

深圳市东鸿信投资发展有限公司  
因资产置换所涉及的房产  
评估报告书

开元深资评报字[2009]第050号



开元资产评估有限公司  
CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二〇〇九年九月二十三日

深圳市东鸿信投资发展有限公司  
因资产置换所涉及的房产  
评估报告书  
目 录

内 容	页 次
声 明	1
摘 要	2
评估报告书	8
一、委托方和委托方以外的其他评估报告使用者	8
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	13
七、评估方法	13
八、评估假设	14
九、评估程序实施过程和情况	15
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	17
十二、评估报告使用限制说明	18
十三、评估报告日	18
评估报告附件	20

## 声 明

- 1、就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。
- 2、注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方无任何个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。
- 3、评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则上形成的，仅在本评估报告中已载明的评估假设和限制条件下成立。
- 4、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。
- 5、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。
- 6、注册房地产估价师黄毅及其助理参与了对评估对象的现场勘查。
- 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在评估基准日特定目的下的价值进行分析、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评估对象可实现价格的保证。
- 8、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告及其评估结论，是委托方和相关当事方的责任。
- 9、注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但并不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
- 10、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

二零零九年九月二十三日

# 深圳市东鸿信投资发展有限公司

## 评估报告书

### 摘要

开元深资评报字[2009]第 050 号

深圳市鸿基(集团)股份有限公司及深圳市东鸿信投资发展有限公司(以下简称东鸿信公司)共同委托开元资产评估有限公司对东鸿信公司所拥有的鸿基花园裙楼第一、二层等房产(见评估范围明细表)于评估基准日 2009 年 8 月 31 日的市场价值进行评估。本公司接受委托, 对其于评估基准日的上述房产的市场价值进行了估算。评估人员根据国家有关企业价值评估的规定, 遵循独立、客观、公正、科学的执业原则和相关评估准则, 按照公认而适宜的评估方法, 于 2009 年 9 月 20 日实施了对委估房屋的清查及相关数据资料的收集和验证工作, 进而在认真分析房屋所处的经济环境、本次评估的价值类型和资料收集情况等相关条件, 以及分析各种评估方法的适用性的基础上, 采用市场比较法对委估房屋的市场价值进行了估算, 并形成了相应的评估结论。本次评估业已完成, 与本次评估有关的情况及评估结论摘要报告如下:

#### 一、委托方、资产占有方及委托方以外的其他评估报告使用者

##### 1、委托方简介:

###### 委托方 1:

单位全称: 深圳市鸿基(集团)股份有限公司

注册地: 深圳市罗湖区东门路 1011 号鸿基大厦 25-27 楼

注册资本: 46959.34 万元

法定代表人: 陈泰泉

企业性质: 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、物质供销业, (不含专营、专控、专卖商品); 装卸运输货物; 仓储; 自由物业管理; 自营进出口业

务；（按深贸管审证字第 249 号规定执行）；出租客运；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发运营。

**委托方 2:**

单位全称：深圳市东鸿信投资发展有限公司

注册地地：深圳市罗湖区东门路 1011 号鸿基大厦 25 楼

注册资本：1000 万元

法定代表人：颜金辉

企业性质：有限责任公司

经营范围：投资兴办实业，（具体项目另行申报），国内商业、物质供销业，（不含专营、专控、专卖商品）；电脑及外部设备、通讯设备、生物工程的技术开发（不含医药及限制项目）。

**2、资产占有方简介:**

单位全称：深圳市东鸿信投资发展有限公司

注册地地：深圳市罗湖区东门路 1011 号鸿基大厦 25 楼

注册资本：1000 万元

法定代表人：颜金辉

企业性质：有限责任公司

经营范围：投资兴办实业，（具体项目另行申报），国内商业、物质供销业，（不含专营、专控、专卖商品）；电脑及外部设备、通讯设备、生物工程的技术开发（不含医药及限制项目）。

**3、委托方以外的其他评估报告使用者**

本评估报告除提供给委托方使用外，其他的评估报告使用者为与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位(或个人)，具体为资产占有方、资产占有方的股东和国家法律法规规定的评估报告使用者(国有资产管理部 门、证券监督管理部 门等)。

## 二、评估目的

本次评估的评估目即为委托方提供其于评估基准日拟进行资产置换的市场价值作参考依据。

## 三、评估对象和范围

1、评估对象为深圳市东鸿信投资发展有限公司用于资产置换所涉及的房产。

评估对象的房产共计 5 项，列示如下：

序号	房产名称	所处位置	宗地号	权证号	面积(m <sup>2</sup> )
1	鸿基花园裙楼(第一层)	深圳市罗湖区翠山路	H407-0051 号 0281	2000013199	1533.29
2	鸿基花园裙楼(第二层)	深圳市罗湖区翠山路	H407-0051 号 0282	2000013198	1816.81
3	鸿基大厦东港中心商铺 (第四层)	深圳市罗湖区东门中路	H207-0013	2000097803	326.10
4	鸿基南山综合楼	深圳市南山区内环路与进 海路交汇处	H103-0014	0019938	9,598.22
5	鸿基大厦二十五层	深圳市罗湖区东门中路	H207-0013	2000160052	500.00

2、本次评估范围：

房产共计 5 项明细列示如下：

单位：人民币元

序号	房产名称	权证号	账面原值	累计折旧	账面净值
1	鸿基花园裙楼(第一层)	2000013199	17,555,916.00	3,643,711.45	13,912,204.55
2	鸿基花园裙楼(第二层)	2000013198			
3	鸿基大厦东港中心商铺 (第四层)	2000097803	10,109,100.00	421,212.50	9,687,887.50
4	鸿基南山综合楼	0019938	31,229,088.00	1,397,873.50	29,831,214.50
5	鸿基大厦二十五层	2000160052	6,500,000.00	884,000.00	5,616,000.00

## 四、价值类型及其定义

1、价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值(投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等)两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本评估项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，选取适宜的价值类型，并与委托方就本次评估的价值类型达成了一致意见，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2、市场价值的定义：本评估报告书所称市场价值是指自愿买方和自愿卖方在

各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 五、评估基准日

本次评估的评估基准日为 2009 年 8 月 31 日，该基准日与本次评估的《资产评估业务约定书》载明的评估基准日一致。

## 六、评估方法

本次评估选择市场法对东鸿信公司所拥有的鸿基花园裙楼第一、二层等房产的市场价值进行估算。

## 七、评估结论

截止评估基准日 2009 年 8 月 31 日，本次评估所涉及东鸿信公司所拥有的房地产市场价值**最终评估结论**为 106,244,662.00 元。

我们得出以下评估值：

序号	房产名称	权证号	账面价值	评估值	评估增值	增值率
1	鸿基花园裙楼(第一层)	2000013199	13,912,204.55	14,446,182.00	15,431,819.45	110.92%
2	鸿基花园裙楼(第二层)	2000013198		14,897,842.00		
3	鸿基大厦东港中心商铺(第四层)	2000097804	9,687,887.50	7,174,200.00	-2,513,687.50	-25.95%
4	鸿基南山综合楼	0019938	29,831,214.50	63,226,438.00	33,395,223.50	111.95%
5	鸿基大厦二十五层	2000160052	5,616,000.00	6,500,000.00	884,000.00	15.74%
	合计		59,047,306.55	106,244,662.00	47,197,355.45	79.93%

本次评估范围中的房产建造时间较早，且该片区建筑物市场价值都有增长，故造成评估增值。

## 八、特别事项说明

1、东鸿信公司拥有的鸿基花园裙楼第一层、第二层及南山综合楼其产权证权利人由深圳市鸿基(集团)股份有限公司代持有；鸿基大厦二十五层及鸿基东港中心商铺(第四层)其产权证权利人由深圳市鸿基(集团)股份有限公司子公司深圳市鸿基房地产有限公司代持有。

2、鸿基花园裙楼第一层、第二层及南山综合楼占用的土地为协议用地，如交易时实际补交的地价与本次评估预计的补地价款有差异需相应调整评估值。

3、我们曾勘查委估房地产的外貌，在尽可能的情况下察看了其内部装修情况，但我们并未进行任何结构测试，我们无法就其内部结构有无腐朽、虫蛀或其他任何结构损坏发表意见，也没有测试任何建筑基础和结构。本次评估假设是无基础、结构方面的重大质量问题。

4、本次评估范围的房产中鸿基南山综合楼经深圳市东鸿信投资发展有限公司同意由深圳市鸿基(集团)股份有限公司将其整栋楼作为抵押向广东发展银行申请公司流动资金贷款人民币 2800 万元，抵押期限至 2010 年 2 月 20 日，其他资产不存在抵押、质押或者被其他第三人主张权利、不存在涉及相关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项、查封、冻结等司法措施的情况。在评估过程中，我们未考虑委估标的的抵押、查封、担保、所欠负的债务以及该等房地产出售时所应承担的费用和税项等可能影响其价值的相关方面，我们也未考虑该房地产重估增值额的纳税影响对其评估值的影响。

评估报告的使用者需特别关注上述“特别事项说明”对评估结论的影响。

以上内容系评估报告书正文之摘要，欲了解本次评估的全面情况，应认真阅读评估报告书正文。



(此页无正文)

中国 北京

二零零九年九月九二十三日

# 深圳市东鸿信投资发展有限公司 评估报告书

开元深资评报字[2009]第 050 号

开元资产评估有限公司接受深圳市鸿基（集团）股份有限公司及深圳市东鸿信投资发展有限公司（以下简称东鸿信公司）共同委托，根据国家有关资产评估的规定，遵循独立、客观、公正、科学的执业原则和评估准则，按照公认而适宜的资产评估方法，对东鸿信公司所拥有的鸿基花园裙楼第一、二层等房产（见评估范围的明细表）评估基准日 2009 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。在本次评估过程中，本公司评估人员遵循必要的评估程序，委估标的实施了实地查勘和市场调查与询证。在此基础上，形成了委估资产及相关于评估基准日的市场价值的评估结论。

## 一、委托方、资产占有方和委托方以外的其他评估报告使用者

### 1、委托方简介：

#### 委托方 1：

单位全称：深圳市鸿基（集团）股份有限公司

注册地：深圳市罗湖区东门路 1011 号鸿基大厦 25-27 楼

注册资本：46959.34 万元

法定代表人：陈泰泉

企业性质：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、物质供销业，（不含专营、专控、专卖商品）；装卸运输货物；仓储；自由物业管理；自营进出口业务；（按深贸管审证字第 249 号规定执行）；出租客运；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发运营。

#### 委托方 2：

单位全称：深圳市东鸿信投资发展有限公司

注册地地：深圳市罗湖区东门路 1011 号鸿基大厦 25 楼

注册资本：1000 万元

法定代表人：颜金辉

企业性质：有限责任公司

经营范围：投资兴办实业，(具体项目另行申报)，国内商业、物质供销业，(不含专营、专控、专卖商品)；电脑及外部设备、通讯设备、生物工程的技术开发(不含医药及限制项目)。

## 2、资产占有方简介：

单位全称：深圳市东鸿信投资发展有限公司

注册地地：深圳市罗湖区东门路 1011 号鸿基大厦 25 楼

注册资本：1000 万元

法定代表人：颜金辉

企业性质：有限责任公司

经营范围：投资兴办实业，(具体项目另行申报)，国内商业、物质供销业，(不含专营、专控、专卖商品)；电脑及外部设备、通讯设备、生物工程的技术开发(不含医药及限制项目)。

## 3、委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告除提供给委托方使用外，其他的评估报告使用者为与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位(或个人)，具体为资产占有方、资产占有方的股东和国家法律法规规定的评估报告使用者(国有资产管理部、证券监督管理部等)。

## 二、评估目的

东鸿信公司拟以委估标的作为资产置换进行评估。本次评估的评估目即为委托方提供其于评估基准日拟进行资产置换的市场价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为深圳市东鸿信投资发展有限公司于评估基准日所拥有的以下 5 项房产列示如下：

序号	房产名称	所处位置	宗地号	权证号	面积(m <sup>2</sup> )
1	鸿基花园裙楼(第一层)	深圳市罗湖区翠山路	H407-0051 号 0281	2000013199	1533.29
2	鸿基花园裙楼(第二层)	深圳市罗湖区翠山路	H407-0051 号 0282	2000013198	1816.81
3	鸿基大厦东港中心商铺(第四层)	深圳市罗湖区东门中路	H207-0013	2000097803	326.10
4	鸿基南山综合楼	深圳市南山区内环路与进海路交汇处	H103-0014	0019938	9,598.22
5	鸿基大厦二十五层	深圳市罗湖区东门中路	H207-0013	2000160052	500.00

#### 1、评估对象的法律权属状况

(1) 依据《房地产证》深房地字第 2000013199 号，委估标的权利人为深圳市东鸿信投资发展有限公司，100%份额；所占土地宗地号为 H407-0051，位置为深圳市罗湖区翠山路，使用权来源为深圳市东鸿信投资发展有限公司 1999 年与深圳市鸿基(集团)股份有限公司置换而来，由于物业资产办理过户手续尚未办理，至评估基准日产权证上产权人为深圳市鸿基(集团)股份有限公司代持有，等级为三级，用途为商业楼。用地面积为 207.2 平方米，共有使用权面积为 4328.8 平方米，使用年限为 70 年，从 1994 年 1 月 18 日至 2064 年 1 月 17 日止，依证载该土地为协议出让。委估建筑物名称为鸿基花园裙楼第一层，框剪结构，竣工日期为 1997 年 5 月 1 日，建筑面积为 1533.29 平方米。

(2) 依据《房地产证》深房地字第 2000013198 号，委估标的权利人为深圳市东鸿信投资发展有限公司，100%份额；所占土地宗地号为 H407-0051，位置为深圳市罗湖区翠山路，使用权来源为深圳市东鸿信投资发展有限公司 1999 年与深圳市鸿基(集团)股份有限公司置换而来，由于物业资产办理过户手续尚未办理，至评估基准日产权证上产权人为深圳市鸿基(集团)股份有限公司代持有，等级为三级，用途为商业楼。用地面积为 245.6 平方米，共有使用权面积为 4328.8 平方米，使用年限为 70 年，从 1994 年 1 月 18 日至 2064 年 1 月 17 日止，依证载该土地为协议出让。建筑物名称为鸿基花园裙楼第二层，框剪结构，竣工日期为 1997 年 5 月 1 日，建筑面积为 1816.81 平方米。

(3) 鸿基东港大厦 4 层商铺，建筑面积为 326.10 平方米，本次评估面积 326.10 平方米，房地产证号深房地字第 2000097804 号，使用权来源为深圳市东鸿信投资发展有限公司 1999 年与深圳市鸿基(集团)股份有限公司置换而来，由于物业资产

办理过户手续尚未办理，至评估基准日产权证上权利人为深圳市鸿基(集团)股份有限公司的控股子公司深圳市鸿基房地产有限公司代持有，用途为商业；鸿基商业大厦二十五层，建筑面积 920.88 m<sup>2</sup>，本次评估面积为 500 m<sup>2</sup>，2000 年 12 月 27 日深圳市东鸿信投资发展有限公司从深圳市鸿基(集团)股份有限公司购入，截止评估基准日产权过户手续尚未办理，产权证的权利人为深圳市鸿基(集团)股份有限公司的控股子公司深圳市鸿基房地产有限公司代持有，用途为办公。

以上物业的使用年限为 70 年，从 1998 年 10 月 23 日至 2068 年 10 月 22 日止，已使用大约 11 年，尚可使用 59 年。

(4)南山综合楼房地产证号码为深房地字第 0019938 号，建筑面积为 9,598.22 m<sup>2</sup>，其中办公用地 3,709.42 m<sup>2</sup>，厂房 245.44 m<sup>2</sup>，住宅 5,643.36 m<sup>2</sup>，另房地产证明示此土地使用权不得转让。使用权来源为深圳市东鸿信投资发展有限公司 1999 年与深圳市鸿基(集团)股份有限公司置换而来，由于物业资产过户手续尚未办理，至评估基准日产权证上权利人为深圳市鸿基(集团)股份有限公司代持有，土地编号为 H103-0014，土地面积为 6000.3 m<sup>2</sup>，土地权属来源为协议用地，用途为综合楼。土地使用年限为 50 年，从 1992 年 12 月 30 日至 2042 年 12 月 29 日止。

## 2、评估对象的物理状况

委估标的鸿基花园裙楼一、二层位于深圳市罗湖区金稻田路，为 1 栋 22 层商业住宅楼的第一层和第二层，经现场勘查，该栋为框剪结构，360 砖墙，第一层，第二层层高约 5.5 米，三层以上约 3 米；外墙铺贴 3mm×3mm 黄色玻璃马赛克瓷砖，内墙及天花为钙粉抹平外加白色乳胶漆刷白，地面铺贴有 600mm×600mm 防滑瓷砖，首层为防火转闸门，其余为铝合金玻璃门窗；水电设施齐全，全部为暗敷；配有消防水栓；通过了解，该栋楼物业管理人为东鸿信公司，配备与 24 小时安全监控系统及保安值班。

委估标的鸿基南山综合楼位于深圳市南山区东滨路，为 1 栋 7 层综合楼。经现场勘查，该栋为框架结构，360 砖墙，第一层为架空层，第二层层高约 4.2 米，外墙铺贴 3mm\*3mm 红色玻璃马赛克瓷砖，内墙及天花为钙粉抹平外加白色乳胶漆刷白，地面铺贴有 600mm\*600mm 防滑瓷砖，其余为铝合金玻璃门窗；水电设施齐全，全部为暗敷；配有消防水栓；通过了解，该栋出租给宏基学校使用。

委估标的鸿基大厦及鸿基东港中心位于深圳市罗湖区东门中路，鸿基大厦及鸿基东港中心为 2 栋 27 层商业住宅楼。经现场勘查，该栋为框剪结构，360 砖墙，第一至七层层高约 4.2 米，三层以上约 3 米；外墙铺贴 3mm\*3mm 红色玻璃马赛克瓷砖，内墙及天花为钙粉抹平外加白色乳胶漆刷白，地面铺贴有 600mm\*600mm 防滑瓷砖，首层为防火转闸门，其余为铝合金玻璃门窗；水电设施齐全，全部为

暗敷；配有消防水栓；通过了解，该栋楼物业管理人为东鸿信公司，配备与 24 小时安全监控系统及保安值班。二十五层自己办公用。

#### 四、价值类型及其定义

1、价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价格以外的价值(投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等)两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本评估项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，选取适宜的价值类型，并与委托方就本次评估的价值类型达成了一致意见，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2、市场价值的定义：本评估报告书所称市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

3、选择价值类型的理由：从评估目的看：本次评估的目的是为委托方提供其于评估基准日拟进行资产置换的市场价值提供参考意见，与该评估目的之实现对应的经济行为是一个正常的市场经济行为，按市场价值交易一般较能为交易各方所接受；从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；从价值类型选择惯例看：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

#### 五、评估基准日

本次评估选取的评估基准日为 2009 年 8 月 31 日。该评估基准日与本次评估的《资产评估业务约定书》载明的评估基准日一致。

注册资产评估师根据专业知识和经验，在与委托方进行充分沟通的基础上，对于选取评估基准日时重点考虑了以下因素：

1、评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好的把握评估对象于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的现时价值；

2、评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，以利于评估结论有效服务于评估目的。

经与委托方和资产占有方充分沟通并最终由委托方选取上述日期为本次评估的评估基准日。

## 六、评估依据

### (一)法律、法规依据

- 1、国务院[1991]第 91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 2、国务院国资委令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 3、《中华人民共和国公司法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 6、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999《房地产估价规范》；
- 7、其他与资产评估相关的法律、法规。

### (二)评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》
- 3、《资产评估准则——评估报告》；
- 4、《资产评估准则——评估程序》；
- 5、《资产评估准则——不动产》。
- 6、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 7、《资产评估价值类型指导意见》。

### (三)资产权属依据

- 1、资产占有方的营业执照(复印件)；
- 2、资产占有方提供的房屋所有权证。

### (四)评估取价依据

- 1、评估人员通过市场调查及网上查询的有关资料；
- 2、中国经济科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》(2006—2007 版)；
- 3、其他相关资料。

## 七、评估方法

《资产评估准则—基本准则》和有关评估准则以及《国有资产评估管理办法》

规定的基本评估方法包括市场法、收益法和成本法(资产基础法)。我们根据本次评估的评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件,选取适当的方法进行评估。

### (一)评估方法的选取

#### 1、根据其评估目的、评估对象、评估资料收集情况等选取评估方法

(1)本次评估的评估目的是为委托方提供因其拟进行资产置换于评估基准日的市场价值作参考依据;

(2)委估标的5项房产,目前在委估标的所在的区域有较多的交易案例,案例收集比较容易,同时对商业、住宅的评估,如果能用市场比较法进行评估的应当首选市场比较法进行评估,因此本次采用市场比较法进行估价。

#### 2、本次评估选取市场法法进行评估的适用性判断

市场法主要适用于市场交易活跃,成交案例较多,并且成交案例资料容易获得的房地产进行估价。深圳目前同类型的房地产交易案例较多,并且也容易获得,市场法所评估的价值也最能反映房地产的市场价值,因此,对委估标的采用市场法进行评估是比较合适的。

### (二)评估方法

1、本报告采用市场比较法对委估标的进行评估时,首先调查与评估对象类似的交易案例并从中选择3个以上最为合适的案例,再结合评估人员现场勘查的资料,在建立价格可比的基础上,分别进行交易情况、交易日期、房地产状况(区位、权益、实物状况)修正后得到比准价格,然后再计算求出待估对象的评估价格。

比准价格=交易案例价格×(100/交易情况修正)×(交易日期修正/100)×(100/房地产状况修正)×(100/个别因素修正)

委估对象评估值=比准价格×建筑面积

### 八、评估假设

- 1、任何有关估价对象的运作方式,程序符合国家和地方法律法规;
- 2、评估期间房地产价值将保持稳定;
- 3、评估基准日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场;
- 4、假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对资产占有方造成重大不利影响。



## 九、评估程序实施过程和情况

我公司接受委托后，即选派评估人员、了解委估标的的基本情况、制定评估工作计划，并实施现场调查，并按照前述的评估方法进行估算。我们根据本评估项目的评估对象、评估范围、业务规模、评估资料收集情况等评估业务的具体情况制定并执行了以下评估机构和评估人员认为能够支持可信的评估结论的适当评估程序：

1. 明确评估业务的基本事项：我们同委托方进行必要初步洽谈并明确了以下评估业务的基本事项：

(1) 委托方的基本情况；

(2) 与评估业务相关的经济行为、评估目的、评估报告使用方式；

(3) 评估对象和评估范围，并提示委托方确信所委托的评估范围与评估目的相适应；

(4) 价值类型及其定义，确信选取的价值类型适用于评估目的，并与委托方就具体价值类型的使用达成一致理解；

(5) 评估基准日。确信选取该评估基准日能有效服务于评估目的；

(6) 可能影响评估结论的假设和限制条件；

(7) 评估报告的类型、提交时间和方式；

(8) 评估服务费总额、支付时间和方式，评估服务费未包括的其他费用项目和承担方式，委托方、资产占有方与评估人员工作的配合和协助

(9) 在明确以上评估业务的基本事项的基础上，根据本评估项目的具体情况，综合分析本评估机构及注册资产评估师的专业胜任能力和独立性等，评估执行本评估项目的执业风险，确定承接本评估项目。

2. 签订业务约定书：双方签署《资产评估业务约定书》，确认本评估业务的委托与受托关系、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、价值类型、时间要求与评估收费以及双方的权利和义务等。

3. 编制评估计划：在签订业务约定书后、现场调查前，我们根据本评估项目的具体情况编制评估计划，确定应当履行的评估程序、时间进度、人员安排和费用预算等内容；向委托方提出本评估项目将要委托方提供相关资料的要求；进而编制本评估项目的现场调查、收集评估资料、评定估算、编制评估报告等评估程序的详细计划。

4. 现场调查：在委托方配合下，评估人员根据本评估项目的具体情况，验证资料并关注评估对象法律权属，核实委托方所提供资料的真实性；对评估对象进行必要的现场勘查。询问资产管理人员，了解资产的经营、管理及使用状况，并编制《房屋建筑物现场勘查工作底稿》等；

5. 收集评估资料

根据评估准则和相关规定，本公司接受委托后，评估人员除通过与委托方充分沟通外，还注意收集与委估标的相关的法规政策资料(政府文件)、市场情况资料(市场询价结果等)、行业状况资料(行业资讯等)、现行价格资料等资料和信息，并根据本次评估的具体情况确定收集资料的深度和广度，尽可能全面、翔实地占有资料；根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料；同时，采取必要的措施对评估资料进行必要的查验，以确信评估资料来源的可靠性和评估资料内容的合理性、相关性、时效性与完整性。

6. 评定估算

对委估标的按照上述的评估方法对其进行评定估算，得出各类资产的评估值。

7. 编制和提交资产评估报告

资产评估机构和注册资产评估师在执行必要的评估程序、形成评估结论后，按照有关资产评估报告的规范，编制评估报告书；并在不影响评估机构和评估师独立形成评估结论前提下与委托方沟通初步结果，并根据委托方和资产占有方提出的合理意见进行必要的修改，然后通过三级复核，最后由评估机构负责人签发后向委托方提交正式评估报告。

十、评估结论

(一) 评估结论

截止评估基准日 2009 年 8 月 31 日，本次评估所涉及评估对象于评估基准日的市场价值**最终评估结论**为 106,244,662.00 元。

我们得出以下评估值：

序号	房产名称	权证号	账面价值	评估值	评估增值	增值率
1	鸿基花园裙楼(第一层)	2000013199	13,912,204.55	14,446,182.00	15,431,819.45	110.92%
2	鸿基花园裙楼(第二层)	2000013198		14,897,842.00		
3	鸿基大厦东港中心商铺(第四层)	2000097804	9,687,887.50	7,174,200.00	-2,513,687.50	-25.95%
4	鸿基南山综合楼	0019938	29,831,214.50	63,226,438.00	33,395,223.50	111.95%
5	鸿基大厦二十五层	2000160052	5,616,000.00	6,500,000.00	884,000.00	15.74%
	合计		59,047,306.55	106,244,662.00	47,197,355.45	79.93%

本次评估范围中的房产建造时间较早，且该片区建筑物市场价值都有增长，故造成评估增值。

## (二) 评估结论成立的条件

1、评估对象应在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

2、本评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下，为本报告列明的评估目的而提出的市场价值的参考意见。

3、本评估报告的评估结果是反映评估对象在本报告书载明的评估目的之下，根据公开市场假设和本报告书载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；没有考虑特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；没有考虑评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响。没有考虑若该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。该评估结论亦未考虑评估增值额的纳税影响。

当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的公开市场假设等发生变化时，本评估报告的评估结果即失效。

4、委托方应确知评估机构及其评估师并不是鉴定环境危害和环境合规性要求对评估对象所包含的资产产生影响的专家。因此，评估机构及其评估师对以下事项没有义务也不承担责任：未能就环境因素对评估对象及其所包含的资产的价值产生的影响作出鉴定(包括因环境污染引起的损失、对任何违反环境保护法律所引起的损失或因避免、清除某种环境危害的发生而引起的费用)。即本评估报告的评估结论是在没有任何可能导致评估对象价值受损的环境污染危害存在的假设前提下得出的。

## 十一、特别事项说明

1、东鸿信公司拥有的鸿基花园裙楼第一层、第二层及南山综合楼其产权证权利人由深圳市鸿基(集团)股份有限公司代持有；鸿基大厦二十五层及鸿基东港中心商铺(第四层)其产权证权利人由深圳市鸿基(集团)股份有限公司子公司深圳市鸿基房地产有限公司代持有。

2、鸿基花园裙楼第一层、第二层及南山综合楼占用的土地为协议用地，如实际补交的地价与本次评估预计的补地价款有差异需相应调整评估值。

3、我们曾勘查委估房地产的外貌，在尽可能的情况下察看了其内部装修情况，

但我们并未进行任何结构测试，我们无法就其内部结构有无腐朽、虫蛀或其他任何结构损坏发表意见，也没有测试任何建筑基础和结构。本次评估假设是无基础、结构方面的重大质量问题。

4、本次评估范围的房产中鸿基南山综合楼经深圳市东鸿信投资发展有限公司同意由深圳市鸿基(集团)股份有限公司将其整栋楼作为抵押向广东发展银行发行申请公司流动资金贷款人民币 2800 万元，抵押期限至 2010 年 2 月 20 日，其他资产不存在抵押、质押或者被其他第三人主张权利、不存在涉及相关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项、查封、冻结等司法措施的情况。在评估过程中，我们未考虑委估标的抵押、查封、担保、所欠负的债务以及该等房地产出售时所应承担的费用和税项等可能影响其价值的相关方面，我们也未考虑该房地产重估增值额的纳税影响对其评估值的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告及其评估结论仅用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交资产评估主管机关审查、备案，用于其它任何目的均无效。

(二)本评估报告及其评估结论仅供委托方和本评估报告中明确的其他报告使用者在本评估报告的有效期内合法使用；其他任何第三方不得使用或依赖本报告，本公司对任何单位或个人不当使用本评估报告及其评估结论所造成的后果不承担任何责任。

(三)本评估报告书的使用权归委托方所有；若未征得评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本评估报告的全部或部分内容或将其披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四)按现行规定，本评估报告及其评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算；评估目的在评估基准日后的一年内实现时，能以评估结果作为底价或作价依据，超过一年，须重新进行评估；在评估基准日后的评估报告有效期内，若委估标的市场、质量与数量发生变化时，应根据原评估方法对其进行相应调整，若委估标的价格标准或市场行情发生变化或对评估结论产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新评估。

## 十三、评估报告日

本评估报告的报告日为 2009 年 9 月 23 日。

(此页无正文)

中国 北京

二零零九年九月二十三日

## 评 估 报 告 附 件

- 1、委托方的营业执照(复印件);
- 2、房地产证(复印件);
- 3、委托方及资产占有方承诺函;
- 4、资产评估机构营业执照(复印件);
- 5、资产评估机构资格证书(复印件);
- 6、签署本评估报告的注册资产评估师的资格证书(复印)

---