

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  
深物业置出皇御苑及皇城广场商业裙楼项目

## 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2010]第 616 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 .....           | 5  |
| 一、委托方、产权持有人和其他评估报告使用者 ..... | 5  |
| 二、评估目的 .....                | 8  |
| 三、评估对象和评估范围 .....           | 9  |
| 四、价值类型及其定义 .....            | 11 |
| 五、评估基准日 .....               | 11 |
| 六、评估依据 .....                | 11 |
| 七、评估方法 .....                | 13 |
| 八、评估程序实施过程 and 情况 .....     | 15 |
| 九、评估假设 .....                | 16 |
| 十、评估结论 .....                | 18 |
| 十一、特别事项说明 .....             | 19 |
| 十二、评估报告使用限制说明 .....         | 20 |
| 十三、评估报告日 .....              | 21 |
| 附件目录 .....                  | 23 |

## 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、产权持有人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  
深物业置出皇御苑及皇城广场商业裙楼项目

# 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2010]第 616 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，对所涉及的深圳市皇城地产有限公司拥有的皇御苑 A、B 区及皇城广场商业裙楼部分物业在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象是深圳市皇城地产有限公司所拥有的皇御苑 A、B 区及皇城广场商业裙楼部分物业项目。具体包括投资性房地产——皇御苑 A 区裙楼 201（2 层整层）商铺，面积共计 2,703.04 平方米。存货——皇城广场裙楼 1 层 3 间商铺，1051—1053 号，面积共计 694.31 平方米；皇城广场裙楼 2 层 1 间商铺 2008C 号，面积 1,327.34 平方米；皇城广场裙楼 3 层整层、4 层整层共 164 间商铺，面积共计 16,816.49 平方米。存货——皇御苑 B 区裙楼 1 层 8 间商铺 1103、1113、1113A、1115、1116、1125、1129、1133 号，面积 111.14 平方米；皇御苑 B 区裙楼 3 层整层商铺，面积共计 3,022.13 平方米。

上述房地产账面原值总额 206,743,578.68 元、账面净值 170,943,716.71 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，采用市场比较法和收益还原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，皇城地产委估房屋建筑物评估值详见下表：

金额单位：人民币元

| 科目名称   | 资产名称                 | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 账面值            |                | 评估值            |                | 评估单价(元/<br>m <sup>2</sup> ) | 增值率%    |         |
|--------|----------------------|---------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------------|---------|---------|
|        |                      |                           | 原值             | 净值             | 原值             | 净值             |                             | 原值      | 净值      |
| 投资性房地产 | 皇御苑 A 区裙楼 201 商铺     | 2,703.04                  | 26,029,734.59  | 19,348,769.43  | 36,491,040.00  | 36,491,040.00  | 13,500                      | 40.19%  | 88.60%  |
| 存货     | 皇御苑 B 区裙楼 1 层 8 间商铺  | 111.14                    | 544,349.27     | 544,349.27     | 2,478,422.00   | 2,478,422.00   | 22,300                      | 355.30% | 355.30% |
| 存货     | 皇御苑 B 区裙楼 301 商铺     | 3,022.13                  | 14,801,990.86  | 14,801,990.86  | 35,358,921.00  | 35,358,921.00  | 11,700                      | 138.88% | 138.88% |
| 存货     | 皇城广场裙楼 1 层 3 间商铺     | 694.31                    | 6,094,889.25   | 6,094,889.25   | 12,636,442.00  | 12,636,442.00  | 18,200                      | 107.33% | 107.33% |
| 存货     | 皇城广场裙楼 2 层 2008C 号商铺 | 1,327.34                  | 11,651,841.82  | 9,521,607.12   | 15,264,410.00  | 15,264,410.00  | 11,500                      | 31.00%  | 60.31%  |
| 存货     | 皇城广场裙楼 3、4 层 164 间商铺 | 16,816.49                 | 147,620,772.90 | 120,632,110.78 | 178,254,794.00 | 178,254,794.00 | 10,600                      | 20.75%  | 47.77%  |
| 合计     |                      | 24,674.45                 | 206,743,578.68 | 170,943,716.71 | 280,484,029.00 | 280,484,029.00 |                             | 35.67%  | 64.08%  |

上述评估项目按房号所列的评估价值详见存货——开发产品评估明细表和投资性房地产评估明细表。

### (2)评估增值原因分析

经评估计算，委估房地产原值增值 35.67%，净值增值 64.08%。造成本次房屋建筑物增值主要原因是，委估房地产由产权所有者自建，因

建设时间稍早，当时造价成本较低，资产账面值较低；经过产权持有单位进行多年折旧或提取跌价准备，资产账面净值更低。而近年来因房地产所在的深圳城市配套有所发展，口岸商业日渐繁荣，房地产市场价格较账面净值有较大幅度的增长；评估值（市场价值）中包含房地产开发的合理利润，故导致评估增值。

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 深物业置出皇御苑及皇城广场商业裙楼项目 资产评估报告

中联评报字[2010]第 616 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，采用市场比较法和收益还原法，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皇城地产有限公司皇御苑 A、B 区及皇城广场商业裙楼在评估基准日 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，本次评估对象皇御苑 A、B 区及皇城广场商业裙楼的产权持有单位为深圳市皇城地产有限公司。

委托方——深圳市投资控股有限公司是本报告评估对象拟置入方，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出方，是本报告评估对象的产权持有人深圳市皇城地产有限公司的控股股东。

### （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

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——皇御苑 A、B 区及皇城广场商业裙楼的产权持有单位为深圳市皇城地产有限公司。深圳市皇城地产有限公司是本评估项目委托方之二的子公司。

公司名称：深圳市皇城地产有限公司

公司地址：深圳市福田区福田南路7号皇城广场写字楼29层、31层

法定代表人：魏志

注册资本：3000万元

公司类型：有限责任公司

营业执照注册号：44031103116488

经营范围：承担皇岗口岸工程的总承包及开发业务；已取得合法使用权的土地上房地产单项开发、经营；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；自有物业管理。

#### （四）委托方与产权持有单位之间的关系

委托方深投控是另一委托方深物业的控股股东。委托方深物业是本报告评估对象的产权持有单位——深圳市皇城地产有限公司的控股股东。

#### （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

评估对象是深圳市皇城地产有限公司所拥有的皇御苑 A、B 区及皇城广场商业裙楼项目。具体包括投资性房地产——皇御苑 A 区裙楼 201（2 层整层）商铺，面积共计 2,703.04 平方米。存货——皇城广场裙楼 1 层 3 间商铺，1051—1053 号，面积共计 694.31 平方米；皇城广场裙楼 2 层 1 间商铺 2008C 号，面积 1,327.34 平方米；皇城广场裙楼 3 层整层、4 层整层共 164 间商铺，面积共计 16,816.49 平方米。存货——皇御苑 B 区裙楼 1 层 8 间商铺 1103、1113、1113A、1115、1116、1125、1129、1133 号，面积 111.14 平方米；皇御苑 B 区裙楼 3 层整层商铺，面积共计 3,022.13 平方米。

上述房地产账面原值总计 206,743,578.68 元，账面净值总计 170,943,716.71 元。

上述资产数据业经武汉众环会计师事务所有限责任公司审计，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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）委估主要资产情况

纳入评估范围内的资产账面原值总额 206,743,578.68 元、账面净值 170,943,716.71 元，包括投资性房地产——皇御苑 A 区裙楼 201（2 层整层）商铺。存货——皇城广场裙楼 1 层 3 间商铺，1051—1053 号；皇城

广场裙楼 2 层 1 间商铺 2008C 号；皇城广场裙楼 3 层整层、4 层整层共 164 间商铺。存货——皇御苑 B 区裙楼 1 层 8 间商铺 1103、1113、1113A、1115、1116、1125、1129、1133 号；皇御苑 B 区裙楼 3 层整层商铺。这些资产具有以下特点：

1、 皇御苑 A 区裙楼 201 与皇御苑 B 区裙楼 1、3 层位于滨河路与福田南路交界处的西南角，均已办理市场商品房性质房地产证，证载权利人为深圳市皇城地产有限公司，法定用途为商业，均为商品住宅小区的配套商业裙楼，截至评估基准日皇御苑 A 区裙楼 201 出租做民润超市在用（租期截至 2012 年 11 月 19 日），B 区 1 层部分商铺出租在用，其余闲置。

2、 皇城广场 1-4 层商业裙楼位于福田南路的西面及皇御苑住宅小区的南面，均已办理市场商品房性质房地产证，证载权利人为深圳市皇城地产有限公司，法定用途为商业，该商业裙楼为办公大楼的配套商业裙楼，截至评估基准日皇城广场 1、3、4 层商业裙楼均闲置，2 层为企业自用做职工食堂。皇城广场 1、3、4 层商业裙楼原出租做皇城水疗场所使用，因承租户经营不善，导致停业，且停业后承租户未予清理其留存于裙楼内的设备等资产，故至今未能用于重新出租，需待其清理完毕后方可重新出租使用。

## （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。

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、 《房地产估价规范》( GB/T50291-1999 );

10、 《城镇土地估价规程》( GB/T18508-2001 );

11、 《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、 《国有资产产权登记证》;

2、 《房地产证》;

3、 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款利率；
- 3、 国家发布和深圳市当前执行的有关房产租赁税收条例和法规；
- 4、 评估人员进行片区调查掌握的相关同类物业市场租金水平；
- 5、 深圳房地产市场价格行情信息；
- 6、 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

根据本次评估目的和委估资产的实际现状，房屋建(构)筑物均为企业开发建设的商业裙楼，本次估值的商业用房分别为商业裙楼的 1-4 层，经市场调查 1 层商铺近期有较多的类似房地产成交，故选用市场比较法进行估值，而 2-4 层商铺近期无足够的类似房地产成交，但其租赁市场较为活跃，故选用收益还原法进行估值。

市场比较法是将待估价房地产与在较近时期内已经发生或将要发生的类似房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素（房地产的外部条件）及个别因素（房地产自身条件）加以比较对照，以已经发生或将要发生交易的类似房地产的已知价格为基础，做必要的修正后，得出待估房地产最可能实现的合理市场价格。

运用市场比较法按下列基本步骤进行：

- ①搜集交易实例的有关资料；
- ②选取有效的可比市场交易实例；
- ③建立价格可比基础；

④进行交易情况修正；

⑤进行交易日期修正；

⑥进行区域因素修正；

⑦进行个别因素修正；

⑧求得比准价格，调整确定被评估建筑物（或房地产）的市场价格。

收益法是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法的计算公式：

$$V = \frac{A}{R} \left[ 1 - \frac{1}{(1+R)^N} \right]$$

其中：

V： 房地产评估价格

A： 房地产年纯收益

$A = \text{月租金} \times 12 \times (1 - \text{租金损失率}) \times \text{建筑面积} + \text{保证金利息收入} - \text{房产税} - \text{营业税及附加} - \text{印花税} - \text{管理费} - \text{维修费} - \text{租赁管理费} - \text{土地使用费} - \text{保险费}$ ；

保证金利息参照深圳市租赁管理条例规定租赁保证金不得超过三个月租金，在此租赁保证金取二个月租金，利息按中国人民银行于评估基准日执行的一年期定期存款利率 2.25% 计取；

房产税依照《中华人民共和国房产税暂行条例》和《深圳经济特区房产税实施办法》规定，按房产余值乘以 1.2% 税率计算；

土地使用税根据深圳市土地使用税征收规定的每平方米土地面积 21 元计算；

营业税及附加依照《中华人民共和国营业税暂行条例》及其他文件规定，按租金收入的 5.2% 计算；

印花税依照《中华人民共和国印花税法》规定，按合同金额（租金收入）的 0.1% 计算；

管理费根据评估人员掌握的社会平均水平按年租金收入的 3% 计算；

维修费按每平方米建筑面积 5 元计算；

租赁管理费按深圳市房屋租赁管理条例规定和小区的实际上情况租赁管理费按年租金的 2% 计算；

保险费按不动产财产保险类，按房产原值的 0.15% 计算。

N: 剩余收益年限。

R: 收益还原率按采用深圳市房地产评估行业通过房屋租赁和销售情况提取当前各类型房地产包含的一般企业所得税前平均还原利率，商业为 7.5%。

## 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10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22日至7月27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持有者提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

5、评估范围仅以委托方及产权持有者提供的评估申报表为准，未考虑委托方及产权持有者提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

6、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。

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，对深圳市皇城地产有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查和评估计算，得出如下结论：

经客观公正的评估计算，皇城地产委估房屋建筑物评估值详见下表：

金额单位：人民币元

| 科目名称   | 资产名称              | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 账面值            |                | 评估值            |                | 评估单价(元/m <sup>2</sup> ) | 增值率%    |         |
|--------|-------------------|---------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------------------|---------|---------|
|        |                   |                           | 原值             | 净值             | 原值             | 净值             |                         | 原值      | 净值      |
| 投资性房地产 | 皇御苑A区裙楼201 商铺     | 2,703.04                  | 26,029,734.59  | 19,348,769.43  | 36,491,040.00  | 36,491,040.00  | 13,500                  | 40.19%  | 88.60%  |
| 存货     | 皇御苑B区裙楼1层8 间商铺    | 111.14                    | 544,349.27     | 544,349.27     | 2,478,422.00   | 2,478,422.00   | 22,300                  | 355.30% | 355.30% |
| 存货     | 皇御苑B区裙楼301 商铺     | 3,022.13                  | 14,801,990.86  | 14,801,990.86  | 35,358,921.00  | 35,358,921.00  | 11,700                  | 138.88% | 138.88% |
| 存货     | 皇城广场裙楼1层3 间商铺     | 694.31                    | 6,094,889.25   | 6,094,889.25   | 12,636,442.00  | 12,636,442.00  | 18,200                  | 107.33% | 107.33% |
| 存货     | 皇城广场裙楼2层2008C 号商铺 | 1,327.34                  | 11,651,841.82  | 9,521,607.12   | 15,264,410.00  | 15,264,410.00  | 11,500                  | 31.00%  | 60.31%  |
| 存货     | 皇城广场裙楼3、4层164 间商铺 | 16,816.49                 | 147,620,772.90 | 120,632,110.78 | 178,254,794.00 | 178,254,794.00 | 10,600                  | 20.75%  | 47.77%  |
| 合计     |                   | 24,674.45                 | 206,743,578.68 | 170,943,716.71 | 280,484,029.00 | 280,484,029.00 |                         | 35.67%  | 64.08%  |

上述评估项目按房号所列的评估价值详见存货——开发产品评估明细表和投资性房地产评估明细表。

### （二）评估结果分析及最终评估结论

经评估计算，委估房地产原值增值 35.67%，净值增值 64.08%。造成本次房屋建筑物增值主要原因是，委估房地产由产权所有者自建，因建设时间稍早，当时造价成本较低，资产账面值较低；经过产权持有单位进行多年折旧或提取跌价准备，资产账面净值更低。而近年来因房地产所在的深圳城市配套有所发展，口岸商业日渐繁荣，房地产市场价格较开发建成时有较大幅度的增长；评估值中包含房地产开发的合理利润，故导致评估增值。

## 十一、特别事项说明

### （一）产权瑕疵事项

委估房地产权证齐全，无产权方面的瑕疵事项。

### （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所有者提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及产权所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、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可

能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。

3、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。

4、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。

5、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、 众环会计师事务所专项审计报告（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）。