

深圳市赛格集团有限公司
拟向深圳赛格股份有限公司
转让股权所涉及的
深圳市赛格地产投资股份有限公司
股东全部权益价值
评估报告

德正信综评报字[2016]第 023 号

评估基准日:2016 年 3 月 31 日

报告提交日期: 2016 年 7 月 29 日



DP International Appraisal Limited

德正信国际资产评估有限公司

32/F,Block A,Stars Plaza,
Huaqiang North Road,Futian District,Shenzhen,China
中国深圳市福田区华强北路群星广场 A 座 3201
Tel: +86(755)82256682 / Fax: +86(755)82355030

目 录

第一册、评估报告

注册资产评估师的声明	1
评估报告摘要	1
评估报告	1
一、 委托方概况	1
二、 被评估企业的概况	2
三、 其他评估报告使用者	13
四、 评估目的	13
五、 评估对象和评估范围	13
六、 价值类型及其定义	23
七、 评估基准日	23
八、 评估依据	24
九、 评估方法	25
十、 评估程序实施过程和情况	27
十一、 评估假设	28
十二、 评估结论	29
十三、 特别事项说明	30
十四、 评估报告使用限制说明	34
十五、 评估报告日	35
报告附件	
附件一 与评估目的相对应的经济行为文件	
附件二 被评估企业于评估基准日经审计后的会计报表	
附件三 委托方与被评估企业法人营业执照	
附件四 评估对象涉及的主要权属证明资料	
附件五 委托方和相关当事方的承诺函	
附件六 签字注册资产评估师的承诺函	
附件七 资产评估机构资格证书	
附件八 评估机构法人营业执照副本	
附件九 参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件	

第二册、评估说明

- 第一部分、关于评估说明使用范围的声明
- 第二部分、企业关于进行资产评估有关事项的说明
- 第三部分、评估范围和资产清查情况的说明
- 第四部分、成本法评估技术说明
- 第五部分、收益法评估技术说明
- 第六部分、评估结论及其分析

第三册、长期投资说明

- 第 1 章 长期投资的概况及评估方法
- 第 2 章 深圳市赛格新城市建设发展有限公司的评估
- 第 3 章 深圳市赛格新城市商业运营有限公司的评估
- 第 4 章 西安赛格康鸿置业有限公司的评估
- 第 5 章 北京赛格置业发展有限公司的评估
- 第 6 章 惠州市群星房地产开发有限公司的评估
- 第 7 章 深圳市赛格物业管理有限公司的评估
- 第 8 章 长期股权投资评估结果

第四册、评估明细表

- 第一部分、深圳市赛格地产投资股份有限公司评估明细表
- 第二部分、深圳市赛格新城市建设发展有限公司评估明细表
- 第三部分、深圳市赛格新城市商业运营有限公司评估明细表
- 第四部分、西安赛格康鸿置业有限公司评估明细表
- 第五部分、北京赛格置业发展有限公司评估明细表
- 第六部分、惠州市群星房地产开发有限公司评估明细表
- 第七部分、深圳市赛格物业管理有限公司评估明细表

注册资产评估师的声明

深圳市赛格集团有限公司和深圳赛格股份有限公司：

受双方共同委托，本公司对深圳市赛格集团有限公司拟向深圳赛格股份有限公司转让股权所涉及的深圳市赛格地产投资股份有限公司之股东全部权益价值进行了认真的评定估算，并形成了资产评估报告书。在资产评估报告书载明的评估目的及价值定义、前提条件下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、我们在执行本资产评估业务中，遵循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。

2、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估企业（或者产权持有单位）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。

3、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。

4、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即 2016 年 3 月 31 日至 2017 年 3 月 30 日）有效。

5、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。

6、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条件、特别事项和使用限制及其对评估结论的影响。

7、注册资产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，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评估对象可实现价格的保证。

8、被评估企业存在的可能影响资产评估值的有关事项，在委托评估时未作特殊说明，而在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

深圳市赛格集团有限公司
拟向深圳赛格股份有限公司
转让股权所涉及的
深圳市赛格地产投资股份有限公司
股东全部权益价值
评估报告摘要

德正信综评报字[2016]第 023 号

谨提请本报告书阅读者和使用者注意：本摘要内容均摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当全面阅读评估报告正文。

深圳德正信国际资产评估有限公司接受深圳市赛格集团有限公司（以下简称「赛格集团」）和深圳赛格股份有限公司（以下简称「深赛格」）的共同委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对深圳市赛格地产投资股份有限公司（以下简称「赛格地产」）的股东全部权益价值于 2016 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估，现将评估报告正文中的主要内容摘要如下：

评估目的：本次评估系对「赛格地产」于 2016 年 3 月 31 日的股东全部权益价值进行评估，为「赛格集团」拟向「深赛格」转让所持有的「赛格地产」股权提供价值参考依据。

评估对象：「赛格地产」的股东全部权益价值。

评估范围：「赛格地产」申报的截至 2016 年 3 月 31 日的全部资产以及相关负债，其中：资产总额账面值为 131,597.39 万元，负债总额 103,705.63 万元，所有者权益 27,891.76 万元。该等资产/负债业经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）出具了中天运（2016）审字第 90832 号审计报告。

价值类型：市场价值。

评估方法：本次评估采用资产基础法和收益法对「赛格地产」的股东全部权益价值进行评估，并对两种方法的评估结果综合分析后确定评估值。

评估结论：

采用资产基础法评估的「赛格地产」股东全部权益价值于评估基准日 2016 年 3 月 31 日的评估值为：267,510.34 万元人民币。

采用收益法评估的「赛格地产」股东全部权益价值于评估基准日 2016 年 3 月 31 日的评估值为：226,035.93 万元人民币。

经综合分析，本次评估以资产基础法的估值结果作为本报告的评估结论，即：

「赛格地产」股东全部权益价值于评估基准日 2016 年 3 月 31 日的评估结果为：
267,510.34 万元人民币（大写：人民币贰拾陆亿柒仟伍佰壹拾万叁仟肆佰元整）。

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。

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即 2016 年 3 月 31 日至 2017 年 3 月 30 日）有效。

德正信综评报字[2016]第 023 号

深圳市赛格集团有限公司
拟向深圳赛格股份有限公司
转让股权所涉及的
深圳市赛格地产投资股份有限公司
股东全部权益价值

评估报告

深圳市赛格集团有限公司和深圳赛格股份有限公司：

深圳德正信国际资产评估有限公司接受双方的共同委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对深圳市赛格集团有限公司拟向深圳赛格股份有限公司转让股权所涉及的「赛格地产」股东全部权益价值于 2016 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方概况

（一）委托方一：

委托方名称：深圳市赛格集团有限公司（以下简称「赛格集团」）

注册地址：深圳市福田区华强北路 2 号赛格广场 61-62 楼

法定代表人：孙盛典；注册资本：138,112.16 万元人民币；

企业类型：有限责任公司

经营期限：自 1984 年 8 月 23 日起至 2047 年 8 月 23 日止

经营范围：电子产品，家用电器，玩具，电子电信设备及器材、仪器仪表、汽摩配件、电脑及配件、办公自动化设备及用品、电子化工项目的生产研究（生产场地另办执照）；承接各种电子系统工程项目；开办电子通信类专业市场；人才培养；房地产开发（在合法取得土地使用权的地块上从事开发）；房地产经纪；货运代理；物流仓储；深圳市赛格广场高层观光及配套餐饮、商场、展览业务；网络和信息工程的技术开发及维护；经营进出口业务；赛格注册商标有偿使用许可；投资咨询；投资管理；代理记账；企业登记代理。

（二）委托方二：

委托方名称：深圳赛格股份有限公司（以下简称「深赛格」）

注册地址：深圳市福田区华强北路群星广场 A 座三十一楼

法定代表人：王立；注册资本：78,479.901 万元人民币；

企业类型：上市股份有限公司

经营期限：自 1996 年 7 月 16 日起至 2046 年 12 月 31 日止

经营范围：国内商业、物资供销业（不含专营、专控和专卖商品）；兴办实业（具体项目另行申报），经济信息咨询。物业租赁；房地产经纪；开办赛格电子专业市场（专业市场执照另行申办）。

二、被评估企业的概况

（一）企业基本情况

1、注册情况

企业名称：深圳市赛格地产投资股份有限公司（以下简称「赛格地产」）

注册地址：深圳市福田区华强北路群星广场 A38 楼

法定代表人：胡建平；注册资本：10250 万元人民币；企业类型：股份有限公司

经营期限：自 1986 年 12 月 5 日起至 2029 年 7 月 26 日止永续经营

评估基准日经营范围：在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营，承包各种电子系统工程，提供中外电子与机电设备配套服务，生产经销电子系统工程需要的各种材料、电子设备和有关的机电产品。经营物业管理、购销建筑材料、装饰材料；经营深府办函[1994]192 号文规定的自用物品及设备的进口业务；装修工程；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；兴办实业（具体项目另行申报）、经济信息咨询（不含限制项目）。房地产经纪。

2016 年 4 月 15 日，「赛格地产」变更了经营范围，变更后的经营范围为：在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营，承包各种电子系统工程，提供中外电子与机电设备配套服务，生产经销电子系统工程需要的各种材料、电子设备和有关的机电产品；经营物业管理、购销建筑材料、装饰材料；经营深府办函[1994]192 号文规定的自用物品及设备的进口业务；装修工程；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；兴办实业（具体项目另行申报）、经济信息咨询（不含限制项目）；房地产经纪；专业市场的开办、经营及管理；电子、通讯数码产品及配件的购销。（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）。

企业于 1986 年 12 月 5 日在深圳市工商行政管理局进行工商登记。

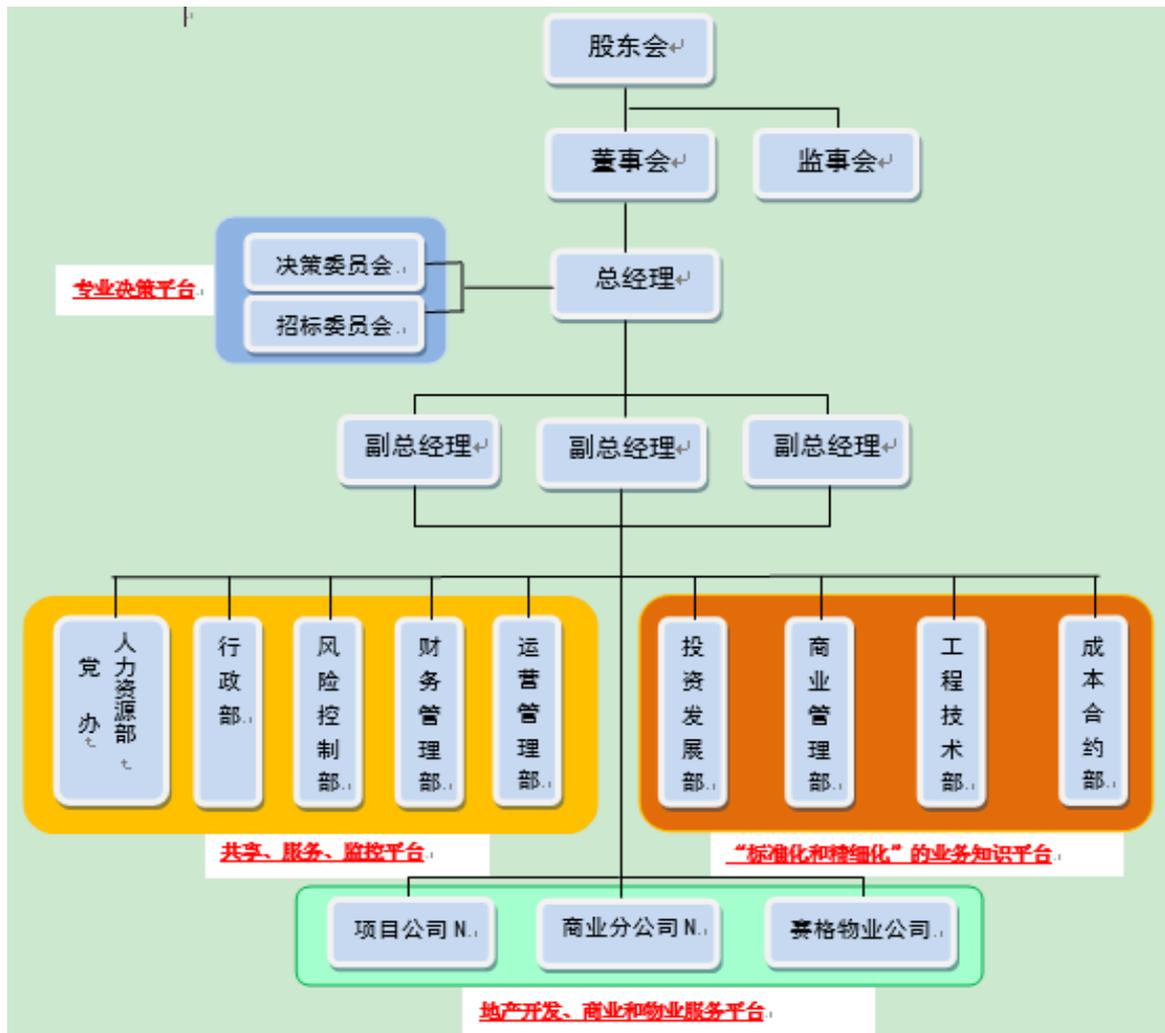
2、 股东情况

评估基准日「赛格地产」的各股东出资及持股比例如下：

投资方名称		出资额（万元）	持股比例%
1	深圳市赛格集团有限公司	8,100.00	79.02
2	内部职工股	1,250.00	12.20
3	深圳市荣其机电设备有限公司	450.00	4.39
4	深圳市赛格地产投资股份有限公司工会委员会	450.00	4.39
合 计		10,250.00	100.00

3、 经营管理架构

评估基准日「赛格地产」的经营管理架构图如下：



4、 长期投资情况

评估基准日「赛格地产」的长期投资单位如下：

序号	被投资单位简称	注册资本(万元)	持股比例	备注
1	深圳市赛格物业管理有限公司	1,500.00	100.00%	
2	惠州市群星房地产开发有限公司	2,300.00	88.00%	
3	西安赛格康鸿置业有限公司	10,000.00	55.00%	
4	深圳市赛格新城市建设发展有限公司	1,388.00	52.0461%	
5	北京赛格置业发展有限公司	2,000.00	50.00%	
6	惠州赛格公司		35.00%	已停业。
7	东莞赛格公司		60.00%	已停业。
8	惠阳赛格公司		100.00%	已吊销。
9	大亚湾赛格工程公司		100.00%	已停业。
10	海南依迪房产公司		100.00%	异常。
11	北京天正公司		100.00%	已吊销。
12	海联公司		5.00%	已吊销。
13	莫斯科公司		40.00%	已停业。
14	赛格广场投资公司		5.00%	已停业。
15	深圳市弘格文化发展有限公司	300.00	100.00%	未出资
16	深圳赛格智美体育文化发展有限公司	5,000.00	35.00%	已出资
17	深圳市赛格地产投资发展有限公司	16,667.00	40.00%	未出资

注：上表中序号 6、7、9、13、14 停业；序号 8、11、12 吊销；序号 10 异常。序号 6-14 所对应长期投资企业已经全额计提减值准备。序号 15 和 17 成立时间较短，「赛格地产」分期出资，至评估基准日尚未到达约定出资日期，故未出资。

评估基准日，深圳市赛格地产投资发展有限公司的长期投资情况如下：

被投资单位名称	注册资本(万元)	持股比例	备注
深圳市赛富投资控股有限公司	10,000.00	51.00%	2016年1月27日投资

评估基准日，深圳市赛格新城市建设发展有限公司的长期投资情况如下：

被投资单位名称	注册资本(万元)	持股比例	备注
深圳市赛格新城市商业运营有限公司	11,718.00	100.00%	实收资本为零。

(二) 企业历史沿革

1、公司成立

「赛格地产」的前身系深圳电子工程公司。1986年10月31日，深圳市人民政府出具《关于组建“深圳电子工程公司”的批复》（深府[1986]649号），同意深圳电子集团公司组建“深圳电子工程公司”，注册资本200万元。1987年1月，深圳市金鹏会计师事务所出具《验资报告》，确认深圳电子工程公司注册资本为200万元，其中固定资产（在建工程装配车间厂房）150万元，流动资金50万元。

1986年12月5日，深圳电子工程公司在深圳市工商局注册成立（执照号：深新企字03080号），公司性质为全民所有制公司，成立时注册资本为200万元。

根据赛格集团及「赛格地产」的说明，前述赛格集团用于出资的在建工程装配车间厂房为现有的赛格工业大厦 2 栋 4 层房产，出资金额为人民币 150 万元，自出资时即交付「赛格地产」使用，但因出资时尚未办证，因此无法办理过户手续，后因办事人员疏忽，将该房产连同其他归属于赛格集团的赛格工业大厦房产一并登记至赛格集团名下，后因工业楼宇限整体转让的限制一直未能办理过户登记手续。

赛格集团作为出资的赛格工业大厦 2 栋 4 层房产自出资时即由赛格集团交付「赛格地产」使用，且至今一直由「赛格地产」占有、使用并收取相应的经营收益。赛格集团与「赛格地产」对该物业资产的实际权属并不存在争议。

2、1987年11月，变更名称

1987 年 9 月 21 日，经深圳市人民政府办公厅《关于深圳电子集团九家直属公司统一更名的批复》（深府办[1987]824 号）批准，同意深圳电子工程公司变更名称为深圳赛格电子工程发展公司。

上述更名已于 1987 年 11 月 13 日依法在深圳市工商局办理完毕工商变更登记手续。

3、1989年7月，变更注册资本及变更公司名称

1989 年 6 月 2 日，深圳市投资管理公司出具《深圳市国营企业验资证明书》（深投[1989]验字第 73 号），确认深圳赛格电子工程发展公司实收资本变更为 423.6 万元。

1989 年 7 月 26 日，深圳赛格电子工程发展公司变更注册资本为 424 万元，变更名称为深圳市赛格电子工程发展公司，并就前述事项办理了工商变更登记。本次变更完成后，深圳市赛格电子工程发展公司的股本结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
深圳电子集团公司	424.00	100.00%

4、1992年4月，变更注册资本

1992 年 3 月 11 日，深圳中华会计师事务所出具的《查账报告》（专审报字[1992]第 A023 号），确认深圳赛格电子工程发展公司截至 1992 年 2 月 29 日止净资产（实有资本）为 14,652,165.76 元，1992 年 3 月 21 日，深圳市投资管理公司资本评估中心确认前述事项属实。

1992 年 4 月 6 日，深圳市赛格电子工程发展公司实收资本变更为 1,465 万元并办理了工商变更登记。本次变更完成，深圳市赛格电子工程发展公司的股本结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
深圳电子集团公司	1,465.00	100.00%

5、1993年8月，改制为股份有限公司

1992年12月25日，经深圳市人民政府办公厅《关于同意深圳市赛格电子工程发展公司改组为股份有限公司的批复》（深府办复[1992]687号）批准，同意深圳市赛格电子工程发展公司改组为深圳市赛格工程实业股份有限公司，并确认深圳市赛格电子工程发展公司截止到1992年8月31日的账面净资产1,804.3742万元，经评估后的净资产4,690.6213万元，评估增值2,886.2471万元；同意深圳市赛格电子工程发展公司计提1,650万元折为1,650万股转为股本，其中增加法人股450万股，内部职工股700万股；计提825万元作为法定资本公积。公司的股份总额为2,800万股，均为普通股，每股1元，计2,800万元为公司注册资本，其中深圳赛格集团公司持有1,650万股、深圳宝安银达实业有限公司持有180万股、深圳市住宅局英利贸易商行持有180万股、深圳市赛格劳动服务公司持有90万股、内部职工股700万股。

1993年6月25日，经深圳市人民政府经济体制改革办公室《关于深圳市赛格电子工程发展公司增大股本及股本结构调整的批复》（深改复[1993]72号）批准，确认深圳市赛格电子工程发展公司截止到1992年8月31日评估后的净资产为4,690.6213万元，同意深圳市赛格电子工程发展公司从评估增值2,886.2471万元中提取1,450.6213万元转为公积金，其余资产净值3,240万元全部折为3,240万股，由深圳赛格集团公司持有；深圳市赛格劳动服务公司不再参与认购、持有公司股份；公司股份总额为4,300万股，其中增量发行1,060万股，均为普通股，每股1元，计4,300万元为公司注册资本，其中深圳赛格集团公司持有3,240万股、深圳宝安银达实业有限公司持有180万股、深圳市住宅局英利贸易商行持有180万股、内部职工持有700万股。

1993年7月9日，经深圳市证券管理办公室《关于同意深圳市赛格工程实业股份有限公司发行内部股份证的批复》（深证办复[1993]60号）批准，同意深圳市赛格工程实业股份有限公司发行内部股份证4,300万股。1993年9月13日，经深圳市证券管理办公室《关于深圳市赛格电子工程实业股份有限公司调整股本结构的批复》（深证办复[1993]108号）批准，同意将内部职工持股由700万股调整为500万股，总股本相应调整为4,100万股。

深圳中华会计师事务所对深圳市赛格电子工程发展公司截至1992年8月31日止

所拥有的全部资产进行评估，并出具了《深圳市赛格电子工程发展公司资产评估及资产净值验证结果报告书》（资评报字[1992]第 B201 号），确认深圳市赛格电子工程发展公司资产净值为 4690.6213 万元。

1993 年 8 月 18 日，深圳市赛格工程实业股份有限公司召开创立暨第一次股东大会。

1993 年 9 月 14 日，深圳中华会计师事务所出具《验资报告书》（验资报字[1993]第 B290 号），确认截至 1993 年 7 月 31 日止，深圳市赛格工程实业股份有限公司的实收股本金人民币 4,100 万元。

1993 年 10 月 4 日，深圳市赛格工程实业股份有限公司办理了变更名称的工商登记。深圳赛格电子工程发展公司变更为股份公司后，股本结构如下表所示（金额单位：人民币万元）：

股东名称	注册资本	出资比例
深圳赛格集团公司	3,240.00	79.02%
深圳宝安银达实业有限公司	180.00	4.39%
深圳市住宅局英利贸易商行	180.00	4.39%
内部职工股	500.00	12.20%
合计	4,100.00	100.00%

6、1993年7月，股东名称变更

1993 年 6 月 14 日，经深圳市工商局核准，深圳宝安银达实业有限公司变更名称为深圳市亿银达工贸公司（NO.001467）。1993 年 7 月 9 日，经深圳市工商局核准，深圳市英利贸易商行变更名称为深圳市英利实业公司。变更完成后，深圳赛格电子工程发展公司股本结构如下：

股东名称	持股数（万股）	持股比例
深圳赛格集团公司	3,240.00	79.02%
深圳市亿银达工贸公司	180.00	4.39%
深圳市英利实业公司	180.00	4.39%
内部职工股	500.00	12.20%
合计	4,100.00	100.00%

7、1997年5月，规范为募集设立的股份有限公司

1997 年 5 月 28 日，经深圳市证券管理办公室《关于深圳市赛格工程实业股份有

限公司规范的批复》（深证办复[1997]42号）批准，同意公司规范为募集设立的股份有限公司。

8、1999年6月，股权转让

1998年11月8日，深圳市亿银达工贸公司与深圳市赛格工程实业股份有限公司工会签署《股权转让合同》，合同约定深圳市亿银达工贸公司以297万元将其持有深圳市赛格工程实业股份有限公司180万股，计4.39%转让给深圳市赛格工程实业股份有限公司工会。该股权转让已经深圳市赛格工程实业股份有限公司第四次股东大会审议通过。1998年12月18日，广东省深圳市公证处对前述股权转让协议书签约行为予以公证（（98）深证经字第1701号）。

1998年12月2日，经深圳市证券管理办公室《关于深圳市赛格工程实业股份有限公司股份转让的函复》（深证办复[1998]87号）确认，对上述转让事项不表示异议。1999年7月7日，经深圳市经济体制改革办公室《关于深圳市赛格工程实业股份有限公司股权转让中有关问题的函复》（深改函[1999]001）确认，“深证办复[1998]87号”文有效。1999年5月13日，经深圳市总工会《关于投资参股深圳市赛格工程实业股份有限公司的批复》（深工企[1998]18号）批准，同意上述深圳市赛格工程实业股份有限公司工会委员会参股事宜。

1999年7月27日，本次股权转让已由深圳市广信会计师事务所对公司进行了整体评估，并出具《资产评估报告书》（深广信会评[1999]第C023号），确认以1999年4月16日为评估基准日，公司净资产为11,537.52万元。

1999年6月1日，深圳市赛格工程实业股份有限公司办理了工商变更登记。股权转让完成后，深圳市赛格工程实业股份有限公司股本结构如下表所示（金额单位：人民币万元）：

股东名称	注册资本	出资比例
深圳赛格集团公司	3,240.00	79.02%
深圳市英利实业公司	180.00	4.39%
深圳市赛格工程实业股份有限公司工会委员会	180.00	4.39%
内部职工股	500.00	12.20%
合计	4,100.00	100.00%

9、2000年4月，股东更名

1998年6月30日，经深圳市工商局核准，深圳市赛格工程实业股份有限公司股东深圳市英利实业公司变更名称为深圳市住宅经营管理有限公司。2000年4月18日，

深圳市赛格工程实业股份有限公司申请办理工商变更登记，因深圳市英利实业公司 4.39%被福田区法院（[1998]执 240）冻结，股东名称仍显示为深圳市英利实业公司。

变更完成后，深圳市赛格工程实业股份有限公司股本结构如下表所示（金额单位：人民币万元）：

股东名称	注册资本	出资比例
深圳赛格集团公司	3,240.00	79.02%
深圳市住宅经营管理有限公司	180.00	4.39%
深圳市赛格工程实业股份有限公司工会委员会	180.00	4.39%
内部职工股	500.00	12.20%
合计	4,100.00	100.00%

10、2001年4月，股权转让

1997年7月24日，经深圳市工商局核准，深圳市赛格工程实业股份有限公司股东深圳赛格集团公司变更名称为深圳市赛格集团有限公司。2001年4月30日，广东省深圳市福田区人民法院作出民事裁定书（（1998）深福法执字第 240-2 号），裁定将深圳市住宅经营管理有限公司持有的深圳市赛格工程实业股份有限公司 4.39%的股权作价 300 万元变卖给案外人深圳市荣其机电设备有限公司持有。2001年5月8日，广东省深圳市福田区人民法院作出协助执行通知书（（1998）深福法执字第 240 号），请深圳市工商局协助执行前述裁定事项。2001年5月12日，深圳市赛格工程实业股份有限公司股东大会决议，同意前述股权转让事宜。

2001年6月19日，深圳市赛格工程实业股份有限公司办理了工商变更登记。变更完成后，深圳市赛格工程实业股份有限公司股本结构如下表所示（金额单位：人民币万元）：

股东名称	注册资本	出资比例
深圳市赛格集团有限公司	3,240.00	79.02%
深圳市荣其机电设备有限公司	180.00	4.39%
深圳市赛格工程实业股份有限公司工会委员会	180.00	4.39%
内部职工股	500.00	12.20%
合计	4,100.00	100.00%

11、2009年9月，未分配利润和资本公积转增股本

2009年6月15日，深圳市赛格工程实业股份有限公司 2008 年度股东大会会议决议通过了《关于转增股本金的方案》，同意公司注册资本由 4,100 万元增加至 10,250

万元。2009年8月3日，深圳市赛格工程实业股份有限公司修改公司章程，确认以公司截止2008年末分配利润4,305万元、资本公积金1,845万元合计6,150万元转增注册资本，增资后公司注册资本为10,250万元。2009年7月5日，深圳银华会计师事务所（普通合伙）出具《验资报告》（深银华验字（2009）第011号），确认截至2009年6月18日止，深圳市赛格工程实业股份有限公司将截止至2008年末分配利润4,305万元、资本公积1,845万元合计6,150万元转增为新增注册资本，其中：深圳市赛格集团有限公司转增4,860万元，职工股转增750万元，深圳市荣其机电设备有限公司转增270万元，公司工会转增270万元，变更后的累积注册资本实收金额为10,250万元。

2009年9月30日，深圳市赛格工程实业股份有限公司办理了工商变更登记。本次转增股本完成后，深圳市赛格工程实业股份有限公司股本结构如下表所示：

股东名称	注册资本	出资比例
深圳市赛格集团有限公司	8,100.00	79.02%
深圳市荣其机电设备有限公司	450.00	4.39%
深圳市赛格工程实业股份有限公司工会委员会	450.00	4.39%
内部职工股	1,250.00	12.20%
合计	10,250.00	100.00%

12、2013年1月，变更公司名称

2012年11月2日，经深圳市赛格工程实业股份有限公司2012年第二次临时股东大会决议，同意公司名称变更为深圳市赛格地产投资股份有限公司，并修改公司章程。

2013年1月16日，「赛格地产」办理了工商变更登记。

13、2014年6月，变更股东名称

2014年6月23日，「赛格地产」作出发起人名称变更的决定，将发起人“深圳市赛格工程实业股份有限公司工会委员会”变更为“深圳市赛格地产投资股份有限公司工会委员会”。2013年6月25日，「赛格地产」就前述变更事项修改了公司章程。

2014年6月25日，「赛格地产」办理了工商变更登记。本次股东更名完成后，「赛格地产」股本结构如下表所示（金额单位：人民币万元）：

股东名称	注册资本	出资比例
深圳市赛格集团有限公司	8,100.00	79.02%
深圳市荣其机电设备有限公司	450.00	4.39%
深圳市赛格地产投资股份有限公司工会委员会	450.00	4.39%
内部职工股（318人）	1,250.00	12.20%
合计	10,250.00	100.00%

(三) 企业历史财务资料

「赛格地产」评估基准日及前二年简要合并资产负债表如下（金额单位：人民币万元）：

科目/年度	2014-12-31	2015-12-31	2016/3/31
流动资产	206,180.51	287,243.65	290,341.94
非流动资产	54,844.63	8,135.14	9,635.57
其中：可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	-	-	1,750.44
投资性房地产	50,739.84	6,146.72	5,899.74
固定资产	880.82	846.18	829.21
商誉	-	-	-
长期待摊费用	33.53	11.30	10.20
递延所得税资产	3,190.44	1,130.94	1,145.97
其他非流动资产			
资产合计	261,025.14	295,378.79	299,977.51
流动负债	119,317.81	163,988.85	116,925.93
非流动负债	75,939.39	64,301.41	108,907.12
负债合计	195,257.20	228,290.25	225,833.05
股东权益合计	65,767.94	67,088.53	74,144.46

截至评估基准日，被评估企业评估基准日及前二年合并损益表如下（金额单位：人民币万元）：

科目/年度	2014	2015	2016(1-3)
一、营业收入	34,476.07	72,658.44	18,650.46
减：营业成本	19,838.06	47,915.71	10,866.26
营业税金及附加	3,161.34	9,812.52	2,086.11
销售费用	940.47	2,031.12	596.85
管理费用	4,848.02	5,334.58	1,215.16
财务费用	-79.05	68.74	239.32
资产减值损失	254.97	30.74	10.75
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	844.19	306.70	23.12
汇兑收益			
二、营业利润	6,356.46	7,771.73	3,659.14
加：营业外收入	11,803.71	113.59	6,066.21
减：营业外支出	38.16	138.10	14.33
三、利润总额	18,122.01	7,747.22	9,711.02
减：所得税费用	4,899.63	2,810.05	2,655.10
四、净利润	13,222.39	4,937.17	7,055.92

「赛格地产」评估基准日及前二年简要母公司资产负债表如下（金额单位：人民币万元）：

科目/年度	2014-12-31	2015-12-31	2016/3/31
流动资产	108,727.59	121,789.19	116,222.59
非流动资产	13,526.00	13,877.15	15,374.80
其中：可供出售金融资产			-
持有至到期投资			-
长期应收款			
长期股权投资	5,325.20	6,559.27	8,309.71
投资性房地产	6,959.11	6,135.83	5,889.74
固定资产	273.44	225.51	218.93
在建工程			
长期待摊费用	21.58	11.30	10.20
递延所得税资产	946.67	945.25	946.22
其他非流动资产			
资产合计	122,253.60	135,666.34	131,597.39
流动负债	55,508.65	105,562.61	71,805.63
非流动负债	48,100.00	7,800.00	31,900.00
负债合计	103,608.65	113,362.61	103,705.63
股东权益合计	18,644.95	22,303.73	27,891.76

截至评估基准日，被评估企业评估基准日及前二年母公司损益表如下（金额单位：人民币万元）：

科目/年度	2014	2015	2016(1-3)
一、营业收入	9,079.01	9,349.56	2,597.47
减：营业成本	2,635.72	2,524.40	497.83
营业税金及附加	508.60	523.58	151.30
销售费用	-	-	-
管理费用	2,130.67	2,321.57	590.79
财务费用	-56.37	-94.63	-15.45
资产减值损失	2.34	-5.70	3.89
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	1,208.81	4,062.57	23.12
汇兑收益			
二、营业利润	5,066.85	8,142.92	1,392.23
加：营业外收入	11.33	4.04	6,059.43
减：营业外支出	10.00	26.37	-
三、利润总额	5,068.18	8,120.59	7,451.66
减：所得税费用	1,145.96	1,079.31	1,863.63
四、净利润	3,922.22	7,041.28	5,588.03

注：上述财务数据摘自中天运会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中天运（2016）审字第

90832 号审计报告。

（四）企业产品及经营状况

「赛格地产」于 1986 年成立，隶属于深圳市国有资产监督管理委员会，是一家集土地开发、房地产开发、商业地产经营、物业管理和商业运营为一体的综合性股份制企业，拥有房地产开发二级资质。

「赛格地产」先后开发了深圳市赛格工业科技园、深圳市赛格广场、经济大厦、工业大厦、庆安航空大厦、八卦岭光纤小区、南山外来人口安置区、赛格苑、紫玉花园、莲花三村综合市场及幼儿园、群星广场、广东惠州东方威尼斯等。

「赛格地产」目前在建的项目主要有西安赛格广场项目、惠州赛格假日广场、赛格 ECO 中心（赛格国际电子产业中心）。

截至评估基准日，「赛格地产」用于出租的物业主要位于深圳市赛格工业科技园、群星广场 A 座、赛格苑、新阁小区位、依迪综合市场等。

三、其他评估报告使用者

本评估报告的其他使用者包括：依照相关规定，对评估报告及其所对应经济行为负有审批、核准、备案等职责的上级主管单位及监督管理部门。

四、评估目的

本次评估系对「赛格地产」于 2016 年 3 月 31 日的股东全部权益价值进行评估，为「赛格集团」拟向「深赛格」转让所持有的「赛格地产」股权提供价值参考依据。

本次评估目的所对应的经济行为已经深圳市人民政府国有资产监督管理委员会深国资委函[2016]24 号《深圳市国资委关于深圳市赛格集团有限公司推动深赛格重大资产重组工作的立项批复》批准。

对于将本报告全部或部分作除上述目的以外的其它目的之用的客观性和可行性，本公司未作研究，故对因此而造成的任何后果不负有责任。

五、评估对象和评估范围

本次评估对象为：「赛格地产」的股东全部权益价值。

其对应的评估范围为「赛格地产」申报的截至 2016 年 3 月 31 日的全部资产以及相关负债，其中：资产总额账面值为 131,597.39 万元，负债总额 103,705.63 万元，所有者权益 27,891.76 万元。该等资产/负债业经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）出具了中天运（2016）审字第 90832 号审计报告。具体资产状况如下表所示（金

额单位：人民币万元）：

项目	账面值	项目	账面值
流动资产	116,222.59	流动负债	71,805.63
非流动资产	15,374.80	非流动负债	31,900.00
其中：可供出售金融资产	-	负债合计	103,705.63
持有至到期投资	-		
长期应收款	-		
长期股权投资	8,309.71		
投资性房地产	5,889.74		
固定资产	218.93		
在建工程	-		
长期待摊费用	10.20		
递延所得税资产	946.22		
其他非流动资产	-		
资产合计	131,597.39	股东权益合计	27,891.76

委托评估对象和评估范围与前述评估目的中所述的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）主要实物资产情况

本次评估范围内的实物资产包括房地产（含房地产开发项目）和设备类资产。

1. 房地产

「赛格地产」申报的房地产主要有：位于深圳市福田区华强片区的赛格工业区单身宿舍、赛格科技园厂房、赛格工业大厦厂房、群星广场裙楼商业及办公楼、赛格苑 B 座 2、3 层部分商业用房等；位于梅林片区林园东路的新阁小区住宅、单身宿舍；位于福田区福中路依迪综合市场商业用房等。

西安赛格康鸿置业有限公司（以下简称「西安赛格」）申报的房地产主要为位于陕西省西安市高新区高新六路 40 号的西安赛格广场项目。

惠州市群星房地产开发有限公司（以下简称「惠州赛格」）申报的房地产主要为位于惠州东平半岛环岛一路的东方威尼斯花园项目的部分尾盘；位于东平半岛惠州大道与窑头路交汇处的赛格假日广场项目。

深圳市赛格物业管理有限公司（以下简称「赛格物业」）申报的房地产主要为位于深圳市振兴路赛格工业区 102 栋的 801、802 单身宿舍，位于华强南路的赛格苑 C 座 1108 住宅。

深圳市赛格新城市建设发展有限公司（以下简称「新城市建设」）申报的房地产

主要为位于深圳市布吉镇三联村的赛格 ECO 中心项目（新城市广场项目）。

(1) 产权状况：

除下列所述房地产外，其余房地产的产权完整。

①「赛格地产」申报的投资性房地产中尚有群星广场裙楼 5,451.72 平方米未取得房地产证。至评估报告日，「赛格地产」已与深圳市规划和国土资源委员会福田管理局签订了《深圳市经济特区土地出让合同》补充协议，应补地价款为 4,238.50 万元（取整）。无证物业明细如下：

序号	房屋名称	建筑面积 (m ²)
1	群星广场裙楼 108	1,844.79
2	群星广场裙楼 210	466.87
3	群星广场裙楼 211	957.81
4	群星广场裙楼 301	386.94
5	群星广场裙楼 302	183.87
6	群星广场裙楼 303	193.53
7	群星广场裙楼 304	443.83
8	群星广场裙楼 305	974.08
合计		5,451.72

「赛格地产」评估基准日房屋建筑物中群星广场 A4001、群星广场 A4002（建筑面积合计 67.13 平方米）未办理产权证书。至评估报告日，「赛格地产」正在办理该等房屋的市场商品房手续，相关部门已受理并出具缴费通知单。

②「赛格地产」评估基准日物业中有 3,539.4 平方米为非市场商品房，其中：赛格工业园公寓 58 套，面积 3,350.02 平方米，赛格科技园 4 栋首层 A1 单位，面积 189.42 平方米。评估基准日后「赛格地产」将上述房产办理了产权性质为市场商品房的不动产权证。评估基准日非市场商品房房产明细如下：

序号	房屋名称	房产证号	建筑面积 (m ²)
1	赛格工业区 104 栋 4-424	粤（2016）深圳市不动产权第 0135851 号	46.76
2	赛格工业区 104 栋 4-425	粤（2016）深圳市不动产权第 0134793 号	43.16
3	赛格工业区 104 栋 4-427	粤（2016）深圳市不动产权第 0134800 号	75.69
4	赛格工业区 104 栋 4-524	粤（2016）深圳市不动产权第 0135076 号	46.76
5	赛格工业区 104 栋 4-525	粤（2016）深圳市不动产权第 0135810 号	43.16
6	赛格工业区 104 栋 4-527	粤（2016）深圳市不动产权第 0134796 号	75.69
7	赛格工业区 104 栋 4-624	粤（2016）深圳市不动产权第 0134355 号	46.76
8	赛格工业区 104 栋 4-625	粤（2016）深圳市不动产权第 0135834 号	43.16
9	赛格工业区 104 栋 4-627	粤（2016）深圳市不动产权第 0134982 号	75.69
10	赛格工业区 106 栋 6-401	粤（2016）深圳市不动产权第 0135181 号	58.12
11	赛格工业区 106 栋 6-402	粤（2016）深圳市不动产权第 0135840 号	46.76
12	赛格工业区 106 栋 6-403	粤（2016）深圳市不动产权第 0135827 号	46.76
13	赛格工业区 106 栋 6-404	粤（2016）深圳市不动产权第 0135859 号	46.76
14	赛格工业区 106 栋 6-405	粤（2016）深圳市不动产权第 0135359 号	46.76
15	赛格工业区 106 栋 6-406	粤（2016）深圳市不动产权第 0138146 号	46.76
16	赛格工业区 106 栋 6-407	粤（2016）深圳市不动产权第 0135107 号	46.76
17	赛格工业区 106 栋 6-408	粤（2016）深圳市不动产权第 0135149 号	46.76

序号	房屋名称	房产证号	建筑面积 (m ²)
18	赛格工业区 106 栋 6-409	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135079 号	46.76
19	赛格工业区 106 栋 6-410	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135018 号	46.76
20	赛格工业区 106 栋 6-411	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0134462 号	46.76
21	赛格工业区 106 栋 6-412	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0134392 号	46.76
22	赛格工业区 106 栋 6-413	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0134382 号	46.76
23	赛格工业区 106 栋 6-414	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0134421 号	46.76
24	赛格工业区 106 栋 6-415	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0134921 号	69.72
25	赛格工业区 106 栋 6-501	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135820 号	58.12
26	赛格工业区 106 栋 6-502	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135883 号	46.76
27	赛格工业区 106 栋 6-503	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0134341 号	46.76
28	赛格工业区 106 栋 6-504	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135901 号	46.76
29	赛格工业区 106 栋 6-505	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0134430 号	46.76
30	赛格工业区 106 栋 6-506	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135087 号	46.76
31	赛格工业区 106 栋 6-507	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0134367 号	46.76
32	赛格工业区 106 栋 6-508	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135010 号	46.76
33	赛格工业区 106 栋 6-509	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0134451 号	46.76
34	赛格工业区 106 栋 6-510	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0134440 号	46.76
35	赛格工业区 106 栋 6-511	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0134790 号	46.76
36	赛格工业区 106 栋 6-512	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0134404 号	46.76
37	赛格工业区 106 栋 6-513	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135097 号	46.76
38	赛格工业区 106 栋 6-514	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135093 号	46.76
39	赛格工业区 106 栋 6-515	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135866 号	69.72
40	赛格工业区 106 栋 6-601	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135000 号	58.12
41	赛格工业区 106 栋 6-602	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0134346 号	46.76
42	赛格工业区 106 栋 6-603	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0134348 号	46.76
43	赛格工业区 106 栋 6-604	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135062 号	46.76
44	赛格工业区 106 栋 6-605	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135919 号	46.76
45	赛格工业区 106 栋 6-606	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135876 号	46.76
46	赛格工业区 106 栋 6-607	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135890 号	46.76
47	赛格工业区 106 栋 6-608	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135912 号	46.76
48	赛格工业区 106 栋 6-609	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0134785 号	46.76
49	赛格工业区 106 栋 6-610	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135249 号	46.76
50	赛格工业区 106 栋 6-611	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135236 号	46.76
51	赛格工业区 106 栋 6-612	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0134458 号	46.76
52	赛格工业区 106 栋 6-613	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135802 号	46.76
53	赛格工业区 106 栋 6-614	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0134788 号	46.76
54	赛格工业区 106 栋 6-615	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0134930 号	69.72
55	赛格工业区 103 栋一层 C5	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135004 号	99.19
56	赛格工业区 103 栋一层 C6	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135134 号	187.64
57	赛格工业区 105 栋首层 A1	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0134805 号	188.2
58	赛格工业区 105 栋首层 A2	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0134895 号	171
59	赛格科技园 4 栋首层 A1	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0130548 号	189.42
合计			3,539.44

③「赛格地产」申报的下列房地产的证载用途与实际用途不符。明细如下：

序号	房屋名称	建筑面积 (m ²)	实际用途	证载用途
1	赛格工业区 101 栋一层 A	40.40	商业	单身公寓
2	赛格工业区 103 栋一层 C7	83.20	商业	单身公寓
3	赛格工业区 103 栋一层 C5	99.19	商业	单身宿舍
4	赛格工业区 103 栋一层 C6	187.64	商业	单身宿舍
5	赛格工业区 105 栋首层 A1	188.20	商业	公寓
6	赛格工业区 105 栋首层 A2	171.00	商业	公寓
7	群星广场 A613	58.15	办公	单身公寓

序号	房屋名称	建筑面积(m ²)	实际用途	证载用途
8	群星广场 A614	53.71	办公	单身公寓
9	赛格科技工业园 104 栋 1 层 1-9 轴与 T 南 3.6 米-V 轴间	825.61	商业	单身公寓
10	赛格科技工业园 4 栋首层 A1	189.42	商业	工业厂房
11	赛格科技工业园 4 栋 12 层 A-D 轴与 1-7 轴	1,409.79	办公	工业厂房
12	赛格工业大厦 2 栋第 4 层	1,936.71	商业	工业厂房
13	赛格科技工业园 4 栋 3 层 A-D 轴与 1-4 轴	630.52	商业	工业厂房
14	赛格科技工业园 4 栋 3 层 A-D 轴与 4-7 轴	779.27	商业	工业厂房
15	赛格工业区 101 栋一层 A	554.78	商业	工业厂房
合计		7,207.59		

④「赛格地产」申报的下列房地产的证载权利人不是「赛格地产」。至评估报告日，「赛格地产」正在完善该等物业的产权过户手续。明细如下：

序号	房屋名称	房产证号	建筑面积(m ²)	证载权利人
1	赛格工业区 104 栋 1 层 1-9 轴与 T 南 3.6 米-V 轴间	深房地字第 0096418 号	825.61	深圳市赛格工程实业股份有限公司 (「赛格地产」前身)
2	新阁大厦 8 栋 1505	深房地字第 3000165216 号	50.20	深圳市赛格物业管理有限公司
3	赛格科技工业园 4 栋 3 层 A-D 轴与 1-4 轴	深房地字第 3000747313 号	630.52	
4	赛格科技工业园 4 栋 3 层 A-D 轴与 4-7 轴	深房地字第 3000747312 号	779.27	
5	赛格科技工业园 4 栋 3 层 D-(A) 轴与 1-3 轴	深房地字第 3000747314 号	554.78	深圳市赛格集团有限公司
6	赛格工业大厦(2 栋 4 楼)	深房地字第 3000759297 号	1,936.71	
合计			4,777.09	

⑤「赛格物业」申报的赛格苑 C 座 1108 住宅，评估基准日为非市场商品房，证载权利人为深圳市赛格集团有限公司。至评估报告日，该房产已办理了权利人为「赛格物业」的市场商品房房地产证，其中补缴的地价款由「赛格物业」承担。

(2) 使用状况：

1) 赛格工业区单身宿舍

「赛格地产」申报的赛格工业区单身宿舍位于深圳市福田区华强北片区，东临华发北路，南靠振兴路，西侧为赛格工业区厂房，北侧为群星广场；赛格工业区单身宿舍均为为 9 至 10 层框架结构公寓楼，外廊式布置；层高约 3 米，外墙防水涂料，内墙涂料，地面为水磨石地面、地砖，木门，铝合金窗；每栋设一部电梯，赛格工业区单身宿舍建成于 1990 年 5 月至 1993 年 12 月之间；「赛格地产」所属赛格工业区房屋为 101 栋至 106 栋中的 72 项，建筑面积合计 5,013.16 平方米。该等物业中，部分首层物业出租作为商业用途，其他均出租用作公寓。

2) 赛格科技园 4 栋 3 层、12 层部分厂房

「赛格地产」申报的赛格科技园 4 栋位于华强北路东、群星广场南、赛格工业区宿舍区以西，为 12 层框架结构，层高约 4 米，外墙涂料，内墙乳胶漆，铝合金窗，地面主要为水磨石、地砖；建成于 1992 年 12 月。「赛格地产」所属物业为赛格科技

园 4 栋厂房首层 A1 单位，建筑面积 189.42 平方米；3 层 A-D 轴与 1-4 轴、A-D 轴与 4-7 轴、D-(A) 轴与 1-3 轴三个单位，建筑面积分别为 630.52 平方米、779.27 平方米、554.78 平方米；12 层的 A-D 轴与 1-7 轴，建筑面积 1,409.79 平方米，「赛格地产」赛格科技园厂房建筑面积合计 3,563.78 平方米。其中 4 栋厂房首层 A1 单位出租用于商业用途，其他物业出租主要用于办公。

3) 赛格工业大厦 4 层

「赛格地产」申报的赛格工业大厦位于华强北路以东、三号路以西，振中路南侧。为 9 层框架结构工业厂房，层高约 4 米，建成于 1986 年至 1987 年，1 至 4 层作为电子市场；5 至 8 层主要为电子市场配套仓库。外墙西侧为玻璃幕墙，其他主要为涂料；入户门为卷帘门；内有防火门及木门，铝合金窗；内部主要为地砖，墙面白色涂料，天花主要为油漆面。1 至 4 层电子市场设有上下自动扶梯，设货梯 2 部，分别设于厂房东、西两端，消防自动喷淋报警系统，智能安保监控系统，电照管线明设，设备、线路照明装置基本完好，电缆管道及辅助设施现状基本良好，使用正常。「赛格地产」所属物业为赛格工业大厦 4 层整层 1,936.71 平方米，「赛格地产」整层出租，承租方分组作为电子市场经营。

4) 群星广场 A 座

「赛格地产」申报的群星广场位于深圳市华强北片区，东临华发路，南侧是赛格科技园，西临华强北路，北临红荔路；群星广场为集住宅、商业、办公一体综合体，建成于 2001 年 7 月。群星广场占地面积 11,366.3 平方米，分 A、B、C 三栋塔楼，其中 B、C 栋为住宅楼，A 栋为办公及单身公寓。A 栋为 39 层框架剪力墙结构（局部 40 层），1 至 7 层主要为商业裙楼，8 至 39 层主要为单身公寓、办公用房。外墙玻璃幕墙、石材，地面主要为地砖，内墙墙面乳胶漆，共用部位天花面吊顶；外玻璃门，内木门。「赛格地产」所属物业为群星广场 A 座中 32 层至 37 层中部分办公用房，建筑面积合计 3,817.86 平方米；群星广场 A 座 6 层 2 套公寓用房，建筑面积合计 111.86 平方米；群星广场 1 至 6 层裙楼 19,864.2 平方米的商业用房。1-6 层裙楼出租用于电器市场、餐饮、健身、医疗、美容等商业经营，32 层至 37 层部分出租用作办公用途。

5) 赛格苑 B 座 2 栋 3 层 11-13 轴与 A-H、2 层 4-13 轴与 E-K

「赛格地产」申报的赛格苑位于深圳市福田区华强南路东侧，南接南园路，西临华强南路，北侧为赤尾大厦，赛格苑 B 座为高层住宅楼，框架结构，外墙涂料，内墙面乳胶漆，地面主要为地砖，外防盗门、内木门，铝合金窗，其中 1 至 3 层为商业裙

楼，建成于 1988 年 9 月。「赛格地产」所属物业为赛格苑 B 座 2 栋 3 层 11-13 轴与 A-H，建筑面积 249.29 平方米，B 座 2 栋 2 层 4-13 轴与 E-K，建筑面积 272.28 平方米。该等物业出租作为办公用途使用。

6) 新阁小区 8 栋 1506、1615，2 栋单身宿舍楼 1 层

「赛格地产」申报的新阁小区位于深圳市福田区梅林街道，东、北两侧为林园东路，南临北环大，北临皇岗路；「赛格地产」所属物业为新阁小区 8 栋住宅楼的 1506、1615 两个单位住宅、新阁小区 2 栋单身宿舍楼 1 层整层 32 个单位及 2 栋单身宿舍楼 4 层 427 房。新阁 8 栋住宅楼为高层框架结构住宅，其中 1506、1615 两个单位住宅均为 50.2 平方米，外墙涂料，内墙乳胶漆，地面地砖，木门，铝合金窗。新阁小区 2 栋单身宿舍楼为 8 层框架结构宿舍，外廊式布置，层高约 3 米，木门、铝合金窗，水泥地面，单身宿舍除 4 套面积为 41.15 平方米，其他均为 39.98 平方米。「赛格地产」新阁小区物业面积合计 1,395.42 平方米。该等房屋均出租用于居住。

7) 依迪综合市场 1 层 01A3、01A4、二层 02A3

「赛格地产」申报的依迪综合市场位于深圳市福田区福中路 36 号，东临福科二路、南临福中路，西接福彩路，北靠紫玉花园，依迪综合市场建成于 1994 年 1 月，为多层框架结构综合市场，「赛格地产」所属物业为依迪综合市场 1 层 01A3、01A4、二层 02A3 的商业用房，建筑面积 2,110.53 平方米，其中 01A3 建筑面积 404.38 平方米，01A4 建筑面积 403.96 平方米，2 层 A3 建筑面积 1302.19 平方米。依迪综合市场外墙金属面板、石材，内墙乳胶漆，地面主要为石材、地砖，铝合金窗；该等物业主要出租用于银行、餐饮、网吧等经营。

8) 西安赛格广场项目

「西安赛格」申报的西安赛格广场项目位于西安高新区高新六路与科技二路交汇处，东临高新六路，南接陕西秦煤实业（集团）公司在建项目，西邻龙记地产集团的龙记观澜山项目；北临科技二路。宗地形状为较规则多边形（接近长方形）。项目占地面积 23,014.9 平方米，截至评估基准日项目用地已完成拆迁平整，项目建设尚未开始。

西安赛格广场项目规划为商业、办公、公寓的综合体，其中 A 座塔楼为超高层办公楼，总高 192.7 米，共 43 层（含商业裙楼），塔楼层高 4.2 米，采用框架核心筒结构体系，框架柱采用型钢混凝土柱，塔楼建筑面积约 76,000 平方米；B 座塔楼为高层办公楼，总高 140.0 米，共 35 层（含商业裙楼），塔楼层高 3.6 米，采用框架剪

力墙结构体系，塔楼建筑面积约 42,000 平方米；C 座为公寓，总高 100 米，共 28 层（含商业裙楼），塔楼层高 3 米，采用框架剪力墙结构体系，建筑面积 35,100 平方米；商业裙楼共 6 层，一楼层高 6.1 米，其他楼层为 5.4 米，建筑面积约 54,000 平方米；地下 4 层，主要功能为超市、商业街、停车库及配套机电用房，建筑面积约 78,700 平方米，其中地下商业、超市面积 10,100 平方米。

9) 东方威尼斯花园项目

「惠州赛格」申报的东方威尼斯花园项目位于惠州东平半岛环岛一路，东临环岛一路，南侧为窑头东路，西侧为窑头中路，「惠州赛格」所剩产品为 A7 栋 1 套、A8 栋 9 套住宅，建筑面积 558.27 平方米；A1、A2、A8、A9 栋商铺 43 套，建筑面积 2,763.25 平方米；C13 栋 04 号住宅建筑面积 287.13 平方米；地下停车位 565 个；文化活动室 2,385.43 平方米。该等物业中少量 1 层商业用房出租，住宅物业公司临时使用，文化活动室用作小区娱乐及「惠州赛格」办公。

10) 赛格假日广场项目

「惠州赛格」申报的赛格假日广场项目位于惠州市惠城区东平半岛，惠州大道与窑头路交汇处，东临窑头中路，北侧为惠州大道。占地面积 22,586 平方米，该地块为不规则多边形，东北两侧有较宽的沿街展示面。赛格假日广场为地上 25 层、地下两层框架剪力墙结构，总高 99.5 米，1 至 3 层层高 5.4 米，4 至 5 层层高 4.5 米，7 至 25 层层高 3.65 米。裙楼外墙主要为石材、玻璃幕墙；塔楼部分外墙为玻璃幕墙；室内共用部位地主要为地砖。现场勘察时赛格假日广场已建成，在招商过程中。

赛格假日广场项目为集购物、休闲、餐饮、娱乐、办公为一体的商业综合体，裙楼主要为 3 层，部分 5 层，其中首层规划为商业，主要功能为商场、餐饮，2 层规划为商场、餐饮、文化活动综合用房，3 层为文化活动综合用房，4 至 5 层部分通高，主要为文化活动综合用房及电影院等；6 至 25 层塔楼为办公用房。

11) 赛格工业区 102 栋

「赛格物业」申报的赛格工业区 102 栋位于深圳市福田区华强北片区，东临华发北路，南靠振兴路，西侧为赛格工业区厂房，北侧为群星广场，赛格工业区 102 栋为 9 层框架结构单身宿舍，外廊式布置；层高约 3 米，外墙防水涂料，内墙涂料，地面为水磨石地面，木门，铝合金窗；每栋设一部电梯。赛格工业区 102 栋建成于 1990 年 5 月，维护保养良好。赛格工业区 102 栋的 801、802 均为一房一卫户型，建筑面积均为 45.35 平方米，该等物业对外出租。

12) 赛格苑

「赛格物业」申报的赛格苑位于深圳市福田区华强南路东侧，南接南园路，西临华强南路，北侧为赤尾大厦，赛格苑 C 座为高层住宅楼，层高约 2.8 米，外墙防水涂料，内墙涂料，地面为地砖，木门，铝合金窗。赛格工业区 102 栋建成于 1988 年 9 月，维护保养良好。赛格苑 C 座 1108 住宅为两房一厅户型，该等物业对外出租。

13) 赛格 ECO 中心项目

「新城市建设」申报的赛格 ECO 中心项目项目位于深圳市布吉镇三联村，项目用地东临三联大道、西南侧临布龙路，西北侧为中海怡翠小区；项目占地 64,761.36 平方米，为较规则的多边形，其中一期项目位于地块东侧，已建成铭豪家居建材物流区 1 号、2 号、3 号楼，其中仓储建筑 38,314.49 平方米，商业建筑 12,504.29 平方米，办公 9,107.51 平方米，配套单身宿舍 12,637.09 平方米；1 号楼已经与红星美凯龙、苏宁签订整体出租合同，2 号、3 号楼部分办公物业出租经营，商业部分已将原租客清退，目前 1 号楼已改造完成，2、3 号楼在外墙改造施工过程中。赛格 ECO 中心项目二期位于项目用地的西北侧，项目规划建设 6 栋物业，包括公寓、办公、商业、物流等功能。现场勘察时除 5 号楼主体框架即将封顶，其他栋主体框架工程均已封顶，预计 2017 年中期竣工。

项目定位为集文化艺术、智能家居、休闲娱乐、零售餐饮、商务于一体的多元业态混合的特色商业中心和跨境电子商务产业区。项目二期定位为“原创文商都市综合体”，建筑面积约 15.5 万平方米，是集商业、办公、休闲娱乐、居住于一体的复合功能体。高品质写字楼铸就片区商务标杆；创智 LOFT 办公，倡导总部商务全新体验；一站式活力商业街区，引领罗湖北全天候消费体验；全面积段公寓，投资自住两相宜。建成后的赛格 ECO 中心，作为片区首个都市综合体项目。

2. 设备类资产

(1) 产权状况：

除「新城市建设」的粤 BICC19 大众奥迪、粤 B5FB20 大众新迈腾、粤 B073E6 本田奥德赛三台车的证载权利人为布吉三联发展公司外，其他设备产权情况正常。「赛格地产」及其子公司提供了其他主要设备类资产的发票、车辆行驶证等产权证明文件。

(2) 使用状况：

1) 「赛格地产」

「赛格地产」是房地产开发公司，主要为办公设备，包括：电脑、打印机、复印

机、空调、服务器、摄像机、办公软件、保险柜、办公家具等设备，购置时间在 2008 年-2016 年间，正常使用。

「赛格地产」各种车辆 10 台，包括金杯面包车、奥德赛商务车 2 台，丰田汉兰达、丰田凯美瑞等轿车和越野车 7 台，2003 年-2011 年购置，正常使用，工作负荷较轻。

2) 「新城市建设」

「新城市建设」是房地产开发型公司，主要设备为办公设备和家具，包括：电脑、打印机、复印机、空调、服务器、摄像机、办公家具等设备。购置时间在 2009 年-2015 年间，正常使用。

「新城市建设」车辆 7 台，为别克商务车 2 台，本田商务车 3 台，奥迪和迈腾轿车各 1 台，2009 年和 2015 年购置，正常使用，工作负荷较轻。

3) 深圳市赛格新城市商业运营有限公司（以下简称：「新城市运营」）

「新城市运营」的设备类资产是办公设备，包括：电脑、打印机、空调等，购置于 2014-2015 年，设备正常使用。

4) 「西安赛格」

「西安赛格」是房地产开发公司，设备类资产是办公设备，包括：电脑、打印机、复印机、空调和办公家具等，购置于 2013-2015 年，设备正常使用。

5) 北京赛格置业发展有限公司（以下简称：「北京赛格」）

「北京赛格」的设备主要包括办公设备，包括：电脑、打印机、保险柜等。购置于 2014-2015 年，设备正常使用。。

6) 「惠州赛格」

「惠州赛格」是房地产开发公司，设备类资产主要是车辆和办公设备，办公设备包括：电脑、打印机、复印机、传真机、音响、空调和办公家具等，购置于 2005-2015 年，部分老旧电脑已报废，其它设备正常使用。

「惠州赛格」的车辆 5 台，其中别克、本田、江淮商务车各 1 台，福特嘉年华、别克君威轿车各 1 台，2003 年-2007 年购置，车辆陈旧，正常使用，工作负荷较轻。

7) 「赛格物业」

「赛格物业」是物业管理公司，设备类资产主要是车辆和办公设备，办公设备包括：电脑、打印机、复印机、传真机、音响、摄像机、照相机、空调、办公软件和办公家具等，购置时间在 2006-2015 年。公司中部分老旧小型机械和电梯维修设备，因

为使用频繁，也超过了正常的经济使用年限，已报废，存放在库房中，其它设备正常使用。

「赛格物业」车辆 14 台，其中面包车和商务车 9 台，轿车越野车 5 台，购置于 2000 年-2013 年，车辆普遍陈旧，正常使用，工作负荷较轻。

（二）企业申报的账面未记录的无形资产情况

本处所述无形资产指除土地使用权以外的无形资产。

企业无账面未记录的无形资产。

（三）企业申报的表外资产情况

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，无其他表外资产。

（四）引用其他机构评估结论所涉及的资产

无。

六、价值类型及其定义

本次估值的价值类型为：「赛格地产」股东全部权益价值于评估基准日的市场价值。

所谓市场价值系指自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。即某项资产按下列条件进行交易，在公开市场上可合理取得的最可能的价格：

- 1、 用法律许可的货币进行交易。
- 2、 有自愿的卖方和自愿的买方。
- 3、 一次性付款，且无附带条件下完成交易。
- 4、 买卖双方对资产的现状、市场供求状况、行情等情况都有充分的了解。且有合理的推广、选择、洽谈及促成交易的经济环境和时间。
- 5、 交易完成期间的市场状况、价格水平及其他情况，与评估基准日没有重大变化。
- 6、 不考虑具有特殊利益情况下的交易安排，交易双方均在市场信息充分、理性和非强制情况下进行自由交易。

七、评估基准日

本项目评估基准日为 2016 年 3 月 31 日。

本次评估基准日系由「深赛格」确定。确定评估基准日时所考虑的主要因素如下：

1) 与经济行为实现日相近的会计期末；2) 相关评估资料较为齐备。

八、评估依据

(一) 行为依据

深圳市人民政府国有资产监督管理委员会深国资委函[2016]24号《深圳市国资委关于深圳市赛格集团有限公司推动深赛格重大资产重组工作的立项批复》。

(二) 法规依据

- 1、 中华人民共和国国务院 1991 年 91 号令《国有资产评估管理办法》。
- 2、 原国家国有资产管理局以国资办发[1992]36 号文发布的《国有资产评估管理办法施行细则》。
- 3、 国务院办公厅国办发[2001]102 号《转发财政部〈关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见〉的通知》以及财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作的意见》。
- 4、 财政部第 14 号部长令《国有资产评估管理若干问题的规定》。
- 5、 国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》。
- 6、 《中华人民共和国公司法》。
- 7、 国家现行的有关税收法规。

(三) 专业规范

- 1、 中华人民共和国财政部财企[2004]20 号《关于印发〈资产评估准则—基本准则〉和〈资产评估职业道德准则—基本准则〉的通知》。
- 2、 中国资产评估协会发布的中评协[2011]230 号《资产评估准则—评估报告》。
- 3、 中国资产评估协会发布的中评协[2007]189 号《资产评估准则—评估程序》。
- 4、 中国资产评估协会发布的中评协[2011]230 号《资产评估准则—业务约定书》。
- 5、 中国资产评估协会发布的中评协[2007]189 号《资产评估准则—工作底稿》。
- 6、 中国资产评估协会发布的中评协[2007]189 号《资产评估准则—机器设备》。
- 7、 中国资产评估协会发布的中评协[2007]189 号《资产评估准则—不动产》。
- 8、 中国资产评估协会发布的中评协[2007]189 号《资产评估价值类型指导意见》。
- 9、 中国资产评估协会发布的中评协[2011]227 号《资产评估准则——企业价值》。
- 10、 中国资产评估协会发布的中评协[2011]230 号《企业国有资产评估报告指南》。

11、中国注册会计师协会发布的会协（2003）18号《关于印发〈注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见〉的通知》。

（四）产权依据

- 1、不动产：房屋所有权权证、土地使用权权证；
- 2、设备：机动车行驶证；
- 3、「赛格地产」提供的重大资产购置合同及发票等复印件；
- 4、其他有关产权证明。

（五）取价依据及参考资料

- 1、「赛格地产」提供的清查申报评估明细表。
- 2、《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
- 3、中国物流与采购联合会编《中国机电产品报价目录》（2016）。
- 4、机械工业信息研究院编《机电设备评估价格信息》（2016）。
- 5、《深圳市建设工程价格信息》。
- 6、工程结算及施工合同。
- 7、评估人员现场勘查及市场调查收集到的其他有关资料。
- 8、企业提供的历史报表、相关审计报告。
- 9、企业提供的物业租赁合同。
- 10、企业提供的未来年度盈利预测、发展规划。
- 11、同花顺资讯金融终端。
- 12、其他有关资料。

九、评估方法

根据《资产评估准则——企业价值》，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资产基础法、收益法和市场法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或折现，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的市场法，是指将被评估企业与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

（一）评估方法的适用性分析及选择

资产基础法将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得股东全部权益价值，能够反映被评估企业在评估基准日的重置成本，且被评估企业各项资产、负债等相关资料易于搜集，因此本次评估适宜采用资产基础法估值。

「赛格地产」的主营业务是自有物业出租、房地产开发及物业管理业务。目前经营情况良好，经营较为稳定，收入来源比较可靠，未来收益可以合理进行预测，并可以用货币衡量；获得未来预期收益所承担的风险可以进行预测，并可以用货币衡量；公司管理层能够对企业未来 5 年的经营状况进行合理的预测。因此本次评估适宜采用收益法估值。

由于未能收集到与被评估企业在业务结构、资产规模、经营规模、盈利状况等诸多因素可比的上市公司以及可比交易案例资料，本次评估不适宜采用市场法评估。

根据此次评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估采用资产基础法和收益法对「赛格地产」的股东全部权益价值进行评估，并对两种方法的评估结果综合分析后最终确定评估值。

（二）收益法的介绍

根据企业的资产状况、业务经营状况等，本项目具体采用企业自由现金流 (FCFF) 折现方法对被评估企业的股东全部权益进行评估。其基本思路是通过估算企业经营性资产/资源所创造的经营性自由现金流量 (FCFF) 并选用适当的折现率计算出企业经营性资产的价值，加上企业的非经营性资产、溢余资产及长期股权投资价值，然后再减去付息债务的价值，得到评估基准日被评估企业的股东全部权益价值。

评估的基本模型为： $V=P+\sum C_i-D$

式中：V： 被评估企业股东全部权益价值

P： 被评估企业经营性资产的价值

$\sum C_i$ ： 被评估企业非经营性资产、溢余资产及长期股权投资价值

D： 被评估企业付息债务的价值

以上表达式中：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{FCFF_t}{(1+r)^t}$$

其中：FCFF_t：未来第 t 年经营性资产所创造的自由现金流

r：折现率

t：被评估企业未来持续经营期限

本次评估中，经营性资产所创造的企业自由现金流（FCFF）定义为：

$$FCFF = NI + DEPR + INT - CAPEX - NWC$$

其中：FCFF=预期的归属于全部投资者（包括股东和债权人）的自由现金流量

NI=税后净利润

DEPR=折旧与摊销等非付现费用

INT=扣除所得税后的利息费用

CAPEX=资本性支出

NWC=净营运资金的增加

关于收益年限：本次评估对被评估企业的收益期限确定为无限年。

关于折现率：本次评估中，根据净现金流量的计算口径（FCFF），折现率采用加权平均成本模型（WACC）确定。其中付息债务资本的回报率根据中国人民银行公布的评估基准日 5 年以上贷款利率进行计算，股东权益资本的回报率根据资本资产定价模型（CAPM）确定，付息债务资本和股东权益资本的权重根据目标资本结构进行计算。

（三）资产基础法的介绍

在采用资产基础法评估时，对各类资产及负债的估值，根据其具体情况选用适当的评估方法进行评定估算，具体评估方法详见评估技术说明。

十、评估程序实施过程和情况

（一）评估工作的起止时间

本次评估工作的开始时间为 2016 年 4 月 10 日至出具评估报告日结束。其中外勤截止日为 2016 年 5 月 11 日。

（二）已执行的主要评估程序

1、自 2016 年 4 月 10 日至 2016 年 4 月 11 日：项目的预备调查，在了解评估目的和评估对象及范围、评估基准日等的基础上接受项目委托，拟定评估方案的过程并制订评估工作计划。

2、自2016年4月11日至2016年5月11日：实地查看实物资产和有关记录，收集相关的法律性文件等资料，并进行市场价格的调查与比较，在此基础上，对所收集的资料进行分析，并根据分析结果确定评估方法，对市场价值进行估算和分析。

3、自2016年5月11日至出具评估报告日，编制资产评估结果报告书。经本公司内部审核后出具评估报告。

十一、评估假设

本次评估基于以下评估假设，当假设条件发生较大变化时，对评估结果将产生重大影响。

1、假设未来经济环境、市场环境、社会环境（如国家宏观经济政策、市场供求关系、财政税收政策、内外贸易政策、环境保护政策、金融货币政策等）等因素不发生重大变化；

2、假设评估基准日后被评估单位持续经营；

3、假设被评估企业目前所执行的税赋、税率政策无重大变化；

4、假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响；

5、假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、尽职的；

6、假设被评估单位所有经营活动均能依照有关法律、法规的规定和相关行业标准及安全生产经营之有关规定进行；

7、假设所有被评估资产的取得、使用等均符合国家法律、法规和规范性文件的规定；

8、被评估企业的所有资产及负债已列报或向我们作出专项说明，不存在其他负债/资产、或有负债/或有资产；或者其他相关权利/或有权利和义务/或有义务等；

9、假设被评估企业采用的会计政策在重要方面保持一致；

10、委托方和被评估企业所提供的有关本次评估的资料是真实、准确、完整。

11、除在本报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：

(1) 所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分（如埋藏在地下的建筑物基础和管网、放置在高压电附近的设施设备、不宜拆封的资产）以及在我们实施现场查看时仍在异地作业或暂未作业的资产均被认为是正常的。

(2) 所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的。

(3) 所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而资产是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在或不存在的危险因子

均未列于评估师的考察范围，其对评估价值的不利或有利影响均未考虑。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查看，这种查看工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。评估师并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

十二、评估结论

1、资产基础法评估结果

采用资产基础法评估的「赛格地产」股东全部权益价值于评估基准日 2016 年 3 月 31 日的评估值为：267,510.34 万元。其中，资产总额账面值 131,597.39 万元，评估值 371,215.97 万元，评估增值 239,618.58 万元，增值率 182.08%；负债总额账面值 103,705.63 万元，评估值 103,705.63 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%；净资产账面值 27,891.76 万元，评估值 267,510.34 万元，评估增值 239,618.58 万元，增值率 859.10%。具体评估结果如下表所示（金额单位：人民币万元）：

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	116,222.59	116,276.40	53.81	0.05
非流动资产	15,374.80	254,939.57	239,564.77	1,558.17
其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期股权投资	8,309.71	74,903.13	66,593.42	801.39
投资性房地产	5,889.74	171,014.60	165,124.86	2,803.60
固定资产	218.93	7,337.97	7,119.04	3,251.74
无形资产	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	10.20	737.65	727.45	7,131.86
递延所得税资产	946.22	946.22	-	-
资产总计	131,597.39	371,215.97	239,618.58	182.08
流动负债	71,805.63	71,805.63	-	-
非流动负债	31,900.00	31,900.00	-	-
负债总计	103,705.63	103,705.63	-	-
净 资 产	27,891.76	267,510.34	239,618.58	859.10

2、收益法评估结果

「赛格地产」于评估基准日 2016 年 3 月 31 日，资产总额账面值为 131,597.39 万元，负债总额 103,705.63 万元，所有者权益 27,891.76 万元。采用收益法评估的股东全部权益价值评估值为：226,035.93 万元，增值额为 198,144.17 万元，增值

率为 710.40%。

3、最终评估结论的确定

资产基础法和收益法的估值结果相差 -41,474.41 万元。造成两种评估方法产生估值差异的主要原因是：

两种评估方法考虑的角度不同导致。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的。

采用资产基础法整体估值时，对投资性房地产采用市场法和收益法进行评估。近年来，深圳市房地产市场快速发展，房地产市场超额垄断利润的存在使得市场价格水平远远偏离了成本，因此对于投资性房地产，如果周边类似房地产交易较活跃、交易案例较丰富、易收集较多成交案例，就采用了市场法评估，这些房地产虽然有收益或者有潜在收益，但现行的住宅、办公及商业市场租售比严重背离，因此不宜采用收益法；而对不具备采用市场法的评估条件但因其所在的位置和经营用途的不同具有较高的收益价值的房地产，则采用了收益法评估。因此资产基础法是站在评估时点，基于基准日市场状况，较好地反映了目前企业的资产价值。

收益法为现金流量折现法，是对企业未来的营业收入和成本进行合理预测，考虑了各项支出、收入发生的时间不同，再将现金流折算到评估时点。

由于收益法受市场环境条件变化的影响较大，且当前市场租售比存在较大的偏离，租金收入难以反映房地产的市场价值，结合企业的实际情况及本次评估目的，我们认为资产基础法评估结果更能客观地反映本次评估目的下股东全部权益价值。

有鉴于此，本次评估以资产基础法的估值结果作为本报告的评估结论，即：

「赛格地产」股东全部权益价值于评估基准日 2016 年 3 月 31 日的评估结果为：267,510.34 万元人民币（大写：人民币贰拾陆亿柒仟伍佰壹拾万叁仟肆佰元整）。

十三、特别事项说明

本报告所载评估结果仅反映评估对象在本次评估目的、价值定义、评估假设及限制条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。本公司认为：下列事项可能会影响评估结论。谨提请本报告使用人和阅读人注意。

- 1、 本报告所载评估结论未考虑流动性对评估结果的影响。
- 2、 「赛格地产」房地产中存在无证房产、非市场商品房、证载用途与实际用途不符以及产权人与被评估企业不符等情况。具体如下：

(1) 「赛格地产」评估基准日投资性房地产中有 5,451.72 平方米未取得房地产

证。至评估报告日，「赛格地产」已与深圳市规划和国土资源委员会福田管理局签订了《深圳市经济特区土地出让合同》补充协议，应补地价款为 4,238.50 万元（取整）。评估过程中我们按 4,238.50 万元扣除了应补地价。无证物业明细如下：

序号	房屋名称	建筑面积 (m ²)
1	群星广场裙楼 108	1,844.79
2	群星广场裙楼 210	466.87
3	群星广场裙楼 211	957.81
4	群星广场裙楼 301	386.94
5	群星广场裙楼 302	183.87
6	群星广场裙楼 303	193.53
7	群星广场裙楼 304	443.83
8	群星广场裙楼 305	974.08
合计		5,451.72

「赛格地产」评估基准日申报的房屋建筑物中群星广场 A4001、群星广场 A4002（建筑面积合计 67.13 平方米）未办理产权证书。至评估报告日，「赛格地产」正在办理该等房屋的市场商品房手续，相关部门已受理并出具缴费通知单。评估过程中按照市场商品房评估，并根据国土部门出具的缴费通知单扣减已缴纳的地价款确定评估值。

(2) 「赛格地产」评估基准日有 3,539.44 平方米物业为非市场商品房，至评估报告日，「赛格地产」将上述房产办理了产权性质为市场商品房的不动产权证。本次评估按照完整产权房产进行评估，并根据国土部门出具的缴费通知单扣减已缴纳的地价款后确定评估值。评估基准日非市场商品房房产明细如下：

序号	房屋名称	房产证号	建筑面积 (m ²)
1	赛格工业区 104 栋 4-424	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135851 号	46.76
2	赛格工业区 104 栋 4-425	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0134793 号	43.16
3	赛格工业区 104 栋 4-427	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0134800 号	75.69
4	赛格工业区 104 栋 4-524	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135076 号	46.76
5	赛格工业区 104 栋 4-525	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135810 号	43.16
6	赛格工业区 104 栋 4-527	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0134796 号	75.69
7	赛格工业区 104 栋 4-624	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0134355 号	46.76
8	赛格工业区 104 栋 4-625	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135834 号	43.16
9	赛格工业区 104 栋 4-627	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0134982 号	75.69
10	赛格工业区 106 栋 6-401	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135181 号	58.12
11	赛格工业区 106 栋 6-402	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135840 号	46.76
12	赛格工业区 106 栋 6-403	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135827 号	46.76
13	赛格工业区 106 栋 6-404	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135859 号	46.76
14	赛格工业区 106 栋 6-405	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135359 号	46.76
15	赛格工业区 106 栋 6-406	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0138146 号	46.76
16	赛格工业区 106 栋 6-407	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135107 号	46.76
17	赛格工业区 106 栋 6-408	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135149 号	46.76

序号	房屋名称	房产证号	建筑面积 (m ²)
18	赛格工业区 106 栋 6-409	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135079 号	46.76
19	赛格工业区 106 栋 6-410	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135018 号	46.76
20	赛格工业区 106 栋 6-411	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0134462 号	46.76
21	赛格工业区 106 栋 6-412	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0134392 号	46.76
22	赛格工业区 106 栋 6-413	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0134382 号	46.76
23	赛格工业区 106 栋 6-414	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0134421 号	46.76
24	赛格工业区 106 栋 6-415	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0134921 号	69.72
25	赛格工业区 106 栋 6-501	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135820 号	58.12
26	赛格工业区 106 栋 6-502	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135883 号	46.76
27	赛格工业区 106 栋 6-503	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0134341 号	46.76
28	赛格工业区 106 栋 6-504	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135901 号	46.76
29	赛格工业区 106 栋 6-505	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0134430 号	46.76
30	赛格工业区 106 栋 6-506	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135087 号	46.76
31	赛格工业区 106 栋 6-507	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0134367 号	46.76
32	赛格工业区 106 栋 6-508	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135010 号	46.76
33	赛格工业区 106 栋 6-509	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0134451 号	46.76
34	赛格工业区 106 栋 6-510	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0134440 号	46.76
35	赛格工业区 106 栋 6-511	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0134790 号	46.76
36	赛格工业区 106 栋 6-512	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0134404 号	46.76
37	赛格工业区 106 栋 6-513	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135097 号	46.76
38	赛格工业区 106 栋 6-514	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135093 号	46.76
39	赛格工业区 106 栋 6-515	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135866 号	69.72
40	赛格工业区 106 栋 6-601	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135000 号	58.12
41	赛格工业区 106 栋 6-602	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0134346 号	46.76
42	赛格工业区 106 栋 6-603	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0134348 号	46.76
43	赛格工业区 106 栋 6-604	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135062 号	46.76
44	赛格工业区 106 栋 6-605	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135919 号	46.76
45	赛格工业区 106 栋 6-606	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135876 号	46.76
46	赛格工业区 106 栋 6-607	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135890 号	46.76
47	赛格工业区 106 栋 6-608	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135912 号	46.76
48	赛格工业区 106 栋 6-609	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0134785 号	46.76
49	赛格工业区 106 栋 6-610	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135249 号	46.76
50	赛格工业区 106 栋 6-611	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135236 号	46.76
51	赛格工业区 106 栋 6-612	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0134458 号	46.76
52	赛格工业区 106 栋 6-613	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135802 号	46.76
53	赛格工业区 106 栋 6-614	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0134788 号	46.76
54	赛格工业区 106 栋 6-615	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0134930 号	69.72
55	赛格工业区 103 栋 一层 C5	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135004 号	99.19
56	赛格工业区 103 栋 一层 C6	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135134 号	187.64
57	赛格工业区 105 栋 首层 A1	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0134805 号	188.2
58	赛格工业区 105 栋 首层 A2	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0134895 号	171
59	赛格科技园 4 栋 首层 A1	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0130548 号	189.42
合计			3,539.44

(3) 「赛格地产」投资性房地产中尚有赛格工业区等共计 7,207.59 平方米物业的证载用途与实际用途不符。评估过程中我们按照物业现状态进行评估,其中采用收益法评估的物业,按照目前的实际使用用途进行评估,并在折现率中考虑其产权风险;采用市场法评估的物业,估值时已考虑实际用途与证载用途不一致的因素。用途不一致的明细如下:

序号	房屋名称	建筑面积(m ²)	实际用途	证载用途
1	赛格工业区 101 栋一层 A	40.40	商业	单身公寓
2	赛格工业区 103 栋一层 C7	83.20	商业	单身公寓
3	赛格工业区 103 栋一层 C5	99.19	商业	单身宿舍
4	赛格工业区 103 栋一层 C6	187.64	商业	单身宿舍
5	赛格工业区 105 栋首层 A1	188.20	商业	公寓
6	赛格工业区 105 栋首层 A2	171.00	商业	公寓
7	群星广场 A613	58.15	办公	单身公寓
8	群星广场 A614	53.71	办公	单身公寓
9	赛格科技工业园 104 栋 1 层 1-9 轴与 T 南 3.6 米-V 轴间	825.61	商业	单身公寓
10	赛格科技工业园 4 栋首层 A1	189.42	商业	工业厂房
11	赛格科技工业园 4 栋 12 层 A-D 轴与 1-7 轴	1,409.79	办公	工业厂房
12	赛格工业大厦 2 栋第 4 层	1,936.71	商业	工业厂房
13	赛格科技工业园 4 栋 3 层 A-D 轴与 1-4 轴	630.52	商业	工业厂房
14	赛格科技工业园 4 栋 3 层 A-D 轴与 4-7 轴	779.27	商业	工业厂房
15	赛格工业区 101 栋一层 A	554.78	商业	工业厂房
合计		7,207.59		

(4) 「赛格地产」评估基准日有部分房产证载权利人不是「赛格地产」。至评估报告日,「赛格地产」正在完善该等物业的产权过户手续。评估过程中我们未考虑该事项可能对评估结果的影响。证载权利人不是「赛格地产」的房产明细如下:

序号	房屋名称	房产证号	建筑面积(m ²)	证载权利人
1	赛格工业区 104 栋 1 层 1-9 轴与 T 南 3.6 米-V 轴间	深房地字第 0096418 号	825.61	深圳市赛格工程实业股份有限公司(「赛格地产」前身)
2	新阁大厦 8 栋 1505	深房地字第 3000165216 号	50.20	
3	赛格科技工业园 4 栋 3 层 A-D 轴与 1-4 轴	深房地字第 3000747313 号	630.52	深圳市赛格物业管理有限公司
4	赛格科技工业园 4 栋 3 层 A-D 轴与 4-7 轴	深房地字第 3000747312 号	779.27	
5	赛格科技工业园 4 栋 3 层 D-(A) 轴与 1-3 轴	深房地字第 3000747314 号	554.78	
6	赛格工业大厦(2 栋 4 楼)	深房地字第 3000759297 号	1,936.71	深圳市赛格集团有限公司
合计			4,777.09	

(5) 「赛格物业」评估基准日申报的赛格苑 C 座 1108 住宅为非市场商品房,证载权利人为深圳市赛格集团有限公司。至评估报告日,该房产已办理了权利人为「赛格物业」的市场商品房房地产证,其中补缴的地价款由「赛格物业」承担。评估过程中我们按照完全产权的房屋建筑物评估,并根据国土部门出具的缴费通知单扣减已缴纳的地价款后确定评估值。

(6) 深圳市赛格新城市建设发展有限公司申报的粤 BICC19 大众奥迪、粤 B5FB20

大众新迈腾、粤 B073E6 本田奥德赛三台车的证载权利人为布吉三联发展公司，布吉三联发展公司出具了车辆权利人为「新城市建设」的产权声明。

本次评估未考虑上述事项的不确定性可能对评估结果的影响。

3、评估基准日，「赛格地产」申报的群星广场部分物业、依迪综合市场部分物业、赛格工业园部分物业、新阁小区部分物业、新阁大厦和赛格苑部分物业；「惠州赛格」部分物业、「西安赛格」部分开发项目等已经抵押给银行。

「赛格地产」将持有的「新城市建设」52.0461%股权质押给渤海国际信托。

本次评估未考虑上述事项的不确定性可能对评估结果的影响。

4、根据 2016 年 1 月 13 日《福田区临时建筑规划审批领导小组会议纪要》和深圳市政府办公厅（SZ20161214）号文件的精神，「赛格集团」与下属三家公司达成物业升级改造决定。其中，涉及「赛格地产」的改造部分为赛格工业大厦，通过升级改造，将永久性停租 46.08 平方米，同时新增可出租临时性物业面积 418.50 平方米。截至目前，该改造项目已取得深圳市福田区住房和建设局的批复文件、《临时建筑规划许可证》、《消防设计备案》等。

根据企业提供的测算数据，预计「赛格地产」的投资成本 867.21 万元。根据目前企业所取得的相关文件，该增建物业为临时性物业，我们预计在可预见的八年内该增建物业不会被拆除。同时该增建物业按八年计算的净现值为零。若该增建物业在八年内被拆除，将对估值结果产生影响。

5、企业对账龄超过 5 年的往来款所计提的坏账准备，因时间较长，存在收不回的可能性，本次评估按照审计确认的坏账准备作为其损失估计额；企业全额计提减值准备的长期股权投资，因其成立时间较长，企业未能提供资料，本次评估按照其审计后账面净值零列示。我们提醒评估报告使用者关注，本次评估未考虑上述事项的不确定性对评估结果可能产生的影响。

十四、评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用说明

1、本报告的使用权归 委托方所有。委托方或者经 委托方同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。评估报告（包括评估明细表）中所列示的任一评估值，脱离本次评估范围的

单独使用或其他非全部的任何组合使用都将使评估值无效。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估假设条件、评估依据、特别事项说明和被评估企业的承诺函。

2、除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，未经委托方书面许可或同意，本公司不会将本报告书的全部或部分内容向他人提供或公开。除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，本公司也没有向其他任何第三方解释本评估报告书的义务。

（二）限制说明

- 1、涉及国有资产的评估，需经有权备案的部门备案后方可使用。
- 2、本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 3、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 4、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。
- 5、本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

（三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即 2016 年 3 月 31 日至 2017 年 3 月 30 日）有效。

十五、评估报告日

本报告主要依据本公司在本次资产评估开始之日至外勤截止日之间所获取的资料而作出。本次资产评估外勤截止日为 2016 年 5 月 11 日，本次评估报告日为 2016 年 7 月 29 日。

附件：

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件。
- 附件二、被评估企业于评估基准日经审计后的会计报表。
- 附件三、委托方与被评估企业法人营业执照。
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料。
- 附件五、委托方和相关当事方的承诺函。
- 附件六、签字注册资产评估师的承诺函。
- 附件七、资产评估机构资格证书。

附件八、评估机构法人营业执照副本。

附件九、参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件。

（本报告所附若干附件均系本报告书的组成部分，具有同等法律效力）

(此页无正文)

深圳德正信国际资产评估有限公司
中国·深圳



二〇一六年七月二十九日

法定代表人（授权代表）：

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：

