

深圳市东鸿信投资发展有限公司
因资产置换所涉及的房地产
评估说明书

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 0 0 九 年 九 月 二 十 三 日

资产评估说明

目 录

<u>内 容</u>	<u>页 次</u>
关于评估说明使用范围的声明-----	1
委托方(资产占有方)关于进行资产评估有关事项的说明-----	2
评估技术说明-----	4
一、评估对象-----	4
二、评估对象概况-----	4
三、评估原则-----	5
四、评估方法-----	6
五、评估过程-----	6
六、评估结论-----	11

关于评估说明使用范围的声明

本《评估说明》仅供资产评估主管机关审查资产评估报告书和检查评估机构工作而使用以及委托方所在地的政府行政管理部门了解资产评估过程而使用。除此之外，若未征得评估机构书面许可，任何单位和个人不得使用、复印、摘抄、引用本《评估说明》的全部或部分内容或将其披露于任何媒体，法律、法规另有规定的除外。

开元资产评估有限公司

二零零九年九月二十三日

委托方及资产占有方 关于进行资产评估有关事项的说明

1、委托方及资产占有方基本情况

委托方 1:

单位全称：深圳市鸿基(集团)股份有限公司

注册地地：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)。

资产占有方:

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、关于评估目的说明

本次评估的评估目的是为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作参考依据。

3、关于评估对象和评估范围的说明

本次的评估对象为东鸿信公司于评估基准日所拥有的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 ²)
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

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

4、关于评估基准日的说明

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。

我公司在与评估机构及注册资产评估师进行充分沟通的基础上，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。

3、评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，以利于评估人员进行系统的现场调查、收集评估资料等评估工作的开展。

5、评估报告的其他使用者

本评估报告除提供给委托方使用外，评估报告的使用者还包括与本次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)，具体为被评估单位、被评估单位的股东、拟受让股权的单位(或个人)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)。

6、可能影响资产评估的有关重大事项说明

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大厦东港中心商铺(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，鸿基花园裙楼第一层、第二层产权证载明不得转让。

3、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。

7、需要说明的其他事项

无。

(此页无正文)

委托方 1: (盖章) 深圳市鸿基(集团)股份有限公司

法定代表人: (签字)

委托方 2: (盖章) 深圳市东鸿信投资发展有限公司

法定代表人: (签字)

资产占有方: (盖章) 深圳市东鸿信投资发展有限公司

法定代表人: (签字)

二零零九年九月二十三日

评估技术说明

一、评估对象：

本次的评估对象为深圳市鸿基(集团)有限公司于评估基准日所拥有的鸿基花园裙楼第一、二层、鸿基东港中心商铺(第四层)、鸿基大厦二十五层及鸿基南山综合楼。

二、评估对象概况：

(一)鸿基花园第一层、第二层

委估标的位于深圳市罗湖区翠山路鸿基花园第一、二层，建成时间为 1997 年 5 月 1 日，处于正常使用状态。

对委托方提供房产证，我们进行了核对并对委估标的进行了现场勘察，且编制了现场勘查记录。对房屋建筑物的现场勘察评估，是按照《资产评估操作规范意见(意见)》、《资产评估准则—不动产》的规定和要求，遵循公正、客观、科学的原则进行的。

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，由于物业资产过户手续尚未办理，至评估基准日产权证上产权人由深圳市鸿基(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，由于物业资产过户手续尚未办理，至评估基准日产权证上产权人由深圳市鸿基(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。

2、委估标的的结构特征概况

委估标的位于深圳市罗湖区金稻田路，为 1 栋 22 层商业住宅楼鸿基花园的第一层和第二层。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鸿基公司，配备与 24 小时安全监控系统及保安值班。

3、自然地理、地质状况

委估标的位于深圳市罗湖区东晓街道办金稻田路，该路段地势比较高，地质基础较好。

4、区域环境

委估对象距布吉关约 1000 米，距主要干道布吉路约 500 米，紧邻生活干道金稻田路，距公交站点草埔口站约 350 米，有众多公交车经过，如 80，33，82 路等，距银湖长途汽车站布吉点约 600 米，交通非常便捷；该区域有比较健全的生活配套设施和基础配套设施，如商业银行、邮政所、妇幼医院服务中心、绿翠幼儿园、翠茵小学等，这些配套设施委估对象均在 500 米之内，生活非常方便。

委估标的所在金稻田路南段为该小区域的商业中心，华润万家、再就业商业街、综合市场及各种商业铺面均集中在此，同时其周边也有比较成熟的住宅小区，如绿茵庭苑，通过现场勘查，该区域内人气较旺，形成了比较成熟的商业气氛。

该区域的行政办事点也距此不远，深圳市罗湖东晓街道司法所即在委估标的的门口，距东晓街道办约 400 米。

同时委估标的的紧邻围岭公园，公园内山林风景优美，环境安逸，空气清晰。

(二)鸿基大厦二十五层、东港中心商铺(第四层)

委估的鸿基大厦二十五层、东港中心商铺(第四层)位于深圳市罗湖区东门中，建成时间为 1998 年 10 月 23 日，处于正常使用状态。

对委托方提供房产证，我们进行了核对并对委估标的进行了现场勘察，且编制了现场勘查记录。对房屋建筑物的现场勘察评估，是按照《资产评估操作规范意见(意见)》、《资产评估准则—不动产》的规定和要求，遵循公正、客观、科学的原则进行的。

1、评估对象的法律权属状况

(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 m²，本次评估面积为500 m²，2000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11年，尚可使用59年。

2、委估标的的结构特征概况

委估标的位于深圳市罗湖区东门中路，为2栋33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，七层以上约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鸿基公司，配备与24小时安全监控系统及保安值班。

3、自然地理、地质状况

委估标的位于深圳市罗湖区东门中路，该路段地势比较高，地质基础较好。

4、区域环境

以上物业位于罗湖区东门中路繁华地段。周边物业有茂业百货大厦、九龙城广场、大江南大厦、华佳广场、东门广场、电信大厦等，位置优越、交通方便。

(三)鸿基南山综合楼

委估标的位于南山区东滨路与进海路交汇外，建成时间为 1992 年 12 月 30 日，处于正常使用状态。

对委托方提供房产证，我们进行了核对并对委估标的进行了现场勘察，且编制了现场勘查记录。对房屋建筑物的现场勘察评估，是按照《资产评估操作规范意见(意见)》、《资产评估准则—不动产》的规定和要求，遵循公正、客观、科学的原则进行的。

1、评估对象的法律权属状况

该房地产房地产权证号码为深房地字第 400027665878 号，建筑面积为 9,598.22 m²，其中办公用地 3,709.42 m²，厂房 245.44 m²，住宅 5,643.36 m²，另房地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)股份有限公司代持有，土地编号为 H103-0014，土地面积为 6000.3 m²，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。已使用 17 年，还剩余 33 年。

2、委估标的的结构特征概况

委估标的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，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。

3、自然地理、地质状况

委估标的位于深圳市罗湖区东滨路，该路段地势比较高，地质基础较好。

4、区域环境

南山综合楼位于南山区内环路与进海路交汇外，东临南山大道，交通运输方便，西靠南山村和南山市场，东面正对南山区党校大厦，邻近有电视大学、培训中心及汇宾广场，对面为城市山林，环境一般。

三、评估原则

在本次的评估，我们遵循了以下原则

1、合法原则：对委估标的的评估必须以房地产合法使用为前提；

2、最高最佳使用原则：能给估价对象带来最高收益的使用，这种使用是在法律上允许、技术上可能、财务上可行的；

3、替代原则：房地产价格遵循替代原则规律，有相同效用，有替代可能的房地产会相互影响和竞争，是其价格相互牵制趋于一致；

4、估价时点原则：由于房地产市场是不断变化的，在不用估价时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平，对估价对象房地产市场情况及其自身情况的界定，均以估价时点已知或假设状况为准。

四、评估方法

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，委估标的 5 项房产鉴于该区域内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。

五、评估过程

(一)南山综合楼评估

1、南山综合楼概况

南山综合楼位于南山区内环路与进海路交汇外，东临南山大道，交通运输方便，西靠南山村和南山市场，东面正对南山区党校大厦，邻近有电视大学、培训中心及汇宾广场，环境一般，土地编号为 H103-0014，土地面积为 6000.3 m²，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。

该房地产房地产证号码为深房地字第 400027665878 号，建筑面积为 9,598.22 m²，其中办公用地 3,709.42 m²，厂房 245.44 m²，住宅 5,643.36 m²，另房地产证明示此土地使用权不得转让。

2、评估方法

根据国家有关物业估价的严格规程和标准，通过实地勘查和对邻近地区的调查，我们认真分析研究所掌握的材料后，决定采用市场比较法本次估价基本方法，对估价结果进行综合分析，最终求得估价对象物业的正常价值。

3、评估价的确定

根据替代原则，选择近期同类型的三个交易案例进行比较。

序号	比较案例	座落位置	交易时间	用途	交易价格 (元/平方米)
A	新能源大厦	南海大道	2009-6	综合楼	7600
B	金辉大厦	南海大道	2009-6	综合楼	8000
C	天安工业	南海大道	2009-6	综合楼	6800

(1) 比较因素条件说明表

房地产市场比较法评估测算表

项目	待估房地产	案例A	案例B	案例C
交易价格		7600	8000	6800
交易时间		2009.6	2009.6	2009.6
交易房地产状况	正常	正常	正常	正常
交易方式、付款方式	分期付款	一次付款	一次付款	一次付款
房地产用途	办公、住宅	办公、住宅	办公、住宅	办公、住宅
区域	商业繁华程度	繁华	繁华	繁华
	基础设施、公共设施完善程度	完善	完善	完善
因素	交通便捷程度	便捷	便捷	便捷
	自然条件状况	地势平坦	地势平坦	地势平坦
	环境质量、周围景观	很好	较好	较好
	城市规划限制	符合	符合	符合
个别因素	临街状况、地势	临次主道	临次主道	临主道
	建筑物新旧程度	较旧	较旧	较旧
	装修情况	一般装修	一般装修	一般装修
	设施设备	水电	水电	水电
	平面布置	一般	一般	较好
	工程质量	良	良	良
	建筑结构	框架	框架	框架

(2) 比较因素条件指数表

比较因素	待估房地产	案例A	案例B	案例C
交易价格		7600	8000	6800
交易双方情况及交易目的	100	100	100	100
交易时间	100	100	100	100
交易房地产状况	100	100	100	100
交易方式、付款方式	100	110	110	110
房地产用途	100	100	100	100
区域因素	商业繁华程度	100	100	100
	基础设施、公共设施完善程度	100	100	100
	交通便捷程度	100	100	105
	自然条件状况	100	100	100
	环境质量、周围景观	100	93	95
	城市规划限制	100	100	100

个别因素	临街状况、地势	100	100	100	100
	建筑物新旧程度	100	100	100	100
	装修情况	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	平面布置	100	100	105	100
	工程质量	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100

(3) 比较因素修正系数表

比较因素		待估房地产	案例A	案例B	案例C
交易价格			7600	8000	6800
交易双方情况及交易目的		100/(100)	100/100	100/100	100/100
交易时间		100/(100)	100/100	100/100	100/100
交易房地产状况		100/(100)	100/100	100/100	100/100
交易方式、付款方式		100/(100)	100/110	100/110	100/100
房地产用途		100/(100)	100/100	100/100	100/100
区域因素	商业繁华程度	100/(100)	100/100	100/100	100/100
	基础设施、公共设施完善程度	100/(100)	100/100	100/100	100/100
	交通便捷程度	100/(100)	100/100	100/105	100/100
	自然条件状况	100/(100)	100/100	100/100	100/100
	环境质量、周围景观	100/(100)	100/98	100/95	100/93
	城市规划限制	100/(100)	100/100	100/100	100/100
个别因素	临街状况、地势	100/(100)	100/100	100/100	100/100
	建筑物新旧程度	100/(100)	100/100	100/100	100/95
	装修情况	100/(100)	100/100	100/100	100/100
	设施设备	100/(100)	100/100	100/100	100/95
	平面布置	100/(100)	100/100	100/105	100/100
	工程质量	100/(100)	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/(100)	100/100	100/100	100/100
比准价格			7306.00	7710.00	7208.00
评估单价的确定：评估单价=(7306.00+7710.00+7208.00)/3=7408元/平方米(取整7400元/平方米)					
评估值=评估单价×建筑面积=7400×9598.22=71,026,828.00元					

鸿基南山综合楼的评估值为 71,026,828.00 元。

扣除应补地价 1300 元/平方米*6000.3 平方米=7,800,390.00 元

鸿基南山综合楼的评估价值=71,026,828.00-7,800,390.00=63,226,438.00 元

(二) 鸿基花园裙楼第一层、第二层评估

1、鸿基花园裙楼第一层、第二层概况

鸿基花园裙楼位于深圳市罗湖区草埔金稻田路，布吉路以东、布心路以北，土地权属来源为协议用地，用地面积为 446.2 平方米，房屋用途为单位资产置换而来的商业用房，土地使用年限为 70 年，从 1994 年 1 月 18 日至 2064 年 1 月 17 日止。第一层建筑面积为 1,533.29 m²，第二层建筑面积为 1,816.81 m²。

第一层、第二层房地产证号码分别为：深房地字第 2000013199 号、深房地字第 2000013198 号，房地产证明示此房地产不得买卖。

2、评估方法

根据国家有关物业估价的严格规程和标准，通过实地勘查和对邻近地区的调查，我们认真分析研究所掌握的材料后，决定采用市场比较法本次估价基本方法，对估价结果进行综合分析，最终求得估价对象物业的正常价值。

(1) 案例的收集

通过和委托方的充分沟通，并进行了必要的现场勘查，掌握了委估标的的现状条件，并收集了于估价对象像类似的案例，案例的收集主要遵循了以下原则：

- (1) 与委估标的所在同一个区域；
- (2) 与评估基准日比较接近的交易或挂牌交易案例；
- (3) 与委估标的同类型的案例；
- (4) 规模比较接近。

(2) 选定的比较案例

通过现场勘查，在委估标的的近 500 米距离内既有相关可比实例正在销售，具体可比实例如下：

可比实例 A: 鸿翠苑

位于金稻田路，紧邻委估对象的，共 25 层，目前该楼盘正现楼出售，通过和现场销售工作人员交流了解，其现楼 2009 年 7 月精装修销售价格均价为 11000 元/平方米。

可比实例 B: 颖隆大厦

位于翠山路和布吉路交汇处，距委估对象约 500 米，共 30 层，通过和其管

理处人员交谈了解，该楼现有部分业主有意出售，单价约为 10500 元/平方米左右。

可比实例 C：花半里生活馆

位于翠山路以南，颖隆大厦与委估对象之间，距委估对象约 300 米，共 28 层，目前该楼盘正现楼出售，还剩余 18 套房。通过和销售人员的了解，其精装修销售价均价为 11100 元/平方米。

具体情况见表：

房地 产概 况	房地产名称	委估标的	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		鸿基花园一层	鸿翠苑	颖隆大厦	花半里
	房地产位置	金稻田路	金稻田路	翠山路	翠山路
	用途	商住楼	商住楼	商住楼	商住楼
	交易时间	----	2009 年 7 月	2009 年 7 月	2009 年 7 月
	交易情况	----	正常	正常	正常
	交易价格	----	11,000	10,500	11,100
	取得土地方式	协议出让	出让	出让	出让
	土地剩余年限	54.83 年	68 年	60 年	68 年

(3) 可比实例与委估对象的比较

具体情况见表：

比较因素		委估 标的	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
			比较情况	修正	比较情况	修正	比较情况	修正
区域 因素 比较	交通便捷程度	20	与委估标的相同	20	与委估标的相同	20	与委估标的相同	20
	公共配套设施	20	与委估标的相同	20	与委估标的相同	20	与委估标的相同	20
	环境卫生状况	20	比委估标略好	22	比委估标略好	21	比委估标略好	22
	地区级差	20	与委估标的相同	20	与委估标的相同	20	与委估标的相同	20
	小区规模	20	与委估标的相同	20	与委估标的相同	20	与委估标的相同	20
	合计	100		102		101		102
个 别 因 素 比 较	房地产位置	20	与委估标的相同	20	与委估标的相同	20	与委估标的相同	20
	楼层及景观	20	比委估标好	24	比委估标好	23	比委估标好	24
	建筑结构及装修	20	比委估标好	24	比委估标好	23	比委估标好	24
	房屋新旧程度	20	比委估标好	24	比委估标略好	22	比委估标好	24
	层 高	20	比委估标的矮	19	比委估标的矮	19	比委估标的矮	19
	合计	100		111		107		111

4、可比因素修正

1	房地产概况	房地产名称	委估标的	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
			鸿基花园	鸿翠苑	颖隆大厦	花半里
		房地产位置	金稻田路	金稻田路	翠山路	翠山路
		用途修正	100	100	100	100
		交易时间	100	100	100	100
		交易情况	100	100	100	100
		交易价格	----	11,000	10,500	11,100
		取得土地方式	100	105	105	105
		土地剩余年限	0.985	0.995	0.990	0.995
2	区域因素比较	交通便捷程度	20	20	20	20
		公共配套设施	20	20	20	20
		环境及卫生状况	20	22	21	22
		地区级差	20	20	20	20
		小区规模	20	20	20	20
		合 计	100	102	101	102
3	个别因素比较	房地产位置	20	20	20	20
		楼层及景观	20	24	23	24
		建筑结构及装修	20	24	23	24
		房屋新旧程度	20	24	22	24
		层 高	20	19	19	19
		合 计	100	111	107	111

(4) 比准价格的确定

依上所述经修正后可比实例 A: 鸿翠苑比准价格为 9782 元/平方米; 可比实例 B: 颖隆大厦比准价格为 9831 元/平方米; 可比实例 C: 花半里生活馆比准价格为 9965 元/平方米, 价格比价接近, 采用算数平均数为最终评估值, 即

$$\text{评估值单价} = (9782 + 9831 + 9965) / 3 = 9859 \text{ 元/平方米}$$

第一层评估单价取整为 9800 元/平方米.

评估时参考其他的交易情况, 商铺的第一层交易价与第二层的交易价大约差异在 1500 元/平方米-2000 元/平方米, 因次第二层的评估单价为 8200 元/平方米.

3、评估价的确定

鸿基花园裙楼第一层评估值=9800 元/平方米*1533.29 平方米
=15,026,242.00 元

鸿基花园裙楼第二层评估值=8200 元/平方米*1816.81 平方米
=14,897,842.00 元

*评估应扣除土地应补地价=446.2 平方米*1300 元/平方米=580,060.00 元。

鸿基花园裙楼第一、二层扣除土地应补地价后评估值=29,334,024.00 元

(三)鸿基东港中心 4 层商铺、鸿基商业大厦 25 层

1、鸿基东港中心 4 层商铺、鸿基商业大厦 25 层住宅概况

以上物业位于罗湖区东门中路繁华地段。周边物业有茂业百货大厦、九龙城广场、大江南大厦、华佳广场、东门广场、电信大厦等，位置优越、交通方便。

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，用途为商业；鸿基商业大厦二十五层，建筑面积 920.88 m²，本次评估面积为 500 m²，用途为办公。以上三项房产证上权利人均均为深圳市鸿基房地产有限公司代持有。

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 9 年，尚可使用 61 年。

2、评估方法

根据国家有关物业估价的严格规程和标准，通过实地勘查和对邻近地区的调查，我们认真分析研究所掌握的材料后，决定采用市场比较法本次估价基本方法，对估价结果进行综合分析，最终求得估价对象物业的正常价值。

3、评估价的确定

根据替代原则，选择近期同类型的三个交易案例进行比较。

序号	比较案例	座落位置	交易时间	用途	交易价格 (元/平方米)
A	南海中心-办公	罗湖东门	2009-8	商住楼	10200
B	东门天下-办公	罗湖东门	2009-8	商住楼	13500
C	金色都汇-办公	罗湖东门	2009-8	商住楼	15100

(4) 比较因素条件说明表

房地产市场比较法评估测算表

项目	待估房地产	案例A	案例B	案例C
交易价格		10200	13500	15100
交易时间		2009.8	2009.8	2009.8
交易房地产状况	正常	正常	正常	正常
交易方式、付款方式	一次付款	一次付款	一次付款	一次付款
房地产用途	办公、住宅	办公、住宅	办公、住宅	办公、住宅
区域	商业繁华程度	繁华	繁华	繁华
	基础设施、公共设施完善程度	完善	完善	完善
因素	交通便捷程度	便捷	便捷	便捷
	自然条件状况	地势平坦	地势平坦	地势平坦
	环境质量、周围景观	较好	较好	很好
	城市规划限制	符合	符合	符合
个别因素	临街状况、地势	临次主道	临次主道	临主道
	建筑物新旧程度	较旧	很旧	较旧
	装修情况	一般装修	一般装修	一般装修
	设施设备	水电	水电	水电
	平面布置	一般	一般	较好
	工程质量	良	良	良
	建筑结构	框架	框架	框架

(5) 比较因素条件指数表

比较因素	待估房地产	案例A	案例B	案例C
交易价格		10200	13500	15100
交易双方情况及交易目的	100	100	100	100
交易时间	100	100	100	100
交易房地产状况	100	100	100	100
交易方式、付款方式	100	110	110	110
房地产用途	100	100	100	100
区域因素	商业繁华程度	100	100	100
	基础设施、公共设施完善程度	100	95	100
	交通便捷程度	100	100	105
	自然条件状况	100	100	100
	环境质量、周围景观	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100
个别因素	临街状况、地势	100	100	100
	建筑物新旧程度	100	95	100
	装修情况	100	95	100
	设施设备	100	100	100
	平面布置	100	95	100
	工程质量	100	100	100
	建筑结构	100	100	100

(6) 比较因素修正系数表

比较因素		待估房地产	案例A	案例B	案例C
交易价格			10800	13500	15100
交易双方情况及交易目的		100/(100)	100/100	100/100	100/100
交易时间		100/(100)	100/100	100/100	100/100
交易房地产状况		100/(100)	100/100	100/100	100/100
交易方式、付款方式		100/(100)	100/100	100/100	100/100
房地产用途		100/(100)	100/100	100/100	100/100
区域因素	商业繁华程度	100/(100)	100/100	100/100	100/100
	基础设施、公共设施完善程度	100/(100)	100/95	100/100	100/100
	交通便捷程度	100/(100)	100/100	100/100	100/100
	自然条件状况	100/(100)	100/100	100/100	100/100
	环境质量、周围景观	100/(100)	100/100	100/100	100/100
	城市规划限制	100/(100)	100/100	100/100	100/100
个别因素	临街状况、地势	100/(100)	100/100	100/100	100/100
	建筑物新旧程度	100/(100)	100/95	100/100	100/110
	装修情况	100/(100)	100/95	100/100	100/100
	设施设备	100/(100)	100/100	100/100	100/100
	平面布置	100/(100)	100/95	100/100	100/105
	工程质量	100/(100)	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/(100)	100/100	100/100	100/100
比准价格			11368.42	13500.00	14046.00
评估单价的确定：评估单价=(11368.42+13500.00+14046.00)/3=12971.47元/平方米(取整13000元/平方米)					
评估值=评估单价×建筑面积=13000×500.00=6,500,000.00元					

鸿基商业大厦 25 层评估值=13000 元/平方米*500 平方米=6,500,000.00 元

鸿基东港中心商铺根据以上的方法进行比较分析确定评估单价为 21500 元/平方米。

鸿基东港中心 4 层商铺评估值=21500 元/平方米*326.10 平方米=7,174,200.00 元。

六、评估结论

1、评估结论

经各专业评估小组对委估标的进行了各方面情况的分析、整理所收集的评估资料和评估小结，并经本公司内部三级复核，对初步评估结果进行合理调整、修

改和完善。根据上述分析，结合本次的评估目的，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。

2、评估结论成立的条件

(1) 评估对象所包含的资产在现行的法律、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，根据持续经营假设、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，没有考虑以下因素：

- ① 过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；
- ② 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；
- ③ 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。
- ④ 如果该等资产出售，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。

当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和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。

(3) 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依据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。

3、评估结论的效力

本评估结论系评估专业人员依照国家有关规定出具的意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

开元资产评估有限公司

二零零九年九月二十三日