

深圳市零七股份有限公司
拟进行资产转让所涉及的
深圳市现代之窗大厦裙楼 5 层商场
房地产市场价格
评估报告

德正信专评报字[2013]第 014 号

评估基准日:2013 年 7 月 25 日

报告提交日期: 2013 年 7 月 29 日



DZX International Appraisal Limited

德正信国际资产评估有限公司

2/F, Office Tower 1, SZITIC Square

No. 69 Nonglin Road, Futian District, Shenzhen, China 518040

中国深圳市福田区农林路69号深国投广场写字楼1号塔楼二层 邮编:518040

Tel +86 (755) 82256682 / Fax +86 (755) 82355030



目 录

第一册、评估报告

注册资产评估师的声明	1
评估报告摘要	1
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、 评估对象和评估范围	2
五、 价值类型及其定义	4
六、 评估基准日	4
七、 评估依据	4
八、 评估方法	5
九、 评估程序实施过程 and 情况	7
十、 评估前提条件	7
十一、 评估结论	9
十二、 特别事项说明	10
十三、 评估报告使用限制说明	10
十四、 评估报告日	11
报告附件	
附件一 委托方及资产占有方企业法人营业执照	
附件二 评估对象涉及的主要权属证明资料	
附件三 委托方及资产占有方的承诺函	
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	
附件六 评估机构法人营业执照副本	
附件七 参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件	



第二册、评估说明

第一部分、关于评估说明使用范围的声明

第二部分、企业关于进行资产评估有关事项的说明

第三部分、评估范围和资产清查情况的说明

第四部分、评估技术说明

第五部分、评估结论及其分析

注册资产评估师的声明

深圳市零七股份有限公司：

受 贵公司委托，本公司对 贵公司拟进行资产转让事宜所涉及的由 贵公司申报的深圳市福田区现代之窗大厦裙楼 5 层商场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，我们对资产评估结果承诺如下，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、负债清单由委托方、资产占有方（或者产权持有单位）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。

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、特别事项和使用限制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进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

8、 被评估资产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。

深圳市零七股份有限公司
拟进行资产转让所涉及的
深圳市现代之窗大厦裙楼 5 层商场
房地产市场价值

评估报告摘要

德正信专评报字[2013]第 014 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[2013]第 014 号评估报告书，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。

深圳德正信国际资产评估有限公司接受 深圳市零七股份有限公司（以下简称「零七股份」）的委托，对「零七股份」申报的深圳市福田区现代之窗大厦裙楼 5 层商场房地产于 2013 年 7 月 25 日的市场价值进行评估，仅作为「零七股份」拟进行资产转让时之参考。根据本公司与「零七股份」订立的《资产评估业务约定书》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、市场调查与询证等必要的评估程序。本公司的评估是建立在「零七股份」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「零七股份」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。

本次评估对象和评估范围为：「零七股份」申报的深圳市福田区现代之窗大厦裙楼 5 层商场房地产。

该房地产位于深圳市福田区华强北路与振华路交汇处，已领取深圳市市场商品房《房地产证》，权证编号为深房地字第 3000668640 号，证载权利人为深圳市零七股份有限公司和深圳市零七投资发展有限公司，证载房地产建筑面积 2,967.32 平方米，房地产用途为商业，竣工日期为 2001 年 12 月 20 日。房地产所占用的土地使用权宗地号为 B213-0050，宗地面积 6,769.8 平方米，土地用途为商业、办公、单身公寓，使用年限 50 年，从 1995 年 10 月 6 日至 2045 年 10 月 5 日止。目前，评估对象房地产由单一承租方（租赁期限自 2007 年 5 月 1 日起至 2017 年 4 月 30 日止）整体包租后分割转租，用于数码配套产品及电子元器件的经营，由经营方自行装修。现场勘查时，房地产的使用情况未见异常。

根据委托方的情况说明，该房地产由「零七股份」和深圳市零七投资发展有限公司共同享有完整、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。

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估主要采用收益法对「零七股份」申报的评估对象进行评估。

本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在被评估资产按照法定用途/现有实际用途持续经营/使用和本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下：采用收益法评估的评估对象于评估基准日 2013 年 7 月 25 日的评估值为：7,965 万元人民币（大写金额为：人民币柒仟玖佰陆拾伍万元整）。

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

1、根据委托方提供的有关《房屋租赁合同》：承租方租赁深圳市福田区现代之窗大厦五楼（建筑面积 2,967.32 平方米）用于商场，房屋租赁期限 10 年，自 2007 年 5 月 1 日至 2017 年 4 月 30 日。

根据《中华人民共和国合同法》、《城市房屋租赁管理办法》及有关法律法规的规定，租赁物在租赁期间发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力。本次采用收益法评估时，对有租约限制的，租约期内的房地产租金采用租约所确定的租金；租约期外的租金采用市场正常客观租金，同时未考虑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。

2、评估值未考虑与本次评估目的相对应的经济行为实现时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。



德正信专评报字[2013]第 014 号

深圳市零七股份有限公司

拟进行资产转让所涉及的

深圳市现代之窗大厦裙楼 5 层商场

房地产市场价值

评估报告

深圳市零七股份有限公司：

深圳德正信国际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，采用收益法，按照必要的评估程序，对 贵公司拟进行资产转让所涉及的由 贵公司申报的深圳市福田区现代之窗大厦裙楼 5 层商场房地产于 2013 年 7 月 25 日的市场价值进行了评估。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

本次评估的委托方即资产占有方。

企业名称：深圳市零七股份有限公司（以下简称「零七股份」）

注册地址：广东省深圳市华强北路现代之窗大厦 A 座 25 楼

法定代表人：练卫飞

注册资本： 230,965,363.00 元人民币

实收资本： 230,965,363.00 元人民币

企业类型： 上市股份有限公司（证券代码 000007）

经营期限：自 1983 年 3 月 11 日起至 2033 年 3 月 11 日止

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）；自有物业租赁；环保产品的技术开发；信息咨询（不含限制项目）；项目投资（不含限制项目）；矿业投资；矿产品的销售（不含专营、专控、专卖商品）。经营进出口业务。

「零七股份」系根据国家有关的法律规定，经深圳市人民政府办公厅深府办（1988）1594 号文批准，于 1988 年 11 月 21 日在深圳赛格集团所属的达声电子有限公司基础上改制成立；1992 年 4 月 13 日经中国人民银行深圳经济特区分行批准，「零七股份」发行人民币普通股票并于深圳证券交易所上市。

2010 年 1 月，经深圳市市场监督管理局核准，深圳市赛格达声股份有限公司更名为深圳市零七股份有限公司。

目前公司的主营业务为：矿产品销售、酒店经营、物业管理。公司投资控股的公司分别有深圳市格兰德酒店有限公司、厦门亚洲海湾酒店投资管理有限公司、深圳市零七物业管理有限公司、深圳市广众投资有限公司等六家公司。

二、其他评估报告使用者

根据「零七股份」的介绍，评估报告的其他使用者包括依照法律法规之相关规定，对评估报告所对应经济行为负有审批、核准、备案等职责的国家行政机关；依法引用评估报告的其他中介机构（如会计师事务所、律师事务所、证券承销机构等）；法律法规规定的不确定使用者。

三、评估目的

本次评估系对「零七股份」申报的深圳市福田区现代之窗大厦裙楼 5 层商场房地产于 2013 年 7 月 25 日的市场价值进行评估，仅作为「零七股份」拟进行资产转让之参考。

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、评估对象和评估范围

本次评估对象和评估范围为：「零七股份」申报的深圳市福田区现代之窗大厦裙楼 5 层商场房地产。

评估对象和评估范围与前述评估目的中所述的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

1、被评估资产的产权和权益状况：

该房地产位于深圳市福田区华强北路与振华路交汇处，已领取深圳市市场商品房《房地产证》，权证编号为深房地字第 3000668640 号，证载权利人为深圳市零七股份有限公司和深圳市零七投资发展有限公司，证载房地产建筑面积 2,967.32 平方米，房地产用途为商业，竣工日期为 2001 年 12 月 20 日。房地产所占用的土地使用权宗地号为 B213-0050，宗地面积 6,769.8 平方米，土地用途为商业、办公、单身公寓，使用年限 50 年，从 1995 年 10 月 6 日至 2045 年 10 月 5 日止。目前，评估对象房地产由单一承租方（租赁期限自 2007 年 5 月 1 日起至 2017 年 4 月 30 日止）整体包租

后分割转租，用于数码配套产品及电子元器件的经营，由经营方自行装修。

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。

2、被评估资产于现场查看时的使用情况：

现代之窗大厦由深圳市赛格达声房地产开发有限公司开发建设，位于深圳市福田区华强北路与振华路交汇处，地处深圳华强北商圈，距赛格电子市场和华强北电子世界不到 300 米，占地面积 6,769.80 平方米，建筑面积 82,600 平方米，高约 100 米。物业用途为商业、办公和单身公寓，设 13 部日本进口高速电梯、2 部观光梯和 14 部扶梯，室内停车位约 500 个。其中现代商务（小型办公空间），建筑面积约 21,000 平方米；现代中心（写字楼），建筑面积约 37,000 平方米；现代科技之窗（主题商场—赛博数码广场）5 层裙楼，建筑面积约 16,000 平方米，1 层主营手机、数码产品及其配件，2-5 层为高科技产品汇展中心，主营数码配件、耗材、外设和电子元器件产品。是深圳华强北商业街标志性建筑之一。

建筑物外墙为进口玻璃幕墙、铝板幕墙，部分花岗岩及面砖；大堂铺砌花岗岩，墙身为进口大理石，造型天花；卫生间地面及墙身铺设瓷砖至天花；变电源供电，低压系统联络，并配有大容量发电机组保证供电可靠性及在紧急状态下的消防和疏散；楼宇内设置消防报警系统、自动喷洒系统、防排烟及消防广播系统；采用进口空调电脑全自动控制；通讯设置结构化布线系统，实现高速数据与语音。

楼宇周边商业氛围浓郁，分布有大型购物中心、银行、酒店、餐饮、医院、学校、电信等配套设施。深圳地铁 1 号线（罗宝线）、2 号线（蛇口线）、3 号线（龙岗线），公交 13 路、212 路、212 路短线、212 路快线、216 路、225 路、234 路区间、238 路、302 路、302 路区间、317 路、317 路区间 A、317 路区间 B、385 路、9 路在附近途经设站。

评估对象位于现代之窗大厦裙楼第 5 层，楼地面铺设瓷砖，墙面及天花乳胶漆，轻钢龙骨矿棉板吊顶，格栅日光灯照明，内部采用玻璃、铝合金或轻钢分隔为若干天花至地面相对独立的档位用于电子产品的交易，主营数码配件、耗材、外设和电子元器件。

现场勘查时，上述房地产的使用情况未见异常。

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。

五、价值类型及其定义

本次估值的价值类型为市场价值。

所谓市场价值系指自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。即某项资产按下列条件进行交易，在公开市场上可合理取得的最可能的价格：

- 1、 用法律许可的货币进行交易。
- 2、 有自愿的卖方和自愿的买方。
- 3、 一次性付款，且无附带条件下完成交易。
- 4、 买卖双方对资产的现状、市场供求状况、行情等情况都有充分的了解。且有合理的推广、选择、洽谈及促成交易的经济环境和时间。
- 5、 交易完成期间的市场状况、价格水平及其他情况，与评估基准日没有重大变化。
- 6、 不考虑具有特殊利益情况下的交易安排，交易双方均在市场信息充分、理性和非强制情况下进行自由交易。

六、评估基准日

本项目评估基准日为 2013 年 7 月 25 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「零七股份」确定。

七、评估依据

（一）行为依据

「零七股份」与本公司签订的《资产评估业务约定书》。

（二）法规依据

- 1、 中华人民共和国国务院 1991 年 91 号令《国有资产评估管理办法》。
- 2、 原国家国有资产管理局以国资办发[1992]36 号文发布的《国有资产评估管理办法施行细则》。

3、国务院办公厅国办发[2001]102号《转发财政部〈关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见〉的通知》以及财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作的意见》。

4、财政部第14号部长令《国有资产评估管理若干问题的规定》。

5、国务院国有资产监督管理委员会第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》。

6、《中华人民共和国公司法》。

7、国家现行的有关税收法规。

（三）专业规范

1、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》。

2、中国资产评估协会发布的中评协[2007]189号《资产评估准则—评估报告》。

3、中国资产评估协会发布的中评协[2007]189号《资产评估准则—评估程序》。

4、中国资产评估协会发布的中评协[2007]189号《资产评估准则—业务约定书》。

5、中国资产评估协会发布的中评协[2007]189号《资产评估准则—工作底稿》。

6、中国资产评估协会发布的中评协[2007]189号《资产评估准则—不动产》。

7、中国资产评估协会发布的中评协[2008]218号《企业国有资产评估报告指南》。

8、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、「零七股份」提供的相关声明及承诺。

2、深房地字第3000668640号《房地产证》。

（五）取价依据及参考资料

1、「零七股份」提供的有关《房屋租赁合同》。

2、《资产评估常用数据与参数手册》第二版（1998年北京科学技术出版社）。

3、评估师现场勘查及市场调查取得其他有关资料。

八、评估方法

根据《资产评估准则—不动产》，注册资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选

择资产评估方法。

（一）市场法的适用性分析

所谓市场法系指在市场上选择若干相同或近似的资产作参照物，针对影响资产价值的各项因素，将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综合分析各项调整结果，确定被评估资产的评估值的一种评估方法。

本次评估对象为附带租约的集中式商业房地产，处于建筑物裙楼的第五层，建筑面积 2,967.32 平方米，其利用现状及预期用途以提供数码产品及配套、耗材和外设、电子元器件的营业场所为主。房地产所处商圈内同类物业多以业主采用包租方式将物业整体租赁给经营公司，再由经营公司利用市场资源组织分租为主。目前，评估对象所处的华强北片区内，本公司未收集到同类或同等规模的物业交易资料，故本次评估不宜采用市场法。

（二）收益法的适用性分析

收益法系根据经济学中的预期收益原理，即某宗房地产的客观合理价格或价值，为该房地产的产权人在拥有房地产的期间内从中所获得的各年收益的现值之和。也就是先预计评估对象未来存续期间的正常净收益，然后选用适当的折现率将其折现的估价时点后进行累加。

根据评估对象的产权状况、使用状况、所收集的市场资料等情况，本次评估适宜采用收益法进行评估。

（三）成本法的适用性分析

成本法基于替代原理，即作为购买某特定资产的替代选择，人们可以去建造一个与该资产相同的或具有相同功能的资产。即在现时条件下重新购置一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，所得的差额作为被评估房屋评估值的评估方法。

考虑到被评估房地产的实际利用方式及其市场状况，本次评估不宜采用成本法。

（四）其他衍生评估方法的适用性分析

假设开发法又称为剩余法、倒算法或预期开发法，是将被估房地产开发后的预期价值扣除预期的正常投入费用、正常税金和合理利润后，以剩余部分的价值作为依据测算房地产评估值的方法。假设开发法主要适用于具有投资开发或再开发潜力房地产的评估，通常涉及待开发土地、在建工程或拆迁改造等资产的评估。本次评估对象为

已建成且业态相对稳定的附带租约房地产，不适宜采用假设开发法评估。

（五）评估方法的选择

根据此次评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估主要采用收益法对「零七股份」申报的深圳市福田区现代之窗大厦裙楼 5 层商场房地产的市场价值进行评估。

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 2013 年 7 月 24 日至出具评估报告日结束。其中外勤截止日为 2013 年 7 月 27 日。

（二）已执行的主要评估程序

1、自 2013 年 7 月 24 日至 2013 年 7 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 2013 年 7 月 25 日至 2013 年 7 月 27 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，对市场价值进行估算和分析。

3、自 2013 年 7 月 27 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、被评估资产的产权均是正常的，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该等资产或其中部分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所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和资产占有方所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、假设与被评估资产相关的所有经营活动均能依照有关法律、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）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）被评估资产目前的或既定的用途、目的和使用的方式、规模、频率、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（如经营策略、管理方式、经营计划等）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，以下情况均被假设处在正常状态下：

（1）所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏在地下的建筑物基础和管网、放置在高压电附近的设施设备、不宜拆封的资产以及在我们实施现场查看时暂未作业的资产均被认为是正常的。

（2）实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的。

(3) 被评估资产均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、可靠的环境之下，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、维护记录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、 评估报告所列示的评估值，脱离本次评估范围的单独使用或其他非全部的任何组合使用都将使评估值无效。

2、 对被评估资产的数量，我们进行了抽查核实，并在此基础上进行评估。

本公司对有产权证的资产如土地使用权、房地产的面积按产权证登记的面积进行评估，本公司均未进行实际丈量。

就所有由我们此次评估资产的数量而言，资产占有方管理当局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。如果资产的实际数量与本报告所载资产数量不相符，评估价值将会发生变化。

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，在被评估资产按照法定用途/现有实际用途持续经营/使用和本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下：采用收益法评估的评估对象于评估基准日 2013 年 7 月 25 日的评估值为：7,965 万元人民币（大写金额为：人民币柒仟玖佰陆拾伍万元整）。

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、根据委托方提供的有关《房屋租赁合同》：承租方租赁深圳市福田区现代之窗大厦五楼（建筑面积 2,967.32 平方米）用于商场，房屋租赁期限 10 年，自 2007 年 5 月 1 日至 2017 年 4 月 30 日。

根据《中华人民共和国合同法》、《城市房屋租赁管理办法》及有关法律法规的规定，租赁物在租赁期间发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力。本次采用收益法评估时，对有租约限制的，租约期内的房地产租金采用租约所确定的租金；租约期外的租金采用市场正常客观租金，同时未考虑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。

2、评估值未考虑与本次评估目的相对应的经济行为实现时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，尽管我们对资产占有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、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系资产占有方提供，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 2013 年 7 月 27 日，本次评估报告日为 2013 年 7 月 29 日。

附件：

附件一、委托方及资产占有方企业法人营业执照。

附件二、评估对象涉及的主要权属证明资料。

附件三、委托方及资产占有方的承诺函。

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。

附件六、评估机构法人营业执照副本。

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）



(此页无正文)

深圳德正信国际资产评估有限公司

法定代表人：

中国 深圳

中国注册资产评估师：

二〇一三年七月二十九日

中国注册资产评估师：

附件一 委托方及资产占有方企业法人营业执照



附件二 评估对象涉及的主要权属证明资料

附件三 委托方及资产占有方的承诺函

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

深圳市零七股份有限公司：

受 贵公司委托，本公司对 贵公司拟进行资产转让事宜所涉及的由 贵公司申报的深圳市福田区现代之窗大厦裙楼 5 层商场房地产，以 2013 年 7 月 25 日为基准日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：

二〇一三年七月二十九日

附件五 资产评估机构资格证书

附件六 评估机构法人营业执照副本



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：

石永刚

参加本评估项目的审核人员名单：

王鸣志

本报告由中国注册资产评估师 石永刚、杨化栋 签署。