

天音通信控股股份有限公司

为了解 T207-0050 地块土地使用权市场价值项目

## 资产评估报告

深中联评报字[2017]第 13 号

深圳中联资产评估有限公司

二〇一七年四月七日

## 目 录

资产评估师声明 .....	1
摘要 .....	2
资产评估报告.....	4
一、委托方、产权持有单位和其他评估报告使用者 .....	4
二、评估目的 .....	9
三、评估对象和评估范围 .....	9
四、价值类型及其定义 .....	10
五、评估基准日 .....	10
六、评估依据 .....	10
七、评估方法 .....	12
八、评估程序实施过程和情况 .....	30
九、评估假设 .....	31
十、评估结论 .....	32
十一、特别事项说明 .....	32
十二、评估报告使用限制说明 .....	34
十三、评估报告日 .....	35
备查文件目录 .....	37

## 资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、产权持有单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

## 天音通信控股股份有限公司

为了解 T207-0050 地块土地使用权市场价值项目

# 资产评估报告

深中联评报字[2017]第 13 号

### 摘要

深圳中联资产评估有限公司接受天音通信控股股份有限公司的委托，就天音通信控股股份有限公司为了解 T207-0050 地块土地使用权市场价值之事宜，对所涉及 T207-0050 地块土地使用权在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象和评估范围是天音通信有限公司申报的 T207-0050 地块土地使用权。

评估基准日为 2017 年 1 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用假设开发法对 T207-0050 地块土地使用权进行评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查、评定估算等评估程序，得出 T207-0050 地块土地使用权在评估基准日 2017 年 1 月 31 日的评估结论如下：

天音通信有限公司申报的 T207-0050 地块土地使用权资产账面值 189,100.00 万元，评估值 257,678.00 万元，评估增值 68,578.00 万元，增值率 36.27 %。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

## 天音通信控股股份有限公司

为了解 T207-0050 地块土地使用权市场价值项目

# 资产评估报告

深中联评报字[2017]第 13 号

天音通信控股股份有限公司：

深圳中联资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用假设开发法，按照必要的评估程序，对天音通信控股股份有限公司为了解 T207-0050 地块土地使用权市场价值之事宜所涉及的天音通信有限公司申报的 T207-0050 地块土地使用权在评估基准日 2017 年 1 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托方、产权持有单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为天音通信控股股份有限公司，产权持有单位为天音通信有限公司。

#### (一) 委托方概况

本次资产价值咨询的委托方为天音通信控股股份有限公司。

公司名称：天音通信控股股份有限公司

办公地址：北京市西城区德外大街 117 号德胜尚城 D 座

成立日期：1997 年 11 月 7 日

股票简称：天音控股

股票代码：000829

上市地：深圳证券交易所

注册资本：958,818,992 元

法定代表人：黄绍文

统一社会信用代码：91360700158312266X

公司简介：天音通信控股股份有限公司（以下简称公司）原名为江西赣南果业股份有限公司，系经江西省人民政府以赣股(1997)08号《股份有限公司批准证书》批准，由江西赣南果业开发公司、江西信丰县脐橙场、江西寻乌县园艺场、江西安远县国营孔田采育林场、赣南农药厂及赣州酒厂共同作为发起人，出资成立的股份有限公司，总部位于江西省赣州市。经中国证券监督管理委员会证监发字[1997]460号文和证监发字[1997]461号文批准，公司向社会公众公开发行人民币普通股2,500万股；1997年12月2日，公司股票在深圳证券交易所挂牌交易。2003年，经中国证券监督管理委员会重大重组审核工作委员会以证监公司字[2003]20号文审核通过，公司收购了天音通信有限公司（原名深圳市天音通信发展有限公司）70%的权益性资本，并于2007年3月21日更名为天音通信控股股份有限公司。2016年12月，公司原第一大股东通过协议转让的方式将其所持有的全部股份转让给深圳市投资控股有限公司，公司第一大股东（非控股股东）变更为深圳市投资控股有限公司。公司所属行业为通讯电子产品销售行业。经营范围：各类信息咨询服务（金融、证券、期货等国家有关规定的除外）、技术服务、技术咨询，摄影，翻译，展销通信设备和照相器材；经营文化办公机械、印刷设备、通信设备；水果种植，果业综合开发、果树良种繁育及技术服务，农副土特产品、化工产品(除危险化学品)、机械电子设备、照相器材的批发、零售，进口本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表及零配件（国家限止和禁止的技术和商品除外），畜牧、种植业、蔬菜瓜果培育；建筑施工；房地产开发经营；物业管理；房屋租赁；房

屋装修；建筑材料、装饰材料、五金交电化工、金属材料的生产、销售。  
(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

## (二) 产权持有单位概况

公司名称：天音通信有限公司

注册地址：深圳市福田区深南中路 1002 号新闻大厦 26 层

统一社会信用代码：91440300279293591L

法定代表人：黄绍文

注册资本：60,000.00 万元

公司类型：有限责任公司

### 1、公司简介

天音通信有限公司（以下简称“天音通信”）原名深圳市天音通信发展有限公司（以下简称“深圳天音”），系由深圳合广实业公司（以下简称合广实业）、中国新闻发展深圳公司（以下简称“中新深圳公司”）于 1996 年 11 月 14 日共同出资设立的，初始注册资本为人民币 200 万元，设立出资业经深圳中洲会计师事务所出具深中洲（96）验字第 130 号《验资报告》验证。

深圳天音设立时的股权结构为：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额(万元)	持股比例
1	合广实业	140.00	140.00	70%
2	中新深圳公司	60.00	60.00	30%
合计		200.00	200.00	100%

2000 年 5 月 24 日，合广实业与深圳市天富锦投资有限公司（以下简称“天富锦投资”）签订《股权转让合同》，约定合广实业将其持有深圳天音 40% 股权转让给天富锦投资，转让价为人民币 503.12 万元。2000 年 5 月 24 日，深圳天音股东会通过决议，同意公司股东合广实业将持有的深圳天音 40% 的股权转让给天富锦投资。本次股权转让完成后，深圳天音各股东出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	出资额(万元)	持股比例
1	合广实业	60.00	30%
2	中新深圳公司	60.00	30%
3	天富锦投资	80.00	40%
合计		200.00	100%

2000年6月25日,合广实业与中新深圳公司签订《股权转让合同》,约定合广实业将其持有深圳天音21%股权转让给中新深圳公司,转让价为人民币244.57万元。2000年6月25日,深圳天音股东会通过决议,同意公司股东合广实业将持有的深圳天音21%的股权转让给中新深圳公司。本次股权转让完成后,深圳天音各股东出资情况如下:

序号	股东姓名/名称	出资额(万元)	持股比例
1	中新深圳公司	102.00	51%
2	天富锦投资	80.00	40%
3	合广实业	18.00	9%
合计		200.00	100%

2001年5月18日,深圳天音股东会通过决议,同意将注册资本由原来200万元人民币增加至2000万元人民币;增加的资本金由2000年度未分配利润中转入,原股东持股比例不变,本次增资业经深圳华夏会计师事务所出具《验资报告》(深华内验报字(2001)第203B号)验证。本次增资完成后,深圳天音各股东出资情况如下:

序号	股东姓名/名称	出资额(万元)	持股比例
1	中新深圳公司	1,020.00	51%
2	天富锦投资	800.00	40%
3	合广实业	180.00	9%
合计		2,000.00	100%

2003年1月17日,深圳天音股东会通过决议,同意中新深圳公司、合广实业、天富锦投资分别向江西赣南果业股份有限公司(以下简称“赣南股份”)转让本公司51%、9%、10%的股权,转让价格分别确定为17671.5万元、3118.5万元、3465万元;2003年1月19日,中新深圳公司、合广实业、天富锦投资与赣南股份签署《股权转让协议》。本次股权转让完成后,深圳天音各股东出资情况如下:

序号	股东姓名/名称	出资额(万元)	持股比例
1	赣南股份	1,400.00	70%
2	天富锦投资	600.00	30%
合计		<b>2,000.00</b>	<b>100%</b>

2007年8月13日，公司股东赣南股份变更名称为天音通信控股股份有限公司（以下简称“天音控股”），变更后的股东结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额(万元)	持股比例
1	天音控股	1,400.00	70%
2	天富锦投资	600.00	30%
合计		<b>2,000.00</b>	<b>100%</b>

2007年7月10日，深圳天音股东会通过决议，同意将注册资本由原来2000万元人民币增加至60,000万元人民币；其中，天音控股以现金49,000万元认购新增出资中的40,600万元，天富锦投资以现金21,000万元认购新增出资中的17,400万元。增资后，各股东持股比例不变。双方出资中超过认购新增出资的12000万元，记入深圳天音资本公积。本次增资业经深圳天健信德会计师事务所出具《验资报告》（信德验资报字（2007）第037号）验证。

本次增资完成后，深圳天音各股东出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	出资额(万元)	持股比例
1	天音控股	40,600.00	70%
2	天富锦投资	17,400.00	30%
合计		<b>58,000.00</b>	<b>100%</b>

2011年7月20日，深圳天音股东会通过决议，同意公司名称由原来“深圳市天音通信发展有限公司”变更为“天音通信有限公司”。

截至2015年12月31日，天音通信股东名称及股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额(万元)	出资比例
1	天音通信控股股份有限公司	42,000.00	70%
2	深圳市天富锦创业投资有限责任公司	18,000.00	30%
合计		<b>60,000.00</b>	<b>100%</b>

## 2、经营范围

信产品的购销及技术服务；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；

经营进出口业务；从事房地产开发经营；房地产经纪；房地产信息咨询；为酒店提供管理服务；自有物业租赁；物业管理。第二类增值电信业务中的呼叫中心业务和信息服务业务（不含固定网电话信息服务和互联网信息服务）；开展移动通信转售业务。

### （三）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、评估目的

天音通信控股股份有限公司为了解 T207-0050 地块土地使用权市场价值。

本次评估的目的，是反映天音通信有限公司申报的 T207-0050 地块土地使用权于评估基准日的公允价值，为上述事宜提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围是天音通信有限公司申报的 T207-0050 地块土地使用权。

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）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的 1 宗土地使用权，土地使用权基本情况如下：

宗地总面积 15,539.46 m<sup>2</sup>，使用权年限 30 年，从 2016 年 12 月 26 日至 2046 年 12 月 25 日止，土地用途为商业服务业用地。根据土地使用权出让合同，宗地规划容积率为 ≤6.18；建筑高度：南塔楼 ≤150 米，

北塔楼 ≤ 100 米，裙房 30 米；总规划建筑面积 103000 平方米。待估的宗地较为规则，截止评估基准日，待估宗地已平整待开发，红线外供水、排水、通路、通电、通讯均已开通。

### （三）企业申报的表外资产的类型、数量

截止基准日 2017 年 1 月 31 日，产权持有单位申报的资产均为企业账面记录的资产，无其他表外资产。

### （四）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）

本次评估报告未引用其他机构报告内容。

## 四、价值类型及其定义

本项目价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 五、评估基准日

应委托方要求，确定本次评估基准日为 2017 年 1 月 31 日。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

### （一）经济行为依据

本次无资产产权变动等经济行为，仅为委托方了解资产价值使用。

本次以天音通信控股股份有限公司与深圳中联资产评估有限公司签订的资产评估《资产评估业务约定书》为评估行为依据。

## （二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订);
- 2、《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年修订)。

## （三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》(财企(2004)20号);
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企(2004)20号);
- 3、《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协〔2012〕248号);
- 4、《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2011]230号);
- 5、《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230号);
- 6、《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号);
- 7、《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189号);
- 8、《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);
- 9、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
- 10、《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
- 11、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- 12、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
- 13、《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);

## （四）资产权属依据

- 1、重要资产购置合同或凭证;

## （五）取价依据

- 1、房地产信息网站;
- 2、其他参考资料;

## （六）其它参考资料

- 1、国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据;
- 2、《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社 2011 年版);
- 3、wind 资讯金融终端;
- 4、其他参考资料。

## 七、评估方法

根据《城镇土地估价规程》，常用的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。在本次估价方法的选择过程中，根据评估对象现场勘查和有关资料的收集情况，按照城镇土地估价规程，根据各种评估方法的适用范围、使用条件，结合评估目的，进行具体分析如下：

根据《城镇土地估价规程》，常用的土地评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。在本次评估方法的选择过程中，根据各种评估方法的适用范围、使用条件，结合评估目的，进行具体分析如下：

### ①未选用以下评估方法的理由

#### A 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是以政府公布的基准地价为基础，进行各种修正，确定土地价格的一种方法。根据《深圳市宗地地价测算规则（试行）》规定，深圳市基准地价主要适用于招拍挂出让产业用地底价确定及经批准办理土地有偿使用手续的行政划拨用地、历史用地、国有企业改制用地的地价测算。因此基准地价系数修正法不适用于反映深圳市土地使用权的市场价值。因此本项目不宜采用基准地价系数修正法进行评估。

#### B 市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在评估时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似土地的成

交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。考虑到深圳湾超级总部基地的规划发展以政府为主导，以优惠地价吸引龙头企业落户，在土地出让时对竞买申请人主体资格设定一定要求，且对开发的物业设定不同条件的转让限制，可比的市场成交案例较少，没有充足的具有替代性的土地交易实例。此外，天音通信通过引进西藏盈通企业管理合伙企业的合作开发资金，对天音通信持有该项目用地的预期收益产生了特别的影响，故无法采用市场比较法评估。

### C 收益还原法

因本项目是出让开发项目，不是一般出租或经营性土地使用权项目，土地租赁市场尚不成熟，故不适宜采用收益还原法评估。

### D 成本逼近法

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）的规定，评估商服用地价格慎选成本逼近法与公示地价系数修正法。T207-0050 宗地为商服用地，故不宜采用成本逼近法评估。

### ② 所选用评估方法的理由

本次采用假设开发法进行评估。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地评估。T207-0050 宗地为待开发土地，天音通信已取得房地产开发企业资质证书，本项目已与国土部门签订《深圳市土地使用权出让合同书》，规划部门已颁发《深圳市建设用地规划许可证》，土地的规划指标已做了较详细规定，且产权持有单位对该地块已做初步的开发方案。此外，天音通信与西藏盈通企业管理合伙企业（有限合伙）就深圳天音总部大厦项目建成后可转让部分物业签订了《关于深圳天音总部大厦项目合作框架协议》，确定了项目可售物业的销售价格；限售物业可通过收益还原法确定该部分物业的价值，具备采用假设开发法评估的条件。假设开发法能够考虑 72,100 平方米（约 70%）办公建筑面积自竣工验收日起 10 年内不得转让的限售条件对宗地价值的影响。综

上，最终采取假设开发法进行评估测算。

假设开发法是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除正常开发的建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定评估对象土地价格的一种方法。其基本计算公式为：

土地评估值=开发完成后价值-后续开发成本-销售费用-管理费用-销售税费-土地增值税-企业所得税-投资利息-投资利润

其中开发完成后价值=可售物业价值+不可售（限售）物业价值

72,100 平方米限售物业通过收益还原法评估不可售物业价值。

### 评估案例：T207-0050 地块土地使用权

#### 1、评估范围

此次评估对象为天音通信有限公司持有的 1 宗国有出让土地使用权，位于深圳市南山区深圳湾超级总部白石路与深湾二路交汇处，土地面积合计为 15,539.46 平方米，土地用途为商业服务业用地，使用权类型为出让。

#### 2、评估对象概况

##### （1）土地登记状况

评估对象宗地位于深圳市南山区深圳湾超级总部。根据《深圳市土地使用权出让合同》（深地合字（2016）8009 号），土地状况如下：

具体状况如下：

宗地编号	宗地面积 (平方米)	出让价款(万 元)	土地用途	终止日期	规划许可证编号
T207-0050	15,539.46	189,100.00	商业服务业用地	2046-12-25	深规土许 NS-2017-0009 号

##### （2）土地权利状况

评估对象的土地所有权属于国家所有。

评估对象的土地使用权属于天音通信有限公司。

土地性质为出让，使用年期为 30 年，取得该宗地的时间为 2016 年

12月26日,至本次评估基准日2017年1月31日,剩余使用年限为29.92年。土地用途为商业服务业用地。

土地使用权未设定抵押担保。

### (3) 土地利用状况

至评估基准日,委估宗地五通一平,待开发。根据《深圳市土地使用权出让合同》所示,宗地规划容积率为 $\leq 6.18$ ;建筑高度:南塔楼 $\leq 150$ 米,北塔楼 $\leq 100$ 米,裙房30米;总规划建筑面积103000平方米,包括:地上计容积率建筑面积96000平方米,其中办公80000平方米(含物业管理用房210平方米),商业5200平方米,文化设施4800平方米,通信机楼6000平方米,地下规定建筑面积7000平方米,其中地下商业2000平方米,办公配套设施5000平方米,地下车库、设备用房及公众道路等不计容积率。

## 3、地价影响因素分析

### (1) 一般因素

深圳,别称鹏城,广东省副省级市,中国国家区域中心城市,国际花园城市,中国四大一线城市之一。深圳地处广东省南部,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。

深圳市土地总面积为1,991.64平方公里。全市境内流域面积大于1平方公里的河流共有310条,分属珠江、东江、粤东沿海水系。全市共有蓄水工程171座,总库容6.1亿立方米。其中深圳水库总库容4,496万立方米,是香港和深圳居民生活用水的重要水源地。深圳海岸线全长230公里,海洋资源丰富,有优良的海湾港口,通海条件优越。境内山脉绵延,风景秀丽,最高峰943.7米。天然旅游资源丰富,东部有大小

梅沙、大鹏半岛郊野森林等黄金海岸线风光，西部有红树林、内伶仃岛自然保护区及海上田园风光等景区。

深圳是中国广东省省辖市，国家副省级计划单列市。深圳下辖 6 个行政区和四个新区：福田区、罗湖区、南山区、盐田区、宝安区、龙岗区、光明新区、坪山新区、龙华新区、大鹏新区。自 2010 年 7 月 1 日起，深圳经济特区范围延伸到全市。

深圳自南宋末年已陆续有移民落脚，建市后人口增长迅速。截至 2016 年末，常住人口 1190.84 万人，其中户籍人口 404.8 万人。

作为改革开放窗口和新兴移民城市，近年来深圳相继被有关机构评选为中国“最具经济活力城市”。在中国社科院发布的《2015 年中国城市竞争力报告》中，深圳综合经济竞争力连续两年超过香港蝉联第一；在《福布斯》杂志中文版发布的 2015 年中国大陆创新能力最强的 30 个城市中，深圳位居第 1 位；中国城市竞争力研究会在港发布 2016 中国十大创新城市排行榜，深圳排名第一。

深圳是中国经济中心城市，经济总量长期位列中国大陆城市第四位，是中国大陆经济效益最好的城市之一。2016 年经济增速位居全省第一。初步核算并经广东省统计局审定，深圳生产总值 19492.60 亿元，按可比价格计算，比上年（下同）增长 9.0%，增速分别高于全国、全省 2.3 个和 1.5 个百分点，居全省各地市第一。经济总量持续扩大，继续居内地大中城市第四位，比上年净增近 2000 亿元，创历年新高。经济增速逐季攀升，一季度、上半年、前三季度、全年的增速分别为 8.4%、8.6%、8.7%和 9.0%。分产业看，第一产业增加值 6.29 亿元，下降 3.7%；第二产业增加值 7700.43 亿元，增长 7.0%；第三产业增加值 11785.88 亿元，增长 10.4%。二三次产业结构由上年的 41.2:58.8 调整为 2016 年的 39.5:60.5，三产占 GDP 比重比上年提高 1.7 个百分点，首次突破六成。第二产业中，工业增加值 7190.86 亿元，增长 6.8%；建筑业增加值 525.32

亿元，增长 9.0%。第三产业中，批发和零售业增加值 2103.05 亿元，增长 3.7%；住宿和餐饮业增加值 359.36 亿元，增长 2.8%；交通运输、仓储和邮政业增加值 594.81 亿元，增长 10.0%；金融业增加值 2876.89 亿元，增长 14.6%；房地产业增加值 1866.18 亿元，下降 0.5%；其他服务业增加值 3969.46 亿元，增长 17.2%。

深圳 2016 年固定资产投资突破 4000 亿元，增幅超过两成。全市固定资产投资 4078.16 亿元，增长 23.6%，创自 1994 年以来新高。其中，基础设施投资 864.95 亿元，增长 21.2%，占固定资产投资比重 21.2%；城市更新改造投资 682.89 亿元，增长 19.2%，占固定资产投资比重 16.7%；建安工程投资 2550.14 亿元，增长 19.8%，占固定资产投资比重 62.5%。分产业看，第二产业投资 695.47 亿元，增长 19.1%，其中工业投资 691.57 亿元，增长 17.1%，工业投资中技术改造投资 202.93 亿元，增长 15.3%；第三产业投资 3382.56 亿元，增长 24.6%。民间投资活跃，共实现投资额 2097.16 亿元，增长 61.5%，高于全国 58.3 个百分点，占固定资产投资比重 51.4%，比上年提高 12.0 个百分点。

工业生产支撑增强。深圳市规模以上工业增加值 7199.47 亿元，增长 7.0%，分别高于全国、全省 1.0 个、0.3 个百分点。其中，通讯设备、计算机及其他电子设备制造业增长 9.3%，占规模以上工业比重 61.0%。工业高端化发展势头良好，先进制造业和高技术制造业增加值总量及占规模以上工业增加值比重均高居全省首位。全市先进制造业增加值 5428.39 亿元，增长 8.5%，增速高于全市规模以上工业 1.5 个百分点，占规模以上工业增加值比重 75.4%；高技术制造业增加值 4762.87 亿元，增长 9.8%，增速高于全市规模以上工业 2.8 个百分点，占全市规模以上工业增加值比重达到 66.2%。

消费市场平稳增长。深圳市社会消费品零售总额 5512.76 亿元，增长 8.1%，其中批发和零售业零售额 4879.32 亿元，增长 8.2%，住宿和

餐饮业零售额 633.44 亿元，增长 7.6%。商品销售总额 24860.15 亿元，增长 5.8%。其中，食品饮料烟酒类增长 17.5%，日用品类增长 15.1%，汽车类增长 12.7%，通讯器材类增长 4.9%，服装鞋帽针织类和体育娱乐用品类均增长 4.1%。

规模以上服务业发展势头良好。据调查，深圳规模以上服务业营业收入 6610.89 亿元，增长 16.7%，营业利润 1317.11 亿元，增长 23.7%。其中，租赁和商务服务业营业收入 1364.70 亿元，增长 21.5%；互联网和相关服务营业收入 908.64 亿元，增长 50.7%；软件和信息技术服务业营业收入 814.81 亿元，增长 9.6%。

财政金融形势良好。深圳一般公共预算收入 3136.42 亿元，增长 15.0%；一般公共预算支出 4178.04 亿元，增长 18.6%。年末全市金融机构（含外资）本外币各项存款余额 64407.81 亿元，增长 11.5%；贷款余额 40526.90 亿元，增长 24.9%。

新增企业增添新动力。深圳全年新纳入“四上”单位库企业 3522 家，入库单位数继续居全省首位，在库单位净增量超过前两年。工业、批发零售业、重点服务业是入库企业的主要行业，其中工业 949 家，占 27.7%；建筑业 100 家，占 2.8%；批发零售业 1291 家，占 37.6%；住宿餐饮业 92 家，占 2.7%；房地产经营企业 80 家，占 2.3%；重点服务业 920 家，占 26.8%；投资 90 家，占 2.6%。尤其是一大批具有新产业、新业态、新模式的“三新”企业被纳入“四上”单位库，如新入库的供应链企业有近百家，年主营业务收入超过 880 亿元；新入库的软件和信息服务业企业超过 300 家，年主营业务超过 300 亿元。

新经济规模占经济总量过半。全年“三新”经济增加值 9827.45 亿元，占 GDP 比重 50.4%。其中：新产业增加值（已剔重）7847.72 亿元，增长 10.6%，占 GDP 比重 40.3%。其中，互联网产业 767.50 亿元，增长 15.3%；新材料产业 373.40 亿元，增长 19.6%；生物产业 222.36 亿元，

增长 13.4%；新能源产业 592.25 亿元，增长 29.3%；文化创意产业 1949.70 亿元，增长 11.0%；海洋产业 382.83 亿元；机器人、可穿戴设备和智能设备产业 486.42 亿元，增长 20.2%；生命健康产业 72.35 亿元，增长 17.9%。新业态（主要是房屋租赁业、供应链企业和新增企业）经济增加值 1565.53 亿元，占 GDP 的 8.0%。其中，房屋租赁业增加值 1037.39 亿元，供应链企业增加值 43.20 亿元，新增工业企业增加值 230.60 亿元，新增商业企业增加值 88.20 亿元，新增服务业企业增加值 160.30 亿元。新模式（主要是商业综合体及大个体）经济增加值 414.20 亿元，占 GDP 的 2.1%。其中城市商业综合体 78.60 亿元，大个体 335.60 亿元。

总的来看，2016 年深圳经济稳中有进、进中向好。深圳以创新强、结构优、速度稳、质量高的发展特征引领经济发展新常态。

中国政府发布的《珠江三角洲地区改革发展规划纲要》将深圳定位为“建设国家综合配套改革试验区”、“全国经济中心城市”、“国家创新型城市”、“中国特色社会主义示范市”和“国际化城市”。

## （2）区域因素

南山区，隶属于广东省深圳市，位于深圳市西南部、深圳经济特区西部。全区总面积 510.948 平方公里，其中陆地面积 181.948 平方公里，海洋面积 329 平方公里。南山区常住人口为 110.85 万人。2016 年，南山区实现地区生产总值 4,049 亿元，居广东 GDP 十强区榜首。2016 年 5 月，深圳市南山区成为国务院首批双创“区域示范基地”。

深圳市政府 2010 年 9 月发布的《深圳市城市总体规划(2010-2020)》明确，中心城区包括福田、罗湖和南山 3 个行政区，功能定位为全市的行政、文化、金融、商贸与创意中心。城市主中心规划确定了 2 个城市主中心，即福田-罗湖中心和前海中心。“十三五”期间，南山要依托独特区位优势和良好的发展基础，高标准推进南山区中心城区建设，构建南山前海—前海城市主中心，形成有世界影响力的经济中心、科技中心、

文化中心和国际交往中心，成为深圳落实“三个定位、两个率先”目标、建设现代化国际化创新型城市的重要载体。

根据《深圳市南山区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，将南山区“十三五”时期的战略定位确定为：深圳市城市主中心，具备经济中心、科技中心、文化中心和国际交往中心“四个中心”功能的中心城区。《规划纲要》将打造中国（广东）自由贸易试验区深圳前海蛇口片区改革开放新引擎。

“十三五”时期，南山区要发展大沙河创新走廊，塑造活力滨海岸线，改造升级七大特色功能区。包括：

前海深港现代服务业合作区。面积约 15 平方公里，到 2020 年，基本建成基础设施完备、国际一流的深港现代服务业合作区、国家自由贸易试验区，具备适应产业发展需要的体制机制和法律环境，聚集一批具有世界影响力的企业，成为香港与内地紧密合作的先导区、亚太地区重要的生产性服务业中心。

深圳湾总部经济区。面积约 7.6 平方公里，重点发展总部经济、金融业、互联网金融、软件信息服务业、商务服务业。全力打造后海金融中心、深圳湾超级总部基地、华侨城文化旅游产业中心，形成现代化国际化总部企业集聚区。

高新技术产业园区。面积约 11.5 平方公里，重点发展战略性新兴产业、未来产业，继续做强高新技术产业，巩固先进制造业，不断提高产学研协同创新水平，打造深圳国家自主创新示范区核心区。

蛇口转型升级示范区。面积约 13.8 平方公里，重点发展新一代信息技术、互联网、现代物流、金融创新、科技服务、文化创意、高端旅游产业。

华侨城创意旅游区。面积约 9 平方公里，推动旅游与文化、科技融合，重点发展文化创意产业、高端旅游业、消费性服务业等。

西丽大学城创新区。面积约 19 平方公里，重点发展教育科研、总部经济、战略性新兴产业与未来产业。

南山公共服务配套区。重点提升教育、医疗、卫生、体育、居住、行政管理等发展水平，完善公共服务配套设施。

### (3) 个别因素

T207-0050 地块位于深圳市南山区深圳湾超级总部基地白石路与深湾二路交汇处。深湾超级总部基地范围为：滨海大道、深湾一路、深湾五路、白石三道、白石路所围合的区域，片区地处深圳湾滨海地区，周边汇聚了深港西部通道口岸、轨道 2、9、11 号线、深圳湾公园、红树林保护区、华侨城内湖湿地、华侨城主题景区、大沙河及沙河高尔夫等城市功能要素的组合，以其得天独厚的资源禀赋成为环深圳湾地区（深圳一侧）未来最有效和价值最高的土地。深圳湾超级总部基地以打造定向企业总部为主，未来将成为城市西进高端商务需求的重要承接地，商务特征：行业龙头企业，发展路径：政府主导型，优惠地价吸引龙头落户。

根据《深圳市土地使用权出让合同书》，宗地使用权受让方为天音通信有限公司，宗地总面积 15,539.46 m<sup>2</sup>，使用权年限 30 年，从 2016 年 12 月 26 日至 2046 年 12 月 25 日止，土地用途为商业服务业用地。根据土地使用权出让合同，宗地规划容积率为≤6.18；建筑高度：南塔楼≤150 米，北塔楼≤100 米，裙房 30 米；总规划建筑面积 103000 平方米。

经评估人员实地勘察，待估的宗地较为规则，截止评估基准日，待估宗地已平整待开发，红线外供水、排水、通路、通电、通讯均已开通。

## 4、地价定义

根据宗地评估的技术规程和项目的具体要求，此次评估的价格是指评估对象在评估基准日 2017 年 1 月 31 日，剩余使用年限 29.92 年，在

土地出让合同规定的用途和土地实际开发程度下的土地使用权价格。

## 5、评估过程

### (1) 评估对象的基本情况

评估对象的宗地总面积 15,539.46 m<sup>2</sup>，使用权年限 30 年，从 2016 年 12 月 26 日至 2046 年 12 月 25 日止，土地用途为商业服务业用地。根据土地使用权出让合同，宗地规划容积率为 ≤6.18；建筑高度：南塔楼 ≤150 米，北塔楼 ≤100 米，裙房 30 米；总规划建筑面积 103000 平方米。待估的宗地较为规则，截止评估基准日，待估宗地已平整待开发，红线外供水、排水、通路、通电、通讯均已开通。

### (2) 评估对象的最有效利用方式

评估对象的利用方式已经通过土地出让合同，详细情况如下：

依据土地使用权人提供的《国有土地使用权出让合同》，评估对象建筑规划容积率为 ≤6.18；建筑高度：南塔楼 ≤150 米，北塔楼 ≤100 米，裙房 30 米；总规划建筑面积 103000 平方米，包括：地上计容积率建筑面积 96000 平方米，其中办公 80000 平方米（含物业管理用房 210 平方米），商业 5200 平方米，文化设施 4800 平方米，通信机楼 6000 平方米，地下规定建筑面积 7000 平方米，其中地下商业 2000 平方米，办公配套设施 5000 平方米，地下车库、设备用房及公众道路等不计容积率。具体规划见下表。

表 3-5 评估对象主要规划技术指标

	天音大厦项目
开发主体：	天音通信有限公司
地理位置	深圳湾超级总部（白石路与深湾二路交汇处）
土地面积（m <sup>2</sup> ）	15,539.46
用地性质	商业服务业用地
土地账面价值（万元）	189,100.00
未支付的土地价款部分（万元）	94,550.00
建筑面积（m <sup>2</sup> ）	103,000.00
可售面积（m <sup>2</sup> ）	24,690.00

其中：写字楼	7,690.00
商业	5,200.00
文化设施	4,800.00
地下商业	2,000.00
地下办公配套设施	5,000.00
可租面积 (m <sup>2</sup> )	72,100.00
其中：办公	72,100.00
不可租售面积 (m <sup>2</sup> )	6,210.00
其中：物业管理用房	210.00
通信机楼	6,000.00
容积率	6.18
覆盖率	50%
不计容地下停车位 (m <sup>2</sup> )	24,864.00
总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	127,864.00

### (3) 估计开发建设周期及投资进度安排

根据该项目用地规模，开发计划，周边道路交通及其他市政配套设施情况，开发建设期至 2019 年末完成。

投资的进度安排如下：

假设房地产开发的工程费用、专业费用、有关税费等在整个项目周期均匀投入。

### (4) 评估分析计算过程

#### A. 确定开发完成后市场价值

根据《深圳市土地使用权出让合同书》的规定，项目建成后，72100 平方米办公建筑面积自竣工验收之日起 10 年内不得转让；其余办公、全部商业可按规定销售；文化设施限整体转让；物业管理用房归全体业主所有；通信机楼产权归政府。根据上述的规定及企业的开发计划各类物业可租售情况如下：

1、可售物业	
其中：写字楼	7,690.00
商业	5,200.00
文化设施	4,800.00
地下商业	2,000.00
地下办公配套设施	5,000.00

可售面积小计 (m <sup>2</sup> )	24,690.00
2、可租物业	
其中：办公	72,100.00
不计容地下停车位 (m <sup>2</sup> )	24,864.00
可租面积小计 (m <sup>2</sup> )	96,964.00
3、不可租售物业	
其中：物业管理用房	210.00
通信机楼	6,000.00
不可租售面积小计 (m <sup>2</sup> )	6,210.00
建筑面积合计 (m <sup>2</sup> )	127,864.00

根据天音通信有限公司与西藏盈通企业管理合伙企业（有限合伙）签订的《深圳天音总部大厦项目合作框架协议》，西藏盈通企业管理合伙企业（有限合伙）拟与天音通信有限公司就天音大厦项目进行合作，由西藏盈通企业管理合伙企业（有限合伙）或其指定第三方提供 20 亿元项目开发建设资金，从而分享天音大厦项目中的可转让物业。因此对可售部分物业的价值按 20 亿元确定。则：

可售物业价值=2,000,000,000.00 元

对于限售的办公物业及地下车位，采用收益还原法确定该部分物业的价值，收益还原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。根据企业的开发计划及项目合理工期，预计项目在 2019 年末竣工。办公物业采用收益还原法计算如下：

金额单位：元

委估物业名称		办公物业				
		2020年 -2021年	2022年 -2025年	2026年 -2029年	2030年 -2046年	
项目内容	计算公式					
写字楼购建单价		27,236.80	27,236.80	27,236.80	27,236.80	
写字楼收益期		2.00	4.00	4.00	17.00	
r 资本化率		5.95%	5.95%	5.95%	5.95%	
折现系数		1.00000	0.89084	0.70696	0.56104	
E 年收益(元/m <sup>2</sup> )	(1)×(2)×12×[1-(3)]	1,513.51	2,064.42	3,428.89	4,665.11	
年租金	根据物业具体情况取值	1,513.51	2,064.42	3,428.89	4,665.11	
1	写字楼不含税租金	含税月租金/(1+5%)	180.18	191.15	300.78	409.22
2	写字楼空置和租金损失率		30%	10%	5%	5%
	F1 年租赁变动成本	(4)+(5)+.....+(12)	71.88	98.06	162.87	221.59
3	业主管理费(元/m <sup>2</sup> )	年租金×3%	50.40	68.75	114.18	155.35

4	变动房产税(元/m <sup>2</sup> )	年租金×12%	-	-	-	-
5	销项税计算的教育费附加(元/m <sup>2</sup> )	销项税×3%	4.99	6.81	11.32	15.39
6	销项税计算的地方教育费附加(元/m <sup>2</sup> )	销项税×2%	3.33	4.54	7.54	10.26
7	销项税计算的城建维护税(元/m <sup>2</sup> )	销项税×7%	11.65	15.90	26.40	35.92
8	印花税(元/m <sup>2</sup> )	年租金×0.1%	1.51	2.06	3.43	4.67
	D1 变动押金年收益(元/m <sup>2</sup> )	押金×年利率	2.10	2.86	4.76	6.47
	变动部分年纯收益	E-F1+D1	1,443.73	1,969.22	3,270.78	4,449.99
	写字楼增长率		3.00%	12.00%	8.00%	3.00%
	PV1 期初现额(元/m <sup>2</sup> )	$A \times [1 - (1+g)n / (1+r)n] \div (r-g)$	2,687.36	8,095.91	12,711.42	57,510.19
	F2 年租赁固定成本		280.98	280.98	280.98	280.98
9	固定房产税	房产原值×1.2%×70%	228.79	228.79	228.79	228.79
10	维修费(元/m <sup>2</sup> )	根据物业具体情况取值	13.51	13.51	13.51	13.51
11	维修费中进项税抵减的附加税(元/m <sup>2</sup> )	-维修费 /1.11*0.11*(7%+3%+2%)	-0.18	-0.18	-0.18	-0.18
12	构建成本进项税抵减的附加税(元/m <sup>2</sup> )	-成交进项税/收益期 *(7%+3%+2%)	-3.96	-3.96	-3.96	-3.96
13	保险费(元/m <sup>2</sup> )	房产原值×0.15%	40.86	40.86	40.86	40.86
14	土地使用税	按土地等级分摊至建筑面积中	1.96	1.96	1.96	1.96
	D2 固定押金年收益(元/m <sup>2</sup> )	押金×年利率	-	-	-	-
15	写字楼租约期内押金		-	-	-	-
	固定部分年纯收益	-F2+D2	-280.98	-280.98	-280.98	-280.98
	PV2 期初现额(元/m <sup>2</sup> )	$A \times [1 - (1+g)n / (1+r)n] \div (r-g)$	-515.51	-974.74	-974.74	-2,954.52
	A 期初纯收益(元/m <sup>2</sup> )	PV1+PV2	2,171.85	7,121.17	11,736.68	54,555.67
	PV 市场单价(元/m <sup>2</sup> )	A×折现系数	2,171.85	6,343.82	8,297.36	30,607.91
			47,400.00			
	还原至基准日单价(元/m <sup>2</sup> )		40,000.00			

对于车位还原价值计算如下表:

金额单位: 元

委估物业名称		车位		
项目内容		计算公式	2020年-2021年	2022年-2046年
	车位购建单价		5,500.00	5,500.00
	车位收益期		6.00	21.00
	r 资本化率		5.95%	5.95%
	折现系数		1.00000	0.70696
	E 年收益(元/个)	$(1) \times (2) \times 12 \times [1 - (3)]$	9,081.07	11,698.58
	年租金	根据物业具体情况取值	9,081.07	11,698.58
1	车位不含税租金	含税月租金/(1+11%)	1,081.08	1,146.92
2	车位空置和租金损失率		30%	15%
	F1 年租赁变动成本	$(4) + (5) + \dots + (12)$	431.35	555.69
3	业主管理费(元/个)	年租金×3%	302.40	389.56
4	变动房产税(元/个)	年租金×12%	-	-
5	销项税计算的教育费附加(元/个)	销项税×3%	29.97	38.61
6	销项税计算的地方教育费附加(元/个)	销项税×2%	19.98	25.74

7	销项税计算的城建维护税(元/个)	销项税×7%	69.92	90.08
8	印花税(元/个)	年租金×0.1%	9.08	11.70
	D1 变动押金年收益(元/个)	押金×年利率	12.60	16.23
	变动部分年纯收益	E-F1+D1	8,662.32	11,159.12
	车位增长率		3.00%	3.00%
	PV1 期初现值(元/m <sup>2</sup> )	$A \times [1 - (1+g)^n / (1+r)^n] \div (r-g)$	45,764.64	169,215.97
	F2 年租赁固定成本		2,707.44	2,707.44
9	固定房产税	房产原值×1.2%×70%	1,848.00	1,848.00
10	维修费(元/个)	根据物业具体情况取值	540.54	540.54
11	维修费中进项税抵减的附加税(元/个)	-维修费/1.11*0.11*(7%+3%+2%)	-7.14	-7.14
12	构建成本进项税抵减的附加税 (元/个)	-成交进项税/收益期*(7%+3%+2%)	-3.96	-3.96
13	保险费(元/m <sup>2</sup> )	房产原值×0.15%	330.00	330.00
14	土地使用税	按土地等级分摊至建筑面积中		
	D2 固定押金年收益(元/个)	押金×年利率	18.00	19.10
15	车位租约期内押金		1,200.00	1,273.08
	固定部分年纯收益	-F2+D2	-1,507.44	-1,434.36
	PV2 期初现值(元/个)	$A \times [1 - (1+g)^n / (1+r)^n] \div (r-g)$	-7,424.23	-16,945.11
	A 期初纯收益(元/个)	PV1+PV2	38,340.41	152,270.86
	PV 市场单价(元/个)	A×折现系数	38,340.41	107,649.41
			146,000.00	
	还原至基准日单价(元/个)		123,000.00	

车位按 40 m<sup>2</sup>/个计算，共 618 个。

$$\begin{aligned} \text{不可售（限售）物业价值} &= 40,000.00 \times 72,100.00 + 123,000.00 \times 618 \\ &= 2,960,014,000.00 \text{ 元（取整）} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{开发完成后市场价值} &= 2,000,000,000.00 / 1.11 + 2,960,014,000.00 \\ &= 4,761,815,801.80 \text{ 元} \end{aligned}$$

## B. 后续开发成本

建筑开发费主要包括前期费用、建安成本、基础设施配套费、开发间接成本、开发间接成本、不可预见费等项目，根据企业的开发方案，对比深圳市同类物业的开发成本，并参考《广东省建筑工程定额》（2010年版）、《广东省建筑工程综合定额说明及计算规则（2010年）》、《深圳市工程造价信息》估算。详见下表。

项目成本测算表

序号	项目	元/m <sup>2</sup>	含税成本	进项税	不含税成本
1	前期工程费	225.08	23,184,000.00	2,063,321.76	21,120,678.24
2	建安成本	8,731.34	899,328,000.00	89,122,594.59	810,205,405.41
3	基础设施配套费	156.00	16,068,000.00	1,592,324.32	14,475,675.68
4	开发间接成本	697.19	71,811,000.00	7,116,405.41	64,694,594.59

5	不可预见费	240.11	24,731,000.00	2,450,819.82	22,280,180.18
合计		10,049.72	1,035,122,000.00	102,345,465.90	932,776,534.10

该项目含税建安成本为 1,035,122,000.00 元，不含税建安成本为 932,776,534.10 元。

该项目后续还需缴纳土地的契税、印花税合计 57,675,500.00 元，则：

$$\begin{aligned} \text{后续开发成本} &= 932,776,534.10 + 57,675,500.00 \\ &= 990,452,034.10 \text{ 元} \end{aligned}$$

#### C.销售费用

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用等。本项目对可售物业计算销售费用，因天音通信有限公司与西藏盈通企业管理合伙企业（有限合伙）签订的《深圳天音总部大厦项目合作框架协议》，可售物业视同已预售，未来可减少销售费用的支出，故参照沪深两市房地产开发企业上市公司历史年度统计数据 10%估算，销售费用按项目含税销售收入的 0.57%计算，则：

$$\begin{aligned} \text{销售费用} &= 2,000,000,000.00 \times 0.57\% \\ &= 11,360,000.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

#### D.管理费用

参照沪深两市房地产开发企业上市公司历史年度统计数据，管理费用按项目直接成本的 5.32%计算。

$$\begin{aligned} \text{管理费用} &= 1,035,122,000.00 \times 5.32\% \\ &= 55,068,490.40 \text{ (元)} \end{aligned}$$

#### E.销售税费

销售税金包括城建税、教育费附加、印花税，城建税依据流转税的 7%计算，教育费附加根据流转税的 5%计算，印花税根据含税销售金额的 0.05%计算。则有：

$$\text{销售税金} = \text{增值税} \times 12\% + \text{含税销售收入} \times 0.05\%$$

#### 销售税费测算表

项目	金额（元）
销售金额	2,000,000,000.00
向政府缴纳的出让金分摊	631,631,579.68
销项税	135,604,077.69
建安成本（含税）	244,970,484.76
建安成本（不含税）	220,749,553.90
进项税	24,220,930.86
增值税	111,383,146.83
城建税及交育费附加	13,365,977.62
印花税	1,000,000.00
<b>销售税费</b>	<b>14,365,977.62</b>

F.土地增值税及企业所得税的计算过程详见下表。

表 3-8 土地增值税、企业所得税计算过程表

金额单位：元

项目含税总销售收入	2,000,000,000.00
项目不含税总销售收入（1）	1,801,801,801.80
土地及建安开发成本（2）	852,381,133.58
其中：取得土地使用权所支付的金额	631,631,579.68
建安成本	220,749,553.90
回迁部分市场价值	
销售费用（3）	11,360,000.00
管理费用（4）	46,638,502.70
财务费用（5）	111,905,587.06
房地产转让税费（6）	14,365,977.62
加计金额（7）	170,476,226.72
扣除项目金额合计（8）	1,191,747,981.66
增值额（9）	610,053,820.15
增值额与扣除项目金额之比（10）	0.51
土地增值税	184,434,128.98
企业已预缴土地增值税	-
所得税前利润	580,716,471.87
所得税率	25%
所得税	145,179,117.97
所得税与销售收入的比例	8%

取得土地使用权所支付的金额为分摊至可售物业的金额。

土地增值税扣除项目金额中的财务费用按土地及建安开发成本的 5%计算。

根据相关税收暂行条例以及实施细则，测算应缴土地增值税为 184,434,128.98 元、应缴企业所得税为 145,179,117.97 元。

#### G. 投资利息

以上述建筑物开发成本及地价的合计为基数，结合开发项目的投资

规模及企业的开发计划，设定开发周期为 2.92 年，利息率按估价期日中国人民银行公布的 1-3 年期贷款利率 4.75% 计，假设地价是一次性投入，计息期为整个开发周期，假设开发成本费用均匀投入，计息期为开发期的一半，按复利计息。由于西藏盈通企业管理合伙企业（有限合伙）拟与天音通信有限公司就天音大厦项目进行合作，由西藏盈通企业管理合伙企业（有限合伙）或其指定第三方提供 20 亿元项目开发建设资金，从而分享天音大厦项目中的可转让物业，其中第一笔合作款 5 亿元于 2017 年 4 月支付，解决部分建设资金需求，则有：

投资利息

$$= (\text{开发成本评估值} + \text{购地税费}) \times [(1 + 4.75\%)^{2.92} - 1] + (1,035,122,000.00 + 55,068,490.40 - 500,000,000.00) \times [(1 + 4.75\%)^{2.92/2} - 1]$$

$$= 422,914,113.67 \text{ (元)}$$

H. 投资利润

根据近年来房地产行业上市公司直接成本利润率及考虑到未开发物业的开发、销售可能发生的风险，确定本项目的成本利润率为 13.50%。则：

投资利润 = (开发成本评估值 + 续建成本) × 13.50% × (1 - 企业所得税率)

$$= 361,262,454.02 \text{ (元)}$$

### (6) 宗地评估值的计算

土地评估值 = 开发完成后价值 - 后续开发成本 - 销售费用 - 管理费用 - 销售税费 - 土地增值税 - 企业所得税 - 投资利息 - 投资利润

$$= 4,761,815,801.80 - 990,452,034.10 - 11,360,000.00$$

$$- 55,068,490.40 - 14,365,977.62 - 184,434,128.98 - 145,179,117.97 - 422,914,113.67 - 361,262,454.02$$

$$= 2,576,780,000 \text{ 元 (取整)}$$

## 八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

### （一）评估准备阶段

1、2017年3月29日，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、2017年3月底，配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

### （二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2017年3月30日-31日。主要工作如下：

1、听取委托方及产权持有单位有关人员介绍委估资产的历史及现状等情况。

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产清查评估申报明细表，对土地使用权行了实地勘察。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、对企业提供的权属资料进行查验。

7、对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

### （三）评估汇总阶段

2017年4月1日至4月3日对各类资产评估审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

#### （四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2017年4月4日至4月5日。

#### 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

##### （一）一般假设

###### 1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

###### 2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

###### 3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

##### （二）特殊假设

1、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

2、本次评估假设委托方及产权持有单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

3、评估范围仅以委托方及产权持有单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及产权持有单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

4、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

### 1、评估结论

资产账面价值 189,100.00 万元，评估值 257,678.00 万元，评估增值 68,578.00 万元，增值率 36.27%。

### 2、评估增减值原因

该项土地使用权采用假设开发法进行评估，天音通信通过引进合作开发资金，在一定程度上解决了剩余地价款的支付及项目开发建设的资金需求，且对未来开发的可售物业以符合当前市场行情的价格提前锁定销售，降低了项目开发风险，导致预估增值。

## 十一、特别事项说明

### （一）产权瑕疵事项

2017 年 1 月 13 日，天音通信与深圳市规划和国土资源委员会南山管理局签订了《深圳市土地使用权出让合同书[深地合字（2016）8009 号]》，根据合同约定，T207-0050 地块土地使用权总转让价款为 189,100.00 万元。截至 2017 年 1 月 31 日天音通信已经支付 50%总地价款 94,550.00 万元，剩余 50%款项于 2018 年 1 月 12 日前支付。由于总地价款尚未支付完毕，尚未取得土地使用权证。

## （二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现未决事项、法律纠纷。

## （三）重大期后事项

天音通信有限公司于2017年3月20日取得《深圳市建设用地规划许可证》（深规土许NS-2017-0009号）。鉴于本次评估目的，在不重大影响评估结果的基础上，本报告未考虑其中对于地下停车位和自行车位数量规划的影响。

## （四）其他需要说明的事项

1、评估人员执行评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对于评估对象可实现价格的保证。

2、本次评估对于限售的办公物业及地下车位，采用收益还原法确定该部分物业的价值，未考虑限售物业在未来可销售时进行销售可能需要补缴的土地增值税等税费。

3、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及产权持有单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及产权持有单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

4、本次评估范围及采用的由产权持有单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及产权持有单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

5、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有单位提供，委托方及产权持有单位对其真实性、合法性承担法律责任。

6、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，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评估价格的影响，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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估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。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（三）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

### 十三、评估报告日

评估报告日为二〇一七年四月七日。

(此页无正文)

深圳中联资产评估有限公司

评估机构法定代表人:

资产评估师:

资产评估师:

二〇一七年四月七日

## 备查文件目录

- 1、 经济行为文件（复印件）；
- 2、 委托方和产权持有单位企业法人营业执照（复印件）；
- 3、 委托方及产权持有单位承诺函；
- 4、 签字资产评估师承诺函；
- 5、 深圳中联资产评估有限公司资产评估资格证书（复印件）；
- 6、 深圳中联资产评估有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 7、 签字资产评估师资格证书（复印件）。