

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
深圳市赛格创业汇有限公司
股东全部权益价值
评估报告

德正信综评报字[2016]第 024 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	8
四、 评估目的	8
五、 评估对象和评估范围	9
六、 价值类型及其定义	20
七、 评估基准日	21
八、 评估依据	21
九、 评估方法	23
十、 评估程序实施过程和情况	24
十一、 评估假设	25
十二、 评估结论	26
十三、 特别事项说明	28
十四、 评估报告使用限制说明	31
十五、 评估报告日	31
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、资产基础法评估技术说明
- 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、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、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创业汇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其可实现价格的保证。

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
深圳市赛格创业汇有限公司
股东全部权益价值
评估报告摘要

德正信综评报字[2016]第 024 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，对深圳市赛格创业汇有限公司（以下简称「创业汇」）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「创业汇」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「创业汇」的股权提供价值参考依据。

评估对象：「创业汇」的股东全部权益价值。

评估范围：「创业汇」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 23,934.33 万元，负债总额账面值 709.51 万元，净资产账面值 23,224.83 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）审计并出具了中天运[2016]审字第 90833 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「创业汇」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「创业汇」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：259,768.24 万元人民币。

采用收益法评估的「创业汇」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：203,127.87 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：

「创业汇」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：
259,768.24 万元（大写：人民币贰拾伍亿玖仟柒佰陆拾捌万贰仟肆佰元整）。

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 024 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
深圳市赛格创业汇有限公司
股东全部权益价值
评估报告

深圳市赛格集团有限公司、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「赛格集团」拟向「深赛格」转让股权所涉及的「创业汇」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：135,542.00 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：78479.901 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 日至 2046 年 12 月 31 日

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：深圳市赛格创业汇有限公司（以下简称「创业汇」）

注册地址：深圳市福田区华强北街道华强北路赛格广场 14 楼 1409

法定代表人：陈惠劼

注册资本：1000 万元人民币

企业类型：有限责任公司

经营期限：自 1992 年 4 月 2 日至 2022 年 4 月 2 日

经营范围：工业产品展销；工业技术、产品和信息的咨询；展馆大楼的管理、展览设计、摄影。开办管理深圳市工业产品展销中心。自有物业租赁和服务；物业管理；开办、从事赛格通信市场经营和管理（开办市场执照另办），代理记账，企业登记代理。投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资咨询，信息咨询，企业管理咨询（以上均不含证券、保险、基金、金融业务和人才中介服务及其它限制项目），酒店管理。许可经营项目：提供办公场地租赁及配套商务服务；提供住宿服务。

「创业汇」于 1992 年 4 月 2 日在深圳市工商行政管理局进行工商登记。

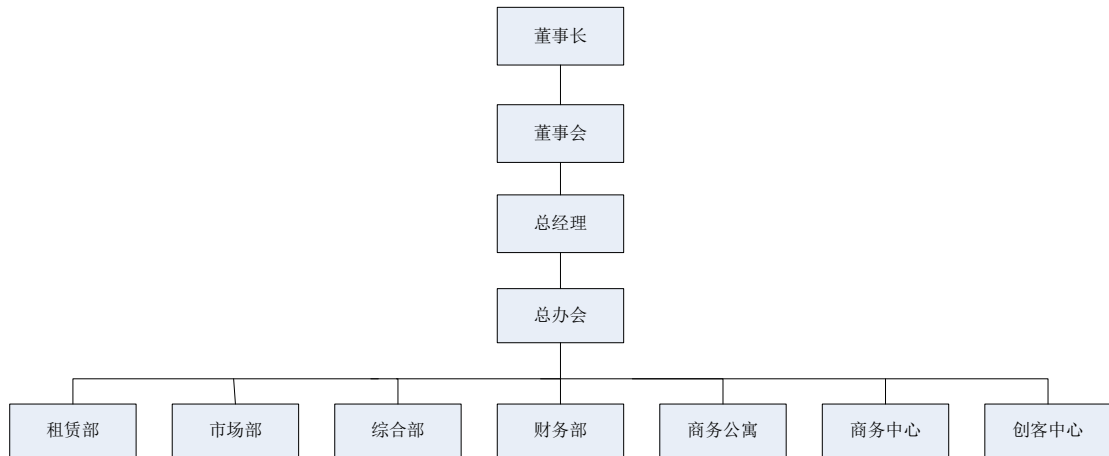
2、股东情况

评估基准日「创业汇」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
深圳市赛格集团有限公司	1000.00	100%

3、经营管理架构

评估基准日「创业汇」的经营管理架构如下：



4、长期投资情况

评估基准日「创业汇」的长期投资单位如下：

被投资单位名称	注册资本(万元)	持股比例	备注
深圳市赛格新城市建设发展有限公司	1388.00	20%	
深圳市康源实业发展股份有限公司	1000.00	5%	2010年吊销营业执照
深圳市首航工业旅游有限公司	150.00	20%	2005年吊销营业执照

（二）企业历史沿革

1、1992年4月，公司成立

「创业汇」前身系深圳市新思达工业产品展销有限公司。1991年11月30日，经深圳市人民政府办公厅《关于成立深圳市新思达工业产品展销有限公司的批复》（深府办复[1991]974号）批准，同意深圳市工业展览馆设立“深圳市新思达工业产品展销公司”，公司性质为全民所有制企业，注册资本50万元。

1992年4月2日，深圳市新思达工业产品展销有限公司在深圳市工商局注册成立（执照号：深企法字02057号）。深圳市新思达工业产品展销有限公司成立时股权结构如下：

投资方名称	出资额（万元）	持股比例
深圳市工业展览馆	50.00	100.00%

2、1997年4月，增资及改组

1997年1月6日，经深圳市新思达工业产品展销有限公司股东会决议，同意新增

深圳市工业展览馆工会为新股东，并将注册资本增加到 100 万元，新增 50 万元注册资本由深圳市工业展览馆认缴 40 万元，深圳市工业展览馆工会认缴 10 万元。

1997 年 4 月 16 日，深圳市执信会计师事务所出具《关于深圳市新思达工业产品展销有限公司资产评估报告书》（深执信资估字[1997]006 号），确认截至 1997 年 3 月 31 日止，深圳市新思达工业产品展销有限公司净资产值为 912,833.96 元，净资产增加值为 12,573.20 元。

1997 年 4 月 22 日和 1997 年 4 月 23 日，深圳市工业展览馆出具的《关于规范、改组“深圳市新思达工业产品展销有限公司”的决定》和《关于对深圳市新思达工业产品展销有限公司改组的决定》，深圳市新思达工业产品展销有限公司净资产值为 912,833.96 元，其中 12,573.20 转盈余公积，同意吸纳深圳市工业展览馆工会为新股东，并将注册资本增加到 100 万元，新增 50 万元注册资本由深圳市工业展览馆认缴 40 万元，深圳市工业展览馆工会认缴 10 万元。

1997 年 4 月 18 日，深圳市执信会计师事务所出具了《验资报告书》（深执信验字[1997]010 号），确认截至 1997 年 4 月 1 日止，深圳市新思达工业产品展销有限公司已收到注册资本 100 万元。

深圳市新思达工业产品展销有限公司改组完成后，股本结构如下表所示：

投资方名称	出资额（万元）	持股比例
深圳市工业展览馆	50.00	100.00%
深圳市工业展览馆工会	10.00	10.00%
合计	100.00	100.00%

3、2007 年 9 月，股权无偿划转

2006 年 12 月 25 日，根据深圳市新思达工业产品展销有限公司股东会决议，同意按照深圳市事业单位改革的要求，将深圳市工业展览馆持有的深圳市新思达工业产品展销有限公司 90%股权和深圳市工业展览馆工会持有的深圳市新思达工业产品展销有限公司 10%股权无偿划转给深圳市投资控股有限公司。

2006 年 12 月 31 日，深圳市工业展览馆与深圳市投资控股有限公司签署了《深圳市新思达工业产品展销有限公司股权划转协议》，协议约定将深圳市工业展览馆持有的深圳市新思达工业产品展销有限公司 90%股权和深圳市工业展览馆工会持有的深圳市新思达工业产品展销有限公司 10%股权无偿划转给深圳市投资控股有限公司。

2007 年 3 月 9 日，深圳市国资委出具《关于办理市党政机关事业单位所属企业、转企事业单位产权变更登记手续的通知》（深国资委[2007]69 号），决定将深圳市新

思达工业产品展销有限公司在内的 246 家单位的国有产权划转至深圳市投资控股有限公司。

2007 年 9 月 24 日，深圳市新思达工业产品展销有限公司办理了工商变更登记。深圳市新思达工业产品展销有限公司股权划转完成后，股本结构如下表所示：

投资方名称	出资额（万元）	持股比例
深圳市投资控股有限公司	100.00	100.00%

4、2009 年 4 月，股权无偿划转

2009 年 1 月 13 日，经深圳市国资委《关于同意对深圳市对外经济贸易投资公司等企业进行整合的批复》（深国资委[2009]7 号）批准，同意深圳市投资控股有限公司将包括深圳市新思达工业产品展销有限公司在内的 15 家单位股权划转给深圳市对外经济贸易投资公司。

2009 年 3 月 13 日，深圳市投资控股有限公司与深圳市对外经济贸易投资公司签署了《股权划转协议》，协议约定将深圳市投资控股有限公司所持深圳市新思达工业产品展销有限公司 100%的股权划转给深圳市对外经济贸易投资公司。

2009 年 4 月 27 日，深圳市新思达工业产品展销有限公司办理了工商变更登记。深圳市新思达工业产品展销有限公司股权划转完成后，股本结构如下表所示：

投资方名称	出资额（万元）	持股比例
深圳市对外经济贸易投资公司	100.00	100.00%

5、2012 年 3 月，股东名称变更

2012 年 1 月 13 日，深圳市对外经济贸易投资公司更名为深圳市对外经济贸易投资有限公司，并办理了工商变更登记（[2012]第 4025283 号）。2012 年 3 月 1 日，经深圳市新思达工业产品展销有限公司股东决议，深圳市新思达工业产品展销有限公司股东深圳市对外经济贸易投资公司更名为深圳市对外经济贸易投资有限公司，同意就变更事项修改公司章程。同日，深圳市新思达工业产品展销有限公司就前述决议事项修改了公司章程。

2012 年 3 月 6 日，深圳市新思达工业产品展销有限公司办理了工商变更登记。本次变更完成后，深圳市新思达工业产品展销有限公司的股本结构如下：

投资方名称	出资额（万元）	持股比例
深圳市对外经济贸易投资有限公司	100.00	100.00%

6、2014 年 7 月，股权转让

2014年5月15日，经深圳市国资委《深圳市国资委关于深圳市新思达工业产品展销有限公司股权转让事宜的批复》（深国资委函[2014]232号）批准，同意将深圳市对外经济贸易投资有限公司持有深圳市新思达工业产品展销有限公司100%股权以协议方式转让给赛格集团持有。

2014年6月30日，深圳市对外经济贸易投资有限公司与赛格集团签订《企业国有股权转让合同》，约定深圳市对外经济贸易投资有限公司将其持有的深圳市新思达工业产品展销有限公司100%股权以855.47万元（对应评估值为582.26万元）的价格转让给深圳市赛格集团有限公司。2014年7月3日，深圳联合产权交易所出具《产权交易鉴证书》（编号：GZ20140703001），确认了前述股权转让交易。

2014年7月4日，经深圳市新思达工业产品展销有限公司股东会审议通过，同意原股东深圳市对外经济贸易投资有限公司将其所占100%股权以855.47万元（对应评估值为582.26万元）转让给赛格集团。同日，深圳市新思达工业产品展销有限公司就前述决议事项修改了公司章程。

2014年7月7日，深圳市新思达工业产品展销有限公司办理了工商变更登记。深圳市新思达工业产品展销有限公司股权转让完成后，股本结构如下表所示：

投资方名称	出资额（万元）	持股比例
深圳市赛格集团有限公司	100.00	100%

7、2015年5月，公司更名

2015年5月20日，深圳市新思达工业产品展销有限公司决定变更公司名称为深圳市赛格创业汇有限公司。2015年5月21日，深圳市新思达工业产品展销有限公司办理了工商变更登记。

8、2015年7月，增资

2015年7月2日，深圳市赛格创业汇有限公司作出变更认缴注册资本的决定，股东赛格集团增资900万元，认缴出资于变更登记后30年内缴足，深圳市赛格创业汇有限公司注册资本变更为1,000万元。2015年7月10日，深圳市赛格创业汇有限公司就前述变更事项，修改了公司章程。

2015年7月15日，深圳市赛格创业汇有限公司办理了工商变更登记。本次增资完成后，深圳市赛格创业汇有限公司的股本结构如下：

投资方名称	出资额（万元）	持股比例
深圳市赛格集团有限公司	1000.00	100%

(三) 企业历史财务资料

「创业汇」评估基准日及前两年模拟资产负债表如下（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	835. 12	2, 286. 09	2, 237. 63
非流动资产	24, 582. 66	22, 236. 54	21, 696. 70
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	319. 90	319. 90	319. 90
投资性房地产	22, 839. 16	20, 489. 40	19, 885. 36
固定资产	260. 14	244. 30	245. 71
在建工程	-	-	-
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	-	-	-
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	1, 132. 75	1, 152. 23	1, 215. 01
递延所得税资产	30. 71	30. 71	30. 71
其他非流动资产	-	-	-
资产合计	25, 417. 78	24, 522. 63	23, 934. 33
流动负债	346. 78	357. 40	489. 50
非流动负债	-	200. 00	220. 00
负债合计	346. 78	557. 40	709. 50
股东权益合计	25, 070. 99	23, 965. 23	23, 224. 83

截至评估基准日，被评估企业近两年又一期模拟损益表如下：

项目	2014 年	2015 年	2016 年 1-3 月
一、营业收入	9, 216. 96	12, 231. 40	2, 995. 51
减：营业成本	3, 448. 94	4, 675. 03	1, 087. 20
营业税金及附加	516. 15	684. 94	167. 75
销售费用	0. 77	12. 10	2. 94
管理费用	1, 439. 44	2, 119. 67	561. 60
财务费用	-11. 42	-1. 29	-1. 26
资产减值损失	-	-	-
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	-	-	-
汇兑收益	-	-	-
二、营业利润	3, 823. 08	4, 740. 63	1, 177. 28

项目	2014年	2015年	2016年1-3月
加：营业外收入	-	100.00	-
减：营业外支出	-	0.91	-
三、利润总额	3,823.08	4,839.72	1,177.28
减：所得税费用	955.77	1,209.93	294.32
四、净利润	2,867.31	3,629.79	882.96

注：上述数据业经中天会计师事务所审计。

（四）企业主要产品及服务

「创业汇」是一家以创客生态产业为核心，集赛格通信市场、赛格商务中心、赛格商务公寓、赛格创客中心为一体的公司。

1、赛格通信市场经营管理业务

主要为经营电子通讯产品及相关配件的商户提供商铺租赁服务及市场管理工作。

2、赛格商务中心经营管理业务

主要经营商务中心场地的租赁管理业务以及客服管理工作。通过将分散的老旧厂房物业改造升级为装修精致、办公设备齐全的高端小型商务办公室，对公司传统的物业式租赁进行升级，为创客提供定制化、专业化的全方面服务。

3、赛格商务公寓经营管理业务

主要经营商务公寓租赁管理业务以及对租户服务管理工作。赛格商务公寓已于2013年改造完毕，为创客群体提供配套的住宿服务。

4、赛格创客中心经营管理业务

主要经营创客中心的工位租赁及创客服务管理。赛格创客中心于2015年6月成立，以华强北创客业务及赛格集团各业务板块为依托，整合旗下产业、品牌、资金优势，统筹电子信息产业各方面的行业及市场资源，为创客群体提供完善的创业配套服务，包括创业指导、小批量生产加工、国际产品展销平台、创投基金等。

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「创业汇」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「创业汇」的股权提供价值参考依据。

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：「创业汇」的股东全部权益价值。

其对应的评估范围为「创业汇」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 23,934.33 万元，负债总额账面值 709.51 万元，净资产账面值 23,224.83 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）进行审计并出具了中天运[2016]审字第 90833 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	2,237.63	流动负债	489.50
非流动资产	21,696.70	非流动负债	220.00
其中：可供出售金融资产	-	负债总计	709.50
持有至到期投资	-		
长期股权投资	319.90		
投资性房地产	19,885.36		
固定资产	245.71		
在建工程	-		
商誉	-		
长期待摊费用	1,215.01		
递延所得税资产	30.71		
资产总计	23,934.33	所有者权益合计	23,224.83

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

本次评估范围内的主要实物资产为投资性房地产及房屋建筑物。

1、主要资产的产权情况：

截至评估基准日，「创业汇」纳入此次评估范围的投资性房地产均办理了房地产证，证载权利人为深圳市赛格集团有限公司（以下简称「赛格集团」）及深圳市赛格地产投资股份有限公司（以下简称「赛格地产」）。评估基准日后，赛格广场、现代之窗大厦等物业完成了变更，变更后不动产证书权利人为「创业汇」，赛格工业大厦 2 栋、3 栋，赛格科技园 4 栋 11 层部分物业权证变更手续正在办理中。其权利状况如下表。

序号	房屋名称	房产证号	建筑面积 (m ²)	权属状况	实际用途	房屋证载用途	土地终止 年期	证载权利人
一	赛格广场物业		24,397.33					
1	赛格广场 7 层 7300	粤(2016)深圳市不动产权第 0117277 号	145.89	市场商品房	办公	商业	2046/1/2	「创业汇」
2	赛格广场 7 层 7400	粤(2016)深圳市不动产权第 0121034 号	145.27	市场商品房	商业	商业	2046/1/2	「创业汇」
3	赛格广场 8 层 8338	粤(2016)深圳市不动产权第 0118238 号	809.26	市场商品房	商业	商业	2046/1/2	「创业汇」
4	赛格广场 9 层	粤(2016)深圳市不动产权第 0120955 号	5,388.54	市场商品房	商业	商业	2046/1/2	「创业汇」
5	赛格广场 10 层	粤(2016)深圳市不动产权第 0120874 号	5,438.45	市场商品房	商业	商业	2046/1/2	「创业汇」
6	赛格广场 12 层	粤(2016)深圳市不动产权第 0117553 号	1,332.77	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
7	赛格广场 13 层	粤(2016)深圳市不动产权第 0120851 号	1,262.74	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
8	赛格广场 14 层 1401A	粤(2016)深圳市不动产权第 0117451 号	67.42	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
9	赛格广场 14 层 1401B	粤(2016)深圳市不动产权第 0120860 号	49.76	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
10	赛格广场 14 层 1402A	粤(2016)深圳市不动产权第 0120972 号	97.98	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
11	赛格广场 14 层 1403A	粤(2016)深圳市不动产权第 0117289 号	75.94	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
12	赛格广场 14 层 1404B	粤(2016)深圳市不动产权第 0117416 号	51.01	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
13	赛格广场 14 层 1405A	粤(2016)深圳市不动产权第 0118416 号	49.76	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
14	赛格广场 14 层 1408A	粤(2016)深圳市不动产权第 0121982 号	51.01	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
15	赛格广场 14 层 1408B	粤(2016)深圳市不动产权第 0122120 号	97.98	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
16	赛格广场 14 层 1409A	粤(2016)深圳市不动产权第 0122020 号	75.94	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
17	赛格广场 14 层 1409B	粤(2016)深圳市不动产权第 0120767 号	75.94	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
18	赛格广场 14 层 1410A	粤(2016)深圳市不动产权第 0120962 号	97.98	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
19	赛格广场 14 层 1410B	粤(2016)深圳市不动产权第 0121987 号	51.01	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
20	赛格广场 14 层 1411A	粤(2016)深圳市不动产权第 0120786 号	49.76	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
21	赛格广场 14 层 1411B-1	粤(2016)深圳市不动产权第 0117472 号	86.99	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
22	赛格广场 15 层 1501A	粤(2016)深圳市不动产权第 0122089 号	67.42	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
23	赛格广场 15 层 1501B	粤(2016)深圳市不动产权第 0121271 号	51.01	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
24	赛格广场 15 层 1502A	粤(2016)深圳市不动产权第 0117433 号	51.01	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
25	赛格广场 15 层 1503B	粤(2016)深圳市不动产权第 0121287 号	75.94	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
26	赛格广场 15 层 1504B	粤(2016)深圳市不动产权第 0121101 号	51.01	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
27	赛格广场 15 层 1505A	粤(2016)深圳市不动产权第 0121097 号	49.76	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
28	赛格广场 15 层 1507B	粤(2016)深圳市不动产权第 0122113 号	49.76	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」

序号	房屋名称	房产证号	建筑面积 (m ²)	权属状况	实际用途	房屋证载用途	土地终止 年期	证载权利人
29	赛格广场 15 层 1508A	粤(2016)深圳市不动产权第 0117475 号	51.01	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
30	赛格广场 15 层 1508B	粤(2016)深圳市不动产权第 0117599 号	97.98	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
31	赛格广场 15 层 1509A	粤(2016)深圳市不动产权第 0118457 号	75.94	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
32	赛格广场 15 层 1509B	粤(2016)深圳市不动产权第 0118439 号	75.94	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
33	赛格广场 15 层 1510B	粤(2016)深圳市不动产权第 0117642 号	51.01	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
34	赛格广场 15 层 1511A	粤(2016)深圳市不动产权第 0120355 号	49.76	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
35	赛格广场 15 层 1511B	粤(2016)深圳市不动产权第 0117622 号	67.42	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
36	赛格广场 16 层 1601A	粤(2016)深圳市不动产权第 0120337 号	56.70	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
37	赛格广场 16 层 1602A	粤(2016)深圳市不动产权第 0117634 号	51.70	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
38	赛格广场 16 层 1602B	粤(2016)深圳市不动产权第 0119842 号	99.31	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
39	赛格广场 16 层 1604A	粤(2016)深圳市不动产权第 0122031 号	99.31	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
40	赛格广场 16 层 1604B	粤(2016)深圳市不动产权第 0122012 号	51.70	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
41	赛格广场 16 层 1605A	粤(2016)深圳市不动产权第 0121993 号	50.43	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
42	赛格广场 16 层 1607A	粤(2016)深圳市不动产权第 0121117 号	88.16	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
43	赛格广场 16 层 1607B	粤(2016)深圳市不动产权第 0120981 号	50.43	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
44	赛格广场 16 层 1608A	粤(2016)深圳市不动产权第 0120799 号	51.70	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
45	赛格广场 16 层 1608B	粤(2016)深圳市不动产权第 0122043 号	99.31	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
46	赛格广场 16 层 1609A	粤(2016)深圳市不动产权第 0118170 号	76.97	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
47	赛格广场 16 层 1610A	粤(2016)深圳市不动产权第 0120328 号	99.31	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
48	赛格广场 16 层 1610B	粤(2016)深圳市不动产权第 0121924 号	51.70	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
49	赛格广场 16 层 1611A	粤(2016)深圳市不动产权第 0121803 号	50.43	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
50	赛格广场 16 层 1611B	粤(2016)深圳市不动产权第 0118158 号	56.70	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
51	赛格广场 17 层 1701A	粤(2016)深圳市不动产权第 0121243 号	67.42	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
52	赛格广场 17 层 1701B	粤(2016)深圳市不动产权第 0121770 号	49.76	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
53	赛格广场 17 层 1702A	粤(2016)深圳市不动产权第 0121933 号	51.01	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
54	赛格广场 17 层 1704B	粤(2016)深圳市不动产权第 0120523 号	51.01	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
55	赛格广场 17 层 1705A	粤(2016)深圳市不动产权第 0120509 号	49.76	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
56	赛格广场 17 层 1707A	粤(2016)深圳市不动产权第 0120908 号	86.99	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
57	赛格广场 17 层 1707B	粤(2016)深圳市不动产权第 0120455 号	49.76	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」

序号	房屋名称	房产证号	建筑面积 (m ²)	权属状况	实际用途	房屋证载用途	土地终止 年期	证载权利人
58	赛格广场 17 层 1708A	粤(2016)深圳市不动产权第 0118723 号	51.01	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
59	赛格广场 17 层 1708B	粤(2016)深圳市不动产权第 0121920 号	97.98	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
60	赛格广场 17 层 1709A	粤(2016)深圳市不动产权第 0117579 号	75.94	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
61	赛格广场 17 层 1710A	粤(2016)深圳市不动产权第 0117491 号	97.98	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
62	赛格广场 17 层 1710B	粤(2016)深圳市不动产权第 0117503 号	51.01	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
63	赛格广场 17 层 1711A	粤(2016)深圳市不动产权第 0121952 号	49.76	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
64	赛格广场 17 层 1711B	粤(2016)深圳市不动产权第 0117465 号	67.42	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
65	赛格广场 18 层 1801B	粤(2016)深圳市不动产权第 0121098 号	49.76	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
66	赛格广场 18 层 1802A	粤(2016)深圳市不动产权第 0117264 号	51.01	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
67	赛格广场 18 层 1806A	粤(2016)深圳市不动产权第 0120817 号	67.42	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
68	赛格广场 18 层 1807A	粤(2016)深圳市不动产权第 0122046 号	86.99	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
69	赛格广场 18 层 1807B	粤(2016)深圳市不动产权第 0122055 号	49.76	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
70	赛格广场 18 层 1808A	粤(2016)深圳市不动产权第 0121191 号	51.01	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
71	赛格广场 18 层 1808B	粤(2016)深圳市不动产权第 0117286 号	97.98	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
72	赛格广场 18 层 1809A	粤(2016)深圳市不动产权第 0122082 号	75.94	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
73	赛格广场 18 层 1809B	粤(2016)深圳市不动产权第 0122074 号	75.94	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
74	赛格广场 20 层 2002A	粤(2016)深圳市不动产权第 0118691 号	51.01	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
75	赛格广场 20 层 2002B	粤(2016)深圳市不动产权第 0121878 号	97.98	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
76	赛格广场 20 层 2003B	粤(2016)深圳市不动产权第 0121441 号	75.94	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
77	赛格广场 20 层 2004B	粤(2016)深圳市不动产权第 0121175 号	51.01	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
78	赛格广场 20 层 2005A	粤(2016)深圳市不动产权第 0122040 号	49.76	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
79	赛格广场 20 层 2005B	粤(2016)深圳市不动产权第 0121886 号	86.99	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
80	赛格广场 20 层 2008B	粤(2016)深圳市不动产权第 0118174 号	97.98	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
81	赛格广场 20 层 2009B	粤(2016)深圳市不动产权第 0122033 号	75.94	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
82	赛格广场 20 层 2010A	粤(2016)深圳市不动产权第 0121035 号	97.98	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
83	赛格广场 20 层 2010B	粤(2016)深圳市不动产权第 0120843 号	51.01	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
84	赛格广场 20 层 2011A	粤(2016)深圳市不动产权第 0120386 号	49.76	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
85	赛格广场 20 层 2011B	粤(2016)深圳市不动产权第 0121444 号	67.42	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
86	赛格广场 21 层 2101A	粤(2016)深圳市不动产权第 0120447 号	56.70	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」

序号	房屋名称	房产证号	建筑面积 (m ²)	权属状况	实际用途	房屋证载用途	土地终止 年期	证载权利人
87	赛格广场 21 层 2101B	粤(2016)深圳市不动产权第 0120866 号	50.43	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
88	赛格广场 21 层 2104B	粤(2016)深圳市不动产权第 0121105 号	51.70	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
89	赛格广场 21 层 2105A	粤(2016)深圳市不动产权第 0120875 号	50.43	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
90	赛格广场 21 层 2105B	粤(2016)深圳市不动产权第 0121819 号	88.16	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
91	赛格广场 21 层 2106A	粤(2016)深圳市不动产权第 0121790 号	68.34	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
92	赛格广场 21 层 2107A	粤(2016)深圳市不动产权第 0120376 号	88.16	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
93	赛格广场 21 层 2107B	粤(2016)深圳市不动产权第 0121277 号	50.43	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
94	赛格广场 21 层 2108A	粤(2016)深圳市不动产权第 0121002 号	51.70	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
95	赛格广场 21 层 2108B	粤(2016)深圳市不动产权第 0122128 号	99.31	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
96	赛格广场 21 层 2109A	粤(2016)深圳市不动产权第 0122049 号	76.97	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
97	赛格广场 21 层 2110A	粤(2016)深圳市不动产权第 0121269 号	99.31	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
98	赛格广场 21 层 2110B	粤(2016)深圳市不动产权第 0121203 号	51.70	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
99	赛格广场 21 层 2111A	粤(2016)深圳市不动产权第 0118283 号	50.43	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
100	赛格广场 21 层 2111B	粤(2016)深圳市不动产权第 0118269 号	56.70	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
101	赛格广场 22 层 2201A	粤(2016)深圳市不动产权第 0120667 号	67.42	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
102	赛格广场 22 层 2204B	粤(2016)深圳市不动产权第 0121508 号	51.01	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
103	赛格广场 22 层 2205A	粤(2016)深圳市不动产权第 0121656 号	49.76	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
104	赛格广场 22 层 2205B	粤(2016)深圳市不动产权第 0120973 号	86.99	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
105	赛格广场 22 层 2207A	粤(2016)深圳市不动产权第 0120958 号	86.99	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
106	赛格广场 22 层 2207B	粤(2016)深圳市不动产权第 0120910 号	49.76	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
107	赛格广场 22 层 2208B	粤(2016)深圳市不动产权第 0121157 号	97.98	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
108	赛格广场 22 层 2209B	粤(2016)深圳市不动产权第 0120797 号	75.94	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
109	赛格广场 22 层 2210A	粤(2016)深圳市不动产权第 0121261 号	97.98	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
110	赛格广场 22 层 2210B	粤(2016)深圳市不动产权第 0121784 号	51.01	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
111	赛格广场 37 层 3708A	粤(2016)深圳市不动产权第 0120966 号	52.30	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
112	赛格广场 42 层 4209B	粤(2016)深圳市不动产权第 0122102 号	77.94	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
113	赛格广场 61 层	粤(2016)深圳市不动产权第 0118713 号	1,555.63	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
114	赛格广场 62 层	粤(2016)深圳市不动产权第 0121830 号	739.47	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」
115	赛格广场 66 层	粤(2016)深圳市不动产权第 0121445 号	511.05	市场商品房	办公	办公	2046/1/2	「创业汇」

序号	房屋名称	房产证号	建筑面积 (m ²)	权属状况	实际用途	房屋证载用途	土地终止 年期	证载权利人
二	现代之窗大厦物业		2, 215. 74					
1	现代之窗大厦 A 座 08B	粤(2016)深圳市不动产权第 0117471 号	262. 52	市场商品房	办公	办公	2045/10/5	「创业汇」
2	现代之窗大厦 A 座 09A	粤(2016)深圳市不动产权第 0122019 号	364. 28	市场商品房	办公	办公	2045/10/5	「创业汇」
3	现代之窗大厦 A 座 09B	粤(2016)深圳市不动产权第 0117916 号	262. 52	市场商品房	办公	办公	2045/10/5	「创业汇」
4	现代之窗大厦 A 座 09C	粤(2016)深圳市不动产权第 0120191 号	202. 64	市场商品房	办公	办公	2045/10/5	「创业汇」
5	现代之窗大厦 A 座 09D	粤(2016)深圳市不动产权第 0121778 号	197. 93	市场商品房	办公	办公	2045/10/5	「创业汇」
6	现代之窗大厦 A 座 09E	粤(2016)深圳市不动产权第 0121769 号	193. 22	市场商品房	办公	办公	2045/10/5	「创业汇」
7	现代之窗大厦 A 座 09F	粤(2016)深圳市不动产权第 0118425 号	193. 22	市场商品房	办公	办公	2045/10/5	「创业汇」
8	现代之窗大厦 A 座 09G	粤(2016)深圳市不动产权第 0120282 号	205. 49	市场商品房	办公	办公	2045/10/5	「创业汇」
9	现代之窗大厦 A 座 09H	粤(2016)深圳市不动产权第 0117604 号	65. 60	市场商品房	办公	办公	2045/10/5	「创业汇」
10	现代之窗大厦 A 座 09I	粤(2016)深圳市不动产权第 0122068 号	221. 62	市场商品房	办公	办公	2045/10/5	「创业汇」
11	现代之窗大厦 A 座 09J	粤(2016)深圳市不动产权第 0121805 号	46. 70	市场商品房	办公	办公	2045/10/5	「创业汇」
三	赛格工业大厦		16, 674. 65					
1	赛格工业大厦 2 栋 1 层	深房地字第 3000759230 号	1, 923. 16	市场商品房 限整体转让	商业	工业厂房	2034/11/20	「赛格集团」
2	赛格工业大厦 2 栋 2 层 A-F1-2 轴 D-E2-4 轴	深房地字第 3000759289 号	801. 76	市场商品房 限整体转让	商业	工业厂房	2034/11/20	「赛格集团」
3	赛格工业大厦 2 栋 3 层	深房地字第 3000759290 号	1, 853. 33	市场商品房 限整体转让	商业	工业厂房	2034/11/20	「赛格集团」
4	赛格工业大厦 2 栋 6 层 1-7. 8 轴 1/2	深房地字第 3000767656 号	1, 005. 10	市场商品房 限整体转让	仓储	工业厂房	2034/11/20	「赛格集团」
5	赛格工业大厦 2 栋 6 层 B. C 9-14 轴等	深房地字第 3000759346 号	500. 82	市场商品房 限整体转让	仓储	工业厂房	2034/11/20	「赛格集团」
6	赛格工业大厦 2 栋 6 层 B. C 轴 7. 8 轴 1/2 等	深房地字第 3000759293 号	430. 79	市场商品房 限整体转让	仓储	工业厂房	2034/11/20	「赛格集团」
7	赛格工业大厦 2 栋 7 层	深房地字第 3000759253 号	1, 936. 71	市场商品房 限整体转让	仓储	工业厂房	2034/11/20	「赛格集团」
8	赛格工业大厦 3 栋第 1 层	深房地字第 3000178924 号	1, 923. 60	市场商品房	商业	工业	2014/11/21	「赛格集团」
9	赛格工业大厦 3 栋第 2 层	深房地字第 3000125788 号	2, 108. 56	非市场商品房	商业	工业	2014/11/21	「赛格集团」

序号	房屋名称	房产证号	建筑面积 (m ²)	权属状况	实际用途	房屋证载用途	土地终止 年期	证载权利人
10	工业大厦3栋3层	深房地字第3000767659号	1,853.33	市场商品房 限整体转让	商业	工业	2034/11/20	「赛格集团」
11	工业大厦3栋4层(2)	深房地字第3000759294号	291.74	市场商品房 限整体转让	商业	工业	2034/11/20	「赛格集团」
12	工业大厦3栋4层(3)	深房地字第3000759292号	436.85	市场商品房 限整体转让	商业	工业	2034/11/20	「赛格集团」
13	工业大厦3栋4层(4)	深房地字第3000767663号	507.58	市场商品房 限整体转让	商业	工业	2034/11/20	「赛格集团」
14	工业大厦3栋第7层E、F轴	深房地字第3000759287号	102.20	市场商品房 限整体转让	仓储	工业	2034/11/20	「赛格集团」
15	工业大厦3栋第7层6.7轴 1/2-14轴	深房地字第3000759251号	999.12	市场商品房 限整体转让	仓储	工业	2034/11/20	「赛格集团」
四	赛格科技工业园		7,347.36					
1	赛格科技工业园2栋七层1-6 轴与H-P轴	粤(2016)深圳市不动产权第0120885号	1,503.30	市场商品房	办公	厂房	2038/3/20	「创业汇」
2	赛格科技工业园4栋7层A轴 与14-21轴	粤(2016)深圳市不动产权第0121015号	1,457.76	市场商品房	办公	工业厂房	2038/3/20	「创业汇」
3	赛格科技园4栋11层A轴南 2.4米-D轴2.4米与7-21轴间	粤(2016)深圳市不动产权第0127726号	2,976.51	市场商品房	办公	工业厂房	2018/3/20	「赛格地产」
4	赛格科技园4栋11层A轴南 2.4米-D轴与1-4轴间	粤(2016)深圳市不动产权第0127733号	630.52	市场商品房	办公	工业厂房	2018/3/20	「赛格地产」
5	赛格科技园4栋11层A轴南 2.4米-D轴北2.4米与4-7轴 间	粤(2016)深圳市不动产权第0127730号	779.27	市场商品房	办公	工业厂房	2018/3/20	「赛格地产」
五	赛格科技工业园公寓		223.78					
1	赛格科技园102栋2-905	粤(2016)深圳市不动产权第0120816号	45.35	市场商品房	公寓	单身公寓	2038/3/20	「创业汇」
2	赛格科技园102栋2-908	粤(2016)深圳市不动产权第0120857号	45.35	市场商品房	公寓	单身公寓	2038/3/20	「创业汇」
3	赛格工业区104栋4-824	粤(2016)深圳市不动产权第0117452号	46.76	市场商品房	公寓	宿舍	2038/3/20	「创业汇」
4	赛格工业区104栋4-825	粤(2016)深圳市不动产权第0118180号	43.16	市场商品房	公寓	宿舍	2038/3/20	「创业汇」
5	赛格工业区104栋4-826	粤(2016)深圳市不动产权第0118190号	43.16	市场商品房	公寓	宿舍	2038/3/20	「创业汇」

序号	房屋名称	房产证号	建筑面积 (m ²)	权属状况	实际用途	房屋证载用途	土地终止 年期	证载权利人
六	赛格住宅楼		6,981.61					
1	赛格住宅楼 1 栋	粤(2016)深圳市不动产权第 0120999 号	3,170.02	市场商品房	公寓	住宅	2031/9/9	「创业汇」
2	赛格住宅楼 6 栋	粤(2016)深圳市不动产权第 0121776 号	3,811.59	市场商品房	公寓	住宅	2031/9/9	「创业汇」
七	赛格景苑裙楼		6,922.94					
1	赛格景苑裙楼一层	粤(2016)深圳市不动产权第 0121839 号	3,058.77	市场商品房	商业	商场	2065/5/1	「创业汇」
2	赛格景苑裙楼二层	粤(2016)深圳市不动产权第 0120475 号	2,964.37	市场商品房	办公	商场	2065/5/1	「创业汇」
3	赛格景苑裙楼三层	粤(2016)深圳市不动产权第 0121804 号	899.80	市场商品房	办公	商场	2065/5/1	「创业汇」
八	赛格景苑住宅		162.71					
1	赛格景苑 B 栋 1602 号	粤(2016)深圳市不动产权第 0120977 号	67.16	市场商品房	住宅	高层住宅	2065/5/1	「创业汇」
2	赛格景苑 A 栋 1507 号	粤(2016)深圳市不动产权第 0120491 号	95.55	市场商品房	住宅	住宅	2065/5/1	「创业汇」
九	鹏基上步工业区厂房		2,989.83					
1	鹏基上步工业区 201 栋 4 楼东半部	粤(2016)深圳市不动产权第 0122143 号	1,223.20	市场商品房	办公	厂房	2033/1/2	「创业汇」
2	鹏基上步工业区 205 栋 3 层	粤(2016)深圳市不动产权第 0120202 号	1,766.63	市场商品房	办公	厂房	2033/1/2	「创业汇」
十	八卦岭厂房		4,630.40					
1	八卦岭厂房 423 栋 5 层	粤(2016)深圳市不动产权第 0120943 号	2,315.20	市场商品房	厂房	厂房	2033/10/11	「创业汇」
2	八卦岭厂房 423 栋 6 层	粤(2016)深圳市不动产权第 0121904 号	2,315.20	市场商品房	厂房	厂房	2033/10/11	「创业汇」
十一	长城大厦		1,305.53					
1	长城大厦 2 栋 C-1108	粤(2016)深圳市不动产权第 0122149 号	83.67	市场商品房	住宅	高层住宅	2035/5/27	「创业汇」
2	长城大厦 2 栋 C-1102	粤(2016)深圳市不动产权第 0117403 号	83.67	市场商品房	住宅	高层住宅	2035/5/27	「创业汇」
3	长城大厦 2 栋 C-206	粤(2016)深圳市不动产权第 0121028 号	104.90	市场商品房	住宅	高层住宅	2035/5/27	「创业汇」
4	长城大厦 2 栋 C-909	粤(2016)深圳市不动产权第 0117420 号	98.95	市场商品房	住宅	高层住宅	2035/5/27	「创业汇」
5	长城大厦 2 栋 C 地下室及首层	粤(2016)深圳市不动产权第 0120676 号	934.34	市场商品房	商业	高层住宅	2035/5/27	「创业汇」
十二	深茂商业中心		542.93					
1	深茂商业中心 12A	粤(2016)深圳市不动产权第 0121047 号	239.10	市场商品房	办公	办公	2043/6/17	「创业汇」
2	深茂商业中心 12G	粤(2016)深圳市不动产权第 0120920 号	134.43	市场商品房	办公	办公	2043/6/17	「创业汇」
3	深茂商业中心 12H	粤(2016)深圳市不动产权第 0121283 号	169.40	市场商品房	办公	办公	2043/6/17	「创业汇」

2、主要资产于现场查看时的使用情况：

(1) 赛格广场物业

赛格广场位于华强路与深南路交汇处，东侧为三号路，南临深南中路，西临华强北路，北侧为宝华大厦。赛格广场于 1996 年开工，2000 年竣工并投入使用，赛格广场大厦为钢筒结构，总层数为地上 71 层（地下 4 层），总高度 355.8 米，实高 292 米；塔楼采用 43.2 米×43.2 米的正方形切角的八边形平面，建筑与架构紧密结合，使用钢管混凝土架构。大厦外墙采用石材与玻璃幕墙装饰，大堂内墙采用花岗岩，地面为石材及地砖，天花为夹板造型吊顶；公共走道内墙乳胶漆，地面贴地砖，天花明铝矿棉吊顶。赛格广场裙楼 1 至 10 层为电子市场，10 层以上至 69 层之间主要为办公区域，19 层、34 层、49 层、63 层部分为避难层，63 层部分、70 层、71 层为设备层，72 层楼顶为直升机停机坪。物业中央空调系统、通风、消防、广播、通讯等设备设施完善，物业维护良好。「创业汇」所属物业为赛格广场 7 至 10 层、12 至 18 层、20 至 22 层、37 层、42 层、61 层、62 层、66 层的部分单位，共 113 个单位，建筑面积 24,397.33 平方米。其中 7 至 10 层主要出租用作电子市场，赛格广场 14 层 1409A、赛格广场 14 层 1409B「创业汇」用于办公，其他均作为办公用房对外出租。

(2) 赛格工业大厦2栋、3栋部分

「创业汇」所属赛格工业大厦物业包括赛格工业大厦 2 栋 1 层、6 层、7 层及 2 层、3 层的部分，赛格工业大厦 3 栋（经济大厦）1 层、2 层、3 层及 4 层、7 层的部分。

赛格工业大厦位于华强北路以东、三号路以西，赛格工业大厦 2 栋位于振中路南侧，赛格工业大厦 3 栋又名经济大厦，位于振中路北侧。赛格工业大厦 2 栋、赛格工业大厦 3 栋均为 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 层作为通信市场；5 至 8 层主要为通信市场配套仓库。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 层通信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。「创业汇」所属物业为赛格工业大厦 2 栋 1 层、6 层、7 层及 2 层、3 层的部分，共 8 项，建筑面积 8,451.67 平方米；赛格工业大厦 3 栋 1 层、2 层、3 层及 4 层、7 层的部分，建筑面积 8,222.98 平方米。该等物业中 1 至 4 层部分物业出租作为通信

市场，7层物业出租为通信市场配套仓库。

(3) 现代之窗大厦A座08B、09A至09J

现代之窗大厦位于福田区华强北路以东、三号路以西、振华路南。现代之窗大厦A座为25层框架剪力墙结构，2001年12月竣工投入使用；1至5层为商业裙楼，6层以上为办公。大厦外墙采用玻璃幕墙、石材装饰，大堂内墙采用花岗岩，地面为石材及地砖，天花为夹板造型吊顶；公共走道内墙乳胶漆，地面贴地砖，天花夹板造型吊顶，铝合金窗，入户门为玻璃电子防盗门，内有防火门，格栅灯照明。中央空调系统、通风、消防、广播、通讯等设备设施完善，大楼配备有13部电梯。「创业汇」所属物业为现代之窗大厦A座8层08B、9层09A至09J共11个单位，建筑面积合计2,215.74平方米。对外出租作办公用房使用。

(4) 赛格科技园厂房4栋7层部分、4栋11层部分、2栋7层部分

赛格科技园厂房位于华强北路东、群星广场南、赛格工业区宿舍区以西，为11层框架结构，层高约4米，外墙涂料，内墙乳胶漆，铝合金窗，建成于1992年12月；「创业汇」所属物业为赛格科技园4栋7层A轴与14-21轴、4栋11层A轴南2.4米-D轴2.4米与1-21轴间、2栋7层1-6轴与H-P轴，建筑面积7,347.36平方米。其中4栋7层A轴与14-21轴建筑面积1,457.76平方米，「创业汇」装修后作为商务中心出租使用，地面主要为地砖、木地板，墙面乳胶漆；天花面强钢龙骨矿棉板吊顶，入户玻璃门，内木门。4栋11层A轴南2.4米-D轴2.4米与1-21轴间建筑面积共4,386.30平方米，其中部分「创业汇」装修后作为商务中心出租使用，地面主要为地砖、木地板，墙面乳胶漆；天花面强钢龙骨矿棉板吊顶，入户玻璃门，内木门；其他出租用作办公用途。2栋7层1-6轴与H-P轴建筑面积1,503.3平方米，出租用作办公用途。

(5) 赛格工业区单身宿舍102栋2-905、2-908，104栋4-824、4-825、4-825

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102栋、104栋为9至10层框架结构，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，102栋建成于1990年5月，104栋建成于1991年6月。「创业汇」所属物业为赛格工业区102栋9层2-905号、2-908号房，104栋8层4-824号、4-825号、4-825号房，5套单身宿舍，每套建筑面积在43至47平方米之间，建筑面积合计223.78平方米。「创业汇」出租用作单身公寓。

(6) 赛格苑住宅楼1栋、6栋

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。「创业汇」所属物业为1栋、6栋，建筑面积6,981.61平方米，其中1栋建筑面积3,170.02平方米，6栋住宅楼建筑面积3,811.59平方米。赛格苑1栋、6栋均为6层框架结构住宅楼，层高约2.8米，内廊式布置，1982年竣工投入使用。外墙涂料，内墙乳胶漆，地面地砖，天花乳胶漆（部分吊顶），外为玻璃门，内木门，铝合金窗。现场勘查时赛格苑1栋在装修；赛格苑6栋「创业汇」装修改造后作为赛格商务公寓出租。

(7) 鹏基上步工业区201栋4楼东半部、205栋3层

「创业汇」上步工业区物业为鹏基上步工业区201栋4楼东半部、鹏基上步工业区厂房205栋3层，建筑面积分别为1,223.20平方米和1,766.63平方米。鹏基上步工业区201栋位于福田区上步工业区红荔路与工发路东南，鹏基上步工业区厂房205栋位于上步工业区振兴路与工发路东北。均为多层框架结构厂房，外墙涂料，内墙乳胶漆，铝合金窗。鹏基上步工业区201栋建成于1983年12月，鹏基上步工业区205栋建成于1984年12月。鹏基上步工业区201栋出租用作办公用途。鹏基上步工业区205栋「创业汇」装修后作为商务中心出租使用，地面主要为地砖、木地板，墙面乳胶漆；天花面强钢龙骨矿棉板吊顶，入户玻璃门，内木门。

(8) 赛格景苑裙楼1、2、3层，A栋1507、B栋1602

赛格景苑位于深圳市福田区景田北片区，景田西路以南，景田北二街以西，景田北四街以北。为26层高层框剪结构商住楼宇，由A、B两栋塔楼和裙楼组成，1998年12月竣工投入使用，其中1至3层为商业用途裙楼，塔楼部分为住宅。「创业汇」赛格景苑物业包括赛格景苑A栋1507号、赛格景苑B栋1602号2套住宅，赛格景苑裙楼1、2、3层，建筑面积合计7,085.65平方米，其中A栋1507号住宅95.55平方米，B栋1602号住宅67.16平方米，赛格景苑裙楼1层3,058.77平方米，赛格景苑裙楼2层2,964.37平方米，赛格景苑裙楼3层899.80平方米。

评估基准日A栋1507、B栋1602出租用于居住，裙楼2、3层出租主要用于办公，1层部分仅有838平方米出租用于商业经营，其他部分主要作为停车库使用。

(9) 八卦岭厂房423栋5、6层

八卦岭厂房423栋位于深圳市福田区八卦三路与八卦四路之间，八卦六路东侧，为6层框架结构厂房，层高约3.6米，1987年12月竣工投入使用。外墙涂料，地面

水磨石、水泥地面；外卷帘门，内防火门，钢窗；设两部货梯。物业围护较差，外墙面层部分脱落，门窗部分边形锈蚀。「创业汇」八卦岭工业区物业为八卦岭厂房 423 栋 5、6 层，建筑面积均为 2,315.2 平方米。现场勘察时该物业已出租，承租方在装修改造中。

(10) 长城大厦2栋C-1108、C-1102单、C-206、C-909、C地下室及首层

长城大厦 2 栋位于深圳市福田区百花四路西北侧，为高层框架结构住宅楼，建成于 1988 年 5 月，层高约 2.8 米。外墙涂料，内墙乳胶漆，地面地砖，天花乳胶漆，入户门为防盗门，铝合金窗。「创业汇」所属物业为长城大厦 2 栋 11 层 C-1108、C-1102 单位，建筑面积均为 83.67 平方米，2 层 C-206 单位，建筑面积 104.90 平方米，9 层 C-909 单位，建筑面积 98.95 平方米，C 地下室及首层，建筑面积 934.34 平方米。评估基准日长城大厦 2 栋 C-1108、C-1102 单、C-206、C-909 出租用于居住，C 首层 508 平方米物业出租用于商业经营，C 地下室仅有一楼梯从一层房间内进入，现空置。

(11) 深茂商业中心12A、12G、12H

深茂商业中心位于福田区新闻路南侧，景田南七街支路西侧，深茂商业中心为 26 层框架剪力墙结构，1996 年 10 月竣工投入使用。大厦外墙玻璃幕墙、墙面砖装饰，大堂内墙采用花岗岩，地面为石材及地砖，天花为夹板造型吊顶；公共走道内墙乳胶漆，地面贴地砖，天花夹板造型吊顶，铝合金窗，入户门为玻璃电子防盗门，内有防火门，格栅灯照明。中央空调系统、通风、消防、广播、通讯等设备设施完善。「创业汇」所属物业为深茂商业中心 12 层 12A、12G、12H 三个单位，建筑面积分别为 239.10 平方米、134.43 平方米、169.40 平方米。「创业汇」装修后作为商务中心出租使用。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业账面未记录无形资产，也未申报无形资产。

(三) 企业申报的表外资产情况

企业未申报表外资产。

(四) 引用其他机构评估结论所涉及的资产

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

六、价值类型及其定义

本次估值的价值类型为：「创业汇」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「赛格集团」和「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》。
- 12、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999《房地产估价规范》。

（四）产权依据

- 1、不动产：房地产证、无偿划转文件等。
- 2、设备：提供的车辆行驶证、主要设备购置合同及发票等复印件。
- 3、其他有关产权证明。

（五）取价依据及参考资料

- 1、「创业汇」提供的清查申报评估明细表。
- 2、「创业汇」提供的租赁合同及相关经营数据。
- 3、「创业汇」提供的历史报表、相关审计报告。
- 4、「创业汇」提供的未来年度盈利预测、发展规划。
- 5、同花顺资讯金融终端。
- 6、机械工业信息研究院编《机电设备评估价格信息》（2015）。
- 7、国家统计局数据库统计数据。

8、评估人员现场勘查及市场调查收集到的其他有关资料。

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。

「创业汇」的主营业务是通信市场经营及物业租赁，公司业务趋于稳定，财务核算较规范，公司管理层能够对企业未来年度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「创业汇」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及溢余资产价值，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及溢余性资产的价值

D： 被评估企业付息债务的价值

以上表达式中： $P = \sum_{t=1}^n FCFF_t (1+r)^{-t}$

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实际借款利率进行计算，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实际情况进行计算。

（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 6 日至出具评估报告日结束。其中外勤

截止日为2016年5月10日。

（二）已执行的主要评估程序

1、自2016年4月6日至2016年4月6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6日至2016年5月10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10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、税率及国家已公布的税收政策无重大变化；

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、假设被评估企业现有的业务经营模式（如与供应商或客户的合作模式及运营方式等）未来不会发生重大变化；

8、假设评估基准日后被评估企业的产品或服务保持合理的市场竞争态势，且研发能力和技术先进性保持目前水平；

9、假设所有资产的取得、使用等均符合国家法律、法规和规范性文件的规定；

10、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；

- 11、假设评估基准日后被评估企业采用的会计政策在重要方面保持一致；
- 12、委托方和被评估企业所提供的有关本次评估的资料真实、准确、完整。
- 13、假设工业大厦、经济大厦经升级改造而新增的物业 8 年（含改造期）内不被拆除。
- 14、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，其对评估价值的有利或不利影响均未考虑。

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「创业汇」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：259,768.24 万元。其中，资产总额账面值 23,934.33 万元，评估值 260,477.75 万元，评估增值 236,543.42 万元，增值率 988.30%；负债总额账面值 709.51 万元，评估值 709.51 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%；净资产账面值 23,224.83 万元，评估值 259,768.24 万元，评估增值 236,543.41 万元，增值率 1,018.49%。具体评估结果如下表所示（金额单位为人民币万元）：

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	2,237.63	2,237.63	-	-
非流动资产	21,696.70	258,240.11	236,543.41	1,090.23
其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期股权投资	319.90	5,414.35	5,094.45	1,592.51
投资性房地产	19,885.36	252,323.20	232,437.84	1,168.89
固定资产	245.71	456.86	211.15	85.93
无形资产	-	-	-	-

商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	1,215.01	15.00	-1,200.01	-98.77
递延所得税资产	30.71	30.71	-	-
资产总计	23,934.33	260,477.75	236,543.42	988.30
流动负债	489.51	489.51	-	-
非流动负债	220.00	220.00	-	-
负债总计	709.51	709.51	-	-
净资产	23,224.83	259,768.24	236,543.41	1,018.49

2、收益法评估结果

「创业汇」于评估基准日 2016 年 3 月 31 日，资产总额账面值为 23,934.33 万元，负债总额账面值 709.51 万元，净资产账面值 23,224.83 万元。采用收益法评估的股东全部权益价值评估值约为 203,127.87 万元，增值额为 179,903.04 万元，增值率为 774.62%。

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 56,640.37 万元，差异率 21.80%。经分析，两种评估方法产生估值差异的主要原因如下：

主要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：

「创业汇」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：
259,768.24 万元（大写：人民币贰拾伍亿玖仟柒佰陆拾捌万贰仟肆佰元整）。

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、「创业汇」申报评估的主要资产——投资性房地产、在建工程和长期股权投资（深圳市赛格新城市建设发展有限公司）是由其母公司「赛格集团」无偿划转而来，于评估基准日，权利变更手续正在办理中，评估结果是在假设申报评估的资产权属合法、合理的前提下得出，未考虑上述资产将来办理权证变更时可能出现的法律障碍对估值产生的影响，也未考虑办理权证变更所需缴纳的税费。

3、评估基准日，「创业汇」投资性房地产均已办理了房地产证，其中，赛格科技园 4 栋 11 层 A 轴南 2.4 米-D 轴 2.4 米与 7-21 轴间、赛格科技园 4 栋 11 层 A 轴南 2.4 米-D 轴与 1-4 轴间、赛格科技园 4 栋 11 层 A 轴南 2.4 米-D 轴北 2.4 米与 4-7 轴间三项房产的房地产证证载权利人为深圳市赛格工程实业股份有限公司（「赛格地产」前身），其他房产的房地产证证载权利人为深圳市赛格集团有限公司。评估基准日后，赛格广场、现代之窗大厦等物业完成了变更，变更后不动产证书权利人为「创业汇」，尚有赛格工业大厦 2 栋、3 栋，赛格科技园 4 栋 11 层产权证权利人变更手续正在办理中。

4、「创业汇」投资性房地产中有 22,971.44 平方米的物业实际用途与证载用途存在差异，如下表：

序号	房屋名称	房产证号	建筑面积 (m ²)	实际用途	房屋证载用途
1	赛格工业大厦 2 栋 1 层	深房地字第 3000759230 号	1,923.16	商业	工业厂房
2	赛格工业大厦 2 栋 2 层 A-F1-2 轴 D-E2-4 轴	深房地字第 3000759289 号	801.76	商业	工业厂房
3	赛格工业大厦 2 栋 3 层	深房地字第 3000759290 号	1,853.33	商业	工业厂房
4	赛格工业大厦 3 栋第 1 层	深房地字第 3000178924 号	1,923.60	商业	工业
5	赛格工业大厦 3 栋第 2 层	深房地字第 3000125788 号	2,108.56	商业	工业
6	工业大厦 3 栋 3 层	深房地字第 3000767659 号	1,853.33	商业	工业
7	赛格工业大厦 3 栋 4 层(2)	深房地字第 3000759294 号	291.74	商业	工业
8	赛格工业大厦 3 栋 4 层(3)	深房地字第 3000759292 号	436.85	商业	工业

9	赛格工业大厦 3 栋 4 层(4)	深房地字第 3000767663 号	507.58	商业	工业
10	赛格科技工业园 2 栋七层 1-6 轴与 H-P 轴	粤(2016)深圳市不动产权第 0120885 号	1,503.30	办公	厂房
11	赛格科技工业园 4 栋 7 层 A 轴与 14-21 轴	粤(2016)深圳市不动产权第 0121015 号	1,457.76	办公	工业厂房
12	赛格科技园 4 栋 11 层 A 轴南 2.4 米-D 轴 2.4 米与 7-21 轴间	粤(2016)深圳市不动产权第 0127726 号	2,976.51	办公	工业厂房
13	赛格科技园 4 栋 11 层 A 轴南 2.4 米-D 轴与 1-4 轴间	粤(2016)深圳市不动产权第 0127733 号	630.52	办公	工业厂房
14	赛格科技园 4 栋 11 层 A 轴南 2.4 米-D 轴北 2.4 米与 4-7 轴间	粤(2016)深圳市不动产权第 0127730 号	779.27	办公	工业厂房
15	鹏基上步工业区 201 栋 4 楼东半部	粤(2016)深圳市不动产权第 0122143 号	1,223.20	办公	厂房
16	鹏基上步工业区 205 栋 3 层	粤(2016)深圳市不动产权第 0120202 号	1,766.63	办公	厂房
17	长城大厦 2 栋 C 地下室及首层	粤(2016)深圳市不动产权第 0120676 号	934.34	商业	住宅
合计			22,971.44		

我们对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；对其中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。

5、赛格景苑裙楼 1 层房地产证证载面积 3,058.77 平方米，其中「创业汇」用于商业出租的仅为其中的 838 平方米，其他部分主要作为停车库使用；根据「赛格集团」的承诺，将协助「创业汇」在 5 年内将赛格景苑裙楼 1 层现用作停车库的部分恢复为商业经营用途。本次评估，对现用作停车库的 2,220.77 平方米物业我们按照商业用途评估，并扣除改造费用及时间因素的影响确定评估值。

6、评估基准日时「创业汇」所属投资性房地产中赛格工业大厦 3 栋第 2 层、赛格科技园 4 栋 11 层 A 轴南 2.4 米-D 轴 2.4 米与 7-21 轴间、赛格科技园 4 栋 11 层 A 轴南 2.4 米-D 轴与 1-4 轴间、赛格科技园 4 栋 11 层 A 轴南 2.4 米-D 轴北 2.4 米与 4-7 轴间四项房产均为非市场商品房，其中赛格科技园 4 栋 11 层 A 轴南 2.4 米-D 轴 2.4 米与 7-21 轴间、赛格科技园 4 栋 11 层 A 轴南 2.4 米-D 轴与 1-4 轴间、赛格科技园 4 栋 11 层 A 轴南 2.4 米-D 轴北 2.4 米与 4-7 轴间三项房产，证载权利人「赛格地产」于 2016 年 5 月 11 日缴纳了相关地价款，并换领了市场商品房不动产权证；赛格工业大厦 3 栋第 2 层，证载权利人「赛格集团」于评估基准日后缴纳了相关地价款，并换领了市场商品房不动产权证。「赛格集团」已承诺由其承担该等物业地价款及其他变更费用，故本次评估对该等物业评估其完整产权状况下的市场价值。

7、赛格工业大厦 3 栋第 1 层和第 2 层房地产证证载土地使用期限至 2014 年 11 月 21 日，评估基准日时该等物业已超过证载土地使用期限。评估基准日后，「赛格集团」已缴纳了该等物业延期的相关土地出让金及市政配套金，「创业汇」正在办理该等房屋产权证变更手续。「赛格集团」已承诺由其承担办理延期相关的费用，故本次评估对该等物业按照土地使用期限已延期至 2034 年 11 月 20 日进行处理。

8、 物业升级改造事项

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」与下属的深圳市赛格康乐企业发展有限公司、深圳市赛格地产投资股份有限公司和「创业汇」决定对赛格工业大厦、赛格经济大厦和康乐工业大厦进行升级改造，改善外立面形象，加建部分商业面积。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「创业汇」投资成本 1676.97 万元，改造完成后将新增经营面积 664.50 平方米，投资回收期为 7 年（静态法，不含改造期）。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，我们不能确定增建物业的可使用期限，在采用收益法估值时对该增建物业预测了未来八年（含改造期）的收益，同时对该增建物业计算的净现值为零。如该等物业在预测期内被拆除，将对估值结果产生影响。

9、 有关股权投资

「创业汇」申报的非控股长期股权投资-深圳市康源实业发展股份有限公司、深圳首航工业旅游服务有限公司，股权投资账面原值合计 80 万元，已全额计提减值准备。该等公司分别于 2005 年、2010 年被吊销营业执照，企业未能提供评估所需的相关资料，经本次重组交易双方协商，将就期后股权增值收益分配进行约定，本次评估以审计后账面净值予以列示。

10、 有关往来款项

「创业汇」其他应收款中存在因历史遗留问题而未能收回的款项，账面值合计为 42.84 万元，账龄为 5 年至 16 年，账面已全额计提坏账准备，本次评估对该等款项以账面净值予以列示。

11、 未决诉讼及抵押担保事项

根据「创业汇」的专项声明，「创业汇」目前无对外担保、资产抵押，不存在尚

未了结或可预见的标的额在 100 万元以上的重大诉讼、仲裁案件。

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 10 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:

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
中国注册资产评估师
47000015
中国注册资产评估师
47000007