估值对象房屋属性，本次估值不取开发利润。

3.3.2 成新率的确定

估值人员通过现场勘察后，对所估值房屋建筑物参照不同工程结构进行分析比较，结合现场观察，对建筑物的基础、主体承重结构、墙体、楼面、屋盖、防水及地面层、门窗、粉刷、水电配套设施等进行勘察记录，同时考虑所估值房屋建筑物的内在质量、建造年份及平时维护保养和使用状况因素，本次估值对于单位价值大或结构相对复杂的房屋建筑物采用综合成新率法测算其成新率，对于单位价值小或结构相对简单的房屋建筑物采用年限法测算其成新率。

①年限法

成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

房屋建筑物使用年限

房屋分类	寿命年限(年)	房屋分类	寿命年限(年)
1. 钢结构		3. 砖混结构	
其中：生产用房	50	其中：生产用房	40
受腐蚀生产用房	30	受腐蚀生产用房	30
受强腐蚀生产用房	15	受强腐蚀生产用房	15
非生产用房	60	非生产用房	50
2. 钢筋混凝土框架结构		4. 砖木结构	
其中：生产用房	50	其中：生产用房	30
受腐蚀生产用房	35	非生产用房	40
受强腐蚀生产用房	15	5. 简易结构	
非生产用房	60	其中：简易钢构、砖混	30
		简易砖木	10

②分值法

成新率=结构部分合计得分×结构部分修正系数+装修部分合计得分×装修部分修正系数+设备部分合计得分×设备部分修正系数

结构类别 修正系数 楼层	框架结构			混合结构			砖木结构		
	结构	装修	设备(水电)	结构	装修	设备(水电)	结构	装修	设备(水电)
	部分	部分	部分	部分	部分	部分	部分	部分	部分
单层	0.85	0.05	0.1	0.7	0.2	0.1	0.8	0.15	0.05
二~三层	0.8	0.1	0.1	0.6	0.2	0.2	0.7	0.2	0.1
四~六层	0.75	0.12	0.13	0.55	0.15	0.3			
七层以上	0.8	0.1	0.1						

③综合成新率=年限法成新率*40%+分值法成新率*60%

3.3.3 估值结果=重置成本×成新率

4. 固定资产--机器设备及其他固定资产的估值

纳入估值范围的固定资产--电子设备及其他共计20项，包括办公家具、电脑、电视、空调、网络监控系统、智能化安保系统设备等，根据估值基准日的市场价格考虑固定资产的损耗程度确定估值结果。

5. 无形资产的估值

纳入估值范围的无形资产指土地使用权，共 1 宗，土地面积合计 79,889 平方米。

5.1 土地概况

纳入估值范围的土地使用权为珠海保税区启航物流有限公司的厂区建设用地，估值对象宗地形状基本规则，地上已建有 1-5 栋厂房等主要房屋建筑物，以及配电房、水泵房、道路、围墙、绿化、装卸台等附属配套用房及构筑物。

5.1.1 土地登记状况

估值对象宗地的位置、宗地面积、宗地使用权人、用途、面积、土地登记证书号等，土地使用权类型均为出让，其余土地登记状况详见下表：

宗地名称	地号	土地出让合同编号	土地使用权人	土地取得方式	(地类)用途	用地面积(m ²)	终止日期
保税区 35 号地	F0901003	珠规国土合字[保税] (2002) 第 019 号	珠海保税区启航物流有限公司	出让	工业用地	79,889	2052-4-19

5.1.2 土地权利状况

估值对象宗地土地所有权属于国家所有，土地使用权人均为珠海保税区启航物流有限公司。估值对象宗地权利来源合法、产权清楚。

5.1.3 土地利用状况

估值对象宗地实际开发程度为红线外“五通”（即通路、通电、通讯、供水、排水），红线内场地平整，地上已建有 1-5 栋厂房等主要房屋建筑物，以及配电房、水泵房、道路、围墙、绿化、装卸台等附属配套用房及构筑物。

5.1.4 土地规划利用情况

根据珠海市住房和城乡建设局保税区分局《关于批复珠海保税区启航物流有限公司用地规划条件的函》以及《国有建设用地使用权变更协议书》（珠规国土合字[保税]（2002）第 019 号之一）记载，估值对象宗地批准规划条件：用地面积 71911.95 平方米，用地性质为商业、商务用地，具体用地功能的使用和产业业态须符合海关特殊监管区的相关要求；容积率 ≤ 4.0 （其中商业 $\leq 10\%$ ）；一级建筑覆盖率 $\leq 40\%$ ，二级建筑覆盖率 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，停车位为 2876 个；其他规划技术指标按照《珠海市城市规划技术标准与准则（2015 版）》及相关规定确定。根据企业提供的《国有建设用地使用权变更协议书》（珠规国土合字[保税]（2002）第 019 号之一），宗地剩余 7977.05 平方米国有建设用地使用权由政府收回，收地补偿协议按程序报批后，另行签订。

5.2 估值依据

5.2.1 国家和地方的有关法律、法规和部门规章

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- (4) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

5.2.2 估值取价依据

- (1) 《珠海市人民政府关于公布珠海市 2016 年国有建设用地使用权基准地价的通知》（珠府[2016]7 号）；

5.2.3 委托方提供的相关资料

- (1) 《广东省房地产权证》；
- (2) 《珠海市国有土地使用权出让合同书》；
- (3) 《国有建设用地使用权变更协议书》（珠规国土合字[保税]（2002）第 019 号之一）

5.2.4 估值人员现场查看收集的相关资料

5.3 估值方法

土地通行的估值方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估值方法的选择根据当地地产市场发育情况并结合估值对象的具体特点及估值目的等,选择适当的估值方法。估值人员通过实地勘察,认真分析调查收集到的资料,截止估值基准日,估值对象宗地使用权登记用途为工业用地,且尚未签订用途变更协议,故决定采用基准地价修正法估算工业用地的市场价格。

所谓基准地价修正法是以政府公布的宗地所处土地级别的基准地价为基准,通过区域因素和个别因素条件分析,对各影响因素进行系数修正,从而求得宗地地价的土地估值方法。

其计算公式为:

$$P=P_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

式中: P ——宗地价格;

P_{1b} ——某一用途、某级别(均质区域)的基准地价;

$\sum K_i$ ——宗地地价修正系数;

K_j ——估值基准日、容积率、土地使用年限等其他修正系数；

D ——土地开发程度修正值。

6. 长期待摊费用的估值

长期待摊费用为生活区质保金的摊余价值，估值人员对其账面价值构成进行核实，经核实后以估值基准日瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认后的账面值作为估值结果。

7. 关于负债的估值

具体包括应付账款、预收款项、其他应付款、应交税费。估值人员根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实，同时对截至现场清查日负债的支付情况进行了调查核实，对于截至现场清查日尚未支付的大额款项寄发了询证函，本次估值以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定估值结果。

九、估值结果

（一）估值结果

本公司本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和公允的方法，采用了资产基础法对珠海保税区启航物流有限公司股东全部权益价值进行了估值。

本公司采用了资产基础法对珠海保税区启航物流有限公司股东全部权益价值进行了估值，在满足估值假设前提下，珠海保税区启航物流有限公司经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的股东全部权益价值（净资产）账面值为人民币 69,615,320.41 元。本次采用资产基础法，在满足估值假设前提下，其股东全部权益价值（净资产）估值为人民币 129,626,805.96 元（大写人民币壹亿贰仟玖佰陆拾贰万陆仟捌佰零伍元玖角陆分整），增值 60,011,485.55 元，增值率 86.20%。

具体数据详见下表：

序号	项目	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
1	流动资产	137.17	151.39	14.22	10.37
2	非流动资产	7,880.84	13,867.77	5,986.93	75.97
3	其中：可供出售金融资产净额	0.00	0.00	0.00	
4	持有至到期投资净额	0.00	0.00	0.00	
5	长期应收款净额	0.00	0.00	0.00	
6	长期股权投资净额	0.00	0.00	0.00	
7	投资性房地产净额	0.00	0.00	0.00	
8	固定资产净额	7,430.23	8,996.54	1,566.31	21.08
9	在建工程净额	0.00	0.00	0.00	

10	工程物质净额	0.00	0.00	0.00	
11	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	
12	生产性生物资产净额	0.00	0.00	0.00	
13	油气资产净额	0.00	0.00	0.00	
14	无形资产净额	428.40	4,849.02	4,420.62	1,031.89
15	开发支出	0.00	0.00	0.00	
16	商誉净额	0.00	0.00	0.00	
17	长期待摊费用	22.21	22.21	0.00	0.00
18	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	
19	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
20	资产总计	8,018.01	14,019.16	6,001.15	74.85
21	流动负债	1,056.48	1,056.48	0.00	0.00
22	非流动负债	0.00	0.00	0.00	
23	负债总计	1,056.48	1,056.48	0.00	0.00
24	净资产（股东权益）	6,961.53	12,962.68	6,001.15	86.20

估值结论详细情况见估值明细表。

（二）估值结论分析

1. 应收账款、其他应收款共增值 142,216.01 元，系将坏账损失评为 0 所形成的；
2. 固定资产增值 15,663,091.17 元，系房产建设时间较早，现时相关料、工、费上涨、主要设备的购置价格较原来的有所变化以及估值时所用耐用年限和会计折旧年限的差异几项原因对抵产生。
3. 无形资产增值 44,206,178.37 元，主要是企业取得土地时间较早，土地取得成本较低，近年来土地价格上涨造成

十、特别事项说明

1. 本估值机构未对委托方和目标单位提供的营业执照、权证、会计凭证、合同单据等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。
2. 除非特别说明，本估值报告中的投资价值以目标单位对有关资产拥有完整合法的权利为基础，未考虑由于目标单位可能尚未支付某些费用所形成的相关债务。
3. 对目标单位存在的可能影响资产估值的瑕疵事项及期后事项，在企业委托时未作特殊说明而估值人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本估值机构及估值人员不承担相关责任。
4. 本报告中的有关珠海保税区启航物流有限公司等描述性的文字均摘自珠海保税区启航物流有限公司提供给估值人员的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作估值机构与估值人员对其有关情况的认同或宣传报道，公司不承担因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

5. 期后事项

本次估值过程中，估值人员注意到，在估值基准日之后本估值报告出具之前估值范围内的土地使用权用途发生了变更。具体如下：

5.1 土地用途变更

珠海保税区启航物流有限公司与珠海市国土资源局于 2016 年 8 月 3 日签订了《国有建设用地使用权变更协议书》，根据该协议书记载，本次估值范围内的 79,889 平方米工业用地，其中 71,911.95 平方米变更为商业商务用地，剩余 7,977.05 平方米拟由政府收回，收地补偿价格根据《珠海市国有建设用地使用权评估市场价格项目 2016 年上半年成果汇编》确定。在本估值报告出具日，上述因土地用途变更涉及的相关项目权证审批手续尚未完成，相关土地补交价款亦未缴纳。

5.2 因土地用途变更可能对估值的影响情况如下：

5.2.1 固定资产中的房屋建（构）筑物将全部拆除，其账面值 74,254,390.77 元按 0 值确定；

5.2.2 无形资产中的土地使用权分为两部分：其中拟由政府收回的 7,977.05 平方米，按补偿价值确定估值结果；变更为商业商务用途可开发的 71,911.95 平方米，根据委托方提供的重新开发方案，用假设开发法进行测算。

5.3 因土地用途变更可能对估值结果的影响

如果按变更后的土地用途对企业股东全部权益价值进行重新估算，估值结果为 1,224,445,724.96 元，比本估值报告基准日在现状条件下企业股东全部权益价值将增加 1,094,818,919.00 元。

5.4 本次期后事项中土地用途变更对估值的影响是根据委托方提供的项目开发规划来进行估值的。该估值价值类型为投资价值，即拟开发的物业类型、档次、建筑面积、可销售面积、销售计划、开发成本、开发计划等相关估值数据和指标的选取也来源于委托方提供的项目开发规划体系，同时结合了泰禾集团的品牌、实力在该房地产项目中的影响，并以此为假设前提进行估值，若未来实际开发情况发生变化，应以实际开发情况对估值结论进行调整。

5.5 本次估值期后事项中的土地用途变更对估值影响金额的测算未考虑珠海保税区启航物流有限公司未来经营过程中可能存在的合同、规划、设计、销售、项目交付等出现变更或调整情况可能对估值结果造成的影响

5.6 委托方提供的未来拟开发方案中相关经济指标如下：

序	项目	计量单位	数值	
---	----	------	----	--

号					
1	总用地面积	m ²	71,911.95	商业办公混合用地	
2	总建筑面积	m ²	381,742.80		
	其中	(1)地上建筑面积	m ²	287,647.80	
		(2)地下建筑面积	m ²	94,095.00	
3	计容建筑面积	m ²	287,647.80	按批准计容面积	
	其中	(1)精品商业街	m ²	28,764.78	按规划批准配套
		(2)创意办公用房	m ²	258,883.02	
		其中	4.2米层高创意办公	m ²	86,294.34
		其中	4.6米层高创意办公	m ²	172,588.68
4	不计容建筑面积	m ²	94095		
	其中	(1)地下室建筑面积(仅作为停车设备用房)	m ²	94095	
		其中	非住宅地下车库(人防)	31648	
			商业车位	61256	
			其他配套费用房	1191	
		(2)架空层建筑面积	m ²	0	
5	容积率		4		
6	建筑占地面积	m ²	28,764.78		
7	建筑密度	%	40		
8	绿地面积	m ²	28764.78		
9	绿地率	%	40		
10	(1)机动车位	辆	2,877	按规划要求配建	
	其中	①地面车位	辆	577	
		②地下车位	辆	2,300	
		其中	可售车位	1,612	
		其中	不可售人防车位	688	

十一、估值报告使用限制

1. 估值报告只能用于估值报告载明的估值目的和用途。
2. 估值报告只能由估值报告载明的估值报告使用者使用。
3. 未征得本机构同意，估值报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
4. 本估值报告的使用有效期为一年，即从2016年6月30日至2017年6月29日。
5. 资产估值结论不应该被认为是对估值对象可实现价格的保证。
6. 当政策调整对估值结论产生重大影响时，应当重新确定估值基准日进行估值。
7. 本次估值结论是反映估值对象在本次估值目的下，估值对象对于委托方的特定投资者价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对估值结果的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及估值中遵循的持

续经营原则等其它情况发生变化时，估值结论一般会失效。估值机构不承担由于这些条件的变化而导致估值结果失效的相关法律责任。

本估值报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准，估值对象的生产经营按照现状实施。

十二、估值报告日期

本次估值报告日为 2016 年 8 月 9 日。

(本估值报告文号：闽中兴估字（2016）第 010 号，股东全部权益价值为人民币 129,626,805.96 元，大写人民币壹亿贰仟玖佰陆拾贰万陆仟捌佰零伍元玖角陆分整。)

估值机构：福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

估值项目负责人：陈飞 徐昌海

二〇一六年八月九日