

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051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

内 容	页 次
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: 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: 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: 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鸿基大厦七层列示如下：

序号	房产名称	所处位置	宗地号	权证号	面积(m <sup>2</sup> )
1	鸿基大厦七层	深圳市罗湖区东门中路	H207-0013	2000160053	1417.91

本次评估范围：

鸿基大厦七层列示如下：

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	鸿基大厦七层	2000160053	21,334,941.00	2,876,400.00	18,458,541.00

## 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大厦七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、本次评估范围的房产不存在抵押、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东鸿信投资发展有限公司于评估基准日所拥有的鸿基大厦七层。

### 二、评估对象概况：

#### 鸿基大厦七层

委估的鸿基大厦七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

鸿基商业大厦七层，建筑面积 1,417.91 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，用途为商场。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 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、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)鸿基大厦七层评估

##### 1、鸿基大厦七层概况

鸿基商业大厦七层，建筑面积 1,417.91 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，用途为商场。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、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-商场	罗湖东门	2009-8	商住楼	15600
B	东门天下-商场	罗湖东门	2009-8	商住楼	16600
C	金色都汇-商场	罗湖东门	2009-8	商住楼	18500

#### (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			15600	16500	18200
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	繁华
	基础设施、公共设施完善程度	完善	完善	完善	完善
因素	交通便捷程度	便捷	便捷	便捷	便捷
	自然条件状况	地势平坦	地势平坦	地势平坦	地势平坦
	环境质量、周围景观	较好	较好	较好	很好
	城市规划限制	符合	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	临次主道
	建筑物新旧程度	较旧	很旧	较旧	较新
	装修情况	一般装修	一般装修	一般装修	一般装修
	设施设备	水电	水电	水电	水电
	平面布置	一般	一般	较好	较好
	工程质量	良	良	良	良
	建筑结构	框架	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			15600	16500	18200
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	100
	基础设施、公共设施完善程度	100	95	100	100
	交通便捷程度	100	100	105	100

素	自然条件状况	100	100	100	100
	环境质量、周围景观	100	100	100	100
	城市规划限制	100	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	95	100	110
	装修情况	100	95	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	平面布置	100	95	100	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			15600	16500	18200
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			16421.00	16500.00	16744.00
评估单价的确定：评估单价=(16421+16600.00+16744)/3=16555.00元/平方米(取整16500元/平方米)					
评估值=评估单价×建筑面积=16500×1417.91=23,395,515.00元					

鸿基商业大厦七层评估值=16500 元/平方米\*1417.91 平方米=23,395,515.00 元。

## 六、评估结论

### 1、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鸿基大厦七层市场价值**最终评估结论为 23,395,515.00 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	鸿基大厦七层	2000160053	18,458,541.00	23,395,515.00	4,936,974.00	26.75%

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