

关于对深圳证券交易所  
“关于对深圳市飞马国际供应链股份有限公司  
的关注函”的专项说明

# 关于对深圳证券交易所 “关于深圳市飞马国际供应链股份有限公司的关注函” 的专项说明

深圳证券交易所：

贵所《关于深圳市飞马国际供应链股份有限公司的关注函》（中小板关注函【2017】第 30 号）已收悉，本公司作为深圳市飞马国际供应链股份有限公司（以下简称“公司”或“飞马国际”）聘请的评估机构，我们根据贵所要求，对贵所在关注函中提出的“请补充披露与黄江塑胶城所属地块同类或类似的房地产市场现行价格，列示你对黄江塑胶城所属土地以公允价值进行估计的具体依据、合理性和计算过程，请资产评估机构发表专业意见并披露其出具的《资产评估报告书》”及时进行了核查，现回复如下：

## 一、 黄江塑胶城所属地块同类或类似的房地产市场现行价格

根据东莞市飞马物流有限公司（以下简称“东莞飞马”）与东莞市国土资源局签订的编号为“东国土资出让改（三旧）合【2016】21 号”、“东国土资出让改（三旧）合【2016】22 号”、“东国土资出让改（三旧）合【2016】23 号”、“东国土资出让改（三旧）合【2016】24 号”、“东国土资出让改（三旧）合【2016】25 号”、“东国土资出让改（三旧）合【2016】26 号”国有建设用地使用权出让合同，东莞飞马黄江塑胶城所属地块的土地性质分别为商业金融用地、城镇住宅用地、商住混合用地、科教用地，通过在土地招拍挂网和中国土地市场网上查询与黄江塑胶城所属地块同类或类似的房地产市场现行价格，查询到不同用途的挂牌成交土地信息如下（以 2016 年 12 月 31 日为基准日，各选取了 3 个可比案例）：

### 商业用地：

项目	商业用地	
可比案例 1	项目名称	东坑镇彭屋村项目
	楼面地价（元）	12,161.00
	位置	东坑镇彭屋村
	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	8,253.00
	出让价（万元）	10,036.00
	土地用途	批发零售用地

项目	商业用地	
	容积率	≤1
	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	8,253.00
	成交日期	2016年12月9日
可比案例 2	项目名称	清溪镇行政中心项目
	楼面地价 (元)	7,962.00
	位置	清溪镇行政中心
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	14,153.00
	出让价 (万元)	11,268.00
	土地用途	商务金融用地
	容积率	≤3.5
	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	4,044.00
	成交日期	2016年9月28日
可比案例 3	项目名称	富利腾房地产开发项目
	楼面地价 (元)	7,789.00
	位置	南城莞太路与环城路交汇处
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	82,099.00
	出让价 (万元)	63,944.00
	土地用途	商务金融用地
	容积率	≤3.5
	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	23,457.00
	成交日期	2016年5月20日

**商住用地:**

项目	商住用地	
可比案例 1	项目名称	望牛墩镇望联村
	楼面地价 (元)	8,123.00
	位置	望牛墩镇望联村
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	52,934.00
	出让价 (万元)	43,000.00
	土地用途	住宅商业
	容积率	1~2.5
	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	21,174.00
	成交日期	2016年12月22日
可比案例 2	项目名称	大岭山镇金桔村
	楼面地价 (元)	6,447.00
	位置	大岭山镇金桔村
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	74,229.00
	出让价 (万元)	47,862.00
	土地用途	住宅商业
	容积率	1~2.5
	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	29,692.00
成交日期	2015年12月25日	
可比案例 3	项目名称	清溪镇重河村项目

项目	商住用地	
	楼面地价（元）	8,135.00
	位置	清溪镇重河村
	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	76,543.00
	出让价（万元）	62,265.00
	土地用途	住宅商业
	容积率	1~2.35
	宗地面积（m <sup>2</sup> ）	32,571.00
	成交日期	2016年2月26日

#### 科教用地：

项目	科教用地	
可比案例 1	项目名称	中天信息产业项目
	成交价（万元）	8,386.00
	位置	南城水濂路
	面积（m <sup>2</sup> ）	133,100.40
	土地用途	科教用地
	容积率	≤1.06
	成交日期	2016年12月14日
可比案例 2	项目名称	松山湖通讯技术项目
	成交价（万元）	2,715.00
	位置	松山湖西部研发区
	面积（m <sup>2</sup> ）	38,785.52
	土地用途	科教用地
	容积率	≤1.2
	成交日期	2016年1月23日
可比案例 3	项目名称	东莞市记忆储存科技项目
	成交价（万元）	1,400.00
	位置	松山湖金多港
	面积（m <sup>2</sup> ）	20,000.03
	土地用途	科教用地
	容积率	≤0.8
	成交日期	2015年12月24日

## 二、 黄江塑胶城所属土地进行估计的具体依据、合理性和计算过程

### （一） 具体依据及计算过程：

根据《城镇土地估价规程》，通常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、基准地价修正法等，根据分析估价对象的特点，本次评估采用了市场比较法及基准地价修正法对评估对象进行测算。

#### 1、 市场比较法

市场比较法是根据查询土地招拍挂网站上与黄江塑胶城所属地块同类或类

似的土地的价格进行比较修正得出；本次评估选取的可比案例为上述“一、黄江塑胶城所属地块同类或类似的房地产市场现行价格”中列示的可比案例，具体的计算过程如下：

根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。

#### 市场比较法基本原理

根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以估算待估宗地价格的方法。

#### 市场比较法计算公式

$$P = PB \times A \times B \times C \times D \times E \times F$$

式中：

P — 待估宗地价格；

PB — 可比实例价格；

A — 待估宗地交易情况指数除以可比实例宗地交易情况指数；

B — 待估宗地估价期日地价指数除以可比实例宗地交易日期地价指数；

C — 待估宗地地类（用途）修正指数除以可比实例土地用途修正指数；

D — 待估宗地使用年期修正指数除以可比实例年期修正指数；

E — 待估宗地区域因素条件指数除以可比实例宗地区域因素条件指数；

F — 待估宗地个别因素条件指数除以可比实例宗地个别因素条件指数；

通过上述市场法计算程序，测算出东莞飞马土地使用权在基准日 2016 年 12 月 31 日的评估结果为 2,178,267,700.00 元。

## 2、基准地价修正法

基准地价修正法则是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等成果，按照替代原则，将估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表对基准地价进行修正，从而求取估价对象在估价期日的价格。

具体的计算过程如下：

利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等成果，按照替代原则，将估价对

象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较,并对照修正系数表对基准地价进行修正,从而求取估价对象在估价期日价格的方法。

东莞市基准地价的基本内容:

本次基准地价的地价内涵是土地在正常市场条件、区域设定土地开发程度、设定容积率法和法定最高年限下于估价时点 2013 年 1 月 1 日的城镇国有建设用地土地熟地价格,它包括土地取得费用(征地或拆迁的费用及相关税费)、土地开发费用和土地有偿使用费。土地使用年限商业用地为 40 年、住宅用地为 70 年、工业为 50 年,币种为人民币。基准地价的内涵见下表。

东莞市土地价格内涵表

单位:元/平方米

土地用途	设定容积率	使用年限	地价表现形式	土地开发程度	评估基准日
商业	2.0	40 年	首层楼面地价	五通一平	2013 年 1 月 1 日
住宅	2.0	70 年	平均楼面地价	五通一平	2013 年 1 月 1 日
工业	1.5	50 年	地面地价	五通一平	2013 年 1 月 1 日
备注	1、五通一平指宗地红线外通路、供水、排水、通电、通讯;宗地红线内场地平整。 2、商业路线价区段为标准深度 15 米,宽度 4 米的临街铺面价格区段(其中大型商场区片为该商场实际首层面积)。 3、土地利用状况:商业用地设定容积率 2.0,建筑密度为 40%;住宅用地设定容积率 2.0,建筑密度为 33%;工业用地设定容积率 1.5,建筑密度 40%。				

结合此次基准地价更新的特点,地价成果中包含了级别、区片(区段)和网格点地价三种不同层次的表现形式。在价格内涵上,三个层次的地价成果一致,均按上述分类和条件进行界定。

● 应用基准地价系数修正法评估宗地地价一般步骤

应用基准地价系数修正法评估宗地地价,是利用城镇基准地价和宗地地价修正系数表等评估成果,按照替代原则,就待估宗地条件与所处区域的平均条件相比较,并对照修正系数表,选取相应的修正系数对基准地价进行修正,从而求取待估宗地在估价期日价格的方法。其主要步骤如下:

A. 收集网格点基准地价的成果资料

资料主要包括:基准地价图(表)、宗地地价修正系数表和相应的因素说明表。

B. 确定待估宗地所处的网格点基准地价

确定待估宗地所在的位置,查找待估宗地对应的网格点基准地价,选择相应

的宗地地价修正系数表和因素条件说明表。

#### C. 调查宗地地价影响因素的指标条件

通过实地调查和测算，获取影响宗地地价的包括容积率水平、使用年期、宗地面积和形状等在内的个别因素指标。具体有：

a 商业用地：容积率（所处楼层）、用地类型、临街宽度、临街深度、街角地状况、使用年期、宗地形状、地质状况、周边环境以及待估宗地的内外的基础设施配套情况。

b 住宅用地：容积率、用地类型修正系数、朝向、使用年期、宗地形状、地质状况、周边环境以及待估宗地的内外的基础设施配套情况。

c 工业用地：交通条件、使用年期、用地类型修正系数、宗地形状、地质状况、周边环境以及待估宗地的内外的基础设施配套情况。

#### D. 确定修正系数

将宗地的个别因素指标条件与宗地地价个别因素修正系数表的条件描述进行比较，确定个别因素修正系数。

#### E. 计算宗地地价

在收集到上述资料后，就可以按照对应用途基准地价计算公式进行评估实务的应用。

#### ● 应用基准地价系数修正法评估宗地地价计算公式

##### A. 商业用地宗地地价公式（批发零售用地及其它商服用地）

a 所临道路不存在路线价时，公式为：

◇ 容积率 $<1$ 时（注：此时的地价为地面地价）：

商业用地单位面积地价=〔商业网格点基准地价 $\times$ 用地类型修正系数 $\times$ 街角地修正系数 $\times$ （ $1+\Sigma k$ ） $\pm$ 开发程度修正值〕 $\times$ 期日修正系数

商业用地总地价=商业用地单位面积地价 $\times$ 总土地面积 $\times$ 土地剩余使用年期修正系数

$\Sigma k$ 为其他个别因素修正系数之和，以下同。

◇ 容积率 $\geq 1$ 时（注：此时的地价为楼面地价）：

①应用于已建项目或有满足楼层修正系数的指标的待开发商业用地

商业用地首层楼面地价=〔商业网格点基准地价 $\times$ 用地类型修正系数 $\times$ 街角地修正系数 $\times$ （ $1+\Sigma k$ ） $\pm$ 开发程度修正值 $\div$ 容积率〕 $\times$ 期日修正系数

某楼层商业用地楼面地价=商业用地首层楼面地价×对应层数的楼层修正系数

某楼层总地价=商业用地某层楼面地价×某层商业建筑面积

商业用地总地价=各楼层总地价之和×土地剩余使用年期修正系数

②应用于待开发项目

商业用地单位楼面地价=（商业网格点基准地价×用地类型修正系数×容积率修正系数×街角地修正系数× $(1+\sum k)$ ±开发程度修正值÷容积率）×期日修正系数

商业用地总地价=商业用地单位楼面地价×商业总建筑面积×土地剩余使用年期修正系数

b 所临道路存在路线价时，公式为：

◇ 容积率<1时（注：此时的地价为地面地价）：

商业用地单位面积地价={（路线价×深度修正×宽深比修正×标准深度内土地面积+商业网格点基准地价×（商业总土地面积-标准深度内土地面积）}÷商业总土地面积×用地类型修正系数×街角地修正系数× $(1+\sum k)$ ±开发程度修正值}×期日修正系数

商业用地总地价=商业用地单位面积地价×商业总土地面积×土地剩余使用年期修正系数

◇ 容积率≥1时（注：此时的地价为楼面地价）：

①应用于已建项目或有满足楼层修正系数的指标的待开发商业用地

商业用地首层楼面地价={（路线价×深度修正×宽深比修正×标准深度内首层建筑面积+商业网格点基准地价×（首层楼层总建筑面积-标准深度内首层建筑面积）}÷首层总建筑面积×用地类型修正系数×街角地修正系数× $(1+\sum k)$ ±开发程度修正值÷容积率}×期日修正系数

某楼层商业用地楼面地价=商业用地首层楼面地价×对应层数的楼层修正系数

某楼层总地价=商业用地某层楼面地价×某层商业建筑面积

总地价=各楼层总地价之和×土地剩余使用年期修正系数

②应用于待开发项目

商业用地单位楼面地价={（路线价×深度修正×宽深比修正×标准深度内建



筑面积+商业网格点基准地价×(总建筑面积-标准深度内建筑面积)÷商业总建筑面积×容积率修正系数×用地类型修正系数×街角地修正系数×(1+Σk)±开发程度修正值÷容积率}×期日修正系数

商业用地总地价=商业用地单位楼面地价×商业总建筑面积×土地剩余使用年期修正系数

c 商业用地位于大型商场区片内时:

商业用地首层楼面地价=(大型商场区片价±开发程度修正值÷容积率)×期日修正系数

某楼层商业用地楼面地价=商业用地首层楼面地价×对应层数的楼层修正系数

某楼层总地价=商业用地某层楼面地价×某层商业建筑面积

总地价=各楼层总地价之和×土地剩余使用年期修正系数

d 当宗地所处地段既有路线价区段又有大型商场区片时,取路线价总价与大型商场区片价高者参照各自计算公式测算。

B. 住宅用地宗地地价公式

◇ 容积率<1时(注:此时的地价为地面地价):

住宅用地单位面积地价=(住宅网格点基准地价×用地类型修正系数×容积率修正系数×(1+Σk)×住宅临江、临湖修正系数±开发程度修正值)×期日修正系数×土地剩余使用年期修正系数

总地价=住宅用地单位面积地价×土地面积

◇ 容积率≥1时(注:此时的地价为楼面地价):

住宅用地平均楼面地价=(住宅网格点基准地价×用地类型修正系数×容积率修正系数×(1+Σk)×住宅临江、临湖修正系数±开发程度修正值÷容积率)×期日修正系数×土地剩余使用年期修正系数

总地价=住宅用地平均楼面地价×住宅总建筑面积

◇ 评估具体某一楼层地价时,需要使用楼层楼面地价分配系数的计算公式(此公式仅应用于测算某楼层的地价):

住宅用地平均楼面地价=(住宅网格点基准地价×用地类型修正系数×容积率修正系数×(1+Σk)×住宅临江、临湖修正系数±开发程度修正值÷容积率)×期日修正系数×土地剩余使用年期修正系数

某楼层住宅用地楼面地价=平均楼面地价×对应楼层的楼层修正系数

某层的总地价=对应楼层的楼面地价×对应楼层的建筑面积

宗地总地价=各楼层总地价之和

C. 工业用地宗地地价计算公式进行计算：

工业用地单位面积地价=〔工业网格点基准地价×用地类型修正系数×（1+ $\sum k$ ）×工业临港区修正系数±开发程度修正值〕×期日修正系数×土地剩余使用年期修正系数

总地价=工业用地单位面积地价×土地总面积

通过上述基准地价修正法计算程序，测算出东莞飞马土地使用权在基准日2016年12月31日的评估结果为444,776,600.00元。

### 3、评估结果的确定

根据评估对象的特点和实际情况，以及本次评估是东莞飞马基于财务报告目的，需对位于东莞市黄江镇的投资性房地产公允价值进行评估，为其提供价值参考，本次评估最终采用市场比较法测算结果作为最终评估结果，即：本次委托评估的东莞飞马黄江镇黄牛埔村土地面积135,928.23 m<sup>2</sup>，总评估值：2,178,267,700.00元。

#### （二）合理性分析：

市场比较法的估值结果参考的是基准日近期同类或类似土地使用权的挂牌成交价格进行修正得出。而基准地价由于是政府指导价，其平均水平是可以允许低于市场水平，才能为出让底价提供参考，基准地价并不影响土地出让的成交结果，其主要作用在于指导意义，为底价提供参考。考虑到本次评估是东莞飞马基于财务报告目的，需对位于东莞市黄江镇的投资性房地产公允价值进行评估，为其提供价值参考，故本次评估采用市场比较法测算结果作为最终评估结果。本次市场法估算结果是通过在土地招拍挂网和中国土地市场网上查询到的与黄江塑胶城所属地块同类或类似的房地产市场已成交的可比交易案例进行修正得出，其结果公允合理。

### 三、出具的资产评估报告书

因东莞飞马投资性房地产中土地的用途发生了变更，公司拟对其投资性房地产的会计政策进行变更，故委托评估机构对其位于东莞市黄江镇的投资性房地产公允价值进行评估，为此评估机构分别出具了银信评报字[2017]沪第0036号、

银信评报字[2017]沪第 0037 号、银信评报字[2017]沪第 0038 号、银信评报字[2017]沪第 0039 号评估报告。

#### **四、 核查意见**

评估师认为，本次黄江塑胶城所属土地以公允价值进行估计的依据充分、合理，估算过程准确。

(此页无正文)

银信资产评估有限公司

二〇一七年二月八日