

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
评估说明

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

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
评估说明
目 录

内 容	页 次
第一部分、 关于评估说明使用范围的声明.....	1
1、关于专用说明材料使用范围的声明.....	2
2、本说明有关术语释义如下	2
第二部分、 企业关于进行资产评估有关事项的说明	3
一、 委托方与资产占有方概况.....	4
二、 关于经济行为的说明	4
三、 关于评估对象与评估范围的说明.....	4
四、 关于评估基准日的说明.....	5
五、 可能影响评估工作的重大事项说明.....	5
六、 资产及负债清查情况和结果说明.....	5
七、 资料清单	5
第三部分、 评估范围和资产清查情况的说明	7
一、 评估对象与评估范围说明.....	8
(一) 评估对象与评估范围内容	8
(二) 实物资产的分布情况及特点	8
(三) 影响资产清查和调查事项及处理方法	9
(四) 资产清查和调查结论	9
第四部分、 评估技术说明	10
一、 资产概况	11
二、 产权和权益状况	11
三、 现场查勘情况	12
四、 评估方法	12
(一) 市场法的适用性分析	12
(二) 收益法的适用性分析	12
(三) 成本法的适用性分析	13
(四) 其他衍生评估方法的适用性分析	13
(五) 评估方法的选择	13
五、 区域市场描述	13



六、 华强北商圈发展阶段动态分析.....	14
七、 深圳华强北电子专业市场现状.....	16
(一) 华强北电子专业市场现状	16
(二) 华强北商圈的发展特点及有利条件	19
(三) 华强北电子专业市场面临的困境与不利因素	20
八、 华强北商圈面临的重要转型.....	21
九、 市场租金调查	22
十、 评估过程	23
(一) 估算有效毛租金收入	23
(二) 估算房地产运营费用	25
(三) 收益年限的确定	26
(四) 选用适当的折现率	26
(五) 评估计算	26
十一、 房地产评估结果	27
第五部分、 评估结论及其分析.....	28
一、 评估结论	29
二、 评估结论成立的条件	29
(一) 评估基准	29
(二) 评估假设	29
(三) 限制条件	30
三、 评估报告使用限制说明.....	31
(一) 评估报告使用说明	31
(二) 限制说明	32
(三) 评估报告有效期	32



第一部分、关于评估说明使用范围的声明



1、关于专用说明材料使用范围的声明

评估说明仅供企业国有资产评估项目监管单位备案核准评估项目使用、评估业务监管机关检查评估机构工作之用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

2、本说明有关述语释义如下

「零七股份」指本次资产评估的委托方及资产占有方深圳市零七股份有限公司。

「本公司」指深圳德正信国际资产评估有限公司。

「元」指人民币元。

深圳德正信国际资产评估有限公司

二〇一三年七月二十九日



第二部分、企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方与资产占有方概况

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、关于经济行为的说明

本次评估系对「零七股份」申报的位于深圳市福田区现代之窗大厦裙楼5层商场于2013年7月25日的房地产市场价格价值进行评估，仅作为「零七股份」拟进行资产转让时了解其市场价值之参考。

三、关于评估对象与评估范围的说明

本次评估对象和评估范围为：「零七股份」申报的位于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。

四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日为2013年7月25日。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

被评估房地产不存在对评估结果产生重大影响的其他事项。

被评估房地产由「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。

六、资产及负债清查情况和结果说明

「零七股份」为配合此次资产评估，于2013年7月25日成立了清查小组，和深圳德正信国际资产评估有限公司的评估人员一起对申报评估的房地产于评估基准日进行了账实清理盘点工作。

清查结果为：1）账实相符；2）资产范围与经济行为涉及的评估范围一致。

七、资料清单

「零七股份」已向深圳德正信国际资产评估有限公司提供下述资料：

- 1、「零七股份」的营业执照及简介。
- 2、与本次评估范围相关的《房地产证》复印件。
- 3、与本次评估范围相关的《房屋租赁合同》复印件。
- 4、「零七股份」出具的承诺函及有关说明。
- 5、其他与资产评估相关的资料。



（以下无正文）

委托方：深圳市零七股份有限公司

负责人：

日期：2013 年 7 月 26 日



第三部分、评估范围和资产清查情况的说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

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。

(二) 实物资产的分布情况及特点

1、实物资产的产权和权益情况

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。

2、实物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。

（三）影响资产清查和调查事项及处理方法

本次评估未考虑以下因素可能对资产清查结果造成的影响：

- 1、所欠负的抵押、按揭或担保等可能影响的资产清查的任何限制。
- 2、清查范围仅以资产占有方提供的评估明细表为准，未考虑资产占有方此次提供的财产清单以外可能存在的资产以及或有资产和或有负债。
- 3、对有产权证的资产如土地使用权、房地产的面积仅按产权证登记的面积进行评估，本公司均未进行实际丈量。
- 4、对房屋建筑物仅观测其外观，对可能存在的内在结构性变化未进行测定。
- 5、由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在本公司考虑的范围之内。

（四）资产清查和调查结论

通过资产清查，本公司认为资产清查结果与「零七股份」提供的资产清查情况基本一致。



第四部分、评估技术说明

一、资产概况

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。

现代之窗大厦（赛博宏大数码广场）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。

二、产权和权益状况

该房地产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。

三、现场查勘情况

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。

四、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。

五、区域市场描述

华强北是深圳的重要商圈。

狭义华强北包括南起深南路，北至红荔路的这一段华强北路及两侧。广义的华强北指东起燕南路，西至华富路；南接深南路，北抵红荔路的一片区域，有时还包括深南路路南的临街建筑，如统建楼和世贸广场等。这片区域大约南北长930米，东西宽1560米，面积约1.45平方公里。是我们国家交易额最大的商业街，产业的聚集带来了流通的繁荣，闻名中外的华强北堪称中国最大的电子产品交易一条街，是我国和世界范围最有影响力的电脑硬件、电子元件市场之一，是珠三角乃至中国

电子业的“窗口”。从行政区划上，华强北隶属于福田区。

华强北是由始建于 1982 年的上步工业区改造而来。当时由于深圳特区成立不久，因此城区面积很小，上步工业区相当于市郊。当时原电子工业部、兵器部、航空局、广东省电子局等单位迅速进驻，成立了一系列的电子工业企业，并建成了爱华、京华、华发等大厦。这时，还没有华强北的概念，此处以电子工业生产为主。

1986 年深圳市人民政府、广东省和电子工业部以省市所属的电子企业和部属电子企业为基础，吸收其他部门所属电子企业参加，组建深圳电子集团公司，1988 年 1 月深圳电子集团公司正式更名为赛格电子集团，1988 年 3 月 28 日成立了赛格电子配套市场，当时由来自深圳本地和内地的 160 多家厂商以及 10 家港商，以自营自销、联营代销的方式经营。此时形成了华强北的雏形，上步工业区也从一个工厂区变成了一个国内举足轻重的电子元器件交易市场。

此后，电子产品一直较为畅销。赛格通信市场、爱华电脑城、国际电子城专业市场、华强电子世界、中电信息时代广场、远望数码商城、都会电子城、新亚洲电子商城、华强新广场、华强三店相继开业，据统计，目前华强北共有各类专业市场 24 个，专业市场面积超过深圳全市总量的 1/5，其中经营面积 1 万平方米以上的大型商场有 14 家，是电子配套、家电、珠宝、钟表、服装等专业市场聚集的商业旺区。每日的客流量在 50 万人次以上，日资金流量达 10 亿元人民币。

六、华强北商圈发展阶段动态分析

华强北商圈发展经历了四个阶段。

第一阶段：1988 年—1998 年。从赛格电子配套市场创建到华强电子世界开业。这十年，华强北电子专业市场从无到有，以赛格电子配套市场为代表。虽然其后有深圳通信市场、爱华电脑城、国际电子城、万商电脑城、中电信息时代广场等陆续开业，但维持了十年赛格一家独大的局面。在这过程中，伴随着大批工厂的外迁和厂房功能的改造，华强北逐步完成了由工业区向商业区的转变。

第二阶段：1998 年—2005 年。1998 年，以赛格广场即将落成、赛格电子市场搬迁为契机，华强电子世界利用华强集团厂房进行改造，市场招商获得巨大成功。区别于赛格的元器件与数码并重、以数码产品为主，华强电子世界以电子元器件作为市场主营产品。华强北开始出现赛格、华强双雄并峙的局面。其后，以经营电子元器件为主的都会电子城、新亚洲电子商城于 2003 年、2004 年先后开业，在华强

北路的西侧形成了以华强电子世界为龙头的电子元器件交易中心，市场经营面积达10万平方米以上。

在华强北东侧，伴随着赛格电子市场扩容及品牌战略扩张，以及远望数码商城、太平洋安防通讯市场、赛博宏大数码广场、中电数码商城、明通数码通信市场开业，加上此前的赛格通信市场、万商电脑城等，华强北路东侧，形成了以电脑、手机、各类数码产品以及相关配套产品为主的数码产品交易中心，市场经营面积达10万平方米以上。与此同时，伴随着数码产品市场的集聚，大批手机数码产品渠道商云集华强路东侧，经营手机数码产品的门店鳞次栉比。

至此，华强北形成了华强北路东西两侧数码产品和电子元器件错位经营、各有侧重、互为支持的市场局面。同时在这过程中，华强北业态发生着巨大的变化。2002年底，家电连锁巨头国美电器进驻华强北，与此前开业的家电市场顺电一起，与电子专业市场互相呼应。铜锣湾百货、茂业百货的开业，进一步完善了华强北的业态，上步工业区作为工业区的功能已经发生根本的转变，一个以电子信息产品交易为特色、包括百货、服装、超市、餐饮、娱乐多种业态并存商业街区已经形成，华强北已经成为全市最为重要的中心商业区。

第三阶段：2005年—2009年。2006年，华强北的一个有代表性的事件，是2001年开业、并以其SHOPING-MAIL模式迅速扩张、在全国产生巨大影响的铜锣湾在华强北的总店歇业，其物业由京基地产收购，开办龙胜手机批发市场，同时，6万平方米的高科德数码城呼之欲出。结合2001年的万佳百货退出兴办远望数码城，2005年的东方时尚广场退出兴办明通数码通信市场，2006年的女人香退出兴办桑达数码通信市场，华强北一个百货业和电子专业市场（手机产品市场）此消彼长的业态发展趋势已是十分明显。同时，2006年以经营电子元器件为特色的华强电子世界、新亚洲电子商城的扩容，商铺价位之高，市场反应之热烈，出乎人们意料之外。反映了人们对于华强北电子专业市场未来的信心和期望。

第四阶段：2009年以后。随着电子信息产业内部结构的调整，软件产业和信息服务开始主导电子信息产业。其产值比重日益高于硬件制造业，华强北商圈业迎来了大量软件产业，方案制造商，产品设计公司等，至此形成了一个软件开发、产品设计、产品封装、产品分销等电子产业链连锁商圈。

七、深圳华强北电子专业市场现状

(一) 华强北电子专业市场现状

1、专业市场电子产品业态营业规模

华强北商圈是深圳8大商圈之一，也是“中国电子第一街”。创造了国内同类市场四个全国第一：销售额第一、电子专业市场经营面积第一、经营电子产品种类第一、商业覆盖率第一。

由华强北价格指数有限公司普查结果可知：到2012年底，华强北电子专业市场已发展到17家，总营业面积已发展到36万平方米以上（不包括规模较小的专业市场）。日客流量近百万人次，电子类产品年销售额1500亿元以上，从业人员近25万。华强北电子专业市场概况如下：

综合类：

市场	业主	经营者	营业面积 (平方米)	经营范围
赛格电子市场	赛格集团为主的多业主	深圳赛格股份有限公司	48000	电子元器件、仪表工具、电脑整机、配件、外设、数码产品、通讯器材、安防等
华强电子世界二店	华强集团	华强电子世界有限公司	53000	电子元器件与IT数码产品

资料整理：华强北指数 (www.hcsindex.org)

元器件类：

市场	业主	经营者	营业面积 (平方米)	经营范围
华强电子世界	华强集团	华强电子世界有限公司	43000	电子元器件与IT产品
都会电子城	深圳市中昊源实业发展有限公司	深圳市中昊源实业发展有限公司	18000	电子元器件、仪器仪表、工具、辅料
新亚洲电子商城	深圳新亚洲实业发展有限公司	深圳新亚洲实业发展有限公司	34000	电子元器件
华强地铁电子中心	明诚地产	明诚地产	8000	元器件

资料整理：华强北指数 (www.hcsindex.org)

电脑数码类：

市场	业主	经营者	营业面积 (平方米)	经营范围
万商汇数码城	中电公司等	万商汇实业有限公司	21000	电脑数码产品
赛博宏大数码广场	赛格达声	赛博数码经营有限公司	12000	通讯、数码、电子

资料整理：华强北指数 (www.hcsindex.org)

通信手机类：

市场	业主	经营者	营业面积 (平方米)	经营范围
深圳通信市场	赛格集团	深圳市赛格集团有限公司	4000	通信器材、手机及配件
远望数码商城	华联发	深圳市远望技工贸公司(香港)集团有限公司	30000	手机、数码产品、电脑、电子类产品及配件
明通数码城	桑达电子集团	深圳市明香投资有限公司	12000	移动通信、IT
曼哈数码通讯市场	华联发	曼哈公司	3000	手机及配件
龙胜手机批发中心	京基地产	龙胜手机批发中心管理有限公司	8000	手机及配件
桑达通信数码城	桑达电子集团	桑达电子集团	7000	手机及配件
高科德数码城	京基地产	高科德数码城有限公司	24000	手机及配件

资料整理：华强北指数 (www.hcsindex.org)**其它：**

市场	业主	经营者	营业面积 (平方米)	经营范围
国际电子城	赛格集团	深圳市金斯泰投资发展有限公司	3800	仪器、耗材、安防、办公设备、数码产品
太平洋安防通讯市场	京华公司	深圳市理昌实业有限公司	6500	安防通信器材
万商电器城 万商电脑城	多家业主	深圳市天盈实业有限公司	14000	音响、电器、电脑、通讯
华强电子世界三店	华强集团	华强电子世界有限公司	12000	安防、LED、电脑、数码、通讯和 IC

资料整理：华强北指数 (www.hcsindex.org)**2、专业市场电子产品业态品类分布**

通过华强北价格指数有限公司 2012 年对华强北各大专业电子市场的普查数据可知：目前电子元器件依然是华强北专业市场主要的经营品类，占比高达 50.14%，但较以往数据相比，电子元器件企业占比有所下降；其次数码产品，占比为 18.96%。由于山寨手机的没落，手机及周边产品分销企业占比快速下降，本次调查结果仅为 11.50%。

3、价格指数预示华强北电子产品交易价格走低

由华强北价格指数显示：截至 121210 期，2012 年华强北中国电子市场价格综合指数平均报 95.87 点，环比 2011 年下跌 3.12%。其下降的主要原因是①市场需

求下降，而库存高企，导致市场供给大于需求；②华强北的专业市场主要还处于分销领域的末端，当市场需求不景气时，利润空间被压缩，没有突出华强北市场的前沿性和先导性，未能成事新产品、新技术的发布中心。③专业市场与商户企业同质化严重，市场竞争主要是价格的竞争，没有从消费者的需求出发，为消费者提供更多的增值服务。



资料来源：华强北指数 (www.hcsindex.org)

4、华强北商圈出现“软化”趋势

伴随着世界电子信息产业的“软化”趋势，即软件产业和信息服务业开始成为信息产业的主导；硬件的功能作用发挥及其发挥程度主要取决于软件的功能水平并表现出软件技术快速、大面积扩散和渗透的倾向。在这种产业格局的影响下，华强北商圈也出现了“软化”趋势，一些方案公司、软件公司开始进驻华强北，同时电子元器件分销企业为了增强企业的竞争力，纷纷与方案公司合作，或者自己组建工程师队伍，使得华强北整个软件企业、方案公司数量得到大幅增加。

5、华强北分销商的利润空间被进一步压缩

由华强北指数调查数据可知：电子元器件分销企业平均销售额为 1031 万，其中柜台企业为 609 万，写字楼企业为 1797 万。与 2011 年相比，电子元器件分销企业的销售额下降 2.3%；其中 36.84% 的企业销售额出现负增长，高于销售额增长的企业比例 22.46%。

在企业净利润方面：电子元器件分销企业的净利润为 3.31%，其中企业亏损面达到 21.1%，亏损率主要在 5%以内。与 2011 年相比，电子元器件分销企业绝大多数出现利润率下降，占比为 42.11%，利润率略有上升的企业仅为 13.36%。

（二）华强北商圈的发展特点及有利条件

1、产业集群效应明显

华强北商圈集中了集中了赛格、华强、新亚洲、赛博、桑达等十几家专业市场，是由多个电子元器件市场、数码产品市场、手机批发市场共同组成的综合性电子专业市场。如今华强北已成为产品设计、方案设计、软件设计、产品封装、产品发布、产品分销、物流等电子信息产业各环节企业的聚集地，已经成为深圳电子信息产业重要的技术来源与市场支撑。

2、电子专业市场品类全，各有侧重、错位经营

从专业市场经营的侧重点商看：目前大致分为两种类型，一种是以经营消费电子终端产品为主，如电脑及外部设备、数码产品、手机等，经营模式包括零售和批发，如赛格电子市场、万商电器城、赛格通信市场、远望数码城等，这些专业市场主要集中在华强北路东侧，形成了以电脑、手机、各类数码产品以及相关配套产品为主的数码产品交易中心；另一种是主要经营电子生产资料为主，如电子元器件、工具设备、仪器仪表等，以企业采购为主，还包括对下游分销商的批发，如华强电子世界、都会电子城、新亚洲电子城等属这一类型，主要集中在华强北路西侧。

3、专业的市场定位，强大的市场影响力

华强北作为“中国电子第一街”，在政府指导下，市场发展中始终建立以电子信息产业为中心，形成了全球最大的元器件实体市场集散中心，电子产品分销中心，在国内同类市场创造了销售额、经营电子产品种类、经营面积、商业覆盖率等多个第一。

4、地理位置优越，信息灵通

首先，深圳是中国最主要电子信息产业基地，具有明显的产业聚群优势。经过 30 年的发展，电子信息产业已成为深圳经济的战略性、基础性和先导性支柱产业，也是深圳经济社会发展的重要驱动力。

其次，华强北毗邻香港，信息灵通。与香港联系的方便使市场与国际市场保持密切的联系，国际新技术、新产品能够以最快的速度出现在华强北，直接影响企业

的产品开发、生产。其次，深圳毗邻港澳、电子信息产业的研发与设计可以更好地贴近应用市场、融合于技术创新环境。

(三) 华强北电子专业市场面临的困境与不利因素

1、深圳终端产品专业市场呈现多区域发展模式

深圳经过 30 年的改革开放，经济得到快速发展，目前已形成了东门、人民南、华强北、福田中心、南山文化中心、华侨城、宝安中心和龙岗中心等八大商圈，这八大商圈基本都有自己电子产品的分销市场。而从消费者的消费行为与习惯上看：电子产品的消费者主要是以便利导向型和品质导向型为主，在品牌分销渠道足够丰富的条件下，便利性是消费者考虑的最重要因素。因此，深圳终端电子产品专业市场的多区域发展模式对华强北是一个重要的分流和冲击。尤其是一些建立百货、购物中心的店中店和品牌店，优雅的购物环境、良好的购物体验增加了消费者购买效用而深受喜爱。其次，电商模式染指电子产品也是对传统市场的一个重要考验。

2、华强北元器件分销领域面临重大转型与迁移

随着互联网的发展，电子元器件采购商的采购模式正在慢慢转变，现在通过 QQ、MSN、电话、邮件、传真等方式直接告知供应商，对于一些小批量/紧缺货物料也由供应商帮忙寻找，因此来华强北实体市场来看货、找货的供应商也变得越来越少。再加上，前几年华强北“山寨”产品充斥市场，给华强北市场带来严重的信誉问题，许多供应商都尽可能的与华强北脱离关系，因此许多分销商逐渐退出专业市场而选择一些写字楼，电子元器件柜台数占比由 2007 年的 55% 下降到今年的 50%。

其次，这几年电商模式疯狂席卷各个分销领域，在 2012 年电子元器件市场需求出现低迷时，分销商纷纷电商模式寻求分销转型以自救，加速了电子元器件分销商退出专业市场。一旦元器件分销商退出专业市场，退出华强北将使华强北的产业集群效应不再，华强北未来的发展也将面临重要危机。

3、专业市场的经营模式仍停留在商业物业模式上

华强北的多数市场经营者是将电子专业市场仅仅作为商业物业来经营的，从观念上没有在生产性服务业的高度来认识电子专业市场。经营商业物业，关心的是租金和管理费收入，并不关心电子制造业生产方式的转变、供应链管理的要求等等。

在经营商业物业的观念指导下，市场的经营方式主要还是商业物业的出租和管理，市场以出租柜台、商铺方式为主，商户以一般交易为主，市场的经营始终处于

“物业→包装→招商→收租”的经营模式，是一种商业物业的经营，主要满足商场内的安全与环境整洁需要，不了解商户的需求，更不了解消费者和厂家的需求。另外，商户分散经营，也没有从整体的产业链、供应链上考虑，商场应有的综合服务功能和管理功能还远远没有发挥出来。随着跨国公司元器件分销模式进入中国，专业市场面临着转型的压力。能否认识和适应全球电子信息产品供应链和物流方式的变化，制定正确的专业市场发展战略，推动电子专业市场的与时俱进，对华强北电子专业市场的经营管理者是一个挑战。

4、专业市场同质化严重，抗风险能力弱

华强北电子专业市场存在的同质化经营、低水平竞争的问题依然十分突出，房地产行业的发展带来大批商业物业需要寻求出路，随着电子信息产业发展所带来的巨大市场需求，电子专业市场的业态模式被广泛复制、克隆，电子专业市场的增加，大大分流了商户资源和采购商资源。市场容量制约市场规模，电子专业市场成交额的增长速度，赶不上市场扩容的速度。电子专业市场的不断扩张，专业市场商铺供应量的不断增长，造成了商户营业额下降。

而这种同质化严重的问题，导致华强北抗风能力弱，因此一旦有什么风吹草动，几乎是连片遭殃。如2009年受山寨手机的落幕影响，直接导致各大专业市场出现大量的退租现象。在今年全球宏观经济不景气，电子元器件受此影响市场需求出现下滑，导致整个华强北专业市场的销售额出现下滑。

5、土地使用权性质及交通改造

华强北原属深圳上步工业区，许多商场楼宇的土地性质依然是工业用地，这些工业用地的产权将在2013年1月前后到期，深圳市相关部门至今没有准予办理续期手续。土地产权续期只有“业主将目前的商业楼宇恢复到过去的工业厂房才予受理”。因此土地使用权问题将如何解决，是困扰着市场业主的一大问题。

从2013年1月开始，纵穿整条华强北路的深圳地铁7号线工程将封闭华强北路的机动车道，三年的封路将给华强北商圈带来更多的变数。如其他终端产品专业市场的兴起，电子元器件迁移等，如果处理的不好将使华强北走向衰弱。

八、华强北商圈面临的重要转型

深圳华强北正面临重大的转型。能否认识和适应全球电子信息产品供应链和物流方式的变化，制定正确的专业市场发展战略，实现电子专业市场的转型，推动电

子专业市场的与时俱进，创新发展，对深圳市政府，电子行业从业人员来说是一个巨大挑战。

华强北商圈的转型不仅要有市场的无形之手，也要有政府的有形之手。由政府进行规划、引导来加速华强北转型，减少华强北转型中带来的时间成本和降低转型“阵痛”，对未来华强北商圈进行合理规划和改造。

有关专家认为：华强北的转型需要从几个角度进行把握：①以经营消费电子终端产品为主，如电脑及外部设备、数码产品、手机等；②以经营电子生产资料为主，如电子元器件、工具设备、仪器仪表等，以企业采购为主，还包括对下游分销商的批发。综合这两个分销领域进行合理规划，引导华强北商圈的转型升级；③稀释品牌效应，丰富业态，引进珠宝、生活用品、服装展示等，把华强北打造成时尚之都，而不仅仅是电子一条街。根据深圳商业的发展规划，明确指出重点发展传统商业旺区，将华强北打造成为类似于北京王府井那样的国际知名五星级街区。

据深圳市轨道办负责人蒋群峰介绍，华强北立体街道完工后，将形成地上一层、地下三层的立体街道，街道景观将进一步提升。地下第一层为商业区，地下第二层为地铁1、2号线，地下第三层为地铁7号线。此外，7号线投入试运营后，还将考虑在该片区建设空中连廊等，形成名副其实的立体街道。

九、市场租金调查

评估人员通过对市场调查，华强北专业市场的租金由于业态分布、楼层不同而差别较大，此外与建筑物的格局、平面形式也存在一定关系。作为依赖柜台分销模式的华强北电子市场，对外出租柜台、隔档或房间主要按使用面积计算租金，根据业内人士的经验数据，由工业厂房改建的电子市场其空间利用率相对较高，卖场的使用面积与建筑面积之比约在1:1.3~1:1.5之间，新建的电子市场（商场）基于消防、环保及物流空间等设计上的考虑，实际使用面积占建筑面积的比例会有所下降，约在1:2.3~1:2.8之间。目前，受整体市场环境和地铁施工的影响，华强北专业市场的租金与2011年相比普遍出现下降的趋势，部分商铺仅有过往的50%~70%，与此同时，空置率也有所上升。

目前，与被评估房地产类似业态的专业市场（3~4层）其隔档月租金约在4,800~9,000元左右（实用约8~10M²），房间月租金约在5,500~11,000元左右（实用约8~12M²），换算为建筑面积，估算的租金标准约为240元~360元/平方

米·月。随着楼层的增加，其租金标准有所降低。

十、评估过程

考虑到评估对象所处的片区范围内尚无同类或同等规模的物业交易资料，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，本次评估主要采用收益法进行评估。

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。也就是先预计估价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。

净收益为租赁收入扣除维修费、管理费、保险费和有关税费。

租赁收入指有效毛租金收入。有效毛租金收入在金额上等于按合同约定或正常租金水平估算的年租赁收入扣除免租期及空置率后的实际收入；维修费、管理费、保险费和有关税费参照估价时点市场上类似房地产的一般费用水平确定。

采用收益法评估，其计算公式为：

$$P = \frac{A}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^t} \right]$$

其中：P 为评估单价（元/M²）

A 为每单位出租面积的年纯收益

r 为出租物业的折现率

t 为预期的收益年限

（一）估算有效毛租金收入

根据「零七股份」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。计租时间从 2007 年 7 月 1 日开始，即免租期（装修期）为 2007 年 5 月 1 日至 2007 年 6 月 30 日。租金第一年按建筑面积每平方米每月 70 元，第二年按建筑面积每平方米每月 80 元，第三年开始租金在上年租金的基础上按 5% 递增。

《房屋租赁合同》同时约定：承租方支付两个月的租赁保证金，预交一个月的房屋租金。从 2007 年 6 月 1 日起按月缴纳物业管理费、空调费、房屋本体维修基金

以及所发生的水、电、排污等费用。

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。

按照上述《房屋租赁合同》的约定计算，评估基准日至2014年4月30日期间，被评估房地产租金水平为102.10元/平方米·月；2014年5月1日至2015年4月30日期间，房地产租金水平为107.21元/平方米·月；2015年5月1日至2016年4月30日期间，房地产租金水平为112.57元/平方米·月；2016年5月1日至2017年4月30日期间，房地产租金水平为118.20元/平方米·月。

根据评估人员的市场调查，周边类似物业（3~4层）的市场租金平均约在240元~360元/平方米·月之间。考虑评估对象的所处区域、楼层差异、体量规模及建设标准和平面布局，参考同类物业的租金水平及其发展趋势，结合经营项目的特点及功能定位，本次评估设定的租金状况如下：

2017年5月1日至2018年4月30日，租金标准取市场正常租金水平为180元/平方米·月；其后的10年内（即2018年5月1日至2027年4月30日），月租金标准在上年的基础上平均递增5%；此后由2027年5月1日开始，达到租金稳定期，至该房地产土地使用权终止日期2045年10月5日，其月租金标准与2027年保持一致，即293.20元/平方米·月。

实际评估测算时，为计算方便，在被评估房地产租金递增年限内，首先将等比序列递增的月租金转换为等额方式的月租金，并按下式计算：

$$a' = a \times \frac{r}{r-s} \left[1 - \frac{(1+s)^n - 1}{(1+r)^n - 1} \right]$$

其中：a' 为转换后的等额月租金

a 为评估设定的租金递增起始基数（即第一年每月每平方米租金）

r 为出租物业市场价值的折现率，本次评估取6%

s 为租金逐年递增幅度，以百分比表示，本次评估取5%

n 为评估设定的租金递增的次数

经上述计算后，2014 年 5 月 1 日～2017 年 4 月 30 日按等比序列递增的月租金转换为等额方式的月租金为 107.09 元/平方米·月；2017 年 5 月 1 日～2027 年 4 月 30 日按等比序列递增的月租金转换为等额方式的月租金为 221.17 元/平方米·月；2027 年 5 月 1 日及以后年度的月租金为 293.20 元/平方米·月。

（二）估算房地产运营费用

被评估房地产对外租赁时，主要产生的运营费用包括营业税及教育附加费、维修费、管理费、保险费等，根据深圳市房地产出租的相关规定并参照评估基准日类似房地产的一般费用水平确定。其中：

城市房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发〔1986〕90 号）与《财政部税务总局关于房产税若干具体问题的解释和暂行规定》（〔86〕财税地字第 008 号）所载确定年征收标准为：房地产购建价 $\times 70\% \times 1.2\%$ 。

营业税：根据《中华人民共和国营业税暂行条例》（国务院令 第 540 号）所载确定年征收标准为：年有效毛收入 $\times 5\%$ 。

城建税及教育附加：根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发〔1985〕19 号）所载确定城建税年征收标准为：营业税 $\times 7\%$ ；根据《征收教育费附加的暂行规定》（国发〔1986〕50 号）所载确定教育费附加年征收标准为：营业税 $\times 3\%$ ；根据《广东省深圳市人民政府办公厅关于印发〈深圳市地方教育附加征收管理暂行办法〉的通知》（深府办〔2011〕60 号）所载确定地方教育费附加年征收标准为：营业税 $\times 2\%$ 。

印花税：根据《中华人民共和国印花税暂行条例》（国务院令〔1988〕第 11 号）所载确定年征收标准为：年有效毛收入 $\times 0.1\%$ 。

维修费、保险费：分别根据物业管理行业惯例以及保险行业收费惯例，取有效毛租金收入 $\times 0.3\%$ 及房地产购建价 $\times 0.1\%$ 。

租赁管理费：根据被评估房地产的预期营运模式，取年有效毛收入 $\times 4\%$ 。

土地使用税：根据《深圳市地方税务局 深圳市财政委员会 深圳市规划和国土资源委员会关于调整我市城镇土地使用税纳税等级范围的通告》（深地税告〔2009〕4 号）所载确定年征收标准为：土地面积 $\times 30$ 元/平方米。

(三) 收益年限的确定

该房地产所占用的土地使用权使用年限为 50 年，从 1995 年 10 月 6 日至 2045 年 10 月 5 日止。自评估基准日起算，取剩余土地使用年限 32.17 年为其收益年限。

(四) 选用适当的折现率

折现率采用安全利率加风险调整值法确定。即：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

本次评估以同花顺 iFinD 提供的 2013 年 7 月 25 日 20 年偿债期的中国固定利率国债收益率 4.0411% 作为无风险报酬率。考虑到该房地产的区位优势，风险报酬率取 2%，折现率取整为 6%。

(五) 评估计算

具体计算过程如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	项目或计算内容	代号	计算基础或公式			比率	数值			
一	建筑面积(m²)	S _B					2,967.32			
二	用地面积(m²)	S _L					6,769.80			
三	购建总价(元)	C					79,650,000			
四	收益年限(年)	n					0.75	3.00	10.00	18.42
		n1	评估基准日/ 租赁开始日				2013/7/25	2014/5/1	2017/5/1	2027/5/1
		n2	租约截止日/ 收益分段日/ 收益到期日				2014/4/30	2017/4/30	2027/4/30	2045/10/5
五	折现率	r	安全值	4.04%	合计	6.04%				
			风险值	2.00%	取值	6.00%				
1	分段年有效毛收入(元/m²)	R _e	R _e =R _g ×(1-α)				1,225.23	1,285.08	2,521.30	3,166.57
1.1	年潜在毛收入(元/m²)	R _g	R _g =R _m ×12				1,225.23	1,285.08	2,654.00	3,518.41
1.2	月租金(元/m²)	R _m					102.10	107.09	221.17	293.20
1.3	租金 递增(减)率	β				5.00%				
1.4	空置率	α							5.00%	10.00%
2	年运营费用 (元/m²)	C	C=ΣC _i , i=1, 2, 3, …, 9				443.29	449.27	572.89	637.42
2.1	城市房产税 (元/m²)	C ₁	购建价×70%			1.20%	225.48	225.48	225.48	225.48
2.2	营业税(元/m²)	C ₂	年有效毛收入			5.00%	61.26	64.25	126.07	158.33
2.3	城建税及 教育附加	C ₃	营业税			12.00%	7.35	7.71	15.13	19.00
2.4	印花税 (元/m²)	C ₄	年有效毛收入			0.10%	1.23	1.29	2.52	3.17
2.5	维修费 (元/m²)	C ₅	年有效毛收入			0.30%	3.68	3.86	7.56	9.50
2.6	保险费 (元/m²)	C ₆	购建价			0.10%	26.84	26.84	26.84	26.84

序号	项目或计算内容	代号	计算基础或公式	比率	数值			
2.7	土地使用税 (元/m ²)	C ₇	土地面积	30.00	68.44	68.44	68.44	68.44
2.8	经营 管理费(元/m ²)	C ₈	年有效毛收入	4.00%	49.01	51.40	100.85	126.66
3	年保证金 利息收入(元/m ²)	C ₉	$R_m \times (1-a) \times 2 \times 1$ 年期存款利率	3.00%	6.13	6.43	12.61	15.83
4	分段年 净收益(元/m ²)	A	$A=R_e-C$		788.07	842.24	1,961.02	2,544.98
5	分段 收益单价(元/m ²)	P _a	$P=A \times [1-(1+r)^{-n}] \div r$		562.00	2,251.00	14,433.00	27,913.00
	分段 评估单价(元/m ²)				562.00	2,154.75	11,600.04	12,527.11
6	评估 单价(元/m ²)	P			26,843.90			
7	评估值(元)	V	$V=P \times S_b$		79,650,000			

据上表，评估对象房地产的市场价值为79,650,000 元。

备注：

上表中，“建筑面积”、“用地面积”根据深房地字第 3000668640 号《房地产证》载明的建筑面积计算。

“购建总价”根据评估计算结果采用迭代方式确定。

“空置率”的取值，考虑了租约期限外适当的免租期、招租时限以及周期性或不定期对房地产进行改造装修对房屋租赁收益的影响。

“年保证金利息收入”，按照两个月的租赁保证金乘以评估基准日一年期存款利率计算。

十一、房地产评估结果

「零七股份」申报的深圳市福田区现代之窗大厦裙楼 5 层商场房地产于评估基准日的评估值为79,650,000 元人民币。



第五部分、评估结论及其分析

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）。

二、评估结论成立的条件

评估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评估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，即使在评估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、除评估报告中另有陈述、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、除评估报告中另有声明、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、除在评估报告中另有说明外，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评估报告所载资产数量不相符，评估价值将会发生变化。

3、评估报告中的预测、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、报告或评估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，我们仅为委托方就评估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。

三、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告使用说明

1、评估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评估报告的每一个组成部分，评估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评估报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注评估报告书中价值定义、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、评估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评估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，评估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评估报告书时外，未经委托方书面许可或同意，本公司不会将评估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评估报告书时外，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、评估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、评估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) 评估报告有效期

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。