土 地 估 价 报 告

项目名称：

深圳市宝安区福永街道A201-0039号国内货运村用地土地使用权价值评估。

受托估价单位:

深圳市国众联资产评估土地房地产估价咨询有限公司

土地估价报告编号:

深国众联评字（2007）L-10103号

提交估价报告日期：

二○○七年一月六日

估价对象: 深圳市宝安区福永街道A201-0039号国内货运村用地

估价目的:为深圳市机场股份有限公司拟向控股股东深圳市机场(集团)有限公司定向增发股票拟受让资产时提供价值参考依据

年　　度:二○○七年度

深圳市国众联资产评估土地房地产估价咨询有限公司

公司地址：深圳市深南东路82-84号东乐大厦10楼1008

电　　话：25132325　　25132260　　25132276

25132267　　25132207　　25132297

传　　真：25132275　　邮政编码： 518002

土 地 估 价 报 告

第一部分　摘 要

一、估价项目名称：

估价项目系深圳市宝安区福永街道A201-0039号国内货运村用地土地使用权市场价值评估。

二、委托估价方：

委托估价单位：深圳市机场股份有限公司

住所：深圳宝安国际机场第一办公楼三、四层

法定代表人：黄传奇

注册资本：143968.32万元

实收资本：143968.32万元

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；航空客货地面运输及过港保障与服务；机场航空及辅助设备投资业务。进出口业务（凭批准证书经营）。

注册号：4403011037340

三、估价目的：

评估目的为深圳市机场股份有限公司拟向控股股东深圳市机场(集团)有限公司定向增发股票拟受让资产时提供价值参考依据。

四、估价基准日：

二〇〇六年九月三十日

五、估价日期：

二〇〇六年九月三十日至二〇〇七年一月六日

六、地价定义：

根据《城镇土地估价规程》和估价对象的具体情况，本次评估的地价定义为:

估价对象深圳市宝安区福永街道 A201-0039 号国内货运村用地：宗地号 A201-0039，土地面积为 38,938.56 平方米，房地产证正在办理之中，评估设定：土地使用权来源为出让，土地用途为国内货运村用地（机场物流园区内），土地性质为商品房，经深圳市规划局批准的土地利用限制条件为：主体建筑物性质为物流仓储；建筑覆盖率 40%；建筑容积率 0.82；计入容积率总建筑面积 31777 平方米（其中：物流仓储 31090 平方米（含坡道面积）；物流配套用房 687 平方米）建筑层数≤2 层），土地实际开发程度为宗地内外“ 五通 ”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯）和宗地红线内场地平整及设定土地利用限制条件下，土地剩余使用年限约 47.5 年，于估价基准日 2006 年 09 月 30 日的土地使用权市场价值。

七、估价结果：

经估价人员现场查勘和当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择了适当的方法，评估得到深圳市宝安国际机场国内货运村用地面积为 38,938.56 平方米，在估价设定用途、开发程度及假设的土地使用年限等条件下，于估价基准日的土地使用权市场价值为单位土地面积地价 1,010 元/㎡，总地价为**￥39,327,946 元**,大写人民币**叁仟玖佰叁拾贰万柒仟玖佰肆拾陆元**整。详见《土地估价结果一览表》。

八、土地估价师签字：

姓名	姓名:
资格证号:	资格证号
签名	签名:

九、土地估价机构：

深圳市国众联资产评估土地房地产估价咨询有限公司

法 定 代 表 人：

二〇〇七年一月六日

土 地 估 价 结 果 一 览 表

评估机构：深圳市国众联资产评估土地房地产估价咨询有限公司　　报告编号：深国众联评报字（2007）L－10103 号

估价期日：2006 年 09 月 30 日　　土地使用权类型：出让

序号	估价期日的土地使用者	宗地编号	《深圳市土地使用权出让合同书》号	宗地位置	估价期日的实际用途	估价的设定用途	估价期日的实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	容积率	土地使用权剩余年限（年）	土地面积（㎡）	单位面积地价（元/㎡）	总地价（元）
1	深圳市机场股份有限公司	A201-0039	深地合字（2003）4142 号	宝安区福永街道	国内货运村	国内货运村	五通一平	五通一平	0.82	47.5	38,938.56	1,010	39,327,986

一、土地估价结果的限制条件：

1.土地权利限制：假设只能自用或按国家法律、法规和深圳市的有关规定使用，未经政府批准不得作为商品房进行转让或房地产经营。

2.土地基础设施条件：五通一平，即通路、通上水、通下水、通电、通讯等，宗地内已完成平整。

3.规划限制条件：A201-0039 宗地规划用途为国内货运村用地（机场物流园区内），土地面积为 38,938.56 平方米，土地使用年限均为 50 年（自 2004-02-09 至 2054-02-08 止），剩余使用年限均约为 47.5 年。

4.影响土地价格的其他限定条件：A201-0039 号宗地建筑容积率为 0.82，建筑覆盖率≤40%，计入容积率总建筑面积不超过 31,777 平方米，其中物流仓储 31,090 平方米（含坡道面积），物流配套用房 687 平方米，建筑层数为多层≤2 层。

二、其他需要说明的事项：

1.报告中有关法律性文件及证明材料由委托方提供，本公司不负责因材料不真实而造成的一切法律责任;

2.土地的开发程度及其周边环境由委托方带领我方估价人员加以现场勘察；

3.本次评估报告中的一些预测数据并未考虑未来不可预测、不可抗力或偶尔事件因素的影响；

4.本次评估报告中的未考虑未来政策及市场变化风险和短期强制处分等因素对土地使用权价值的不利影响，亦未扣除处置时可能发生的相关税费；

5.委估宗地的面积以委托方提供的《房地产证》复印件为准；

6.本报告中计算以人民币为本位币;

7.估价结果仅限于为本报告设定的估价目的服务。

估价机构：深圳市国众联资产评估土地房地产估价咨询有限公司

二 OO 七年一月六日

第二部分　估价对象界定

一、委托估价方：

委托估价单位：深圳市机场股份有限公司

住所：深圳宝安国际机场第一办公楼三、四层

法定代表人：黄传奇

注册资本：143968.32 万元

实收资本：143968.32 万元

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；航空客货地面运输及过港保障与服务；机场航空及辅助设备投资业务。进出口业务（凭批准证书经营）。

注册号：4403011037340

二、估价对象：

估价对象为位于深圳市宝安区福永街道 A201-0039 号国内货运村用地，土地面积为:38,938.56㎡，土地权利人为深圳市机场（集团）有限公司，用途为国内货运村。

三、估价对象概况：

深圳机场（集团）公司于 2004 年 02 月 09 日通过与深圳市规划与国土资源局签订《深圳市土地使用权出让合同书》取得该宗地。土地状况如下：

1、土地登记状况

（1）宗地号：A201-0039 号

（2）土地位置：位于深圳市宝安区福永街道深圳市宝安国际机场南面；

（3）土地用途：国内货运村用地；

（4）土地面积：38,938.56㎡；

（5）土地权属性质:土地所有权性质为国有；

（6）《深圳市土地使用权出让合同书》号：深地合字（2003）4142 号；

（7）登记时间；假设为二〇〇六年九月三十日；

（8）土地四至：东至国内货运村二期用地，西至货站停机坪，南至机场物流大厦，北至 B 号候机楼。

2.土地权利状况

（1）土地所有权：国家所有；

（2）土地使用权来源：出让；

（3）权利人：深圳市机场（集团）有限公司；

（4）他项权利状况：无；

（5）取得时间：2006 年 3 月 23 日；

（6）土地取得费用：1,843,856 元整（含：出让金 368,771 元；土地开发费 368,771 元；市政配套费 1,106,314 元）。

（7）批准使用年限：50 年（自 2004 年 02 月 09 日至 2054 年 02 月

08 日止），剩余使用年限约 47.5 年；

（8）土地利用限制条件：

（一）主体建筑物的性质：物流仓储；

（二）建筑覆盖率（建筑密度）：≤40%；

（三）建筑容积率（建筑面积密度）：0.82；

（四）计入容积率总建筑面积不超过 31,777 平方米，其中物流仓储 31,090 平方米（含坡道面积），物流配套用房 687 平方米；

（五）建筑层数：≤2 层；

（9）相邻关系权利：假设相邻土地的使用权类型均为出让。

3.土地利用状况

于评估基准日，估价对象宗地内外均已达到，通路、通上水、通下水、通电、通讯等，宗地红线内场地已完成平整，地上已建成国内货运村一期工程，并于 2004 年投入使用。

四、地价影响因素分析：

1、一般因素分析

一般因素是指影响土地价格的一般、普遍、共同的因素，是一般社会经济对土地价格总体水平产生影响，因而成为决定各土地具体价格的基础。

（1）深圳地理、经济因素

深圳为中国大陆人均国内生产总值最高的城市，经济总量相当于一个

中等省份，是经济效益最好的城市之一，国内生产总值居大中城市第四位;财政收入居大中城市第三位;进出口总额占中国大陆七分之一，连续 11 年居大中城市第一。港口集装箱吞吐量居中国大陆第二位,世界第四位。深圳机场是中国大陆四大航空港之一，华南航空货运的重要枢纽。

（2）产业及税收政策

深圳市政府和房地产主管部门着重致力于房地产市场的调控，制定了年度土地供应计划和商品房预售审批计划，调节房地产市场的供求状况，并有一系列的措施出台。深圳市政府出台了《深圳经济特区土地使用权招标、拍卖》的规定，创造了公平竞争的市场氛围；同时，深圳作为全国的五大经济特区之一，较内地其他城市享有较优惠的税收条件。到目前为止，深圳市房地产业发展已经远远走在全国前列，房地产领域的法规、制度、规定、政策已经初步形成完善的体系，房地产市场发育逐渐成熟。

（3）香港因素

深圳有毗邻香港的特殊地理位置，香港回归后，香港对深圳经济，特别是房地产业发展有着重要作用，2003 年 6 月 29 日《内地与香港关于建立更紧密经贸关系的安排》（CEPA）在香港正式签署。在 CEPA 框架下，粤港两地交流日益频繁，无论是在经贸的合作，还是民间的活动交流。个人游港澳的实现、港珠澳大桥的兴建，一个个具体政策措施的落实，体现了粤港澳三地关系越来越紧密，经济走向一体化的趋势越来越明显。

（4）深圳房地产市场

2006 年上半年，深圳市房地产开发投资 212.6 亿元，同比上升 16.16%。

住宅开发投资 141.44 亿元，同比上升 25.08%；商品房施工面积为 2824.49 万平方米，同比上升 7.7%，其中住宅占施工面积为 1962.67 万平方米，同比上升 4.45%；商品房新开工面积为 461.5 万平方米，同比下降 16.62%；商品房竣工面积为 255.55 万平方米，同比上升 24.93%。

2006 年上半年，深圳市商品房批准预售面积累计为 335.6 万平方米，同比上升 0.86%，其中住宅批准预售面积为 281 万平方米，同比下降 1.59%；至今年 6 月底，深圳市商品房空置面积为 159.48 万平方米，同比下降 4.48%，其中商品住宅空置面积为 55.23 万平方米，同比下降 27.15%。全市商品房销售套数为 45776 套，销售面积为 418.89 万平方米，分别同比下降 14.12%和 12.36%。其中住宅共销售 39123 套，销售面积为 370.71 万平方米，分别同比下降 16.74%和 13.23%。特区外销售规模持续上升，特区内住宅销售量持续下降，特区外销售面积已接近全市销售面积的六成。商品房价格持续上涨，但受政策影响，市场交易量持续下降，二手住宅逐渐占据市场主导地位。

2、区域因素

区域因素是指土地所在地区的自然条件与社会、经济条件，这些条件相互结合所产生的地区特征，对地区内的地产价格水平有决定性的影响。

（1）地理位置

深圳是中国南部海滨城市。位于北回归线以南，东经 113°46′至 114°37′，北纬 22°27′至 22°52′。地处广东省南部，东临大亚湾和大鹏湾，西濒珠江口和伶仃洋，南边深圳河与香港相联，北部与东莞、惠州

两城市接壤。下辖深圳经济特区（包括罗湖区、福田区、南山区、盐田区）和宝安区、龙岗区。本次评估土地位于宝安区。

（2）自然条件

深圳属亚热带海洋性气候，四季温和，雨量充足，年平均气温 22.6℃，最高 37.1℃，最低 2.8℃，全年大部分时间日照充足，年均日照数 2,010 小时；雨量充沛，年均量为 1,810 毫米。深圳市海岸线长达 229.96 公里，宜于修建开发港口码头。

（3）交通条件

深圳市交通条件运输发达，初步建起以国际港口、国际机场、现代化客货口岸和站场为枢纽，以高速公路、水运为骨干的海陆空立体综合运输网格，日趋成为华南国际物流中心和客运中心。

深圳港口码头岸线长逾 15 公里，建成蛇口、盐田等 9 个商业港区，500 吨以上泊位 130 个，其中万吨以上经营性深水泊位 45 个,集装箱专用泊位 10 个，货物年设计吞吐能力 6,000 多万吨。注册航运公司有 33 家，注册营运船舶 190 多艘，其中有 23 家国际著名船公司在深圳开辟了 71 条国际集装箱班轮航线，平均每月靠泊深圳的各类班轮达 200 多艘次，通往美洲、欧洲、澳洲、东南亚、日本等国家和地区。

深圳机场于 1991 年 10 月 12 日正式通航，拥有跑道（3400m x 45m）、滑行道各 1 条，可供世界上最大型客货机起降。现有客货机坪总面积 58.8 万平方米，候机楼总面积 14.6 万平方米,可满足年旅客吞吐量 1500 万人次、年货物处理 70 万吨的要求。已开通空中航线 107 条，通达国内外城

市 80 个。1993 年 5 月 16 日，深圳机场正式成为国际机场，1996 年，跃升为中国第四大航空港。2003 年深圳机场旅客吞吐量突破千万人次大关。2004 年，国际机场管理协会（ACI）数据显示，深圳机场客运量排名全球第 81 位，货运量排名第 37 位，步入世界百强机场之列。

深圳路网总长 2,800 公里，其中公路通车里程超过 1,400 公里，通行高速公路 200 多公里。公路网密度达 0.75 公里/平方公里。拥有全国第一条准高速铁路——广深准高速铁路，京九铁路和京广九铁路在深圳交汇。

深圳与中国其他城市之间的高速公路、铁路联系四通八达，中国京广、京九铁路大动脉在深圳交汇。深圳电信网贯通全市，固定电话普及率 50%，移动电话普及率 90%，达到发达国家水平。深圳在经济高速发展的同时，亦荣获国际 “花园城市”、 “全球环境 500 佳”、“国家环境保护模范城市”、“中国优秀旅游城市”等称号。

（4）微观区位条件

深圳市宝安位处市区西部，经济特区管理线以北。市高新技术产业、先进工业、加工贸易、“ 三高 ” 创汇农业和生态旅游基地。北至罗田水库；西至东宝河与东莞市交界；东至南头经济特区检查站；西南临珠江口及养蚝保护区；深圳机场在其辖区内。区政府驻新安镇（原宝安县城）。全区总面积 712.95 平方公里，辖 8 个镇，设 43 个社区居民委员会和 127 个村民委员会。

3、个别因素

估价对象宗地 A201-0039 号的个别因素如下：

（1）宗地位于深圳市宝安区福永街道深圳宝安国际机场南面，场地内已完成“五通一平”，即通路、通上水、通下水、通电、通讯等市政五通及土地平整，估价对象宗地面积为38,938.56平方米，规划用途为国内货运村用地（机场物流园区内），地上已建成国内货运村一期工程，并于2004年投入使用；

（2）所处区域为深圳市宝安区福永街道深圳宝安国际机场南面，自然环境好，道路通达，交通便利，周边多为航空公司或机场相关单位，与国际货运村形成物流园区聚集效应，基本生活配套设施一般；

（3）宗地规划用途为国内货运村用地（机场物流园区内），地块形状为较规则长方形，水文地质条件良好。结合宗地所在区位和本身条件来考虑，根据评估合法性原则和最高最佳使用原则，确定国内货运村用地（机场物流园区内）为该宗地的最高最佳利用方式；

（4）使用年限：50年（自2004年02月09日至2054年02月08日止）；

（5）土地的利用要求如下：

（一）主体建筑物的性质：物流仓储；

（二）建筑覆盖率（建筑密度）：≤40%；

（三）建筑容积率（建筑面积密度）：0.82；

（四）计入容积率总建筑面积不超过31,777平方米，其中物流仓储31,090平方米（含坡道面积），物流配套用房687平方米；

（五）建筑层数：≤2层。

第三部分　土地估价结果

一、估价依据：

1.评估业务委托书；

2．国家有关法律法规、政策文件；

3.《中华人民共和国土地管理法》；

4.《中华人民共和国城市房地产管理法》；

5.《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行办法》；

6．GB/T18508-2001《城镇土地估价规程》；

7．GB/T18508-2001《城镇土地估价规程》规定的《土地估价报告规范格式》；

8．广东省深圳市有关法规、政策文件；

9.《深圳经济特区房地产行业管理条例》；

10.《深圳经济特区土地使用权出让条例》；

11.《深圳经济特区规划土地监测条例》；

12.委托评估方提供的资料：

a．深地合字（2003）4142 号《深圳市土地使用权出让合同书》复印件；

b．第 2007-0005 号《付清地价款证明》复印件；

12.估价人员调查资料：

a.现场勘查记录、摄影照片；

b.现时深圳市房地产市场情况资料；

c.《深圳建设工程价格信息》；

d.估价对象宗地附近房地产开发投资回报状况。

二、土地估价：

（一）估价原则

针对估价对象的具体情况，本次土地估价主要遵循以下原则：

1、合法性原则

合法性原则即以估价对象应具有合法的产权，合法的用途及合法的交易或处分方式为前提进行估价。故本次对估价对象宗地的估价是以假设已办理出让手续并对土地的用途、容积率、使用年限等的限定为准进行评估的。

2、替代原则

替代原则是指土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。

3、有效利用原则

有效利用原则是指土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价。判断土地的最有效利用以土地利用符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等。根据政府对该委估宗地的规划条件的限定，评估人员在合法性原则的前提下结合宗地所在区位和本身条件

综合考虑，我们按货运村用地（机场物流园区内）作为最有效使用方式进行评估。

4、供需原则

供需原则是指土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

5、报酬递增递减原则

报酬递增递减原则是指土地估价要考虑在技术等条件一定的前提下，土地纯收益会随着土地投资的增加而出现由递增到递减的特点。

6、贡献原则

贡献原则是指土地总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地的价格可以土地对土地收益的贡献大小来决定。

（二）估价方法的选取

根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001)，现行的估价方法有市场比较法、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。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况，结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。根据深圳市已有二十多年的大量土地开发历史，并已建立比较完善的基准地价及其修正体系，结合估价对象地上已建有房屋，而本次评估范围为不含地上建筑物的土地，故估价人员选用“ 基准地价系数修正法 ”和“ 剩余法 ”对该宗地分别进行评估。然后对两种方法估算求得的两个地价，采用加权平均的方法，即分别给予“ 基准地价系数修正法 ”求得的地价以 30%的权重，给 “ 剩余法 ”求得的

地价以 70%的权重确定估价对象价值。

（三）估价结果

经估价人员现场查勘和当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择了适当的方法，评估得到深圳市宝安国际机场国内货运村用地面积为 38,938.56 平方米，在估价设定用途、开发程度及假设的土地使用年限等条件下，于估价基准日的土地使用权市场价值为单位土地面积地价 1,010 元/㎡，总地价为**￥39,327,946 元**,大写人民币**叁仟玖佰叁拾贰万柒仟玖佰肆拾陆元**整。详见《土地估价结果一览表》。

三、估价结果和估价报告的使用：

1、估价的前提条件和假设条件：

（1）委托估价方对其所提供的申报资料及相关资料、各种数据的真实性和可靠性负责，并承担相应的法律责任。若由于委托估价方提供虚假的情况和资料致使房地产估价结果失实，委托估价方应负完全责任；

（2）本估价报告中所采用计算的土地使用权面积是依据委托方所提供的资料中所显示的数据为准，其真实性准确性由委托方负责；

（3）土地的开发程度及其周边环境由委托方带领我方估价人员进行现场勘察；

（4）本估价报告中宗地所设定的用途为国内货运村，设定使用年期为 50 年（2004 年 02 月 09 日至 2054 年 02 月 08 日止），设定评估基准日为 2006 年 09 月 30 日；

（5）估价结果系建立在本报告所设定的用途、面积、开发程度，土地使用年期及土地持续利用前提下，于评估基准日的土地使用权市场价值。

2、估价结果和估价报告的使用

（1）任何有关估价对象的开发、经营等运作方式、程序必须符合国家、地方的有关法律、法规、政策等，特别是符合建设、规划、房地产主管部门所颁布的法律、法规、文件、政策等。在估价时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；

（2）本报告仅为深圳市机场股份有限公司拟向控股股东深圳市机场(集团)有限公司定向增发股票拟受让资产时提供价值参考依据，并不对其它用途负责；

（3）本土地估价结果报告及其相关的土地估价技术报告有效期为一年，即本报告估价时点后的一年内有效。即自 2006 年 09 月 30 日至 2007 年 09 月 29 日止。在报告有效期内，如果房地产的作价标准发生重大变化，并对土地价值产生明显影响时，应重新进行估价；

（4）本土地估价报告及其相关的估价技术报告中的内容及估价价值等事宜，由深圳市国众联资产评估土地房地产估价咨询有限公司负责解释，并承担相应的法律责任。未经深圳市国众联资产评估土地房地产估价咨询有限公司同意，不得向委托方和按规定报送的有关部门外的单位和个人提供，亦不得将全部或部分内容见诸于任何公开媒体；

（5）估价报告必须完整使用，未经估价机构许可，不能全文或部分登载在各种媒体上，且不能出示给不相关单位和人士；

（6）本报告分估价报告与估价技术报告，估价报告于评估协议订立的交付时间按时提供给委托方，估价技术报告仅供本机构存档和上级机关查阅；

（7）其它需要说明的问题

A、宗地面积、容积率和建筑覆盖率等建设技术指标以委托方提供的资料为准，估价人员未进行实地丈量；

B、本次评估报告中的预测数据并没有考虑未来不可预测、不可抗力或偶然事件的影响；

C、本报告评估对象尚未办理房地产证，本次评估假设为已办理完房地产证，而且土地使用权类型为出让，面积为 38,938.56 平方米，如实际交易时与本报告设定的假设条件及限制条件不相符时，则应重新进行评估。

D、本报告中货币计量以人民币为本位币。

第四部分　　附 件

1. 委估宗地实景照片复印件

2. 《深圳市土地使用权出让合同书》复印件

3. 《付清地价款证明》复印件

4. 委托方《营业执照》复印件

5. 《土地估价机构资格证书》复印件

6. 《中国注册土地估价师资格证书》复印件