

深圳市投资控股有限公司与  
深圳市物业发展（集团）股份有限公司拟进行资产置换项目之  
深圳市南山区月亮湾 T102-0237 号土地使用权项目

## 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2010]第 613 号

中联资产评估有限公司

二〇一〇年八月十八日

## 目 录

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| 注册资产评估师声明 .....             | 1  |
| 摘 要 .....                   | 2  |
| 资产评估报告 .....                | 4  |
| 一、委托方、产权持有人和其他评估报告使用者 ..... | 4  |
| 二、评估目的 .....                | 7  |
| 三、评估对象和评估范围 .....           | 7  |
| 四、价值类型及其定义 .....            | 9  |
| 五、评估基准日 .....               | 10 |
| 六、评估依据 .....                | 10 |
| 七、评估方法 .....                | 12 |
| 八、评估程序实施过程 and 情况 .....     | 13 |
| 九、评估假设 .....                | 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 .....         | 19 |
| 十三、评估报告日 .....              | 20 |
| 附件目录 .....                  | 22 |

## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了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清单由委托方、产权持有者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。

深圳市投资控股有限公司与  
深圳市物业发展（集团）股份有限公司拟进行资产置换项目之  
深圳市南山区月亮湾 T102-0237 号土地使用权项目

## 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2010]第 613 号

### 摘 要

中联资产评估有限公司接受深圳市投资控股有限公司和深圳市物业发展（集团）股份有限公司的委托，就深圳市投资控股有限公司和深圳市物业发展（集团）股份有限公司拟进行资产置换之经济行为，对所涉及的深圳市南山区月亮湾宗地号为 T102-0237 号的土地使用权在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象是深圳市投资控股有限公司持有的深圳市南山区月亮湾宗地号为 T102-0237 号的土地使用权。账面成本为 11,285.88 万元。

评估基准日为 2010 年 5 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用基准地价系数修正法和假设开发法对委估房地产进行评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和评定估算等评估程序，得出委估房地产在评估基准日 2010 年 5 月 31 日的评估结论如下：

#### (1)评估结果

经客观公正的评估计算，待估的深圳市南山区月亮湾宗地号为 T102-0237 号的土地使用权评估值 27,089.45 万元，评估增值 15,803.57

万元，增值率 140.03%。评估值折合楼面地价 4,255 元/平方米。

## (2)评估增值原因分析

经评估计算，委估土地使用权评估增值 15,803.57 万元，增值率 140.03%。经评估人员分析，深投控系通过解决原改制企业遗留问题，经市政府办公会批准以协议方式取得月亮湾 T102-0237 号土地使用权。深投控尽管承担了原改制企业部分债务，但因该地出让时间较早，深投控按以前年度基准地价协议补交地价，低于基准日市场价格水平，故账面取得土地使用权成本也较低；近年来，深圳市城市发展较快，市政配套水平有较大提高，对普遍提升城市土地使用权价值具有一定作用；待估宗地位于规划建设中的深圳市级前海中心区边缘，深圳市政府正投入大量资金，促进该片区产业升级和环境改善，该片区内宜居程度不断提高，新建社区不断增多，市场人气聚集，片区住宅市场价格总体呈现上行趋势，也导致该片区土地使用权评估增值。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告评估结果使用有效期一年，即自 2010 年 5 月 31 日至 2011 年 5 月 30 日使用有效。

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

深圳市投资控股有限公司与  
深圳市物业发展（集团）股份有限公司拟进行资产置换项目之  
深圳市南山区月亮湾 T102-0237 号土地使用权项目

## 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2010]第 613 号

深圳市投资控股有限公司和深圳市物业发展（集团）股份有限公司：

中联资产评估有限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，采用基准地价系数修正法和假设开发法，按照必要的评估程序，对深圳市投资控股有限公司和深圳市物业发展（集团）股份有限公司拟进行资产置换之经济行为所涉及的深圳市投资控股有限公司持有的深圳市南山区月亮湾 T102-0237 号土地使用权在评估基准日 2010 年 5 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、产权持有人和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为深圳市投资控股有限公司和深圳市物业发展（集团）股份有限公司，本次评估对象深圳市南山区月亮湾 T102-0237 号土地使用权的产权持有单位为深圳市投资控股有限公司。

委托方——深圳市投资控股有限公司是本报告评估对象拟置出方，是另一委托方——深圳市物业发展（集团）股份有限公司的控股股东。委托方——深圳市物业发展（集团）股份有限公司是评估对象的拟置入方。

是本报告评估对象的产权持有者为深圳市投资控股有限公司。

### （一）委托方之一深圳市投资控股有限公司概况

公司名称：深圳市投资控股有限公司（以下简称“深投控”）

公司地址：深圳市福田区深南路投资大厦 18 楼

法定代表人：陈洪博

注册资本：460,000 万元人民币

企业类型：有限责任公司（国有独资）

营业执照注册号：440301103535848

经营范围：1、为市属国有企业提供担保；2、对市国资委直接监管企业之外的国有股权进行管理；3、对所属企业进行资产重组、改制和资本运作；4、投资；5、市国资委授权的其他业务。

深投控系经深圳市人民政府国有资产监督管理委员会（现更名为深圳市国有资产监督管理局，以下简称“深圳国资局”）于 2004 年 9 月 29 日以深国资委[2004]223 号文《关于成立深圳市投资控股有限公司的决定》批准，将原国有独资企业—深圳市投资管理公司、深圳市商贸投资控股公司及深圳市建设投资控股公司合并设立的国有独资有限责任公司。

深投控作为深圳国资局履行出资人职责的辅助平台，公司的主要职能是根据深圳国资局授权对部分市属国有企业行使出资人职责；作为深圳市国有企业和行政事业单位改革、调整中剥离资产的整合处置平台；承担对市属国有企业的贷款担保业务；按照市国资局要求进行政策性和策略性投资等。

最近三年，深投控在借鉴国内外经验的基础上，围绕战略发展目标，综合运用产权管理、资本运作、战略投资等经营管理手段，切实推进以转变经营机制为核心的各项改革，把公司发展成为管理规范、运作高效的具有较强控制力、竞争力的综合型国有控股公司。经营业务涉及证券、金融、保险、房地产、建筑设计、产品包装、高新技术投资与服务、交通运输、纺织、公用事业等众多领域。

## （二）委托方之二深圳市物业发展（集团）股份有限公司概况

公司名称：深圳市物业发展（集团）股份有限公司（以下简称“深物业”）

公司地址：广东省深圳市人民南路国贸大厦 39、42 层

法定代表人：陈玉刚

注册资本：59597 万元

公司类型：股份有限公司（上市）

营业执照注册号：440301103570124

经营范围：房地产开发及商品房销售，商品楼宇的建筑、管理、房屋租赁，建设监理。国内商业、物资供销业（不含专营、专卖、专控商品）。

深物业是一家依据中华人民共和国法律，在深圳注册的股份有限公司，公司前身深圳市物业发展公司，成立于 1982 年 11 月，1985 年 8 月更名为“深圳物业发展总公司”；1991 年 10 月始进行股份化改组，同年 10 月至 11 月，发行公众股 3500 万股；1992 年 3 月 16 日，“深圳市物业发展(集团)有限公司”宣告成立。1992 年 3 月 20 日经中国人民银行深圳经济特区分行批准正式在深圳证券交易所挂牌交易，A、B 股票代码分别为 000011、200011。

2009 年 10 月 21 日，深物业第三次股改方案获股东大会通过。目前，总股本 59,597.9092 万股。其中，深投控持有 379,740,905 股，占深物业股份总数的 63.72%。

深物业主要业务包括房地产开发及商品房销售，商品楼宇的建筑、管理，房屋租赁；出租车客运、餐饮业。

## （三）产权持有单位概况

本次评估对象——深圳市南山区月亮湾 T102-0237 号土地使用权的产权持有单位为深圳市投资控股有限公司，即是本评估项目委托方之

一。

#### （四）委托方与产权持有单位之间的关系

委托方深投控同时也是本次评估对象的产权持有单位，是另一委托方深物业的控股股东。

#### （五）委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、产权持有者、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 二、评估目的

根据深物业《股权分置改革方案实施的修订公告》，股权分置改革方案基本内容中，非流通股股东和实际控制人承诺：自深投控控制的建设控股和深投公司非流通股份获得上市流通权之日起 1 年内，深投控承诺将启动对深物业的资产注入工作，拟以其合法拥有的不低于 5 亿元人民币含有土地资源的资产通过置换或其他合法方式一次或分批注入深物业，增加深物业的土地储备并增强其未来盈利能力。

经深圳国资局《关于履行深圳市物业发展（集团）股份有限公司股改承诺的批复》（深国资局【2010】178 号），深物业第六届董事会第二十五次会议决议，双方按程序确定深投控与深物业进行资产置换。

本次资产评估的目的是反映相关置换资产于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象和范围是土地使用权宗地号为 T102-0237 号，位于深圳市南山区月亮湾大道和星海大道交汇处。经利安达会计师事务所有限责任

公司专项审计,在基准日,深圳市投资控股有限公司取得宗地 T102-0237 账面成本为 112,858,827.00 元,其中承担并实际清偿债务支出 99,600,000 元,协议缴付地价款 13,258,827 元。

上述资产账面成本数据摘自经利安达会计师事务所有限责任公司《关于月亮湾 T102-0237 号地块取得成本的专项审计报告》,评估是在企业经过审计后的账面价值基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

### (一) 委估资产主要情况

#### 1、土地登记状况

目前评估对象已由深投控与深圳市规划和国土资源委员会二直属管理局签订“(2010)88009 号”《增补协议书》,宗地面积 19,894.11 平方米,使用权年限 70 年,从 1997 年 11 月 8 日至 2067 年 11 月 7 日止,土地用途为二类居住用地,土地性质为商品房,限期于 2012 年 12 月 31 日前开发竣工。相关房地产登记工作已由深圳市房地产权登记中心于 2010 年 6 月 2 日受理,房地产证正在办理中。《增补协议书》第五条要求,该土地在办理房地产证前,前一产权持有者不可处分土地。

#### 2、土地权利状况

待估宗地的土地所有权属于国家所有。

待估宗地原系深圳南油(集团)有限公司(以下简称原南油集团)改制前历史遗留问题的 27 宗未开发地块之一,原南油集团于 1997 年转让给龙华基电子(深圳)有限公司(以下简称龙华基电子公司),后因龙华基电子公司未及时年检,被工商局吊销营业执照,造成土地转让合同涉及的土地无法办理确权手续。

根据深圳市人民政府《关于研究改制企业土地资产处置问题的会议纪要》351 号(2007 年 7 月 2 日)、深圳市国土资源和房产管理局《关于

龙华基电子深圳有限公司土地确权问题的复函》(深国房函【2007】738号),明确将该地块先确权给深投控,并要求由深投控负责处理该地块涉及的债权债务纠纷问题。截止2009年2月16日深投控全部偿清债务本息合计人民币9960万元。2010年4月2日,深投控向深圳市财政缴纳土地开发金、市政配套设施金合计13,258,827元。根据深圳市规划和国土资源委员会二直属管理局证明,该宗地地价已经全额缴清。2010年4月15日,深投控与深圳市规划和国土资源委员会二直属管理局签订“(2010)88009号”《增补协议书》取得土地使用权。

### 3、土地利用状况

待估宗地尚为空地,划定区域内已经基本平整,尚未开发,红线外供水、排水、通路、通电、通讯。至评估报告日,宗地部分出租给其他单位作建筑材料和建筑设备堆放场。

根据《增补协议书》和《建设用地规划许可证》(深规土许ZS-2009-0129号),待估宗地建筑容积率 $\leq 3.2$ ,建筑覆盖率 $\leq 30\%$ ,建筑高度或层数 $< 100$ 米,建筑面积63,661平方米,其中住宅面积63,534平方米,物业管理用房127平方米。

#### (二) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产。

#### (三) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本项目所有评估工作均由中联资产评估有限公司完成,不存在引用其他机构出具的报告的情况。

### 四、价值类型及其定义

依据本次评估目的,确定本次评估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

本项目资产评估的基准日是 2010 年 5 月 31 日。资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

此基准日是委托方在综合考虑产权持有者的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

### （一）经济行为依据

- 1、深圳国资局《关于履行深圳市物业发展（集团）股份有限公司股改承诺的批复》（深国资局【2010】178 号）；
- 2、深物业第六届董事会第二十五次会议决议。

### （二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；
- 2、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
- 3、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号（2005 年 8 月 25 日）；
- 4、《企业国有产权转让管理暂行规定》（国务院国资委和财政部[2003]3 号令，2003 年）；
- 5、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国

资委产权[2006]274 号);

6、 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);

7、 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年修订);

8、 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

### (三) 评估准则依据

1、 《资产评估准则—基本准则》(财企(2004)20 号);

2、 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企(2004)20 号);

3、 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2007]189 号);

4、 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189 号);

5、 《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189 号);

6、 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);

7、 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218 号);

8、 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18 号);

9、 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);

10、 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第 33 号)。

### (四) 资产权属依据

1、 《增补协议书》【(2010)88009 号】;

2、 《用地规划许可证》;

3、 《付清地价款证明》;

4、 其他参考资料。

### (五) 取价依据

1、 评估人员现场勘察及调查所取得的有关资料;

2、 中国人民银行公布的当前人民币存贷款利率;

3、 评估人员进行片区调查掌握的相关同类物业市场交易价格;

- 4、 深圳建设工程价格信息；
- 5、 其他资料。

#### (六) 其它参考资料

- 1、 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
- 2、 其他参考资料。

### 七、评估方法

根据《城镇土地估价规程》以及待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合评估师收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，选择较为适宜的两种评估方法进行评估。通常土地使用权评估方法有市场比较法、成本逼近法、假设开发法和基准地价系数修正法。

由于近年来待估宗地附近没有类似用途土地使用权公开交易，无法采用市场比较法评估；因深圳市已经是高度城市化的区域，市政府对原部分农村用地和农业人口实行了“转地”和“转制”，集体用地经补偿后转为国有用地，农村人口转为城市居民，统计发布的农业和农业人口收入数据在一定程度上不能反映与土地资源相关收入产出，不宜采用成本逼近法评估。

2002 年以来深圳市基准地价是深圳市政府根据土地市场发展，以政府公报方式定期发布的，2006 年后因土地使用权主要采用“招拍挂”方式进行出让，同时房地产市场宏观调控需要，政府部门自 2006 年后未发布更新基准地价，但其作为解决历史遗留和其他特殊用地仍然是现行地价标准。待估宗地在深圳市发布的现行较为成熟的基准地价体系覆盖范围内，故本次评估采用基准地价系数修正法。深圳市商品住宅地产开发交易成熟，工程造价管理部门定期发布各类典型工程价格变动信息，故本次也有条件采用假设开发法进行评估。

故，本次评估采用基准地价系数修正法、假设开发法评估。

基准地价系数修正法是利用级别或区域基准地价评估宗地地价时，基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。其基本公式如下：

$$V = V_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j$$

式中：V：土地价格

$V_{1b}$ ：某一用途土地在某一土地级上的基准地价

$\sum K_i$ ：宗地地价修正系数

$K_j$ ：估价期日、容积率、土地使用年期等其它修正系数

假设开发法即预测委估对象未来开发完成后的价值，然后减去预测的未来建安成本、税费、利息及利润等来求取委估对象价值的方法。于本项目计算公式为：

土地使用权价格 = 开发完成后的不动产总价值 - 续建直接成本 - 专业费、管理费及不可预见费 - 投资利息 - 销售税费 - 投资利润 - 投资者购买待开发房地产应负担的税费 - 土地增值税

## 八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行：

### （一）评估准备阶段

1、2010年6月21日，委托方召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2010年6月底，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估

工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

## （二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2010年6月28日至2010年7月5日。主要工作如下：

- 1、听取委托方及产权持有人有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。
- 2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。
- 3、根据资产清查评估申报明细表，对房地产进行了全面清查核实。
- 4、查阅收集委估资产的产权证明文件。
- 5、根据委估资产的实际状况和特点，确定资产的具体评估方法。
- 6、对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料。
- 7、对企业提供的权属资料进行查验。
- 8、对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

## （三）评估汇总阶段

2010年7月6日至7月15日对资产评估审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

## （四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告书，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告书。

本阶段的工作时间为2010年7月11日至7月19日。

## 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### （一）一般假设

#### 1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### 3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

### （二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

4、本次评估假设委托方及产权所有者提供的基础资料和财务资料

真实、准确、完整；

5、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响；

6、本次评估假设深圳市投资控股有限公司可如期取得《房地产证》，并完成本次资产置换手续，不影响本土地使用权开发项目于2012年12月31日前竣工；

7、假设本次评估的土地使用权开发项目可顺利通过环保批准，如期开工建设，不影响土地使用权开发项目于2012年12月31日前竣工；

8、本次评估假设本次评估的土地使用权按评估价值交易，交易价可以全部作为土地取得成本在计算土地增值税时加计20%予以扣除。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

### （一）评估结果

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对深圳市投资控股有限公司所持的月亮湾 T102-0237 号土地使用权实施了实地勘察、市场调查和评估计算，得出如下结论：

在评估基准日，深圳市南山区月亮湾 T102-0237 号宗地采用基准地价系数修正法评估，土地使用权价格为 114,117,264 元；采用假设开发法评估，土地使用权价格为 288,314,175 元。

由于深圳市基准地价公布到评估基准日有四年时间，深圳市土地市场发展较快，地价已有较大幅度上升。基准地价系数修正法评估结果受城镇土地估价规程修正幅度限制，未能反映一般市场价格。考虑到基准地价仍是现行有效价格标准之一，是解决历史遗留用地价格；同时根据土地估价规程，采用了基准地价系数修正法评估的，评估结果必须考虑

基准地价系数修正法评估结果。

假设开发法是从项目建成后房地产市场状况和建造时的投资成本，倒算出没有市场平均水平之外的其他税费成本条件下土地使用权价格。该地价能较为准确、客观地反映现实房地产市场状况下，公开市场土地使用权转让价格水平。

综合以上考虑，本报告采用上述两种方法加权平均值作为本报告评估结果。结合评估人员的经验，取假设开发法结果权重为 90%，取基准地价系数修正法结果权重为 10%。

经评估计算，月亮湾 T102-0237 号土地使用权在评估基准日账面价值 11,285.88 万元，评估值 27,089.45 万元，评估增值 15,803.57 万元，增值率 140.03%。评估值折合楼面地价 4,255 元/平方米。

## （二）评估结果分析及最终评估结论

经评估人员分析，深投控系通过解决原改制企业遗留问题，经市政府办公会批准以协议方式取得月亮湾 T102-0237 号土地使用权。深投控尽管承担了原改制企业部分债务，但因该地出让时间较早，深投控按以前年度基准地价协议补交地价，低于基准日市场价格水平，故账面取得土地使用权成本也较低；近年来，深圳市城市发展较快，市政配套水平有较大提高，对普遍提升城市土地使用权价值具有一定作用；待估宗地位于规划建设中的深圳市级前海中心区边缘，深圳市政府正投入大量资金，促进该片区产业升级和环境改善，该片区内宜居程度不断提高，新建社区不断增多，市场人气聚集，片区住宅市场价格总结体呈现上行趋势，也导致该片区土地使用权评估增值。

## 十一、特别事项说明

### （一）产权瑕疵事项

本报告评估的月亮湾 T102-0237 号土地使用权已由深投控与深圳市规划和国土资源委员会二直属管理局签订“（2010）88009 号”《增补协议书》，相关房地产登记工作已由深圳市房地产权登记中心于 2010 年 6 月 2 日受理，房地产证正在办理中，但截止评估报告日该宗地《房地产证》尚未取得。根据《增补协议书》第五条规定，“在未办理土地使用权登记并取得《房地产证》之前，不得以任何形式处分本地块”。故，完成本次资产置换，深投控需以取得 T102-0237 号土地使用权《房地产证》为前提。

## （二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无未决事项、法律纠纷等不确定因素。

## （三）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。本报告无重大期后事项。

## （四）其他需要说明的事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及产权持有者提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及产权持有者提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2、本次评估范围及采用的由产权持有者提供的数据、报表及有关资料，委托方及产权持有者对其提供资料的真实性、完整性负责。

3、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有者提供，委托方及产权持有者对其真实性、合法性承担法律责任。

4、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，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格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它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其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（三）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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。

（四）评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日2010年5月31日起计算，至2011年5月30日止。超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、评估报告日

评估报告日为二〇一〇年八月十八日。

(此页无正文)

中联资产评估有限公司

评估机构法定代表人:

注册资产评估师:

注册资产评估师:

二〇一〇年八月十八日

## 附件目录

- 1、 经济行为文件（复印件）；
- 2、 利安达会计师事务所有限责任公司专项审计报告（复印件）；
- 3、 委托方和产权持有者企业法人营业执照（复印件）；
- 4、 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 5、 委托方及产权持有者承诺函；
- 6、 签字注册资产评估师承诺函；
- 7、 中联资产评估有限公司资产评估资格证书（复印件）；
- 8、 中联资产评估有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 9、 资产评估业务约定书（复印件）；
- 10、 签字注册资产评估师资格证书（复印件）。