

关于深圳市罗湖区深南东路医药大厦东侧
华乐大厦四、五、六、二十六层

资产评估报告书

德正信专评报字[2010]第 021 号

评估基准日：2010 年 11 月 23 日

报告提交日期：2010 年 11 月 26 日



深圳市德正信资产评估有限公司

SHENZHEN DEZHENGXIN APPRAISAL CO. LTD

中国深圳市福田区侨香路嘉信茂购物中心写字楼 1 栋 2 楼

2/F, jiaxinmao Shopping center office, qiaoxiang Road ,Futian District, Shenzhen China

电话(Tel):+86755-8225 6316

传真(Fax):+86755-8235 5030

直线(Dir):+8225 6682-3138

邮政编码(Postcode):518040

<http://www.dzxcpv.cn>

Email: savc@vip.sina.com



目 录

注册资产评估师的声明	1
资产评估报告摘要	1
资产评估报告	1
一、委托方及资产占有方概况	1
二、其他评估报告使用者	2
三、评估目的	2
四、评估对象和范围	3
五、价值类型及定义	4
六、评估基准日	4
七、评估依据	4
(一) 行为依据	4
(二) 法规依据	5
(三) 专业规范	5
(四) 产权依据	5
(五) 取价依据及参考资料	5
八、评估方法	6
九、评估程序实施过程 and 情况	6
(一) 评估工作的起止时间	6
(二) 已执行的主要评估程序	7
十、评估前提条件	7
(一) 评估基准	7
(二) 评估假设	8
(三) 限制条件	9
十一、评估结论	10
十二、特别事项说明	10
十三、评估报告使用限制说明	11
(一) 评估报告使用说明	11
(二) 限制说明	12
(三) 评估结论的使用有效期	12
十四、评估报告日	12
附件一 委托方及资产占有方营业执照复印件	15
附件二 产权证明文件	16
附件三 委托方及资产占有方承诺函	17
附件四 签字注册资产评估师的承诺函	18
附件五 资产评估机构资格证书复印件	19
附件六 评估机构营业执照复印件	20
附件七 参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件	21



注册资产评估师的声明

深圳世纪星源股份有限公司：

受 贵公司委托，本公司对 贵公司申报的深圳市罗湖区深南东路医药大厦东侧华乐大厦四、五、六、二十六层房地产进行了认真的评定估算，并形成了资产评估报告书。在资产评估报告书载明的评估目的及价值定义、前提条件下，我们对评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、 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。

2、 评估对象涉及的资产由委托方申报并签章确认；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。

3、 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。

4、 评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。

5、 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。

6、 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。



7、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

8、评估对象存在的可能影响资产评估值的有关事项，在委托评估时未作特殊说明，而在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。



深圳市德正信资产评估有限公司
关于深圳市罗湖区深南东路医药大厦东侧
华乐大厦四、五、六、二十六层

资产评估报告摘要

德正信专评报字[2010]第 021 号

谨提请本报告书阅读者和使用者注意：本摘要内容均摘自德正信专评报字[2010]第 021 号资产评估报告书，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。

深圳市德正信资产评估有限公司接受 深圳世纪星源股份有限公司（以下简称「世纪星源」）委托，对「世纪星源」申报的深圳市罗湖区深南东路医药大厦东侧华乐大厦四、五、六、二十六层房地产于评估基准日（2010 年 11 月 23 日）的市场价值进行评估，仅作为「世纪星源」控股的深圳世纪星源物业发展有限公司（以下简称「星源物业」）拟转让该等资产时的参考。根据本公司与「世纪星源」订立的《资产评估协议书》所设立的条件，本公司业已实施了包括对评估范围内有关资产的实地查勘和市场调查等必要的评估程序。本公司的评估是建立在「世纪星源」/「星源物业」提供的评估所必需的资料的基础上的，这些资料的真实性、合法性、完整性和有效性由「世纪星源」/「星源物业」负责。本公司在此基础上根据《资产评估准则》及相关专业规范性文件发表估值意见。

本次评估对象和范围为：「世纪星源」申报的深圳市罗湖区深南东路医药大厦东侧华乐大厦四、五、六、二十六层。该等房地产已办理深圳市商品房《房地产证》，权证编号为深房地字第 4225057、4225059、4225063、4225035 号，证载权利人为深圳世纪星源物业发展有限公司；宗地号 H116-05，宗地面积 4,358.20 平方米，分摊占地面积分别为 226.84 平方米、216.65 平方米、206.67 平方米和 113.29 平方米，土地用途为公寓式办公楼用地，土地使用年期为 50 年，从 1991 年 8 月 8 日至 2041 年 8 月 7 日；建筑面积分别为 2,027.25 平方米、1,936.21 平方米、1,846.96 平方米和 1,021.44 平方米，房屋竣工于 1996 年 7 月 26 日，用途为办公用房。



评估现场勘察时，该房屋由「星源物业」用于租赁经营，其使用状况未见异常。

根据资产占有方的声明，该等资产由「星源物业」享有完整、合法的所有权且不受制于任何抵押权、质押权、留置权和其他债务负担或权利限制。

本次估值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。

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估采用市场法。

本次评估所设定的重要假设和限制条件：

本公司对评估对象的建筑面积，仅按产权证登记的面积进行评估，本公司未进行实际丈量。

本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下，「世纪星源」申报的房地产于评估基准日（2010年11月23日）的市场价值为71,592,500.00元人民币（大写：人民币柒仟壹佰伍拾玖万贰仟伍佰元整），详见下表所示：

序号	房地产名称	评估单价 (元/m ²)	建筑面积(m ²)	评估总价(元)
1	华乐大厦4层	10,360	2,027.25	21,002,300.00
2	华乐大厦5层	10,390	1,936.21	20,117,200.00
3	华乐大厦6层	10,410	1,846.96	19,226,900.00
4	华乐大厦26层	11,010	1,021.44	11,246,100.00
合 计			6,831.86	71,592,500.00

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

1、本报告是关于价值方面的专业意见。「世纪星源」提供了与被评估资产相关的《房地产证》等产权证明文件的复印件。

2、在评估过程中，我们假定被评估房地产的所有权人是在公开市场条件下出售该房地产而合理取得的最可能价格，不包括委估房地产附带的租约条款以及房地产所有权人凭借递延条件合约、合作经营、管理协议等附加条件可能抬高或压低该房



地产市场价值的任何情形。

3、未考虑被评估房地产实际交易而发生的相关税费对评估结论的影响。

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。

(以下无正文)



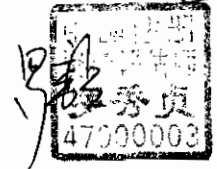
深圳市德正信资产评估有限公司

中国 深圳

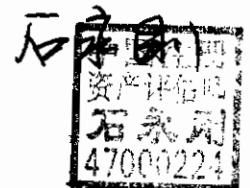
二〇一〇年十一月二十六日

法定代表人:

中国注册资产评估师:



中国注册资产评估师:





机密

德正信专评报字[2010]第 021 号

深圳市德正信资产评估有限公司
关于深圳市罗湖区深南东路医药大厦东侧
华乐大厦四、五、六、二十六层

资产评估报告

中国·深圳

深圳世纪星源股份有限公司：

深圳市德正信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、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用合理的评估方法对 贵公司申报的深圳市罗湖区深南东路医药大厦东侧华乐大厦四、五、六、二十六层房地产于评估基准日（2010 年 11 月 23 日）的市场价值进行评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方及资产占有方概况

委托方名称：深圳世纪星源股份有限公司（以下简称「世纪星源」）

注册地址：深圳市罗湖区发展中心大厦 13 楼

法定代表人：丁芑

注册资本：人民币 91433.3608 万元（实收资本）

经济性质：已上市的中外合资股份有限公司

成立日期：1989 年 5 月 8 日

经营期限：自 1989 年 5 月 8 日起至 2019 年 5 月 8 日止



注册号：440301501127626

经营范围：生产经营各种喷胶布、针刺布、缝编尼纺布、粘合布、纤维裥棉色织、印花布以及服装、服装面料、辅料、配料、纺织制衣设备、仪器仪表、轻纺原材料。

资产占有方名称：深圳世纪星源物业发展有限公司（以下简称「星源物业」）

注册地址：深圳市罗湖区人民南路发展中心大厦 1201-1203 室

法定代表人：丁芑

注册资本：人民币 3,000 万元（实收资本）

经济性质：有限责任公司（台港澳与境内合资）

成立日期：1990 年 3 月 22 日

经营期限：自 1990 年 3 月 22 日起至 2019 年 3 月 22 日止

注册号：440301501134377

经营范围：房地产、家用电器、建筑材料、日用杂品、五金电工器材、交通器材、化工产品、茶叶、丝绸、日用百货、矿产、电子产品、糖烟酒、副食品、饮料、土产品；从事怡都大厦停车场机动车停放服务。

二、其他评估报告使用者

根据「世纪星源」的介绍，评估报告的其他使用者限定为其股东及有关主管部门。

三、评估目的

本次评估系对「世纪星源」申报的深圳市罗湖区深南东路医药大厦东侧华乐大厦四、五、六、二十六层房地产于评估基准日（2010 年 11 月 23 日）的市场价值进行评估，仅作为「星源物业」拟转让该等资产时的参考。

对于将本报告全部或部分作除上述目的以外的其它目的之用的客观性和可行



性，本公司未作研究，故对因此而造成的任何后果不负有责任。

四、评估对象和范围

本次评估对象和范围为：「世纪星源」申报的深圳市罗湖区深南东路医药大厦东侧华乐大厦四、五、六、二十六层房地产。

1、资产于现场查看时的使用情况

华乐大厦位于深圳市罗湖区，北临深南东路，西邻东乐大厦、临近南极路，东邻某停工待建楼盘，南临小区道路；该大厦地处深圳罗湖人民南片区，临近东门及国贸商圈，附近建筑物主要为办公及酒店用房，分布有鸿昌广场、东乐大厦、国贸商业大厦、京鹏酒店、广深宾馆等，周边银行、学校、医院、百货、餐饮等公共及商服配套设施完善，毗邻公交站点，有 1、2、29、85、104、223 等多路公交车途经。

华乐大厦为框剪结构，地上共 28 层，地下 1 层为停车场，地上 1~3 层为商业裙楼，4~26 层为办公用房，27 层与 28 层为餐饮用房，配备有 6 部电梯，中央空调、烟感报警、自动喷淋、消防系统、有线电视、电话等设施。建筑物外墙为条形釉面砖、墙砖及少量玻璃幕墙；大堂地面铺花岗岩、墙面贴大理石、天花为夹板造型吊顶；走廊地面铺花岗岩、墙面刷乳胶漆、天花为矿棉板吊顶；办公区域地面铺地砖、墙面刷乳胶漆、天花为矿棉板吊顶；大厦主要为铝合金门窗、防盗门、木夹板门；卫生间为地砖地面、内墙瓷片到顶、天花为矿棉板吊顶、蹲厕及嵌入式洗面盆。

现场勘察时，该房屋由「星源物业」用于租赁经营，其使用状况未见异常。

本公司关于上述资产于现场查看时的使用情况之说明，系根据我们有限之现场观察和抽查资产占有方相关有限资料而作出的，不代表我们对上述情况的保证或承诺。

2、资产的产权状况

该等房地产已办理深圳市商品房《房地产证》，权证编号为深房地字第 4225057、4225059、4225063 和 4225035 号，证载权利人为深圳世纪星源物业发展有限公司；



宗地号 H116-05，宗地面积 4,358.20 平方米，分摊占地面积分别为 226.84 平方米、216.65 平方米、206.67 平方米和 113.29 平方米，土地用途为公寓式办公楼用地，土地使用年期为 50 年，从 1991 年 8 月 8 日至 2041 年 8 月 7 日；建筑面积分别为 2,027.25 平方米、1,936.21 平方米、1,846.96 平方米和 1,021.44 平方米，房屋竣工于 1996 年 7 月 26 日，用途为办公用房。

本公司关于上述资产产权状况之说明，系我们根据所收集到的有限资料而作出的，我们未对所收集到的资料一一进行查验，我们相信这些资料是真实有效的，但对其可靠性不作任何保证或承诺。

五、价值类型及定义

本次估值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。

六、评估基准日

本项目评估基准日为 2010 年 11 月 23 日。本报告书一切取价标准均为此基准日有效的价格标准。

评估基准日是评估结论成立的重要条件之一，如果评估基准日发生改变，评估结论将发生变化。本次评估基准日系由「世纪星源」确定。

七、评估依据

(一) 行为依据

- 1、「世纪星源」与本公司签订的《资产评估协议书》。



(二) 法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》。
- 2、《中华人民共和国房地产管理法》。

(三) 专业规范

- 1、中国资产评估协会发布的《资产评估操作规范意见（试行）》。
- 2、中华人民共和国财政部财企[2004]20号《关于印发〈资产评估准则—基本准则〉和〈资产评估职业道德准则—基本准则〉的通知》。
- 3、中国资产评估协会发布的中评协[2007]189号《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》。
- 4、中国注册会计师协会发布的会协（2003）18号《关于印发〈注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见〉的通知》。

(四) 产权依据

- 1、深房地字第 4225057、4225059、4225063、4225035 号商品房《房地产证》。
- 2、贵公司提供的相关承诺。

(五) 取价依据及参考资料

- 1、评估师现场勘查记录。
- 2、深圳市房地产市场租售价格调查及相关信息资料。



八、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估拟采用市场法。

市场法是将被评估房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从类似房地产的已知价格，修正得出被评估房地产客观合理价格的一种评估方法。其计算公式如下：

$$P1=P' \times A \times B \times C \times D = P' \times 100 / () \times () / 100 \times 100 / () \times 100 / ()$$

$$P = \Sigma (P1 \times \text{权重系数})$$

式中：

P—被评估房地产评估价格

P1—被评估房地产比准价格

P' —可比交易实例价格

$$A \text{—交易情况修正系数} = \frac{100}{()} = \frac{\text{正常交易情况指数}}{\text{可比实例交易情况指数}}$$

$$B \text{—交易日期修正系数} = \frac{()}{100} = \frac{\text{估价期日价格指数}}{\text{可比实例交易时价格指数}}$$

$$C \text{—区域因素修正系数} = \frac{100}{()} = \frac{\text{待估对象所处区域因素条件指数}}{\text{可比实例所处区域因素条件指数}}$$

$$D \text{—个别因素修正系数} = \frac{100}{()} = \frac{\text{待估对象个别条件指数}}{\text{可比实例个别因素条件指数}}$$

九、评估程序实施过程和情况

(一) 评估工作的起止时间

本次评估工作的开始时间为 2010 年 11 月 23 日，至出具评估报告日结束。其中



外勤截止日为 2010 年 11 月 25 日。

(二) 已执行的主要评估程序

1、自 2010 年 11 月 23 日至 2010 年 11 月 24 日：项目的预备调查，在了解评估目的和评估对象及范围、评估基准日等的基础上接受项目委托，拟定评估方案的过程并制订评估工作计划。

2、自 2010 年 11 月 24 日至 2010 年 11 月 25 日：实地查看实物资产和有关记录，收集相关的法律性文件等资料，并进行市场价格的调查与比较，在此基础上，对所收集的资料进行分析，并根据分析结果确定评估方法，对评估对象于评估基准日的市场价值进行估算和分析。

3、自 2010 年 11 月 25 日至出具评估报告日，编制资产评估结果报告书。经本公司内部审核后出具评估报告。

十、评估前提条件

本报告系在以下评估基准和评估假设及限制条件下制作完成的：

(一) 评估基准

1、申报评估资产的产权是正常的，因而能够进行合法的自由交易，无任何限制或影响交易的他项权利之设置或其他瑕疵。

我们已经对申报资产的产权给予了必要的关注并在本报告中进行了相应的披露，这些有关资产产权或法律权属之表述既不能理解为是关于该等资产之法律意见，也不能理解为是对本评估基准的任何保证，即使在本报告中已经披露了资产的产权已设置了他项权利或存在其他瑕疵，除我们已就其对评估结论的具体影响程度作出特别说明外，我们均未考虑偏离本评估基准对评估结论的实际影响程度。



2、委托方和资产占有方提供的有关本次评估的资料是真实、完整、合法、有效的。

我们的评估在很大程度上依赖委托方、资产占有方提供的有关本次评估的资料，我们对这些资料进行了必要的和有限的抽查验证，我们相信这些资料是真实、完整、合法、有效的，但对其准确性不作保证。

3、所有资产均采用人民币计算价值或价格。

(二) 评估假设

1、除本报告中另有陈述、描述和考虑外，被评估资产的取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定。

2、假设与被评估房地产相关的所有经营活动均能依照国家、省、市人民政府的有关法律、法规的规定和相关行业标准及安全生产经营之有关规定进行。

3、除本报告中另有声明、描述和考虑外，我们未考虑下列因素对评估结论的任何有利或不利之影响：

(1) 评估基准日已有或可能存在的抵押、按揭、担保等他项权利或产权瑕疵或其他对产权的任何限制等因素。

(2) 未来经济环境、市场环境、社会环境等（如国家宏观经济政策、市场供求关系、财政税收政策、内外贸易政策、环境保护政策、金融货币政策等）因素之变化。

(3) 评估对象房地产已知或既定的规划用途、目的和使用的方式、环境等情况之改变，或资产占有方有关与被评估资产直接或间接的任何策略、管理、运营、营销、计划或安排等发生变化。

(4) 特殊的交易方可能追加或减少付出的价格。



(5) 出现战争、自然灾害和其他不可抗力因素。

(6) 资产占有方未列报或未向我们作出说明而可能影响我们对被评估资产价值分析的负债/资产、或有负债/或有资产；或者其他相关权利/或有权利和义务/或有义务等。

4、除在本报告中另有说明外，评估基准日被评估资产被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而资产是处在安全、经济、可靠的环境下，其可能存在或不存在的危险因子均未列于评估师的考察范围，其对评估价值的不利或有利影响均未考虑。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查看，这种查看工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用情况之抽查和有限了解等。评估师并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

(三) 限制条件

1、本公司对评估对象的建筑面积，仅按产权证登记的面积进行评估，本公司未进行实际丈量。

2、关于评估对象房地产，评估委托方或资产占有方均认为于评估基准日是实际存在并归资产占有方所有，同时向我们作出了承诺，我们相信这些承诺，但对其可靠性并不能作出保证。

3、本报告中的预测、预估或经营数据之估计，是基于评估基准日或评估基准日相近时期的市场条件、预期短期需求和供给因素及连续稳定的经营政策、管理状况、经济状况等基础之上的。因此，这些预测或估计将随着将来的条件的不同而改变。

4、报告或本报告复制本的持有者，无出版此报告的权利。



5、除非事先已有明确的书面约定，我们仅为委托方就本报告所载范围内的资产做价值评估，我们的责任和义务也仅限于价值评估，对本次评估所对应的经济行为的相关问题，我们没有义务给予进一步的咨询、证词或出席法庭。

十一、评估结论

本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下，「世纪星源」申报的房地产于评估基准日（2010年11月23日）的市场价值为71,592,500.00元人民币（大写：人民币柒仟壹佰伍拾玖万贰仟伍佰元整），详见下表：

序号	房地产名称	评估单价 (元/m ²)	建筑面积(m ²)	评估总价(元)
1	华乐大厦4层	10,360	2,027.25	21,002,300.00
2	华乐大厦5层	10,390	1,936.21	20,117,200.00
3	华乐大厦6层	10,410	1,846.96	19,226,900.00
4	华乐大厦26层	11,010	1,021.44	11,246,100.00
合计			6,831.86	71,592,500.00

十二、特别事项说明

本报告所载评估结果仅反映评估对象在本次评估目的、价值定义、评估假设及限制条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。本公司认为：下列事项可能会影响评估结论，但在目前情况下本公司无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请本报告使用人和阅读人注意。

1、本报告是关于价值方面的专业意见。「世纪星源」提供了与被评估资产相关的《房地产证》等产权证明文件的复印件。

2、在评估过程中，我们假定被评估房地产的所有权人是在公开市场条件下出售该房地产而合理取得的最可能价格，不包括委估房地产可能附带的租约条款以及房地产所有权人凭借递延条件合约、合作经营、管理协议等附加条件抬高或压低该房地产市场价值的任何情形。

3、未考虑被评估房地产实际交易而发生的相关税费对评估结论的影响。



谨提请本评估报告的使用者注意，当前述各项因素或情况发生变化或者与我们所说明的情况不一致时，评估结果可能会发生重大变化。

十三、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告使用说明

1、本报告的使用权归 委托方所有。委托方或者经 委托方同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估的前提条件、评估依据、特别事项说明和委托方、资产占有方的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对委托方提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但评估师并不具备对该等法律事项表达意见的能力，也没有相应的资格。然而，这些法律事项是我们评估的基础，因此，本报告使用人应当关注这些法律事项，如果不能明白或确信我们对相关法律事项所作的披露或认为相关法律事项比较重要，则应当聘请律师等相应专业的人士提供相关的法律服务。

3、评估基准日被评估资产的建筑面积、使用、保管状况等资料均系委托方与资产占有方提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确作出保证。

4、除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，未经 委托方书面许可或同意，本公司不会将本报告书的全部或部分内容向他人提供或公开。除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，本公司也没有向其他任何第三方解释本评估报告书的义务。



(二) 限制说明

- 1、本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。
- 4、本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

(三) 评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。

十四、评估报告日

本报告主要依据本公司在本次资产评估开始之日至外勤截止日之间所获取的资料而作出。本次资产评估外勤截止日为 2010 年 11 月 25 日，本次评估报告提交日期为 2010 年 11 月 26 日。

附件：

附件一、委托方及资产占有方营业执照复印件。

附件二、产权证明文件。

附件三、委托方及资产占有方承诺函。

附件四、签字注册资产评估师的承诺函。

附件五、资产评估机构资格证书复印件。

附件六、评估机构营业执照复印件。



附件七、参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件。

（本报告所附若干附件均系本报告书的组成部分，具有同等法律效力）

（以下无正文）



(本页无正文)



深圳市德正信资产评估有限公司

中国 深圳

二〇一〇年十一月二十六日

法定代表人:

中国注册资产评估师:



中国注册资产评估师:





附件一 委托方及资产占有方营业执照复印件

企业法人营业执照

编号: N9 0585030

(副 本)

副本

注册号: 41070110000000000000000000000000

河南世纪星光电股份有限公司

名称 住所 法定代表人 注册资本 实收资本 企业类型 经营范围

河南世纪星光电股份有限公司

河南世纪星光电股份有限公司

河南世纪星光电股份有限公司

河南世纪星光电股份有限公司

河南世纪星光电股份有限公司

河南世纪星光电股份有限公司

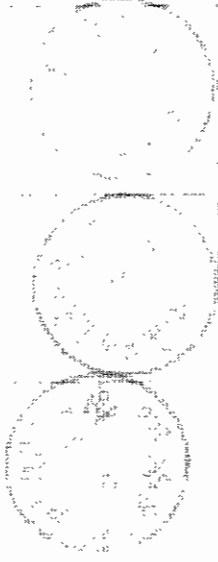
股东 (发起人)

营业期限自 至 成立日期

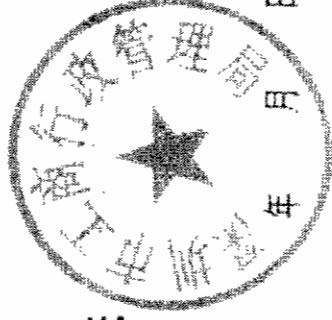
须知

- 1 《企业法人营业执照》是企业合法经营的凭证。
- 2 《企业法人营业执照》分为正本和副本，正本和副本具有同等法律效力。
- 3 《企业法人营业执照》正本和副本应当在经营场所内公开悬挂，接受公众查询。
- 4 《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 5 营业执照遗失、灭失，应当向登记机关申请补领、更换或者注销。
- 6 营业执照应当置于经营场所的醒目位置。
- 7 《企业法人营业执照》经营范围不得超越与注册资本相适应的范围。
- 8 办理注销登记、应当交回《企业法人营业执照》正本和副本。
- 9 《企业法人营业执照》遗失或者损毁，应当向登记机关申请补领。

年度检验情况



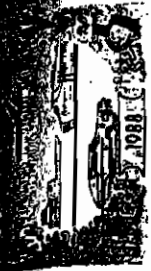
LH001234501509



登记机关



附件二 产权证明文件



根据《中华人民共和国宪法》

及其它有关法律的规定，为保护房地产权利人的合法权益，对权利人申请登记的土地房屋及其它附着物，经调查审定，确认合法，现准予登记，发给此证。



房地产权证

4225057

深房地字第

Handwritten signature



No. 9712881

深圳世纪星源物业发展有限公司

权利人名称	深圳世纪星源物业发展有限公司	
权利人性质	股份制	金额
法定代表人姓名	丁 尧	
身份证类型	标准身份证	
身份证所在地	深圳	
身份证号码	350102510714040	
共 有 权 人	权利人名称	份 额
登记机关	1997年6月7日 登记日期	

宗地号	105
土地位置	罗湖区深南东路医药大厦东
所有权性质	国有
使用权来源	协议
等 级	一级
用 途	公寓式办公楼
用地面积	226.84平方米
共有使用权面积	4358.20平方米
使用年限	50年 自1991年8月8日至2041年8月7日
用地价款	人民币2049.50元/平方米
其 中	出 让 金
	市政配套设施费
	土地开发费

他项权利摘要

该产权是1996年7月26日自建的

深房地字第150/号

深圳发展银行/发展银行深圳分行
97年12月24日

深房地字第97150/号

98年9月25日

深房地字第981070/号

98年9月30日

深房地字第991070/号

99年8月10日

他项权利摘要

深房地字第970030/号
1997年11月11日
深房地字第970082/号
1997年11月11日

2001-118

2000年5月31日

抵押编号: 深房地押字第200010418号
抵押权人: 平安银行
经办人: 2000年4月27日
深圳市规划国土局抵押注销登记专用章

抵押编号: 深房地押字第200013009号
抵押权人: 平安银行
经办人: 2000年4月27日
深圳市规划国土局抵押登记专用章

缴 纳 税 费

抵押编号: 深房地押字第 200130090 号
 抵押权人: 广发银行
 经办人: 2002年5月19日
 深圳市规划与国土资源委员会抵押登记专用章(1)

抵押编号: 深房地押字第 200260203 号
 抵押权人: 广发银行
 经办人: 2002年5月29日
 深圳市规划与国土资源委员会抵押登记专用章(1)

抵押编号: 深房地押字第 200260203 号
 抵押权人: 广发银行
 经办人: 2003年 月 日
 深圳市规划与国土资源委员会抵押登记专用章(1)

抵押编号: 深房地押字第 200361407 号
 抵押权人: 广发银行
 抵押期限: 2003年 月 日至 2003年 月 日
 经办人: 2003年 月 日
 深圳市规划与国土资源委员会抵押登记专用章(1)

抵押编号: 深房地押字第 200361407 号
 抵押权人: 广发银行
 经办人: 2003年 月 18日
 深圳市规划与国土资源委员会抵押登记专用章(1)

抵押编号: 深房地押字第 2005001887 号
 抵押权人: 广发银行
 经办人: 2005年 月 10日
 深圳市规划与国土资源委员会抵押登记专用章(1)

地 界 点 坐 标

编号	X 坐标	Y 坐标	备注
J12/582	19586.79	121888.62	
J11/582	19596.61	121950.10	
J13/582	19665.73	121939.06	
J9/582	19655.92	121877.56	
以下空白			

抵押编号: 深房地押字第 2005001887 号
 抵押权人: 广发银行
 经办人: 2005年 03 月 03 日
 深圳市房地产权登记中心抵押注销登记专用章(1)

抵押编号: 深房地押字第 1D08005375 号
 抵押权人: 任照
 抵押期限: 2008年 6 月 22 日至 2008年 8 月 15 日
 经办人: 任照
 深圳市房地产权登记中心抵押登记专用章(1)

抵押编号: 深房地押字第 1D08005375 号
 抵押权人: 任照
 经办人: 任照
 深圳市房地产权登记中心抵押注销登记专用章(1)

根据《中华人民共和国宪法》
及其它有关法律的规定，为保护房
地产权利人的合法权益，对权利人
申请登记的土地房屋及其它附着物，
经调查审定，确认合法，现准予登
记，发给此证。



房地产权证

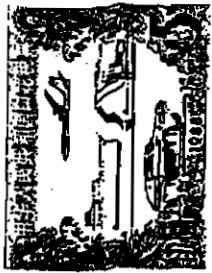
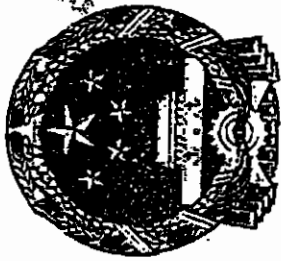
深房地字第



5059

No.9712883

产发核



深圳世纪星源物业发展有限公司

权利人名称	深圳世纪星源物业发展有限公司	
权利人性质	股份制企	额
法定代表人姓名	丁苑	
身份证类型	标准身份证	
身份证所在地	深圳	
身份证号码	350102510714040	
共有权人	权利人名称	份额
登记机关	登记日期	1997年5月3日

土地

宗地号	010601
土地位置	罗湖区南湖街道笋岗村
所有权性质	国有
使用权来源	出让
等级	一级
用途	办公
用地面积	216.65平方米
共有使用权面积	49.5820平方米
使用年限	自1991年11月24日至2041年07月24日止
用地价款	人民币209.550元/平方米
其中	出让金
	市政配套设施费
	土地开发费

他项权利摘要

该产权是1996年7月26日自建的

房屋

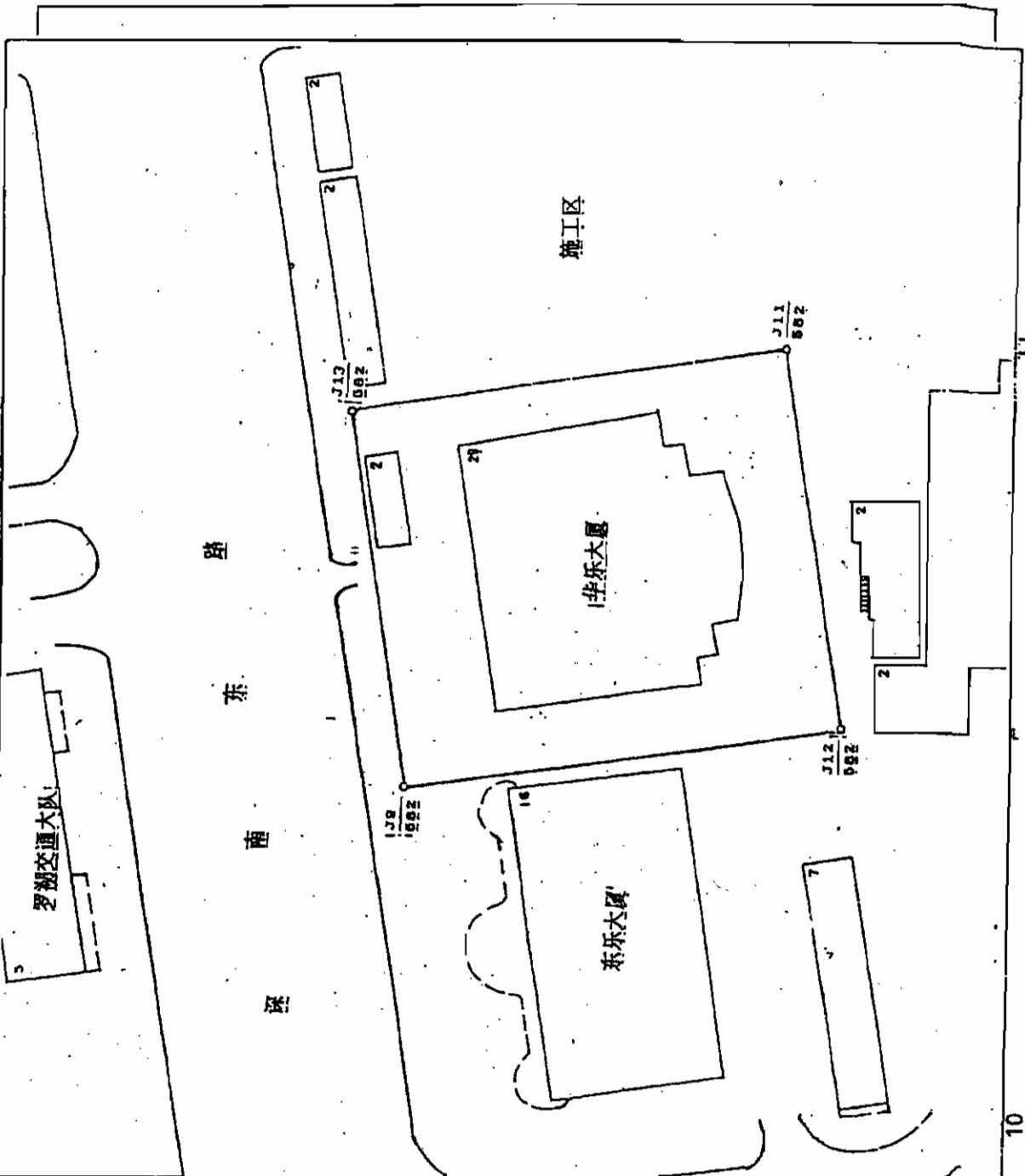
他项权利摘要

缴 纳 税 费

地 界 点 坐 标

编号	X 坐标	Y 坐标	备注
J12/582	19586.79	121888.62	
J11/582	19596.61	121950.10	
J13/582	19665.73	121939.06	
J9/582	19655.92	121877.58	
以下空白			

41



地号: H116-5

比例尺: 1:1000

深圳市独立座标系
黄海高程系



制图者: 姚海英

审核者:

宗地

附图

根据《中华人民共和国宪法》
 及其它有关法律的规定，为保护房
 地产权利人的合法权益，对权利人
 申请登记的土地房屋及其它附着物，
 经调查审定，确认合法，现准予登
 记，发给此证。



房地产权证

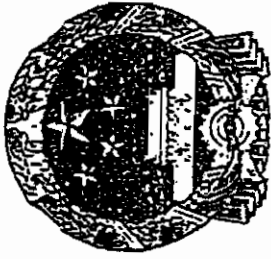
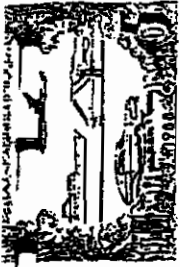
深房地字第



5063

No. 9712884

9788



不

权利人名称	深圳世纪星源物业发展有限公司	
权利人性质	股份制企	全部
法定代表人姓名	丁苑	
身份证类型	标准身份证	
身份证所在地	深圳	
身份证号码	350102510714040	
共有权人	权利人名称	份额
登记机关	登记日期	1997年5月17日

宗地号	H116-05	
土地位置	罗湖区深南东路医药大厦西侧	
所有权性质	国有	
使用权来源	协议	
等级	二级	
用途	公寓式办公楼	
用地面积	206.67平方米	
共有使用权面积	4358.20平方米	
使用年限	50年 自1997年8月8日至2047年8月7日止	
用地价款	人民币2049.50元/平方米	
其中	出让金	
	市政配套设施费	
	土地开发费	

他项权利摘要

该产权是1996年7月26日自建的

他项权利摘要

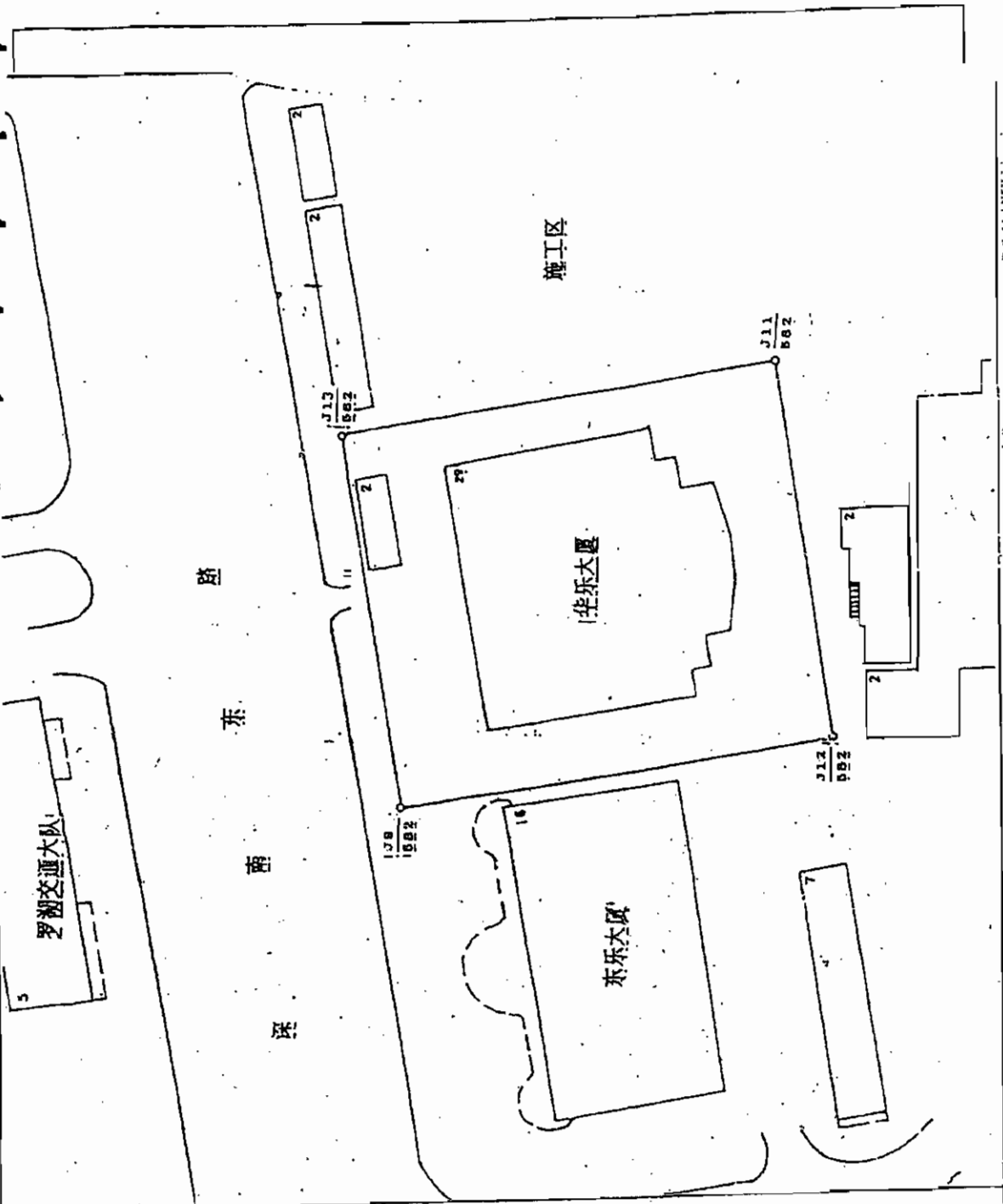
ab

繳納費

地界点坐标

编号	X 坐标	Y 坐标	备注
J12/582	19586.79	121888.62	
J11/582	19596.61	121950.10	
J13/582	19665.73	121939.06	
J9/582	19655.92	121677.58	
以下空白			

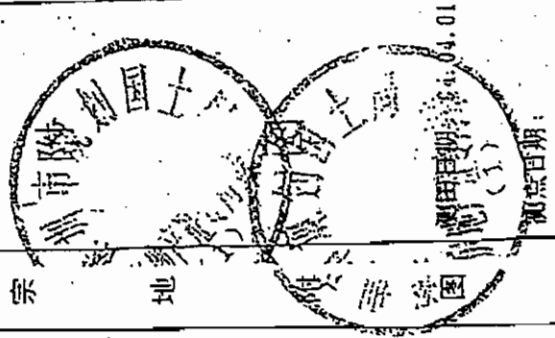
67



地号: H116-5

比例尺: 1:1000

深圳市独立座标系
黄海高程系



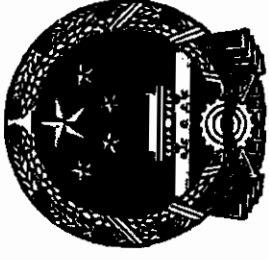
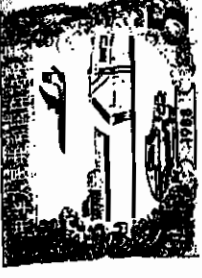
制图者: 陆海英

审核者:

宗地

深圳世纪星源物业发展有限公司		全部	
权利人名称	股份制金额		
权利人性质	丁芄		
法定代表人姓名	标准身份证		
身份证类型	深圳		
身份证所在地	350102510714040		
身份证号码	权利人名称	份额	
共有权人			
登记机关	登记日期	1997年5月10日	

地		宗地号	
土地位置		土地位置	
所有权性质		所有权性质	
使用权来源		使用权来源	
等级		等级	
用途		用途	
用地面积		用地面积	
共有使用权面积		共有使用权面积	
使用年限		使用年限	
用地价款		用地价款	
出让金		出让金	
市政配套设施费		市政配套设施费	
土地开发费		土地开发费	

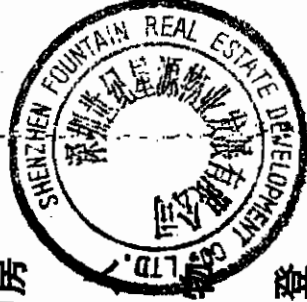


房地产权证

号



No. 9712199



根据《中华人民共和国宪法》

及其它有关法律的规定，为保护房

地产权利人的合法权益，对权利

申请登记的土地房屋及其它附着物

经调查审定，确认合法，现准予登

记，发给此证。



11 8

年 月 日

房屋及其它附着物

宗地支号	名称及栋号	房号	结构	竣工日期	建筑面积 (M ²)	使用面积 (M ²)	建购价款 (元)	分摊用地面积 (M ²)
0027	华乐大厦	二十六层		96.07.26	1021.44		¥1825452.0	132
	以下空白							

他项权利摘要

该产权是1996年7月26日自建的

6961 房屋产权证第 97-0889
 抵押权人：建设银行
 97.7.26 90 抵押
 该房地产已由 抵押
 抵押人：97年6月3日
 规划国土局罗湖分局
 97 房屋产权证 0808
 抵押人：建设银行
 97年7月15日 抵押

房屋地籍字第 970808
 抵押权人：建设银行
 97年7月15日
 抵押人：建设银行
 970808
 97年7月15日

建设银行
 97年7月15日
 抵押人：建设银行
 970808
 97年7月15日

他项权利摘要

房屋地籍字第 991048
 抵押人：建设银行
 99.6.30
 抵押人：建设银行
 99.6.30
 房屋地籍字第 991048
 抵押人：建设银行
 99.6.30
 抵押人：建设银行
 99.6.30

房屋地籍字第 991048
 抵押人：建设银行
 99.6.30
 房屋地籍字第 991048
 抵押人：建设银行
 99.6.30
 房屋地籍字第 991048
 抵押人：建设银行
 99.6.30

抵押编号：房屋地籍字第 991048
 抵押权人：建设银行
 99年6月28日
 抵押人：建设银行
 991048
 抵押编号：房屋地籍字第 991048
 抵押权人：建设银行
 99年6月28日
 抵押人：建设银行
 991048
 抵押编号：房屋地籍字第 991048
 抵押权人：建设银行
 99年6月28日
 抵押人：建设银行
 991048

房屋地籍字第 991048
 抵押人：建设银行
 99.6.30
 房屋地籍字第 991048
 抵押人：建设银行
 99.6.30
 房屋地籍字第 991048
 抵押人：建设银行
 99.6.30

地界点坐标

缴纳税费

编号	X 坐标	Y 坐标	备注
J12/582	19586.79	121888.62	
J11/582	19596.61	121950.10	
J13/582	19665.73	121939.06	
J9/582	19655.92	121877.58	
以下空白			

抵押编号: 100221538 年 月 日

抵押权人: 陈发祥 (盖章)

抵押期限: 自 年 月 日至 年 月 日

抵押地点: 深圳市福田区资源局抵押登记专用章 (1)

抵押编号: 200221538 号

抵押权人: 洪加 (盖章)

抵押期限: 07 年 4 月 15 日

抵押地点: 深圳市福田区抵押登记专用章 (1)

抵押编号: 深房地押字第 1D07019700 号

抵押权人: 何庆国

抵押期限: 年 月 日至 年 月 日

抵押地点: 2007 年 06 月 22 日

抵押地点: 深圳市房地产权登记中心抵押登记专用章 (1)

抵押编号: 深房地押字第 1D07019700 号

抵押权人: 任 (盖章)

抵押期限: 年 月 日至 年 月 日

抵押地点: 深圳市房地产权登记中心抵押登记专用章 (1)



附件三 委托方及资产占有方承诺函

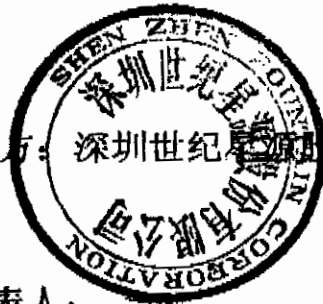
资产评估委托方承诺函

深圳市德正信资产评估有限公司:

因资产转让事宜, 我公司委托你公司对该经济行为所涉及的深圳市罗湖区深南东路医药大厦东侧华乐大厦四、五、六、二十六层进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估, 我公司承诺如下, 并承担相应的法律责任:

- 1、资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定;
- 2、严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告;
- 3、不干预评估工作。

委托方: 深圳世纪星源股份有限公司



法定代表人:

2010年 11月 23日

资产占有方承诺函

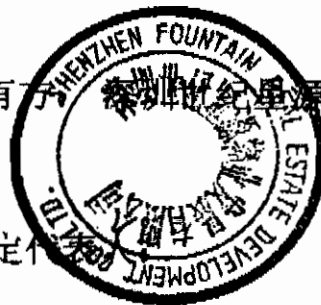
深圳市德正信资产评估有限公司:

因资产转让事宜,深圳世纪星源股份有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的本公司资产深圳市罗湖区深南东路医药大厦东侧华乐大厦四、五、六、二十六层进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估,我公司承诺如下,并承担相应的法律责任:

- 1、所提供的权属文件及其他资料真实、准确、完整;
- 2、本公司申报评估的资产权属均属本公司所有;提供的资产权属证明文件合法有效;
- 3、本次委托评估范围内的资产均已在资产评估协议书中列报,不重不漏;
- 4、不干预评估工作。

资产占有方 深圳世纪星源物业发展有限公司

法定代



2010年 11月 23日



附件四 签字注册资产评估师的承诺函

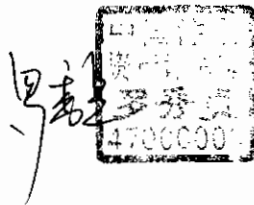
注册资产评估师承诺函

深圳世纪星源股份有限公司：

受 贵公司委托，本公司对 贵公司申报的深圳市罗湖区深南东路医药大厦东侧华乐大厦四、五、六、二十六层房地产于评估基准日（2010年11月23日）的市场价值进行了认真的评定估算，并形成了资产评估报告书。在资产评估报告书载明的评估目的及价值定义、评估前提条件下，我们承诺如下：

- 1、 具备相应的执业资格。
- 2、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 3、 对评估对象及其涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、 评估结论合理。
- 7、 评估工作未受到干扰并独立运行。

中国注册资产评估师：



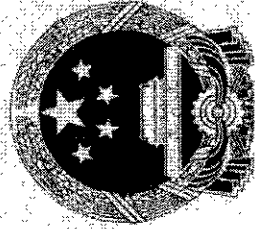
中国注册资产评估师：



二〇一〇年十一月二十六日



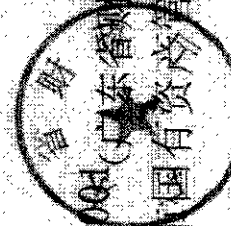
附件五 资产评估机构资格证书复印件



资产评估 资格证书

(副本)

证书编号: 47020004 (广东省财政厅代章)
批准机关: 深圳市国有资产监督管理委员会
发证日期: 1999年9月23日



机构名称	深圳市德正信资产评估有限公司
办公地址	深圳市福田区农林路与侨香路交界口深国投广场写字楼塔楼
首席合伙人 (法定代表人)	王鸣志
批准文号	深国资办[1999]179号
资产评估范围:	各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估。

序列号: 00003055

中华人民共和国财政部统一印制

证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准深圳市
德正信资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2008]360号 证书编号：0200007001

发证时间： 年 月 日

序列号：000022



附件六 评估机构营业执照复印件

企业法人营业执照

(副 本) 副本1

注册号 440301103060320

深圳市德正恒资产评估有限公司

深圳市福田区梅林路新城市广场B座1001室
 德正恒, Dezhengheng

王峰

100万元

100万元

有限责任公司

企业资产、无形资产、机器设备、房产、土地、机械器具、流动资产、无形资产

名称 住所 法定代表人姓名 注册资本 实收资本 企业类型 经营范围

一九九九年十一月十五日

一九九九年十一月十五日 至 一九九九年十一月十五日

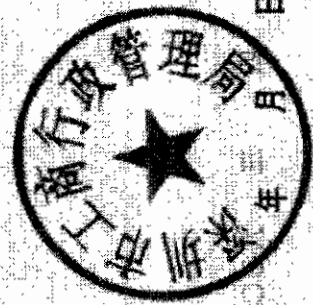
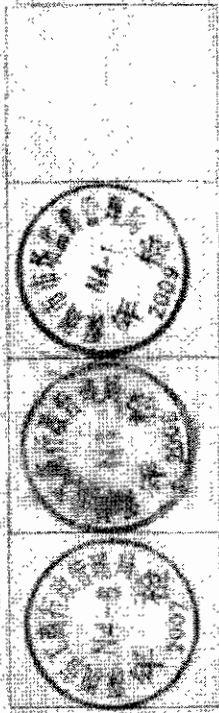
成立日期 营业期限



须知

1. 《企业法人营业执照》是企业法人资格和合法经营的凭证。
2. 《企业法人营业执照》分为正本和副本，正本和副本具有同等法律效力。
3. 《企业法人营业执照》正本应当置于企业住所或营业场所。
4. 《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
5. 营业执照发生丢失、灭失向公司登记机关申请变更或补领《企业法人营业执照》。
6. 每年三月一日起至六月三十日，应当参加年检。
7. 《企业法人营业执照》被吊销后，不得开展经营活动或变更经营范围。
8. 经营范围变更登记，应当提交《企业法人营业执照》正本和副本。
9. 《企业法人营业执照》遗失或损毁的，应当在公司登记机关规定的期限内申请作废，申请作废。

年度检验情况



年 月 日

深圳市工商行政管理局



附件七 参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件

参加本评估项目人员名单：

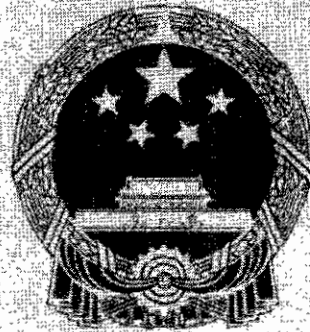
房地产组：李清华

参加本评估项目的审核人员名单：

石永刚

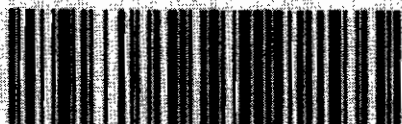
本报告由中国注册资产评估师 罗秀贞 石永刚 签署。

CPU



中华人民共和国 注册资产评估师证书

The People's Republic of China
Certificate of Certified Public Valuer



9471743457515



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓名: 罗秀贞

性别: 女

身份证号: 1103011949062504

机构名称: 深圳市德正信资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 47000003

发证日期: 2006年8月4日

初次注册时间: 1998年7月20日

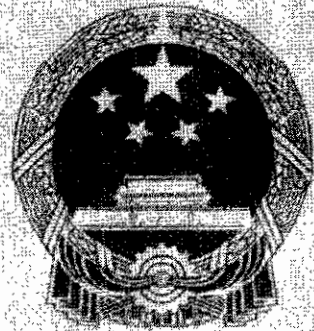
本人签名:

本人印鉴:

罗秀贞

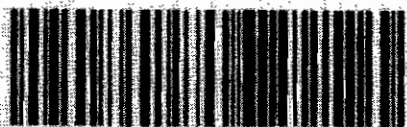


CPU



中华人民共和国 注册资产评估师证书

The People's Republic of China
Certificate of Certified Public Valuer



4528342910595



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓名: 石永刚

性别: 男

身份证号: 610104197102136117

机构名称: 北京(中国)资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 47000224

发证日期: 2006年12月15日

初次注册时间: 1998年6月12日

本人签名:

本人印鉴:

石永刚

