

**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)
房地产项目评估说明**

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

资产评估说明目录

第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明.....	2
第二部分 资产清查核实情况说明.....	3
一、资产清查核实内容.....	3
二、实物资产分布情况及特点.....	3
三、影响资产清查的事项.....	3
四、资产清查核实的过程与方法.....	3
五、资产清查结论.....	5
第三部分 评估依据的说明.....	6
一、法律法规依据.....	6
二、准则依据.....	6
三、经济行为依据.....	6
四、取价依据.....	7
第四部分 评估技术说明.....	8
一、评估范围.....	8
二、评估对象概况.....	8
三、深圳市房地产市场分析.....	10
四、评估过程.....	20
五、评估方法.....	21
六、评估计算过程.....	22
第五部分 评估结论及其分析.....	28
一、评估结论.....	28
二、评估结果增减变动情况及原因分析.....	28
三、评估结论成立的条件.....	29
四、评估结论的瑕疵事项.....	29
五、评估基准日的期后事项说明及对评估结论的影响.....	30
六、评估结论的效力、使用范围与有效期.....	30

第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理部门、企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。

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

第二部分 资产清查核实情况说明

一、资产清查核实内容

按资产评估工作的要求，我们对深圳市鸿基(集团)股份有限公司委托评估的房地产进行了清查，列入清查范围的的房地产为深圳市罗湖区晒布路二号鸿基综合楼(全栋)。

二、实物资产分布情况及特点

纳入评估范围的房地产——鸿基综合楼(全栋)位于深圳市罗湖区东门中路与晒布路交汇处的西北侧，竣工日期为1986年08月，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。土地权属来源为划拨，土地用途为综合楼，房屋用途为综合楼，目前处于使用状态，维护、保养情况良好。

三、影响资产清查的事项

本次清查过程中发现有影响资产清查的有关事项如下：

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》中登记的建筑面积为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。

四、资产清查核实的过程与方法

(一)清查组织工作

接受委托后，中企华资产评估公司根据深圳市鸿基(集团)股份有限公司提供的资产评估申报表，成立了以现场项目负责人为主的清查小组，制

定了详细的现场清查实施计划,根据企业资产分布特点,在企业相关人员的配合下,于2009年9月17日进行了现场勘察、清查核实,并提交了清查核实及现场勘察作业工作成果。

(二)清查主要步骤

1、指导企业相关人员进行资产清查与收集应向评估机构提供的资料,指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”及其填写要求、资料清单,细致准确的登记填报,对被评估资产的产权归属证明文件等情况的文件资料进行收集。

2、初步审查委托方提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料,了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后,审查资产评估明细表,检查有无填列不全、资产项目不明确现象,并根据经验及掌握的有关资料,检查资产评估明细表有无漏项等。

3、现场实地勘察

依据资产评估明细表,评估人员对固定资产进行盘点和现场勘察。针对的资产性质及特点,采取适合的勘察方法,对纳入清查范围的资产进行了清查。实物清查资产主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要因素。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果,进一步完善资产评估明细表,以做到“表”、“实”相符。

5、核实产权证明文件

对纳入评估范围内资产的权属进行调查,确认评估资产权属。

(三)资产清查的主要方法

对于房屋建筑物,根据企业提供的产权证,专业工程技术人员对主要建筑物资产进行必要的现场勘察和核实,对房产的项数、面积、层数、结构类型、装饰及给排水、供电照明等设备情况,详细进行现场查勘核实。并结合现场了解建筑物的结构特征和各部位完损状况,一一做现场记录。对清单中所填写的内容不符合评估要求的及时与有关人员共同修正,对项

目填写不全或错误之处予以修正，并调查房屋所在地房地产发展情况、价格水平等信息，对该项目周围类似物业做现场调查，了解类似物业的性质、交易情况、区域情况以及个体特征等。

五、资产清查结论

评估人员对列入评估范围资产的清查工作是委托方共同进行的。评估人员在资产清查过程中，重点核实评估申报资产与实物资产的一致性，以及实物资产的权属法律情况，经现场实地勘察和对其产权进行核查，评估对象深圳市罗湖区晒布路二号鸿基综合楼(全栋)的所有权人为深圳市鸿基(集团)股份有限公司。在清查中并现场核实，鸿基综合楼是一幢层高八层的房屋建筑物，而证载建筑面积为 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。

该房产维护及使用情况良好，据了解该房产一直处于正常使用状态。

第三部分 评估依据的说明

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、其它相关的法律法规文件。

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、房屋所有权证;
- 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固定资产——房屋建筑物清查评估明细表;
- 7、企业提供的其它有关资料。

第四部分 评估技术说明

一、评估范围

本次评估对象是——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现状条件下房屋建筑物市场价值。

二、评估对象概况

(一) 委估房地产权利状况

深圳市罗湖区晒布路二号鸿基综合楼(全栋)的房屋所有权证号：深房地字第 0210238 号；权利人：深圳市鸿基(集团)股份有限公司；宗地号为 H212-25 号；4914.64 平方米；用地面积为 1568.40 平方米。该宗地的土地权属来源为划拨；使用年限为 50 年（从 1983-6-1 至 2033-5-31 止），土地用途为综合楼用地，所有权性质为国有；房屋名称为鸿基综合楼(全栋)；建筑结构为框架，竣工日期为 1986 年 8 月，购建价款为人民币 2,868,687.74 元，评估基准日的账面价值为 8,984,597.23 元。

(二) 委估资产位置状况及现场勘察情况

评估对象位于深圳市罗湖区晒布路北侧，距离晒布路约四十多米。其东邻东门天地大厦，南面嘉年华名苑和晒布路，西邻万科彩园，北邻东门小学空地和宿舍楼，地处罗湖区东门商业区的北面，交通比较便利。正在修建的地铁 3 号线从其旁边的东门中路经过。评估对象距离东门步行街约三百米，周围边市政配套设施相对比较完善。距离深圳火车站约 2.5 公里，至深圳会展中心约 20 分钟车程，至黄田机场约 50 分钟车程。

东门片区属于老城区，东门步行街于 1997-1998 年进行了旧城改造，晒布路沿路一带大部分属于旧房屋建筑物，建筑密度比较大，从总体环境上相对较差。

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。

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在使用；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在使用；第六~八层为深运大酒店客房。

现场勘察表：

物业名称		鸿基综合楼(全栋)
位置 区域 环境	四至	东面:东门天地大厦,南面:嘉年华名苑,西:万科彩园,北:东门小学
	交通	位于罗湖区东门中路与晒布路交汇处的西北边,交通相对便利
	周边环境	地处罗湖区老城区,周边较多旧的居民楼,该片区正在局部实施旧城改造,周边环境也逐步在改善.
	配套设施	周边分布有银行、学校、宾馆、小型商铺
权属 登记 状况	房屋所有权证号	深房地字第 0210238 号
	权利人	深圳市鸿基(集团)股份有限公司
	权属来源	划拨
	房屋用途	综合楼
	土地用途	综合楼
	使用年限	50年(从1983年6月2日至2033年5月31日止)
物业 现状	物业类型	综合楼
	使用现状	1-3层为商业、4-5层为办公、6-8层为酒店客房
	建筑结构	框架
	建筑层数	8层
	评估楼层	整栋
	竣工日期	1986年8月
	建筑面积	4914.64平方米
	成新率	75%
装修 情况	外墙	瓷砖、玻璃幕墙
	内墙	乳胶漆
	天花	石膏板艺术造型,铝合金龙骨石膏板吊顶
	地面	地砖地面
	门窗	铝合金窗
	卫生间	地砖地面,瓷片墙面,铝扣板天花
	厨房(一层)	普通地砖地面,瓷片墙面,乳胶漆天花
	楼梯	水磨石地面,乳胶漆墙面、天花
	设施	电梯1部;消防栓;水电管线暗设;自动喷淋烟感报警系统

三、深圳市房地产市场分析

(一) 2009 年上半年写字楼市场总体概况

从写字楼三级市场交易情况来看,进入 5 月后由于整体房地产市场回暖,深圳写字楼租售市场表现较活跃,甲级写字楼租金整体有所上涨,涨幅每平方米普遍在 10-20 元左右。在一手写字楼市场销售乐观影响带动下,部分投资客瞄向写字楼二手市场,其中,福田中心区、福田中心西区写字楼三级市场租售价格上升最为明显

1. 上半年商务物业供应大增,供应格局趋向“核心”区域

受国际金融危机影响,2008 年大批新增项目销售不畅,导致一些在建项目减缓工程进度,延迟到 2009 年上半年取得预售许可。据统计,上半年深圳写字楼市场新增推售项目 3 个,写字楼新增批准预售面积 15.80 万平方米,同比大幅增长 113%,新批准预售的商务公寓 7.24 万平方米(去年上半年商务公寓为零供应),两者合计新批准预售总面积 23.04 万平方米。

2. 流动性充裕,写字楼成交趋向活跃,商务公寓投资门槛低,去化迅速

2008 年底以来,国家出台一系列经济刺激方案,信贷规模持续增长,增量资金开始流入深圳写字楼市场,写字楼成交 9.46 万平方米,新增成交率 48%。商务公寓由于面积区间小,可进行工商注册,且总价相对写字楼具有明显优势。从按揭政策来看,商务公寓和普通住宅一样享受两成首付以及 85 折基准利率优惠,而写字楼首付则需要 5 成。随着住宅投资的升温,不少投资客将目光转向商务公寓,促使 2009 年上半年商务公寓成交率高达 70%,远高于写字楼成交率。

3. 租金小幅回升,二手写字楼价格企稳,一手均价 5 月之后快速上扬

从写字楼三级市场交易情况来看,进入 5 月后由于整体房地产市场回暖,深圳写字楼租售市场表现较活跃,甲级写字楼租金整体有所上涨,涨幅每平方米普遍在 10-30 元左右。在一手写字楼市场销售乐观影响带动下,部分投资客瞄向写字楼二手市场,其中,福田中心区、福田中心西区写字楼三级市场租售价格上升最为明显。

2009年上半年一手写字楼市场前4月的月度成交价同期相比略有回升。随着5月卓越世纪中心30000元/平方米的开盘价入市后,深圳写字楼一手市场月度成交价格迅速上扬,逼近30000元/平方米

4. 2009年写字楼下半年供应量可达57.52万平方米

根据实地调查,深圳写字楼市场2009年下半年有可能推出的供应量为57.52万平方米,远高于2008年全年供应。供应格局调整更为发散,除盐田外深圳各区均有潜在项目供应。福田作为2009年下半年写字楼密集供应的主要片区,有5个潜在供应项目。南山、宝安、龙岗各有2个潜在项目供应,罗湖有1个潜在项目供应。从下半年写字楼供应面积上来看,福田中心西区有17.9万平方米的入市量

II、深圳写字楼供应情况

(1). 2008年延工项目入市,商务物业供应大增

图1: 2001-2009年上半年写字楼新增批准预售量



备注:为统一口径,图1 写字楼面积不包括商务公寓

受国际金融危机影响,去年深圳写字楼市场出现低迷,成交面积仅4.88万平方米。由于大批新增项目销售不畅,导致一些在建项目纷纷减缓工程进度,延迟到2009年上半年取得预售许可。所以,2009年上半年深圳写字楼新增批准预售面积达到15.80万平方米,同比大幅增长113%,而新批准预售的商务公寓7.24万平方米(去年上半年商务公寓为零供应),上半年商务物业新批准预售总面积23.04万平方米。

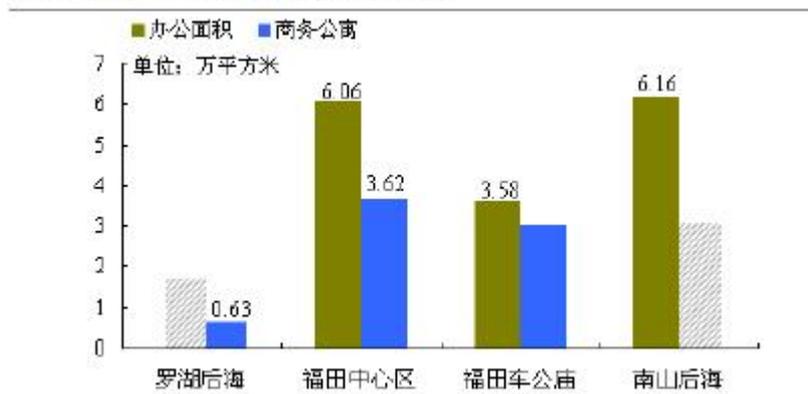
表1 2009年上半年写字楼新增批准预售面积表

2009年写字楼新增批准预售面积15.80万平方米 同比大幅增长113%						
区域	项目名称	项目类型	写字楼批售面积	商务公寓批售面积	办公面积区间	入市时间
罗湖湖贝	湖溪大厦	商务公寓		6276	54-63	09-6-13
福田中心区	卓越世纪中心	综合体	60551.49	36211.24	116-553	09-5-30
福田车公庙	NEO 企业大道一期	综合体	35840.52	29877.93	99-761	09-6-27
南山后海	天利中央二期	写字楼	61652.39	--	92-1304	09-3-21
合计	4		158044.40	72365.17	--	--

(2). 供应格局趋向“核心”区域

a. 福田中心区再次崛起，商务公寓比重明显增加

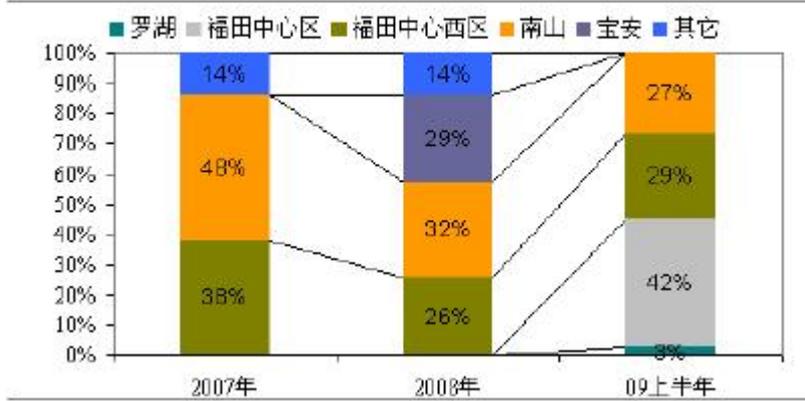
图2：2009年上半年区域写字楼新增情况



2009年上半年深圳写字楼市场新增推售项目3个，福田区、福田车公庙、南山后海各有1个项目，分别为卓越世纪中心、NEO企业大道一期、天利中央广场二期。可以看出，这3个项目均地理位置十分优越，处于该区域的“核心”位置。作为都市综合体的卓越世纪中心、NEO企业大道一期均有商务公寓面市，所以2009年上半年深圳写字楼市场商务公寓比重明显增加。

b. 福田供应居各区之首，关外暂无供应

图 3： 2007-2009 年上半年片区写字楼新增比例比较



备注：图 3 包括商务公寓

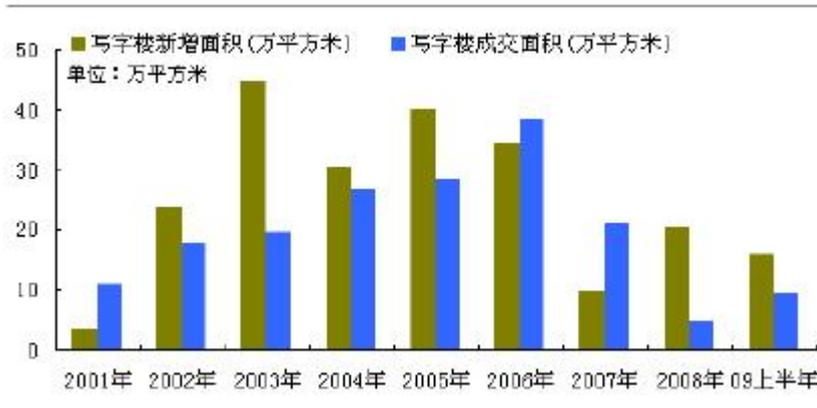
从 2007-2009 年片区写字楼新增比例来看，2005 年、2006 年深圳写字楼供应的热点片区福田中心区供应再次崛起，并且从今年下半年依然有大中华国际金融中心等项目陆续入市。而特区外一改往年供应格局，今年上半年呈零供应。

(二). 深圳写字楼销售情况

1. 流动性充裕，写字楼成交趋向活跃

2008 年底以来，国家出台一系列经济刺激方案，信贷规模持续增长，增量资金开始流入深圳写字楼市场，写字楼成交 9.46 万平方米。3 月开盘的天利中央广场二期开盘成交活跃，5、6 月相继开盘的卓越世纪中心、NEO 企业大道销售更为强劲，其中卓越世纪中心写字楼已经销售 54%。同时，已近尾盘销售的盛唐商务大厦、香年广场销售速度明显加快，去年以来的市场存量消化情况乐观。

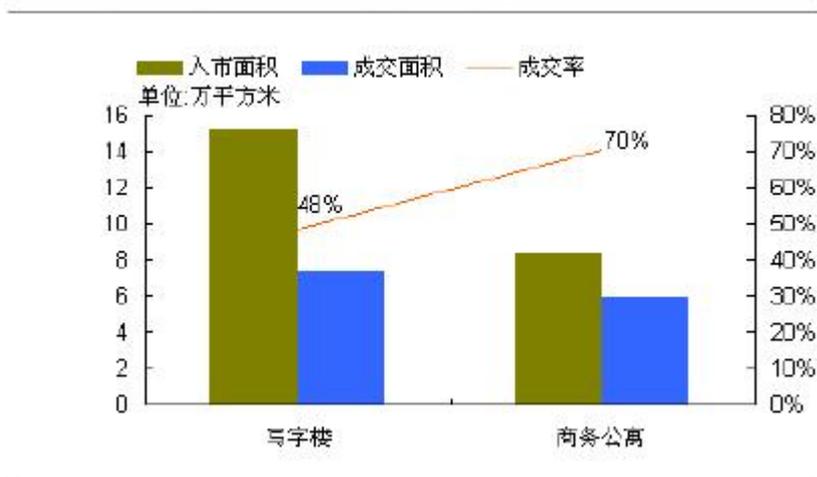
图 4： 深圳历年写字楼供求情况



备注：为统一口径，图 4 年历年写字楼面积不包括商务公寓

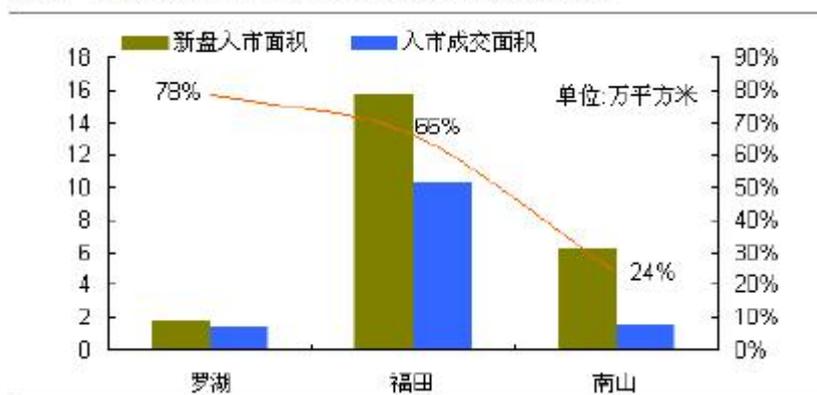
2. 商务公寓投资门槛低，去化迅速

图 5：深圳 2009 年上半年片区物业类型成交情况



商务公寓由于面积区间小，可以商住两用，进行工商注册，且总价相对写字楼具有明显优势。从按揭政策来看，商务公寓和普通住宅一样享受两成首付以及 85 折基准利率优惠，而写字楼首付则需要 5 成。所以，随着住宅投资的升温，不少投资客将目光转向商务公寓，促使 2009 年上半年商务公寓成交率高达 70%，远高于写字楼 48% 的成交率。

图 6：深圳 2009 年上半年片区写字楼入市面积成交情况



深圳市鸿基(集团)股份有限公司拟以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)房地产项目评估说明

表 2 2009 年上半年写字楼新盘销售情况

区域	项目名称	入市时间	批售		销售率	
			写字楼	商务公寓	写字楼	商务公寓
罗湖笋岗	华商时代公寓	09-1-3	--	11802.47	--	83%
罗湖湖贝	湖溪大厦	09-6-9		6276		77%
福田中心区	卓越时代二期	09-6-1	29940.8	--	100%	--
	卓越世纪中心	09-5-30	60551.49	36211.24	54%	86%
福田车公庙	NEO 企业大道一期	商务公寓 09-6-27	35840.52	29877.93	未入市	43%
南山后海	天利中央二期	09-3-21	61652.39	--	31%	--
合计	4		187985.2	84167.64	--	--

区域入市的商务物业以罗湖整体销售率居前，销售率已达 8 成。福田卓越时代二期的写字楼被深远集团整栋买下，该区域整体销售情况比较好，上半年商务物业新盘销售率 66%。南山的天利中央广场二期 B 栋正欲整体卖给世界 500 强企业，C 栋开发商还要留下 5 层办公自用，所以上半年整体销售率仅 31%。

(三). 深圳写字楼销售价格

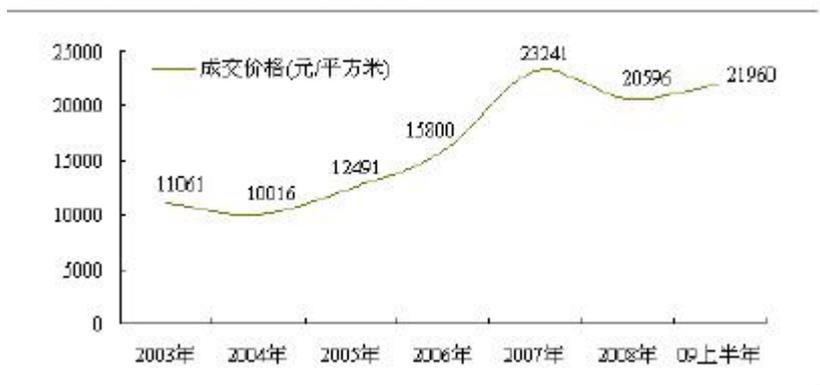
1. 租金小幅回升，二手写字楼价格企稳

区域	项目名称	项目类型	开盘报价 (元/平方米)	参考三级放盘价 (元/平方米)	参考租金 元/平方米
福田中心西区	时代科技大厦	写字楼	24000	--	实收 100-105
	联泰大厦	写字楼	22000	25000 (20F)	实收 105-115
	敦煌大厦	写字楼	12000	16000 (17F)	实收 80-110
	中国经贸大厦	写字楼	16000	26000 (23F)	实收 100-115
	万轩国际	写字楼	21000	26000 (20F)	实收 90-120
福田中心区	安联大厦	写字楼	16500	28000 (23F)	实收 120-160
	诺德中心	写字楼	29000	31000 (25F)	实收 120-180
	金中环商务	写字楼	28000	26000 (29F)	实收 120-150
	大中华交易广场	写字楼	27000	25000 (30F)	实收 100-120
	卓越时代广场	写字楼	24000-32000	28000 (23F)	实收 130-150
	新世界中心	写字楼	24000	25000 (33F)	实收 110-200
	时代财富大厦	写字楼	25000	30000 (34F)	实收 90-110
	现代国际大厦	写字楼	26000	27000 (24F)	实收 90-110
	中国凤凰大厦	写字楼	24000	25000 (21F)	实收 100-120
南山	天利中央一期	写字楼	15000	21000 (19F)	实收 90-110
	海岸城西座	写字楼	28000	--	实收 90-110
	海岸城东座	写字楼	14000	22000 (21F)	实收 90-110

从各区写字楼三级市场租售价格来看,深圳甲级写字楼在今年春节后没有继续下跌,开始企稳。随着春节后空置率下降,深圳甲级写字楼租金整体有所上涨,但是涨幅不大,普遍在每平方米10-20元左右。从写字楼三级市场交易情况来看,进入5月后由于整体房地产回暖,深圳写字楼租售市场较为活跃。在一手写字楼市场销售乐观影响带动下,部分投资客瞄向写字楼二手市场,其中,福田中心区、福田中心西区写字楼三级市场租售价格上升最为明显。

2. 高端写字楼入市,一手均价同比上涨7%

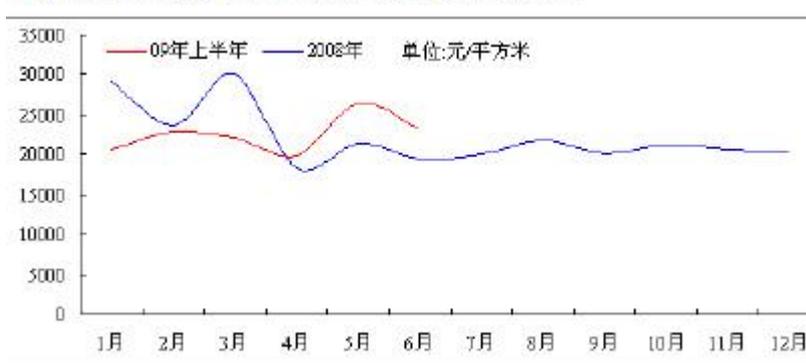
图7: 深圳历年写字楼市场成交价格



从深圳历年写字楼一手市场成交价格走势来看,深圳写字楼一手市场成交价格从2004年开始快速上涨,并在房地产市场火热的2007年创下23241元/平方米的年度新高。受“限外令”和国际金融危机影响,深圳写字楼一手市场成交价格从2008年开始出现拐点,2009年上半年写字楼物业一手成交价格较去年上涨6.62%。受实业资金注入,未来深圳写字楼一手市场成交价格具备一定反弹空间。

3. 深圳写字楼一手均价5月之后快速上扬

图8: 2008年-2009年上半年深圳写字楼月度成交价格

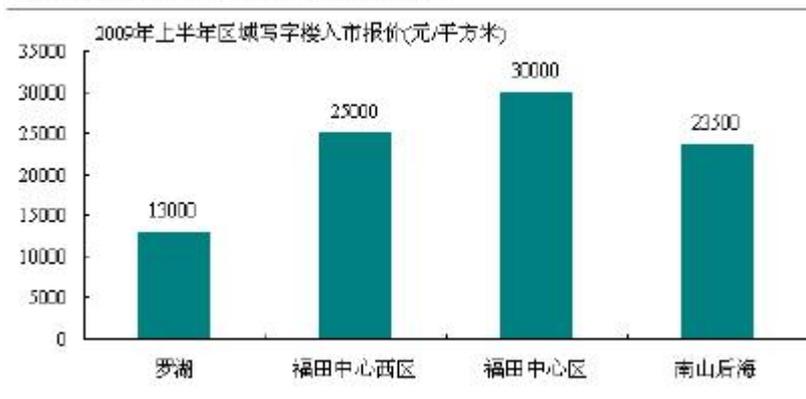


数据来源于深圳市国土房产管理局,图 8 写字楼月度价格不含商务公寓

从 2009 年上半年深圳写字楼一手市场月度成交价格走势来看,前 4 月的月度成交价格比去年下半年相比略有回升。随着 5 月卓越世纪中心以 30000 元/平方米的开盘价入市后,深圳写字楼一手市场月度成交价格迅速上扬,逼近 30000 元/平方米。随着写字楼市场目前量价均出现反弹,预计 2009 年下半年写字楼一手市场成交价格同比将高于去年。

4. 片区报价以福田中心区居首

图 9: 2009 年上半年区域写字楼入市报价



从 2009 年深圳上半年区域写字楼入市报价来看,福田中心区的卓越世纪中心地理位置优越,开盘价为 30000 元/平方米。商务公寓由于罗湖华商时代公寓、湖溪大厦周围办公氛围较差,开盘价仅为 13000 元/平方米,相比都市综合体项目的商务公寓,入市价低于 50%。所以,片区入市价格以福田中心区居高。

(四). 2009 年写字楼下半年市场预测

1. 2009 年下半年写字楼潜在供应量 57.52 万平方米

2009年下半年写字楼潜在供应建筑面积比重

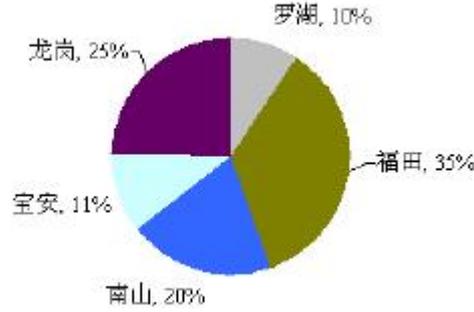


表4 深圳现有写字楼新增存量表

写字楼类型	09年上半年 新盘入市面积	09年上半年 新盘成交面积	09年上半年 新增存量	08年 存量
写字楼	15.21	7.36	11.44	8.25
商务公寓	8.42	5.92	2.5	4.31
合计	23.63	13.28	13.94	12.56

根据实地调查,深圳写字楼市场2009年下半年有可能推出的供应量为57.52万平方米,远高于2008年全年供应。供应格局调整更为发散,除盐田外深圳各区均有潜在项目供应。福田作为2009年下半年写字楼密集供应的主要片区,有5个潜在供应项目。南山、宝安、龙岗各有2项,罗湖1项。从下半年写字楼供应面积上来看,福田中心西区有17.9万平方米的入市量。

2. 都市综合体将成写字楼发展趋势

2009年上半年,卓越世纪中心、NEO企业大道为两个都市综合体项目。卓越世纪中心规划总建筑面积46.6万平方米,集写字楼、商业、酒店多种业态为一体的大型综合项目,号称为“深圳CBD超级商务航母群”。NEO企业大道涵盖写字楼、高星级酒店、高级商务公寓、高档商业等多种业态,总建筑面积达25万平方米。

深圳由于特殊的地理位置,可开发的商务土地十分稀缺,都市综合体往往由品牌开发商从商业价值、社会价值最大化考虑出发,打造具有多功能商务价值的建筑群,这对城市土地资源有效利用、带动整个区域经济可持续发展具有推动作用。作为日益国际化的商务城市,都市综合体将成为深圳写字楼发展趋势。2009年下半年,深圳将有中华国际金融中心、东海

商务中心两个都市综合体项目发售，未来还将有京基金融中心广、中航城等更多项都市综合体项目入市。

3. 总部经济建设正在提速 中小科技类企业发展得到扶持

面对国际金融危机，深圳综改总体方案通过国务院批准实施，粤港澳合作以及“深莞惠”合作正在紧密展开。早在去年，平安、招商证券等一些金融公司就在福田中心区获得土地建设总部大厦。今年，百丽、周大福等知名公司也开始在深圳建立办公大厦。同时，喜之郎集团、中信证券总部正式落户深圳，这将大大提升深圳商务氛围，刺激写字楼市场的有效需求。作为科技创新城市，深圳证券交易所创业板市场开业在即，一大批中小科技类企业发展得到扶持。他们在满足融资需求后，将迅速成长壮大，租用或买入大量写字楼扩大办公面积，作为研发、设计、行政之用。

(五)未来深圳房地产市场形势判断

从第二季度开始美国房价已略有一定幅度的上升，消费者信心指数已有所回升，但美国经济正在逐渐复苏。从我国公布的三季度经济运行情况来看，交通运输、能源消费、钢铁生产等反应经济前景的基本指标走势开始好转。另外，从第三季度数据来看，深圳经济已经出现较大幅度的回升，固定资产投资、社会零售商品总额和银行信贷等主要经济指标逐月向好。另外，从政策上看，针对港澳台居民在深圳市购房限制的取消对于活跃“外销市场”，加快深圳市房地产企业库存消化和刺激开发投资增长具有非常重要的意义；国家下调商品住宅项目资本金要求比例对于缓解深圳市开发商（特别是大量的民营开发商）的资金压力，激励开发商增加投资也具有积极的作用。本地及全国经济形势好转，加上政策刺激经济持续性为深圳市房地产今后稳定发展提供了较强的支撑。

受近期经济回暖和国家相关刺激政策因素的影响，2009年第一季度开始，深圳主要商业区的商业、办公用房市场结束了连续前几个季度下滑的局面，呈现逐渐出上升的趋势，至第三季度罗湖和福田环比分别略有增长了15.2%-18.6%。其中，相比上一年同期，罗湖同比增长超过了35%。

目前罗湖房地产市场交易趋势向好，深圳市指数仍将延续上一季度上升的趋势。同时，罗湖区新建商业、办公用房价格指数环比和同比均有小

幅上涨。从深圳市整体来看,新建商业用房价格指数环比略有上升,增幅为 3.5%,新建办公用房价格指数环比亦略有上升,增幅为 3.2%。随着未来珠三角规划和深港一体化建设等政策的实施,以及在国家宏观调控拉动内需速进宏观经济的生长的影响下,深圳市在未来几个月时间内商业、办公用房交易将在一定程度上较前几个月活跃,深圳市商业、办公用房的价格指数水平回升的可能性比较大。

四、评估过程

(一)评估准备:

听取委托方对委估资产详细介绍,查看委托方提供的评估所需文件及资料,向委托方布置评估申报表的填表规则及要求,提出需企业提供的资料清单。

(二)核对原始资料

根据企业提供的房屋建筑物评估申报表,核对账面原值、建筑面积,对申报表中与实物不符、重复或遗漏未报项目、金额,予以补充和更正,作到申报表与实物相符。

(三)现场勘察

按照资产评估操作规范的要求,对委托方提供的房屋建筑物清查评估明细表所列项目的面积、结构类型、使用情况、装饰及给排水、配电照明、通风空调、消防等设施情况进行现场查勘核实,逐项进行现场记录并对主要建筑物拍照。了解评估对象的历年使用和维修情况。同时了解评估对象所处区域地形、地质、自然灾害、基础设施水平等与评估工作有关的情况。同时对产权情况也进行了核实。

(四)整理资料

对现场勘察记录资料和收集到的评估资料进行分类整理。根据本次评估目的,依据评估规范,结合估价对象的实际情况(类型、功能),对估价对象进行分类,确定可行的评估方法,进行科学的评估。

(五)评估报告及说明提出阶段:整理汇总、编写房地产评估报告及说明。

五、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。被评估房地产类似物业市场交易价格容易取得,本次采用市场法进行评估。

(二) 市场法简介

1、市场法定义及适用条件

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

六、评估计算过程

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，目前评估对象的现状用途为第一～三层为商业、第四～五层为办公、第六～八层为宾馆。

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。

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；第六～七层为深圳市鸿丰酒店管理有限公司承租经营。第四～七层承租或承包的公司均为深圳市鸿基(集团)股份有限公司名下的子公司。

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。

(一)市场商品房前提下鸿基综合楼评估值的测算

评估人员参考掌握的有关市场资料，在相同或相似的供需圈内，选择用途相同或相似的房地产作为比较对象。本次选择了与估价对象类似的三个交易案例作为比较对象，详见下表：

表一：案例情况说明表

项目名称	实例 A: 外贸集团大厦 12 层	实例 B: 粤鹏大厦 11 层	实例 C: 庐山大厦 8 层
项目位置	罗湖区中兴路	罗湖区外运路	罗湖区春风路 66 号
交易时间	2009 年 7 月	2009 年 7 月	2009 年 7 月
交易类型	转让	转让	转让
交易面积	687.06	1025	510
用途	综合楼	综合楼	综合楼
交易房地产状况	现房	现房	现房
土地出让年限	1992-10-28	1992-3-3	1993-3-18
竣工时间	1996 年	1994 年 9 月	1996 年
剩余土地使用年限	33.07	32.41	33.45
总楼层/楼层	30 层/12 层	30 层/11 层	31 层/8 层
交易价格(元/m ²)	7,700	8,900	8,700
产权状况	市场商品房	市场商品房	市场商品房

将估价对象与比较实例的各项因素进行比较,根据各因素条件的具体差距以及房地产价格对不同影响因素的敏感性,确定不同的指数水平,编制“估价对象及案例比较因素条件指数表”,如下表:

表二：估价对象及案例比较因素条件指数表

比较因素		估价对象	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
项目名称		鸿基综合楼(全栋)	外贸集团大厦 13 层	粤鹏大厦 11 层	庐山大厦 8 层
交易价格(元/m ²)		/	7,700	8,900	8,700
交易日期		2009 年 8 月	2009 年 7 月	2009 年 7 月	2009 年 7 月
交易情况		正常	正常	正常	正常
区域因素	位置	离市级商业中心距离	处于市级商业中心区	处于市级商业中心区	处于市级商业中心区
		区域商业聚集水平	区域商业聚集水平较高	区域商业聚集水平高	区域商业聚集水平高
	商业繁华度	顾客条件:来源、购买力等	客流来源、购买力条件较强	客流来源、购买力条件强	客流来源、购买力条件强
		人流量大小	人流量较小	人流量较大	人流量较大
交通	区域道路状况(交通主干道)	商业群体:综合吸引力、竞争状态	综合吸引力一般、竞争状态较高,商务人士为主	综合吸引力、竞争状态高,商务办公人士为主	综合吸引力、竞争状态高,商务办公人士为主
		位于深圳东门商业商务区域内,周边有东门中路、人民北路、笋岗路、晒布路等主次干道	位于深圳东门商业商务区域内,周边有东门中路、笋岗路、中兴路等主次干道	位于深圳国贸商业商务区域内,周边有东门南路、嘉宾路、沿河路等城市主干道	位于深圳人民南路商业商务区域内,周边有春风路、沿河路、南湖路等主次干道

深圳市鸿基(集团)股份有限公司拟以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)房地产项目评估说明

	条件	公交、地铁、轮 站线路	毗邻东门步行街， 靠近在建的地铁3 号线东门中站，周 边有十多路公交车 从其附近经过	毗邻东门步行街，靠 近在建的地铁3号 线东门中站，周边有 十多路公交车从其附 近经过	靠近地铁国贸 站，周边有十多 路公交车从其附 近经过	靠近春风路高架桥， 周边有十多路公交 车从其附近经过
		离火车站	2公里	2公里	1公里	1公里
	基础设施 完善度	市政道路、通水、 通电、信息管线等	完善	完善	完善	完善
	公共配套	主要指广场、公 园、医院、邮电 局、娱乐设施、 银行等公共配套 设施完善度	配套较完善	配套最完善	配套完善	配套较完善
	环境	自然和人文环境 条件及环境质量	区域内自然环境 较好、人文环境优 良	区域内自然环境好、 人文环境优良	区域内自然环境 较好、人文环境 优良	区域内自然环境较 好、人文环境优良
	景观	人文景观和自然 风景	人文景观较好	人文景观好	人文景观较好	人文景观较好
个别 因素	交通便捷 程度	距交通干道	南近晒布路，东近 东门中路	东近中兴路和东门 中路	北临嘉宾路，西 近东门南路	北临春风路，南临沿 河路
	临街状况	几面临街	一面临街	一面临街	一面临街	二面临街
	实物状况	建成年代	1986年8月	1996年	1994年9月	1996年
		交易面积	4914.64	687.06	1025	510
		用途	办公	办公	办公	办公
		产权状况	单位自建房(本次 设定为商品房)	商品房	商品房	商品房
		公共大堂设施品质	一般	一般	一般	中档
		电梯	1部电梯	6部电梯	6部电梯	8部电梯
		装修	中档装修	中档装修	中档装修	普通装修
		总层/楼层	8层/整栋	30层/12层	30层/11层	31层/8层
		知名度	低	较高	较低	较高
	剩余土地使用年限	50.00	33.07	32.41	33.45	
物业管理	较好	较好	较好	较好		

表三：比较因素条件指数表

设定评估对象的各项影响因素比较系数为100，以评估对象的各项影响因素与评估实例的进行比较，得出房地产价格影响因素修正系数比较表如下：

比较因素	估价对象	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
项目名称	鸿基综合楼(全 栋)	外贸集团大厦 12层	粤鹏大厦 11 层	庐山大厦 8层
交易价格(元/m ²)		7,700	8,900	8,700

深圳市鸿基(集团)股份有限公司拟以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)房地产项目评估说明

		交易日期	100	101	101	101
		交易情况	100	100	100	100
区域因素	位置	离市级商业中心距离	100	100	100	101
		区域商业聚集水平	100	100	100	100
	商业繁华度	顾客条件: 来源、购买力等	100	100	100	100
		人流量大小	100	101	102	101
		商业群体: 综合吸引力、竞争状态	100	100	100	100
	交通条件	区域道路状况(交通主干道)	100	100	102	101
		地铁站、公交线路	100	100	100	100
		离火车站	100	100	101	101
	基础设施	市政道路、通水、通电、信息管线等	100	100	100	100
	公共配套	主要指广场、公园、医院、邮电局、娱乐设施、银行等公共配套设施完善度	100	100	101	100
环境	自然和人文环境条件及环境质量	100	100	100	100	
景观	人文景观和自然风景	100	100	100	100	
个别因素	交通便捷程度	距交通干道	100	101	101	101
	临街状况	几面临街	100	102	102	103
	实物状况	建成年代	100	104	103	104
		交易面积	100	102	103	102
		用途	100	100	100	100
		产权状况	100	100	100	100
		公共大堂设施品质	100	100	100	101
		电梯	100	102	102	102
		装修	100	100	100	97
		总层/楼层	100	102	102	101
		知名度	100	101	101	102
		剩余土地使用年限	100	89.33	88.84	89.6
物业管理	100	100	100	100		

注: 本次设定鸿基综合楼的土地使用年限是从评估基准日起 50 年的土地使用权, 因此上表中剩余使用限的修正系数评估对象为 100。

表四: 因素比较修正系数表

比较因素	估价对象	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
项目名称	鸿基综合楼(全栋)	外贸集团大厦 12 层	粤鹏大厦 11 层	庐山大厦 8 层

深圳市鸿基(集团)股份有限公司拟以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)房地产项目评估说明

交易价格(元/m ²)			7,700	8,900	8,700	
交易日期		1	1.0100	1.0100	1.0100	
交易情况		1	1.0000	1.0000	1.0000	
区域因素	位置	离市级商业中心距离	1	1.0000	1.0000	0.9901
		区域商业聚集水平	1	1.0000	1.0000	1.0000
	商业繁华度	顾客条件:来源、购买力等	1	1.0000	1.0000	1.0000
		人流量大小	1	0.9901	0.9804	0.9901
		商业群体:综合吸引力、竞争状态	1	1.0000	1.0000	1.0000
	交通条件	区域道路状况(交通主干道)	1	1.0000	0.9804	0.9901
		地铁站、公交线路	1	1.0000	1.0000	1.0000
		离火车站	1	1.0000	0.9901	0.9901
	基础设施	市政道路、通水、通电、信息管线等	1	1.0000	1.0000	1.0000
	公共配套	主要指广场、公园、医院、邮电局、娱乐设施、银行等公共配套设施完善度	1	1.0000	0.9901	1.0000
环境	自然和人文环境条件及环境质量	1	1.0000	1.0000	1.0000	
景观	人文景观和自然风景	1	1.0000	1.0000	1.0000	
个别因素	交通便捷程度	距交通干道	1	0.9901	0.9901	0.9901
	临街状况	几面临街	1	0.9804	0.9804	0.9709
	实物状况	建成年代	1	0.9615	0.9709	0.9615
		交易面积	1	0.9804	0.9709	0.9804
		用途	1	1.0000	1.0000	1.0000
		产权状况	1	1.0000	1.0000	1.0000
		公共大堂设施品质	1	1.0000	1.0000	0.9901
		电梯	1	0.9804	0.9804	0.9804
		装修	1	1.0000	1.0000	1.0309
		总层/楼层	1	0.9804	0.9804	0.9901
		知名度	1	0.9901	0.9901	0.9804
		剩余土地使用年限	1	1.1194	1.1256	1.1161
物业管理	1	1.0000	1.0000	1.0000		
比准价格(元/m ²)			7506	8301	8295	
评估单价(元/m ²)			8034			

比较修正后,并结合评估对象的地理位置、区段和实际情况,以三个比准价格的算术平均值作为市场比较法的评估市场平均价结果,即深圳市罗湖区晒布路二号鸿基综合楼(全栋)在土地使用期为50年条件下商品房的评估平均单价为8,034元/平方米。

(二) 深圳市罗湖区东门片区晒布路地段办公用途的市场基准地价的查询

查询《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)(2006 年 4 月 25 日发布)中公布的深圳市罗湖区东门片区晒布路地段土地使用年限为 50 年的办公用途楼面市场基准地价为: 3,440.25 元/平方米。

注: 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。

(三) 深圳市罗湖区晒布路二号鸿基综合楼(全栋)房屋建筑物的市场评估值的测算

根据上述对深圳市罗湖区晒布路二号鸿基综合楼(全栋)商品房条件下的市场评估值的测算, 以及对评估对象所处地段的办公用途楼面市场基准地价的查询, 确定鸿基综合楼(全栋)房屋建筑物的市场评估值为:

$$=8,034 \text{ 元/平方米} - 3,440.25 \text{ 元/平方米}$$

$$=4,593.75 \text{ 元/平方米}$$

则鸿基综合楼(全栋)房屋建筑物的评估总值为:

$$=4914.64 \text{ 平方米} \times 4,593.75 \text{ 元/平方米}$$

$$=22,576,600 \text{ 元(百位以下取整)}$$

鸿基综合楼(全栋)房屋建筑物评估总值为 22,576,600 元, 大写人民币贰仟贰佰伍拾柒万陆仟陆佰元。

第五部分 评估结论及其分析

一、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,采用市场比较法,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日的房屋建筑物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

二、评估结果增减变动情况及原因分析

房屋建筑物评估增值主要原因是:

- (1) 受国家对国内经济刺激——投资四万亿拉动投资的影响,深圳市从1-9月份房地产市场交易活跃,房地产价格上涨幅度较大;
- (2) 由于鸿基综合楼一直正常在使用,各方面经营管理和运作良好;
- (3) 评估对象周边环境的改善有利于日后的发展。

三、评估结论成立的条件

(一)评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序而得出,只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立;

(二)评估结论仅为本评估目的服务;

(三)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,租金标准为市场租金标准,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;

(四)由委托方及其有关人员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。委托方和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;

(五)本次评估未考虑特殊交易方式对评估结论的影响;

(六)评估结论是北京中企华资产评估有限责任公司出具的,受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

四、评估结论的瑕疵事项

(一)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》中登记的建筑面积为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。

(二) 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。

五、评估基准日的期后事项说明及对评估结论的影响

评估基准日后, 若资产数量及作价标准发生变化, 对评估结论造成影响时, 不能直接使用本评估结论, 须对评估结论进行调整或重新评估。

六、评估结论的效力、使用范围与有效期

(一) 本评估结论系评估专业人员依据国家有关规定出具的意见, 具有法律规定的效力;

(二) 本评估说明仅供国有资产监督管理部门、评估行业主管部门、企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用, 非为法律、行政法规规定, 材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人, 不得见诸于公开媒体;

(三) 本报告所揭示的评估结论仅对深圳市鸿基(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)房地产项目有效, 评估结论使用有效期为自评估基准日起一年, 超过一年, 需重新进行资产评估。