

# 深圳市鸿基(集团)股份有限公司拟资产置换所涉及的 深圳市罗湖区晒布路二号鸿基综合楼(全栋)房地产项目 评估报告书

中企华评报字(2009)第 389 号  
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司  
二〇〇九年十月二十二日

## 资产评估报告书

### 目录

声 明 .....	1
摘 要 .....	2
一、委托方、产权持有者及其他报告使用者 .....	4
二、评估目的 .....	5
三、评估对象和评估范围 .....	5
四、价值类型及其定义 .....	6
五、评估基准日 .....	6
六、评估依据 .....	6
七、评估方法 .....	7
八、评估程序实施过程和情况 .....	9
九、评估假设 .....	9
十、评估结论 .....	10
十一、特别事项说明 .....	11
十二、评估报告使用限制说明 .....	12
十三、评估报告日 .....	12
资产评估报告书附件 .....	14

## 声 明

一、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。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方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。

三、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。

四、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。

五、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和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

## 深圳市鸿基(集团)股份有限公司拟资产置换所涉及的 深圳市罗湖区晒布路二号鸿基综合楼(全栋)房地产 项目评估报告书

### 摘 要

中企华评报字(2009)第 389 号

#### 重要提示

以上内容摘自评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应当阅读评估报告正文。

深圳市鸿基(集团)股份有限公司拟资产置换,聘请北京中企华资产评估有限责任公司对该经济行为涉及的深圳市罗湖区晒布路二号鸿基综合楼(全栋)房地产项目在评估基准日所表现的市场价值进行评估,为此次经济行为提供价值参考依据。

北京中企华资产评估有限责任公司根据国家有关资产评估的规定,本着独立、客观、公正的原则,按照资产评估准则规定的资产评估方法,对本次经济行为所涉及的房地产在 2009 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。本次评估采用的评估方法为市场法。

根据以上评估工作,得出如下评估结论:

在评估基准日 2009 年 8 月 31 日持续使用的前提下,深圳市鸿基(集团)股份有限公司申报的房地产账面价值 8,984,597.23 元,评估值为 22,576,600 元,增值额 13,592,002.77 元,增值率 151.28%。委估房屋建筑物的评估结果如下表:

金额单位:人民币 元

项目名称	帐面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
鸿基综合楼(全栋)	25,026,787.46	8,984,597.23	22,576,600	22,576,600	-9.79	151.28

本报告书评估结论有效使用期限为自评估基准日 2009 年 8 月 31 日起一年。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，本评估结论可以作为深圳市鸿基(集团)股份有限公司以深圳市罗湖区晒布路二号鸿基综合楼(全栋)房地产项目资产置换的价值参考，超过一年，需重新进行资产评估。

## 深圳市鸿基(集团)股份有限公司拟资产置换 所涉及的深圳市罗湖区晒布路二号鸿基综合楼(全栋)房地产 项目评估报告书

中企华评报字(2009)第 389 号

深圳市鸿基(集团)股份有限公司:

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用市场法,按照必要的评估程序,对深圳市鸿基(集团)股份有限公司拟资产置换所涉及的深圳市罗湖区晒布路二号的鸿基综合楼(全栋)房地产项目在 2009 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下: :

### 一、委托方、产权持有者及其他报告使用者

(一) 委托方及产权持有者:

企业名称: 深圳市鸿基(集团)股份有限公司

注册资本: 46959.34 万元人民币

住 所: 深圳市罗湖区东门中路 1011 号鸿基大厦 25-27 楼

性 质: 上市股份有限公司

法定代表人: 陈泰泉

经营范围: 投资兴办实业(具体项目另行申报); 国内商业、物资供销业(不含专营、专控、专卖商品); 装卸运输货物; 仓储; 自有物业管理; 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经营。

深圳市鸿基(集团)股份有限公司于 1989 年 8 月经深圳市政府批准改组为内部股份公司。1993 年 12 月又经深圳市政府批准改组为公众上市公司。1994 年 2 月经中国证监会批准向社会公开发行股票,同年 8 月 8 日公司股票在深圳证券交易所上市(股票代码: 000040)

鸿基集团的产业由运输物流、房地产开发、有线电视网络、商贸旅业四大块组成。

(二)其他报告使用者:委托方拟资产置换的涉及的相关单位和国有资产管理部门。

## 二、评估目的

根据委托方提供的经济行为文件,深圳市鸿基(集团)股份有限公司拟以鸿基综合楼(全栋)物业进行资产置换,聘请北京中企华资产评估有限责任公司对该经济行为涉及的深圳市罗湖区晒布路二号鸿基综合楼(全栋)房地产在评估基准日所表现的市场价值进行评估,为此次经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

此次评估对象为深圳市鸿基(集团)股份有限公司委托评估的位于深圳市罗湖区晒布路二号鸿基综合楼(全栋)房地产,房屋所有权证号:深房地字第 0210238 号,证载权利人为深圳市鸿基(集团)股份有限公司。

鸿基综合楼是一幢层高八层的房屋建筑物,证载建筑面积为 4914.64 平方米为第一~七层的建筑面积。第八层是没有合法报建手续而加建的,本次不予评估。

鸿基综合楼第一层为深运大酒店大堂和深圳市深运餐饮深运管理有限公司、厨房,第二、三层为深圳市深运餐饮深运管理有限公司餐厅大厅和包房;第四层为深圳市深运工贸企业有限公司、深圳市鸿丰酒店管理有限公司租用作办公;第五层为深圳市鸿基物业管理有限公司、深圳市龙岗鸿基发展有限公司租用作办公;第六~八层为酒店客房,由深圳市鸿丰酒店管理有限公司承包经营。第四~七层租用的公司均为深圳市鸿基(集团)股份有限公司名下的子公司。

根据委托方提供的租赁合同显示:鸿基综合楼第一~三层出租给深圳市深运餐饮深运管理有限公司,租期为五年,从 2007 年 12 月 1 日至 2012 年 11 月 31 日,租金标准为每平方米 50 元,从 2009 年 12 月 1 日开始逐年递增 5%。

评估范围包括深圳市罗湖区晒布路二号鸿基综合楼(全栋)房地产,截止 2009 年 8 月 31 日,账面原值为 25,026,787.46 元,净值为 8,984,597.23 元。

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

#### 四、价值类型及其定义

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

根据本次评估目的,评估对象的价值类型为市场价值。

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

本项目资产评估基准日是 2009 年 8 月 31 日。一切计价标准均为基准日有效的价格标准,所有资产均为基准日实际存在的资产。

该评估基准日是由委托方根据此次经济行为的具体要求确定的。

#### 六、评估依据

##### (一) 法律法规依据

- 1、国务院 1991 年 91 号令《国有资产评估管理办法》;
- 2、国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号《关于印发〈国有资产评估管理办法施行细则〉的通知》;
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 4、国土资源部关于《执行〈中华人民共和国土地管理法〉和〈中华人民共和国城市房地产管理法实施条例〉若干问题的意见》;
- 5、《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
- 6、财政部第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》;
- 7、《深圳经济特区房地产登记条例》;
- 8、建设部《房屋完损等级评定标准》、《房地产估价规范》;
- 9、其他相关的法律法规文件;
- 10、其他与本次估价有关的地方性法规、规章及规范性文件。



## (二) 准则依据

- 1、财政部财企[2004]20号文《资产评估准则-基本准则》；
- 2、中评协[2007]189号文《关于印发<资产评估准则-评估报告>等7项资产评估准则的通知》；
- 3、中国注册会计师协会会协[2003]18号文《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 4、中评协[1996]03号《资产评估操作规范意见(试行)》；
- 5、中评协[2008]218号《企业国有资产评估报告指南》。

## (三) 经济行为依据

- 1、深圳市鸿基(集团)股份有限公司拟资产置换的决定；
- 2、深圳市鸿基(集团)股份有限公司与北京中企华资产评估有限责任公司签订的《资产评估业务约定书》。

## (四) 取价依据

- 1、房地产证；
- 2、《深圳市国土资源和房产管理局关于发布深圳市 2006 年度公告基准地价的通告》(深国房〔2006〕282号)；
- 3、评估基准日现行的存款、贷款利率；
- 4、建设部《房屋完损等级评定标准》；
- 5、有关的市场价格资料；
- 6、深圳市鸿基(集团)股份有限公司提供的房屋建筑物评估申报表；
- 7、企业提供的其它有关资料；
- 8、估价人员实地查勘、调查、收集的资料。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法的选择

单项资产评估的方法主要有收益法、市场法和成本法。注册资产评估师应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本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。被评估房地产为综合楼用途的物业，市场交易价格容易取得，本次主要采用市场法进行评估。

由于本次评估的鸿基综合楼土地权属来源是行政划拨用地，房屋用途为综合楼，目前评估对象的目前现状用途为：第一～三层商业、第四～五层办公、第六～八层宾馆。

鸿基综合楼土地权属来源是行政划拨用地，按深圳市有关政策规定当该类房地产转让时需要补交地价款，但是目前市场上交易房地产绝大部分均为商品房，而且交易案例充分。所以本次评估运用市场比较法测算：由于鸿基综合楼的用途为综合楼，深圳市对综合用途没有详细的地价标准，本次按办公用途予以评估，扣减的地价为办公用途的楼面市场基准地价。

评估技术线路：运用市场比较法测算鸿基综合楼的土地使用权年限从评估基准日起 50 年、并且可上市销售的商品房条件下房地产市场价格，然后减去深圳市目前公布的办公用途楼面市场基准地价，可取得评估对象房屋建筑物的市场价格。

## (二)市场法评估简介

1、市场法是将估价对象与估价时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法适用的条件是在同一供求范围内存在着较多的类似房地产的交易（至少三个及三个以上），同时价值影响因素明确，并且可以量化。

市场法评估数据直接取材于市场，评估角度和评估途径直接，评估结果说服力强。

### 2、具体测算步骤：

- (1)搜集交易实例
- (2)选取可比实例
- (3)建立价格可比基础
- (4)进行交易情况修正
- (5)进行交易日期调整
- (6)进行房地产状况调整

(7)求取比准价格

(8)查询评估对象所处地段楼面市场基准地价

(9)求取房屋建筑物的市场评估价格

3、公式如下:

估价对象房地产价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正 × 交易日期调整 × 房地产状况调整

## 八、评估程序实施过程和情况

(一)接受委托

评估机构于 2009 年 9 月 11 日接受委托,明确了本次评估目的和评估基准日、评估的范围和对象。

(二)评估准备

根据本次评估范围和对象,评估人员编制了“资产评估申报明细表”、“资料清单”及其填写要求。

(三)资产清查及财务状况调查

在企业申报资产的基础上,评估人员对纳入评估范围内的资产进行了全面清查,根据资产评估准则的要求,现场勘察评估人员对房屋建筑进行了实地现场勘查。

(四)评定估算

对现场收集的资料进行分析和汇总,计算评估结果,撰写评估说明和报告。

(五)内部审核及修改

评估报告初稿撰写完成后,评估公司根据内部审核流程对评估报告进行了内部审核。评估项目组根据内部审核意见对评估报告进行了修改完善。

(六)提交报告

2009 年 10 月 22 日将资产评估报告提交委托方。

## 九、评估假设

(1)本评估报告的结论是委估物业持续使用和鸿基综合楼(全栋)的土地使用年限从评估基准日起 50 年、并且可上市销售为前提条件;

- (2)委托方提供的资料真实、有效;
- (3)在评估基准日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场;
- (4)本次评估没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜;
- (5)本次评估没有考虑特殊的交易方式可能对评估结果的影响;
- (6)本次评估没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力等对评估结果的影响;
- (7)本次评估未考虑任何负债。

## 十、评估结论

北京中企华资产评估有限责任公司接受深圳市鸿基(集团)股份有限公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用市场法,按照必要的评估程序,对深圳市鸿基(集团)股份有限公司拟资产置换所涉及的深圳市罗湖区晒布路二号鸿基综合楼(全栋)房地产项目在 2009 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。

根据以上评估工作,得出如下评估结论:

在评估基准日 2009 年 8 月 31 日持续使用的前提下,深圳市鸿基(集团)股份有限公司申报的房地产账面价值 8,984,597.23 元,评估值为 22,576,600 元,增值额 13,592,002.77 元,增值率 151.28%。委估房屋建筑物的评估结果如下表:

金额单位:人民币 元

项目名称	帐面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
鸿基综合楼(全栋)	25,026,787.46	8,984,597.23	22,576,600	22,576,600	-9.79	151.28

本报告书评估结论有效使用期限为自评估基准日 2009 年 8 月 31 日起一年。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时,本评估结论可以作为深圳市鸿基(集团)股份有限公司以深圳市罗湖区晒布路二号鸿基综合楼(全栋)房地产项目资产置换的价值参考,超过一年,需重新进行资产评估。

## 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项(包括但不限于):

(一)评估结论是北京中企华资产评估有限责任公司出具的,受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。资产评估报告的使用各方应关注本报告书中所揭示的特别事项和评估报告的法律效力等内容。

(二)由委托方提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、资产明细及其他有关资料,是编制本报告的基础。委托方及相关当事人应对其提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性负责。

(三)鸿基综合楼的证载用途为综合楼,土地权属来源为划拨用地,深圳市对综合用途没有详细的地价标准,本次按办公用途予以评估,扣减的地价标准为深圳市办公用途的基准地价。本次查询的办公用途基准地价仅供参考,准确的基准地价应以国土部门测算的结果为准。

(四)根据现场勘察,深圳市罗湖区晒布路二号的鸿基综合楼现状为一幢八层楼高的房屋建筑物,《房屋所有权证》中建筑面积为4914.64平方米。经现场核实:《房屋所有权证》登记的是1-7层房屋的建筑面积,第8层是没有合法报建手续而加建的,本次评估中对加建部分没有进行评估,特此说明。

(五)对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项,在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任。

(六)本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场原则确定的现行价格,鸿基综合楼第一~三层租期为五年,从2007年12月1日至2012年11月31日,租金标准为每平方米50元,从2009年12月1日开始逐年递增5%。租金标准为市场租金标准,本次没有考虑租约对评估价值的影响,也没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响,亦未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时,评估结果一般会失效。

(七)评估报告对评估对象法律权属及其证明资料来源已做必要说明，但因所获得资料的局限性，对产权的披露未必是完整的。评估师不对评估对象的法律权属提供保证。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告的结论仅对报告中揭示的评估目的有效，有效使用期自评估基准日 2009 年 8 月 31 日起一年；当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以评估结论作为实现相关经济行为的参考依据，超过一年，需重新进行资产评估；

(二) 从评估基准日起一年内的有效期内，若资产数量发生较大变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。若资产价格标准发生变化，并对资产评估发生明显影响时，应及时聘请评估机构重新确定评估价。

(三) 本评估报告在评估机构盖章和注册资产评估师签字后，具有法律效力。

(四) 本评估报告如需提交国有资产监督管理部门进行备案，取得备案文件后方可正式使用。

(五) 本评估报告仅供业务约定书中明确的报告使用人、委托方上级单位及其他法律法规规定的使用者使用，不得被任何第三方使用或依赖。评估公司对任何个人或单位违反此条款的不当使用不承担任何责任。

(六) 未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

## 十三、评估报告日

本报告书提交委托方的时间为：2009 年 10 月 22 日。

法定代表人：孙月焕

注册资产评估师：郑晓芳

注册资产评估师：向绪茨

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇〇九年十月二十二日

## 资产评估报告书附件

- 一、基准日资产评估申报表
- 二、委托方营业执照和经济行为复印件
- 三、资产权属证明文件复印件
- 四、委托方承诺函
- 五、资产评估人员和机构的承诺函
- 六、评估机构营业执照和资格证书复印件
- 七、签字注册资产评估师资格证书复印件
- 八、资产评估项目合同书复印件