

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

深圳市远鹏新天地科技有限公司
投资性房地产公允价值项目
资产评估报告书

北方亚事评报字[2019]第01-214号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二零一九年三月三十日

目 录

声 明	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书正文	5
一、委托人及其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估假设	15
八、评估方法	16
九、评估程序实施过程和情况	18
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	20
十二、资产评估报告使用限制说明	22
十三、资产评估报告日	23
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	23
附 件	24

声 明

（一）本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（五）资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

（六）资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

深圳市远鹏新天地科技有限公司

投资性房地产公允价值项目

资产评估报告书摘要

北方亚事评报字[2019]第 01-214 号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受福星惠誉控股有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正的原则，按照公认的资产评估方法，为深圳市远鹏新天地科技有限公司投资开发建设投资性房地产进行了评估。本评估事务所评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查，对委托评估的资产在评估基准日（2018年12月31日）所表现的市场价值作出了公允反映。

评估目的：确定深圳市远鹏新天地科技有限公司于评估基准日 2018 年 12 月 31 日申报的投资性房地产的公允价值，为其财务报告目的提供价值参考。

评估对象和评估范围：评估对象为深圳市远鹏新天地科技有限公司于评估基准日 2018 年 12 月 31 日申报的投资性房地产，评估范围为深圳市远鹏新天地科技有限公司所有的两栋房地产：“赛格柏狮电子大厦一期”和“赛格柏狮电子大厦二期”，评估范围不包括评估基准日应付工程款（包括相关规费）等已有负债及或有负债。

评估方法：收益法。

价值类型：市场价值。

评估基准日为 2018 年 12 月 31 日。

评估结论：根据国家有关资产评估的法律、法规和评估准则，本评估事务所本着独立、公正、客观的原则，实施了必要的评估程序，以资产持续使用、公开市场和适当的假设为前提，采用收益法对深圳市远鹏新天地科技有限公司投资性房地产“赛格柏狮电子大厦一期”和“赛格柏狮电子大厦二期”两栋房地产价值进行了评估，最终确定上述资产在评估基准日所体现的市场价值为 **1,303,410,225.00 元，大写人民币壹拾叁亿零叁佰肆拾壹万零贰佰贰拾伍元整。**

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

表： 评估结果汇总表 单位：万元

序号	名称	计量模式	取得日期	建筑面积	账面价值	评估价值	增值率%
1	赛格柏狮电子	公允价值	2012.04	13921.99	459,778,000.00	459,263,184.00	-0.11
2	赛格柏狮电子	公允价值	2012.04	25534.67	843,290,300.00	844,774,195.00	0.10
				39,456.66	1,303,068,300.00	1,303,410,225.00	0.03

具体内容详见资产评估明细表。

特别事项说明：

（一）本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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他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发生变化时，评估结果一般会失效。

（二）由委托人和被评估单位提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等，是编制本报告的基础；针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作，委托人、被评估单位应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

（三）遵循相关法律、法规，评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。评估过程中，评估人员已对被评估单位提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验。评估结果是以委估资产在合法存在的前提下对其价值的评估，对被评估单位提供的资料失实而导致评估结论的误差，评估机构及资产评估师不承担相关责任。

（四）本项目的执业资产评估师知晓资产的流动性对评估对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

（五）根据深圳市远鹏新天地科技有限公司提供赛格柏狮电子大厦一期不动产权证与赛格柏狮电子大厦二期不动产权证显示：一期房地产共四层，1、2 层为有证面积共 6208.65 平方米，2014 年 1 层改为 2 层，即一层，一层夹层（1942.21 平方米），二层；三、四层截止评估基准日尚未办理产权证，无证部分室内面积北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

为 5077.03 平方米，建筑面积：5771.13 平方米；二期房地产共 9 层，其中 1-7 层为有证面积共 20408.64 平方米，8-9 层截止评估基准日尚未办理产权证，无证部分室内面积为 4509.51 平方米，建筑面积：5126.03 平方米。因无证部分建筑与有产权证部分不可分割且已整体打包出租，企业纳入投资性房地产一并核算。本次评估投资性房地产范围为一期、二期整体包含未办理权证部分。本次评估未考虑企业后期为扩建部分办理权证所需相关费用，此次评估扩建部分建筑面积数据来源企业房屋测绘报告（深圳市地籍测绘大队出具），如与评估基准日后房地产相关管理部门核准认定不一应以相关部门核定为准。

（六）截止评估基准日深圳市远鹏新天地科技有限公司加扩建部分未取得建设工程规划许可证，深圳市规划土地监察局于 2016 年 1 月 8 日出具了行政处罚决定书（文件编号：深规土监行罚（2015）15 号文）认定该加扩建部分为违章建筑，深圳市远鹏新天地科技有限公司进行了申诉，深圳市福田区城市管理行政执法局于 2016 年 11 月 23 日出具了解除限制房地产权决定书（文件编号：深福田规土监行案（2016）A002 号）取消了对该加扩建部分为违章建筑的认定。截止评估报告出具日，企业尚未缴纳相关罚款补办相关手续，如后期对加扩建部分有其他认定，本次与加扩建部分有关的评估值应作相应调整，提请报告使用者注意。

（七）截至评估基准日，评估对象存在抵押权，远鹏一期不动产登记证明证号：粤（2018）深圳市不动产证明第 0192667 号，抵押权人为中国华融资产管理股份有限公司湖北省分公司；远鹏二期不动产登记证明证号：粤（2018）深圳市不动产证明第 0111265 号，抵押权人为中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司。

（八）报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

在使用本评估结论时，提请报告使用者关注评估报告正文所披露的特别事项，并在利用本报告自行决策时给予充分考虑。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估论，应当阅读评估报告全文，应当注意本报告“特别事项说明”部分提及事项对评估结论的影响。

深圳市远鹏新天地科技有限公司

投资性房地产公允价值项目

资产评估报告书正文

北方亚事评报字[2018]第01-214号

福星惠誉控股有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正的原则，按照公认的资产评估方法，为福星惠誉控股有限公司确定投资性房地产公允价值事项所涉及的资产进行评估。本评估事务所评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查，对委托评估的资产在评估基准日（2018 年 12 月 31 日）所表现的市场价值作出了公允反映。

现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

1、企业概况

企业名称：福星惠誉控股有限公司（以下简称“福星惠誉”或“公司”）

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资） 住 所：东西湖区武汉银湖科技产业开发园 8 号

法定代表人：谭少群

统一社会信用代码：914201007257685192

注册资本：玖亿柒仟万元整

经营范围：对农业的投资；对影视行业的项目投资；房地产投资及开发；商

业及物业经营、管理；装配式建筑设计、生产、销售。

（二）被评估单位概况

1、企业概况

企业名称：深圳市远鹏新天地科技有限公司（以下简称“远鹏科技”）

公司地址：深圳市福田区福田保税区红柳道1号

法定代表人：谭少群

注册资本：9142.2917万元

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：1998年6月8日 营业期限至：5000年01月01日

统一社会信用代码：914403006189392983

经营范围：信息技术、网络技术的技术开发，电子产品的技术研发与技术咨询，工业产品的设计与研发，计算机软件的开发与上门维护，计算机辅助设备的上门安装及上门维护，电子产品及配件的销售及上门安装，办公用品的销售（以上均不含法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目）；企业管理咨询、商务信息咨询、会务策划、展览展示策划（不含人才中介、证券、保险、基金、金融业务及其它限制项目）；货物及技术进出口（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；房屋租赁。经营停车场。

2、历史沿革

远鹏科技前身深圳赛格柏狮电子有限公司是根据《中华人民共和国中外合资经营企业法》的有关规定，经深圳市福田区管理局【深保外复（1998）049】号文批准，于1998年6月8日成立的中外合资企业，企业法人营业执照注册号为“企合粤深总字第108328号”，注册资本为880万美元。柏狮精密模具（深圳）有限公司是根据《中华人民共和国外资企业法》的有关规定，经深圳市人民政府外【经贸深外资证字（1995）0721】号文批准，于1995年6月12日成立的外商独资企业，企业法人营业执照注册号为“企独粤深总字第303756号”。

根据深圳市保税区管理局【深保复（2003）16号】文件批复及合并双方的合并协议，由深圳赛格柏狮电子有限公司吸收合并柏狮精密模具（深圳）有限公司，

被吸收合并的柏狮精密模具（深圳）有限公司的所有债权、债务及所有财产由续存公司继承：公司注册资本由 880 万美元增至 1104.37 万美元。

根据深圳市经济贸易和信息化委员会【深经贸信息资字（2012）1773 号】文件批复及深圳赛格柏狮电子有限公司股东转让协议，深圳市鹏远投资股份有限公司持有深圳赛格柏狮电子有限公司 99.89% 股份，珠海澳视广告有限公司持有 0.11% 股权，后工商变更为深圳市远鹏新天地科技有限公司。2013 年，珠海澳视广告有限公司将持有远鹏科技 0.11% 股权转让给自然人叶国源，同年进行工商变更登记。2015 年，自然人叶国源将持有远鹏科技 0.11% 股份转让给深圳市鹏远投资股份有限公司，同年进行工商变更登记。截止至 2015 年底，深圳市鹏远投资股份有限公司持有远鹏科技 100.00% 股权。

2016 年深圳市鹏远投资股份有限公司将持有远鹏科技 100.00% 股权转让给深圳大志成投资有限公司，并在 2017 年进行工商变更登记。法人代表：曾思琪，地址：深圳市福田区福田保税区红柳道 1 号。公司经营范围：信息技术、网络技术的技术开发，电子产品的技术研发与技术咨询，工业产品的设计与研发，计算机软件的开发与上门维护，计算机辅助设备的上门安装及上门维护，电子产品及配件的销售及上门安装，办公用品的销售（以上均不含法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目）；企业管理咨询、商务信息咨询、会务策划、展览展示策划（不含人才中介、证券、保险、基金、金融业务及其它限制项目）；货物及技术进出口（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；房屋租赁。

2017 年 8 月 29 日深圳大志成投资有限公司将持有远鹏科技 100.00% 股权转让给深圳市融福投资有限公司，法人代表为谭少群。深圳市融福投资有限公司由福星惠誉控股有限公司 100% 控股。

3、远鹏科技公司成员信息

姓名	职务	产生方式
陈杰	总经理	聘任
肖建明	监事	聘任
谭少群、冯俊秀、陈杰	董事	聘任

4、远鹏科技近年资产及经营状况表

远鹏科技近年资产及经营状况表

单位：万元

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年11月30日
总资产	21502.82	132,234.73	131,391.21
负债合计	22828.02	52,554.97	49,331.36
所有者权益合计	-1325.20	79,679.76	82,059.85
项目	2016年	2017年	2018年（1-11）月
营业收入	4.08	1,252.49	2,777.84
利润总额	-148.08	4,838.23	2,380.09
净利润	-148.08	4,838.23	2,380.09

5、委托人与被评估单位关系

被评估单位由委托人全资子公司深圳市融福投资有限公司 100%控股。

（三）委托人以外的其他评估报告使用人

委托人以外的其他评估报告使用人为本次评估目的涉及的当事人及法律法规规定的其他使用人。

二、评估目的

根据资产评估委托合同的约定，本次评估目的是确定远鹏科技在评估基准日 2018 年 12 月 31 日申报的投资性房地产的公允价值，为其财务报告目的提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为申报的投资性房地产，具体评估范围为所有的 2 栋房地产（“赛格柏狮电子大厦一期”和“赛格柏狮电子大厦二期”）。

（一）委估资产具体明细：

1、编号为深房地字第 3000721483，房地产权证登记面积为 6208.65 平方米（1-2 层面积）；改造后一层夹层面积 1942.21 平方米。3-4 层面积 5771.13 平方米（1

楼层高近 6 米，2014 年企业改造为两层即 1 层现为 1 层、一层夹层、3 层、4 层未重新办理产权证，本次评估面积的确认根据委托人提供由深圳市地籍测绘大队做出的测绘结果确认改建部分房屋建筑物的面积。）

2、编号为深房地字第 3000721485，房地产权证登记面积为 20408.64 平方米（1-7 层面积）；2014 年开始改扩建，加盖 8-9 层，面积为 5126.03 m²，未办理产权证。本次评估面积的确认根据委托人提供由深圳市地籍测绘大队做出的测绘结果确认改建部分房屋建筑物的面积。

该两栋房地产于 2015 年改造扩建完毕已交付使用，截止评估基准日加盖部分尚未办理房地产权证。因改扩建部分与原物业为不可分整体，用途一致且均已整体打包出租，本次评估将 2 栋房地产整体作为投资性房地产一并核算。

3、截至评估基准日，评估对象存在抵押权，远鹏一期不动产登记证明证号：粤（2018）深圳市不动产证明第 0192667 号，抵押权人为中国华融资产管理股份有限公司湖北省分公司；远鹏二期不动产登记证明证号：粤（2018）深圳市不动产证明第 0111265 号，抵押权人为中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司。

4、委估资产基本状况明细表：

房地产基本状况明细表

	编号	深房地字第 3000721483
	宗地号	B105-92
赛格柏狮电子大厦 一期厂房房产证	使用权人	深圳市远鹏新天地科技有限公司
	坐落	福田保税区
	使用权类型	工业用地
	宗地面积（m ² ）	12000.36 m ²
	建筑面积（m ² ）	6208.65 m ²
	使用年限	1997.3.7-2047.3.6
	改扩建部分面积（无证）	5771.13 m ² 、一层夹层 1942.21 m ²
	抵押权利人	中国华融资产管理股份有限公司湖北省分公司
	抵押权证号	粤（2018）深圳市不动产证明第 0192667 号
赛格柏狮电子大厦 二期厂房房产证	编号	深房地字第 3000721485
	宗地号	B105-92
	使用权人	深圳市远鹏新天地科技有限公司
	坐落	福田保税区
	使用权类型	工业用地
	宗地面积（m ² ）	12000.36 m ²
	建筑面积（m ² ）	20408.64 m ²
	使用年限	1997.3.7-2047.3.6
	改扩建部分面积（无证）	5126.03 m ²

	抵押权利人	中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司
	抵押权证号	粤（2018）深圳市不动产证明第 0111265 号

（二）主要资产概况

本次评估房地产坐落福田保税区，离 3 号线地铁延长线终点站 5 分钟距离，规划 10 号线蓝花道站 3 分钟距离；紧邻深圳河，与香港米埔自然保护区一河之隔，视野开阔。保税区只有 1.3 平方公里，土地资源稀缺。随着 2015 年政府颁布的保税区空间改造规划，片区升值潜力巨大。

赛格柏狮电子大厦一期建筑面积 6208.65 平方米，宗地支号 B105-92（1）设计用途为工业，实际用途为办公；竣工日期 1998 年 1 月 16 日；层数 2 层，其中一层层高 6 米，二层层高 4.5 米。公司于 2014 年完成楼宇改造工程，一楼改造成 2 层，每层层高 3 米；楼上加盖 3-4 层，面积共 5771.13 m²，截止评估基准日改建部分尚未办理权证，本次对加建部分面积的确认以企业提供的房屋面积测绘报告为准。截止评估基准日由于历史原因大厦设计用途和实际用途不一致（初始设计用途为工业、改造后为商务办公）。

赛格柏狮电子大厦二期建筑面积 20408.64 平方米，宗地支号 B105-92（3）设计用途为工业，实际用途为办公；竣工日期 2000 年 6 月；层数 7 层，其中一层层高 4.5 米，二至七层层高 4 米。公司于 2014 年开始楼宇改造工程，楼上加盖两层即 8-9 层，加盖楼层面积共 5126.03 m²，截止评估基准日改建部分尚未办理权证，本次对加建部分面积的确认以企业提供的房屋面积测绘报告为准。截止评估基准日加盖楼层尚未办理产权证。由于历史原因大厦设计用途和实际用途不一致。

根据委托人提供的资料及评估人员实地查勘，委估对象存在租赁情况。一期已整体出租租赁方为深圳远鹏装饰集团有限公司，租赁截止期为 2022 年 1 月 10 日；二期一楼留有 110 平方为远鹏新科技内部员工办公区域，其他已整体打包出租，租赁截止期为 2022 年 2 月 1 日。截止评估基准日，委估对象存在抵押权。

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。评估范围具体楼层详见评估明细表。

项目介绍：柏狮大厦一期，现为远鹏装饰集团总部大楼。一期外立面实拍图如下：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053



二期，一层留有 110 平办公室为远鹏科技员工办公区域，其他楼层已整体出租。南向看香港米埔，视野开阔（5 楼拍摄），如下图所示：



一期结构与二期基本一致，二期电梯为 2 部；结构平面呈标准长方形形态。

一期进深约 50 米，开间约 59 米，开间稍大于进深；柱间距约 10 米，分割上可 5:5 分割；天井面积约 90 m²，对中间区域通风采光带来利好；每层 4 部电梯，3 部客梯，1 部货梯；每层层高达 5 米，空间开阔；每层 4 部电梯，3 部客梯，1 部货梯；目前均正常使用中，每层均做好洗手间。平面图如下图所示：



两栋房地产所在楼宇的主体结构为框架结构，初始用途为工业现已改造为商务办公。

赛格柏狮电子大厦一期建筑物装修：

外墙：外墙内保温，装饰面层局部为面砖、落地玻璃幕墙；

内墙：乳胶漆、贴砖、墙纸。

顶棚：刮腻子。

地面：水泥砂浆。

门：钢化玻璃。

窗：隔热断桥铝合金，中空玻璃。

卫生间：顶棚刮腻子，墙面砂浆糙平，地面做防水：预留给、排水接口。

电梯：高级品牌电梯。

赛格柏狮电子大厦二期建筑物装修：

外墙：外墙内保温，装饰面层局部为面砖、铝塑板或落地玻璃幕墙；

内墙：抹灰、刮腻子。

顶棚：刮腻子。

地面：水泥砂浆。

门：钢化玻璃。

窗：隔热断桥铝合金，中空玻璃。

卫生间：顶棚刮腻子，墙面砂浆糙平，地面做防水：预留给、排水接口。

电梯：高级品牌电梯。

评估范围不包括评估基准日应付工程款（包括相关规费）等已有负债及或有负债。

四、价值类型

本次评估的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。

按相关会计准则的要求，企业投资性房地产需按公允价值计量，因此以财务报告为目的而执行的本次评估采用的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2018 年 12 月 31 日。

本次资产评估基准日的确定，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，准确划定评估范围，准确高效地清查核验资产，合理选取评估作价依据的原则，在与委托人协商的基础上选取 2018 年 12 月 31 日为评估基准日。

本次评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）主要法律法规

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2014 年 7 月 29 日修正）；

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

3、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）

4、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过，自2007年10月1日起施行）；

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第72号2007年8月30日修订）；

6、《中华人民共和国会计法》（全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于1999年10月31日修订通过，2000年7月1日起施行）。

7、《深圳市经济特区房屋租赁管理条例》；

（二）准则依据

1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；

2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

7、《投资性房地产评估指导意见》中评协〔2017〕53号；

8、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

10、《企业会计准则第3号——投资性房地产》；

11、《以财务报告为目的的评估指南》（中评协〔2017〕45号）；

12、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）。

（三）经济行为文件

1、委托人与北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）就该项目签订的《资产评估委托合同》。

2、委托人投资性房地产采用公允价值计量的通知。

（四）重大合同协议、产权证明文件

1、建设工程规划许可证；

2、委估资产相关权证；

3、其他相关资料。

（五）采用的取价标准

1、房屋完损等级评定标准；

2、深圳市房地产交易信息；

3、评估人员所掌握的有关本次评估的市场价格资料及实地勘察所获取的资料。

（六）参考资料及其他

1、评估基准日投资性房地产科目明细账；

2、《全国资产评估参数资料选编》；

3、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；

4、国家有关部门发布的统计资料、技术标准及价格信息资料；

5、其他资料。

七、评估假设

本项目评估假设分为前提假设、基本假设和具体假设。各项假设分述如下：

（一）前提假设

1、交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制条件下进行的。

3、持续使用假设：持续使用假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。

（二）基本假设

1、假设被评估单位在未来所采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策在所有重要方面基本一致。

2、假设有关税赋基准和政策性收费等不发生重大变化。

3、假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

4、假设评估范围内的所有资产产权清晰，权属证书未来能够办理至远鹏科技名下。

5、本次评估基于项目所在地目前的房地产市场情况，对可预计销售价格进行了合理判断，但未考虑未来项目所在地房地产市场发生较大变化时对评估结果产生的影响。

（三）具体假设

1、评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日的市场价值的反映为假设条件。

2、假设本次评估委估资产现有用途不变且继续使用；已签租约合法、有效；已签租约实际已履行，不会改变和无故终止；已出租建筑物经营业态不会发生重大改变；企业持有意图不会改变。

3、本次评估假设委托人持有意图不会改变。假设评估对象持有期满后转售且售罄的目标能实现，假设评估对象实现销售时的销售情况、市场价格水平以及市场政策不发生重大变化。

如果上述各项假设条件不成立，将对评估结论产生重大影响。根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，资产评估师将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

八、评估方法

根据资产评估有关规定，遵循独立、客观、公正的原则及其他一般公认的评估原则，我们对远鹏科技委估范围内的资产进行了必要的核实及查对，查阅了有北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

关文件、资料，实施了我们认为必要的程序，在此基础上，根据资产评估目的和委估资产的具体情况，具体说明如下：

（一）评估方法的选择

所谓投资性房地产，是《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》及其应用指南所称的投资性房地产，即企业为赚取租金或资本增值两者兼有而持有的房地产。

根据《投资性房地产评估指导意见》中评协〔2017〕53 号规定，执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、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。

评估对象所在土地类型为工业用地，房屋建筑物实际用途为商务办公，现均已出租。根据企业提供租约，一期已整体出租租赁方为深圳远鹏装饰集团有限公司，租赁期限 2017 年 1 月 11 日起至 2022 年 1 月 10 日即本次评估企业拟持有期。持有期租金 68 元/平米/月；二期一楼 110 平为远鹏科技内部员工办公区域，其他整体出租。租赁期限至 2022 年 2 月 1 日止即本次评估拟持有期，持有期内租金 74 元/平米/月。

根据评估人员调查，评估对象所在区域租赁市场活跃，信息资料较易收集，具备收益法评估的条件，可采用收益法进行评估。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换成价值得到估价对象价值或价格的方法。根据《资产评估执业准则——不动产》及《投资性房地产评估指导意见》中评协〔2017〕53 号等文件规定，结合评估对象物业经营方式，本次评估采用报酬资本化法；通过对福田保税区及周边商业物业的持有情况调查，普遍为持有加转售模式，且根据物业的新旧程度持有期不等，本次以企业目前租约期为持有期即 3 年左右，故本次评估中设定持有期为租赁期，租赁期后转售。本次采用收益法中报酬资本化法的持有加转售模式。

未选用评估方法理由：

①假设开发法适用于具有投资开发潜力的房地产，本次评估投资性房地产对象系已建成房屋，故本次评估不可采用假设开发法。

②成本法适用于既无收益又很少发生交易的房地产，而投资性房地产对象作为办公商业用房，有一定的收益，故不适宜用成本法进行估价。

③评估对象所在区域交易市场活跃，信息资料较易收集，具备市场法评估的条件，但企业持有意图为持有待机转售，故本次评估不采用市场法评估。

（二）评估方法

2、收益法

收益法：预计评估对象未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。本次评估采用报酬资本化法持有加转售模式。

收益法公式：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：V—收益价值

A_i — 期间收益

V_t — 期末转售收益

Y_i — 未来第 i 年的报酬率

Y_t — 期末报酬率

t — 持有期（年）

九、评估程序实施过程和情况

本评估事务所自接受委托后，选派资产评估人员，组成专门的资产评估项目团队，正式进驻被评估单位开展评估工作，至最终出具评估报告，具体实施过程和情况如下：

具体过程如下：

（一）接受委托及进行评估准备

听取委托人介绍有关情况，明确评估目的，与委托人商定评估对象及评估范围，了解被评估单位及评估对象的基本情况，分析评估风险，并接受项目委托；北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

表格、资产评估需提供资料清单，对资产评估申报工作及需提供的资料进行了详细的解释。

（二）拟定评估计划

根据本项目的具体情况，制定了资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估计划和评估方案，本评估事务所分别派出专门的评估人员执行本次评估任务。

（三）资产核实

在远鹏科技提供资料的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了全面核实。核实内容主要为核实开发情况、完工程度、资产数量、产权、存放地点、管理制度及其他影响评估作价的重要因素。

（四）收集分析市场信息等评估资料

根据委托评估资产的实际状况和特点，通过多种途径搜集可比案例、询价，收集相关楼盘报价、近期公开刊物的有关价格信息、报价手册及互联网上的有关信息、定额标准、取费标准和有关调价文件、企业适用的税种、税率及享受的税收优惠政策等评估依据，以保证评估业务质量。

（五）评定估算

评估小组对从现场调查收集的资料进行分析、预测、估算、汇总和撰写评估技术说明，在此基础上，对于收益法下的评估结果进行分析后，按照有关规定要求，最终撰写出评估报告送交内部审核。

（六）提交报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。本事务所内部对评估报告初稿和工作底稿进行三级审核后，与委托人、产权持有人就评估报告有关内容进行必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按本评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托人提交正式评估报告。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律、法规和评估准则，本评估事务所本着独立、公正、客观的原则，实施了必要的评估程序，以资产持续使用、公开市场和适当的假设为前提，采用收益法对远鹏科技投资性房地产“赛格柏狮电子大厦一期”和“赛格柏狮电子大厦二期”两栋房地产价值进行了评估，最终确定上述资产在评估基准日所体现的市场价值为 1,303,410,225.00 元，大写人民币壹拾叁亿零叁佰肆拾壹万零贰佰贰拾伍元整。

表： 评估结果汇总表 单位：元

序号	名称	计量模式	取得日期	建筑面积	账面价值	评估价值	增值率%
1	赛格柏狮电子	公允价值	2012.04	13921.99	459,778,000.00	459,263,184.00	-0.11
2	赛格柏狮电子	公允价值	2012.04	25534.67	843,290,300.00	844,774,195.00	0.10
				39,456.66	1,303,068,300.00	1,303,410,225.00	0.03

根据《资产评估执业准则—评估报告》的规定，本评估报告结论的有效使用期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。即有效期自2018年12月31日起，至2019年12月30日止。

十一、特别事项说明

一、本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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他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发生变化时，评估结果一般会失效；

二、本次评估是在独立、客观、公正的原则下由评估机构作出的，评估机构及参加本次评估的工作人员与委托人或其他当事人无任何利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力；

三、由委托人提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财

务报表、会计凭证等，是编制本报告的基础；针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作，委托人应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责；

四、根据远鹏科技提供赛格柏狮电子大厦一期厂房房产证与赛格柏狮电子大厦二期厂房房产证显示：一期房地产共 2 层，1、2 层为有证面积共 6208.65 平方米，2014 年 1 层改造为 2 层，即一层，一层夹层面积 1942.21 平方米；其中一层夹层无房产证，一层夹层房屋面积以企业提供的房屋测绘报告（深圳市地籍测绘大队出具）为准，如与评估基准日后房地产相关管理部门核准认定不一应以相关部门核准为准。

五、赛格柏狮电子大厦一期于 2014 年改建时加盖 3-4 层，二期改建时加盖 8-9 层均已于 2015 年完工交付使用，截止评估基准日改建部分均未办理房地产权属证明，因改建部分与原主体为不可分割整体，目前已打包整体出租。本次评估将改建部分与原主体视为投资性房地产采用收益法整体评估，未考虑企业将来补办理相关权证所需费用，提请报告使用者注意。企业拟持有期按企业目前存在租约确定。

六、根据委托人提供的资料及评估人员实地查勘，委估对象存在租赁情况。一期已整体出租租赁方为深圳远鹏装饰集团有限公司，租赁期限 2017 年 1 月 11 日起至 2022 年 1 月 10 日即本次评估企业拟持有期。持有期租金 68 元/平米/月；二期一楼 110 平为远鹏科技内部员工办公区域，其他整体出租。租赁期限至 2022 年 2 月 1 日止即本次评估拟持有期，持有期内租金 74 元/平米/月。

七、截至评估基准日，评估对象存在抵押权，远鹏一期抵押权证号：粤（2018）深圳市不动产证明第 0192667 号，抵押权人为中国华融资产管理股份有限公司湖北省分公司；远鹏二期抵押权证号：粤（2018）深圳市不动产证明第 0111265 号，抵押权人为中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司。

八、评估师执行资产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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出评估师执业范围。评估过程中，评估人员已对被评估企业提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验。本次评估主要是对委估资产在合法存在的前提下，对其价值进行评估，而非对委估资产完整产权的界定和确认；

九、评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断；

十、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任；

十一、报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提和限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论；

十二、评估结论不考虑评估范围内未包括的负债及或有负债的影响。

十三、评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估；

十四、本评估报告只能用于此次评估所载明的评估目的，因评估报告使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在的评估机构无关；

十五、本报告含有若干附件，附件构成本报告重要组成部分，与报告正文具有同等法律效力。

以上有关事项提请报告使用者特别关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

一、本评估报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的，并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立；

二、本评估报告书及相应的评估结论系对委估资产于评估基准日市场价值的反映，只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

三、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

四、本评估报告仅供委托人为本次评估目的所对应的经济行为使用。评估报告书的所有权归评估机构所有，未征得本评估事务所同意，评估报告的内容不得被摘抄、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、资产评估报告日

资产评估报告日为本评估报告形成最终评估结论的日期，本评估报告日为二零一九年三月三十日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

资产评估师：王潇
(签名并盖章)

(盖章)

资产评估师：江水
(签名并盖章)

中国·北京市

二零一九年三月三十日

附 件

- 一、资产评估结果明细表
- 二、资产评估事务所企业法人营业执照、评估机构资格证书备案公告（2017-0066 号）及资产评估师职业资格登记卡文件。
- 三、经济行为文件
- 四、委托人及被评估单位营业执照复印件
- 五、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 六、委托人及被评估单位承诺函