

深业沙河（集团）有限公司与沙河实业股份有限公司就广东省深圳市南山区“鹤塘小区-沙河商城城市更新项目”签订搬迁补偿协议事宜所涉及的沙河菜市场综合楼一至六层物业

资产评估报告

深国众联评报字（2013）第 3-036 号

深圳市天健国众联
资产评估土地房地产估价有限公司
二〇一三年九月六日
中国·深圳



目 录

声 明.....	1
摘要.....	3
资产评估报告.....	9
一、委托方、产权持有单位概况及其他评估报告使用者	9
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程 and 情况	16
九、评估假设	17
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	21
十二、评估报告使用限制说明	22
十三、评估报告日	23
评估报告附件.....	24



声 明

一、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。

二、本资产评估报告中的分析、意见和结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

三、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。

四、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。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。

五、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事人的责任。

六、注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

七、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验；评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果；注册资产评估师本人及其业务助理人员已对评估对象做了必要的现场调查、勘察与核实。

八、注册资产评估师对被评估资产的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，但不对被评估资产的法律权属做任何形式的保证。

九、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，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评估对象可实现价格的保证。

十、评估对象的土地使用权面积及房屋建筑物面积以委托方及产权持有单位提供的产权文件为准，我公司并未对其面积进行实地测量。



十一、委托方及产权持有单位对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责。如委托方及产权持有单位提供的资料中存在虚假或隐瞒事实真相等行为，本评估结果无效，由此引起的相关后果由委托方及产权持有单位负责，本公司不承担相关的法律责任。

十二、产权持有单位存在的可能影响资产评估结论的有关事项，在委托评估时未作特殊说明、而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。

十三、本评估报告必须完整使用。本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

十四、未征得本评估机构书面同意，评估报告的全部或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。



深业沙河（集团）有限公司与沙河实业股份有限公司就广东省深圳市南山区“鹤塘小区-沙河商城城市更新项目”签订搬迁补偿协议事宜所涉及的沙河菜市场综合楼

一至六层物业

资产评估报告

摘要

深国众联评报字（2013）第 3-036 号

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目全面情况，应认真阅读资产评估报告全文。

深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受沙河实业股份有限公司（以下简称“委托方”）的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对深业沙河（集团）有限公司与沙河实业股份有限公司就广东省深圳市南山区“鹤塘小区-沙河商城城市更新项目”签订搬迁补偿协议事宜所涉及的沙河菜市场综合楼一至六层物业在评估基准日 2013 年 06 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方及产权持有人

委 托 方：沙河实业股份有限公司

产权持有人：沙河实业股份有限公司

二、评估目的

深业沙河（集团）有限公司与沙河实业股份有限公司就广东省深圳市南山区“鹤塘小区-沙河商城城市更新项目”签订搬迁补偿协议事宜，需要对沙河菜市场综合楼一至六层物业价值进行评估，本次评估系为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为深业沙河（集团）有限公司与沙河实业股份有限公司就广东省深圳



市南山区“鹤塘小区-沙河商城城市更新项目”签订搬迁补偿协议事宜所涉及的沙河菜市场综合楼一至六层物业，建筑面积共为 14,049.44 平方米，账面原值 81,652,205.16 元，净值 38,321,234.28 元。

具体评估范围见下表：

评估对象明细表

序号	房地产证号 (深房地字第 号)	房地产名称	权利人	房地产性质	建筑面积 (m ²)	原登记价 (元)	房屋法定用途	土地用途	土地使用年限	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	4000112042	沙河菜市场综合楼一层	沙河实业股份有限公司	市场商品房	3,017.39	3,742,738.50	综合楼	商业金融业	50 年，从 1997 年 06 月 02 日至 2047 年 06 月 02 日止	17,536,396.28	8,230,229.04
2	4000112041	沙河菜市场综合楼二层	沙河实业股份有限公司	市场商品房	2,563.35	3,179,552.10	综合楼	商业金融业	50 年，从 1997 年 06 月 02 日至 2047 年 06 月 02 日止	14,897,617.28	6,991,790.13
3	4000112040	沙河菜市场综合楼三层	沙河实业股份有限公司	市场商品房	2,563.35	3,179,552.10	综合楼	商业金融业	50 年，从 1997 年 06 月 02 日至 2047 年 06 月 02 日止	14,897,617.28	6,991,790.13
4	4000112039	沙河菜市场综合楼四层	沙河实业股份有限公司	市场商品房	1,968.45	2,441,644.50	综合楼	商业金融业	50 年，从 1997 年 06 月 02 日至 2047 年 06 月 02 日止	11,440,191.44	5,369,141.66
5	4000112037	沙河菜市场综合楼五层	沙河实业股份有限公司	市场商品房	1,968.45	2,441,644.50	综合楼	商业金融业	50 年，从 1997 年 06 月 02 日至 2047 年 06 月 02 日止	11,440,191.44	5,369,141.66
6	4000112038	沙河菜市场综合楼六层	沙河实业股份有限公司	市场商品房	1,968.45	2,441,644.50	综合楼	商业金融业	50 年，从 1997 年 06 月 02 日至 2047 年 06 月 02 日止	11,440,191.44	5,369,141.66
合计					14,049.44	17,426,776.20				81,652,205.16	38,321,234.28

沙河菜市场综合楼又名沙河商城，沙河菜市场综合楼包括半地下层和地上八层，建筑结构为钢混结构，于 1996 年 09 月 28 日竣工，本次评估其地上一层至六层，所有权人为沙河实业股份有限公司，建筑面积合计为 14049.44 平方米，账面原值 81,652,205.16 元，净值 38,321,234.28 元。根据现场查勘，评估对象已全部经营使用，有一部电梯可直达各楼层，并设有地面停车场。评估对象法定用途为综合楼，但因其特殊的地理位置和用途使得其聚集了多种业态，主要有超市、邮局、邮储、餐饮、社区健康服务中心、娱乐、办



公、住宿等，各楼层使用情况如下：一层主要有华润万家、中国邮政、邮储、小肥羊、建设银行、华夏社区健康服务中心等；二层主要有 KTV、小肥羊、华宇顺航空票务、深圳市康祺实业发展有限公司等；三层主要有世纪开元物业服务有限公司、FE 网吧、深圳市宇龙顺通信技术有限公司等；四层主要用作公寓出租；五层为雅洲宾馆；六层为深圳市神州通汽车租赁有限公司办公室及用作公寓出租。

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏，以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2013 年 06 月 30 日。评估基准日系由委托方确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

五、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与沙河实业股份有限公司签订的资产评估业务约定书，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产进行实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

六、评估方法

本次评估采用市场比较法。

七、价值类型

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。

八、评估结论

本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在资产现有用途或既定用途不变，并持续经营使用和本报告载明的评估目的、价值前提及假设条件下，于评估基准日 2013 年 06 月 30 日评估结果如下：

纳入本次资产评估范围的沙河菜市场综合楼一至六层物业在评估基准日 2013 年 06 月 30 日的账面值为 RMB 38,321,234.28 元，评估值为 RMB 312,168,750 元，大写金额为



国众联 GZL

资产评估 房地产估价 土地估价 工程造价 工程咨询
建设部一级房地产评估机构 中国土地估价师协会准许全国执业土地评估机构

人民币叁亿壹仟贰佰壹拾陆万捌仟柒佰伍拾元整。详见《固定资产—房屋建筑物评估明细表》。



国众联 GZL

资产评估

房地产估价

土地估价

工程造价

工程咨询

住房和城乡建设部一级房地产评估机构 中国土地估价师协会批准全国执业土地评估机构

固定资产——房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2013 年 06 月 30 日

被评估单位：沙河实业股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号 (深房地字第号)	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m²)	账面价值		评估价值		增减值	增值率 %	评估单价 (元/m²)
						原值	净值	原值	净值			
1	4000112042	沙河菜市场综合楼一层	钢混	1996-9-28	3,017.39	17,536,396.28	8,230,229.04	90,521,700.00	90,521,700.00	82,291,470.96	999.87	30,000.00
2	4000112041	沙河菜市场综合楼二层	钢混	1996-9-28	2,563.35	14,897,617.28	6,991,790.13	58,957,050.00	58,957,050.00	51,965,259.87	743.23	23,000.00
3	4000112040	沙河菜市场综合楼三层	钢混	1996-9-28	2,563.35	14,897,617.28	6,991,790.13	56,393,700.00	56,393,700.00	49,401,909.87	706.57	22,000.00
4	4000112039	沙河菜市场综合楼四层	钢混	1996-9-28	1,968.45	11,440,191.44	5,369,141.66	39,369,000.00	39,369,000.00	33,999,858.34	633.25	20,000.00
5	4000112037	沙河菜市场综合楼五层	钢混	1996-9-28	1,968.45	11,440,191.44	5,369,141.66	35,432,100.00	35,432,100.00	30,062,958.34	559.92	18,000.00
6	4000112038	沙河菜市场综合楼六层	钢混	1996-9-28	1,968.45	11,440,191.44	5,369,141.66	31,495,200.00	31,495,200.00	26,126,058.34	486.60	16,000.00
		合 计			14,049.44	81,652,205.16	38,321,234.28	312,168,750.00	312,168,750.00	273,847,515.72	-	-
		减：房屋建筑物减值准备										
		合 计			14,049.44	81,652,205.16	38,321,234.28	312,168,750.00	312,168,750.00	273,847,515.72	714.61	-



国众联 GZL

资产评估 房地产估价 土地估价 工程造价 工程咨询
建设部一级房地产评估机构 中国土地估价师协会准许全国执业土地评估机构

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

按照有关资产评估现行规定，本评估报告使用有效期一年，自评估基准日起计算。超过一年使用，需重新进行资产评估。



深业沙河（集团）有限公司与沙河实业股份有限公司就广东省深圳市南山区“鹤塘小区-沙河商城城市更新项目”签订搬迁补偿协议事宜所涉及的沙河菜市场综合楼
一至六层物业
资产评估报告

深国众联评报字（2013）第 3-036 号

沙河实业股份有限公司：

深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价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，采用市场比较法，按照必要的评估程序，对深业沙河（集团）有限公司与沙河实业股份有限公司就广东省深圳市南山区“鹤塘小区-沙河商城城市更新项目”签订搬迁补偿协议事宜所涉及的贵司位于南山区沙河白石洲的沙河菜市场综合楼一至六层物业在评估基准日 2013 年 06 月 30 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、产权持有单位概况及其他评估报告使用者

（一）委托方、产权持有单位概况

企业名称：沙河实业股份有限公司

营业执照注册号：440301103328719

企业类型：股份有限公司（上市）

住 所：深圳市南山区白石路 2222 号沙河世纪楼

法定代表人：陈勇

成立日期：一九八七年七月二十七日

（二）委托方以外的其他评估报告使用者

根据沙河实业股份有限公司的介绍，评估报告的其他使用者包括沙河实业股份有限公司的股东；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、律师事务所等）；法律法规规定的不确定使用者。

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

深业沙河（集团）有限公司与沙河实业股份有限公司就广东省深圳市南山区“鹤塘小区-沙河商城城市更新项目”签订搬迁补偿协议事宜，需要对沙河菜市场综合楼一至六层物业价值进行评估，本次评估系为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为深业沙河（集团）有限公司与沙河实业股份有限公司就广东省深圳市南山区“鹤塘小区-沙河商城城市更新项目”签订搬迁补偿协议事宜所涉及的沙河菜市场综合楼一至六层物业，建筑面积共为 14,049.44 平方米，账面原值 81,652,205.16 元，净值 38,321,234.28 元。

具体评估范围见下表：

评估对象明细表

序号	房地产证号 (深房地字第 号)	房地产名称	权利人	房地产性质	建筑面积 (m ²)	原登记价 (元)	房屋法定用途	土地用途	土地使用年限	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	4000112042	沙河菜市场综合楼一层	沙河实业股份有限公司	市场商品房	3,017.39	3,742,738.50	综合楼	商业金融业	50 年，从 1997 年 06 月 02 日至 2047 年 06 月 02 日止	17,536,396.28	8,230,229.04
2	4000112041	沙河菜市场综合楼二层	沙河实业股份有限公司	市场商品房	2,563.35	3,179,552.10	综合楼	商业金融业	50 年，从 1997 年 06 月 02 日至 2047 年 06 月 02 日止	14,897,617.28	6,991,790.13
3	4000112040	沙河菜市场综合楼三层	沙河实业股份有限公司	市场商品房	2,563.35	3,179,552.10	综合楼	商业金融业	50 年，从 1997 年 06 月 02 日至 2047 年 06 月 02 日止	14,897,617.28	6,991,790.13
4	4000112039	沙河菜市场综合楼四层	沙河实业股份有限公司	市场商品房	1,968.45	2,441,644.50	综合楼	商业金融业	50 年，从 1997 年 06 月 02 日至 2047 年 06 月 02 日止	11,440,191.44	5,369,141.66
5	4000112037	沙河菜市场综合楼五层	沙河实业股份有限公司	市场商品房	1,968.45	2,441,644.50	综合楼	商业金融业	50 年，从 1997 年 06 月 02 日至 2047 年 06 月 02 日止	11,440,191.44	5,369,141.66
6	4000112038	沙河菜市场综合楼六层	沙河实业股份有限公司	市场商品房	1,968.45	2,441,644.50	综合楼	商业金融业	50 年，从 1997 年 06 月 02 日至 2047 年 06 月 02 日止	11,440,191.44	5,369,141.66



序号	房地产证号 (深房地字第号)	房地产名称	权利人	房地产性质	建筑面积 (m ²)	原登记价 (元)	房屋法定用途	土地用途	土地使用年限	账面原值 (元)	账面净值 (元)
		层	司						日止		
合计					14,049.44	17,426,776.20				81,652,205.16	38,321,234.28

沙河菜市场综合楼又名沙河商城，沙河菜市场综合楼包括半地下层和地上八层，建筑结构为钢混结构，于 1996 年 09 月 28 日竣工，本次评估其地上一层至六层，所有权人为沙河实业股份有限公司，建筑面积合计为 14049.44 平方米，账面原值 81,652,205.16 元，净值 38,321,234.28 元。根据现场查勘，评估对象已全部经营使用，有一部电梯可直达各楼层，并设有地面停车场。评估对象法定用途为综合楼，但因其特殊的地理位置和用途使得其聚集了多种业态，主要有超市、邮局、邮储、餐饮、社区健康服务中心、娱乐、办公、住宿等，各楼层使用状况如下：一层主要有华润万家、中国邮政、邮储、小肥羊、建设银行、华夏社区健康服务中心等；二层主要有 KTV、小肥羊、华宇顺航空票务、深圳市康祺实业发展有限公司等；三层主要有世纪开元物业服务有限公司、FE 网吧、深圳市宇龙顺通信技术有限公司等；四层主要用作公寓出租；五层为雅洲宾馆；六层为深圳市神州通汽车租赁有限公司办公室及用作公寓出租。

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏，以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

四、价值类型及其定义

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。

价值类型选取理由：

从评估目的看：本次评估的目的是为委托方及相关方拟签订搬迁补偿协议事宜涉及的房地产市场价格提供参考意见，是一个正常的市场经济行为，按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受；

从市场条件看：随着资本市场的进一步发展，房地产交易将日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；

从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的评估假设是立足于模拟一个



完全公开和充分竞争的市场而设定的,即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响;

从价值类型选择惯例看:当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时,应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2013 年 06 月 30 日。评估基准日系由委托方确定,确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近,本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括:

(一) 主要法律法规

- 1、国务院 1991 年第 91 号令颁发的《国有资产评估管理办法》;
- 2、原国家国有资产管理局国资发[1992]第 36 号公布的《国有资产评估管理办法施行细则》;
- 3、《国务院办公厅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》(2001 年 12 月 31 日国办发[2001]102 号);
- 4、《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001 年 12 月 31 日财政部第 14 号令);
- 5、《国有资产评估项目备案管理办法》(财企[2001]802 号);
- 6、《企业国有产权转让管理暂行办法》(2003 年 12 月 31 日国资委、财政部第 3 号令);
- 7、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院 2003 年 5 月 13 日第 378 号令);
- 8、《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年 9 月 1 日国务院国资委令第 12 号);
- 9、关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知(2006 年 12 月 12 日国资发产权[2006]274 号);
- 10、关于企业国有产权转让有关事项的通知(2006 年 12 月 31 日国资发产权[2006]306 号);
- 11、《中华人民共和国物权法》(自 2007 年 10 月 1 日起施行);



- 12、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》国务院 55 号令；
- 13、国土资源部关于严格按国家标准实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》的通知(国土资发[2002] 195 号)；
- 14、中华人民共和国建设部批准《房地产估价规范》(GB/T50291-1999) (1999 年 6 月 1 日施行)。
- 15、《中华人民共和国公司法》(2006 年 1 月 1 日施行)；
- 16、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第二十八号，从 2004 年 8 月 28 日起实施)；
- 17、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第二十九号，从 1995 年 1 月 1 日起实施)；
- 18、《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第七十四号，从 2008 年 1 月 1 日起实施)；
- 19、其他与资产评估有关的法律法规。

(二) 准则依据

1. 《资产评估职业道德准则——基本准则》(财政部财企[2004]20 号)；
2. 中国资产评估协会《资产评估准则——基本准则》(财政部财企[2004]20 号)；
3. 中国资产评估协会《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230 号)；
4. 中国资产评估协会《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189 号)；
5. 中国资产评估协会《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230 号)；
6. 中国资产评估协会《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189 号)；
7. 中国资产评估协会《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189 号)；
8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号)；
9. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230 号)；
10. 《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)；
11. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)；
12. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001)；
13. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001)；
14. 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007，从 2007 年 8 月 10 日起实施)；



15. 其他与资产评估相关准则依据。

(三) 经济行为文件

关于《南山区沙河街道鹤塘小区、沙河商城更新单元规划》审批情况的复函（深规土函[2012]1489号）。

(四) 产权证明文件、重大合同协议

1. 委托方企业法人营业执照复印件；
2. 房地产权证复印件；
3. 其他产权证明文件。

(五) 采用的取价标准与参考资料

1. 评估基准日资产清查评估明细表；
2. 统计部门资料；
3. 评估人员现场查看、拍照和记录；
4. 评估基准日深圳市房地产市场相关租售价格信息；
5. 其他与评估有关的资料等。

七、评估方法

(一) 评估方法介绍

根据《资产评估准则》、《房地产估价规范》，注册资产评估师执行评估业务，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的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

(二) 评估方法简介及适用性分析

1. 对于市场比较法的介绍及适用性分析

市场法又称市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估房地产与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似房地产进行比较，并对类似房地产的成交价格作适当修正，以此估算待估房地产客观合理价格的方法。

本次委托评估对象为沙河菜市场综合楼，规划用途为综合楼，实际用途包括商业、公寓、办公。根据委托方提供的资料及评估人员掌握的资料，结合实地查看和市场调研的结果可知评估对象所处区域同类型性质的房地产交易市场较为活跃，同类型性质的房地产交易案例较多，评估人员认为采用市场比较法进行评估比较适宜。



2. 对于收益还原法的介绍及适用性分析

收益还原法，是指通过将被评估对象预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

评估对象目前已全部经营使用，根据委托方提供的物业租赁合同显示：一楼主要租户有华润超市、沙河医院及个人，其中华润超市及个人涉及租赁面积较大，各有一千多平方米，租期较短，为半年至一年，租期到期时间为 2013 年 12 月 31 日；二楼主要租户有小肥羊火锅连锁店及个人，小肥羊租赁面积为 938.15 平方米，个人租赁面积为 1625.2 平方米，小肥羊租期为 2009 年 04 月 01 日至 2014 年 03 月 31 日，个人租赁物业租期为 2013 年 07 月 01 日至 2014 年 06 月 30 日；三楼租户多为个人和企业，租期为半年至一年不等；四至六楼主要经营宾馆、用作企业办公和个人公寓出租。

根据评估人员现场查勘了解，沙河商城综合楼位于星河路与金河路交界西北角，两条路均为区间小道，东面的金河路向南与深南大道相交，但该条道路仅为通往深南大道的单行路，南面的星河路与华夏路相交通往塘头村，因为单向限行、道路狭窄等原因使得物业周边车流量较小。此外，评估对象临星河路及金河路的南面和东面有约四五百平米的空地作为沙河商城停车场，铺面与道路肩距较远，且道路两边的树木较浓密，物业昭示性受到一定影响，物业两面近塘头村，环境卫生较差，过往人流较少。又因为物业位于“鹤塘小区-沙河商城城市更新单元”内，面临城市更新改造，签订的物业租期均较短，租户不能获取长期稳定经营收入的因素使得商户入驻的活跃度降低。最后，经过对评估对象周边市场调查了解，物业所在片区缺乏该类型综合楼租赁案例，有少数放租的也是世纪假日广场这类大体量的高级商场或者小面积的临街街铺，不具可比性。

综上所述，一方面，受地理位置和城市更新改造等因素的影响，物业租金水平较低，租期较短，租金收益无法真实、客观地反映物业的价值，且因为随时面临更新改造，物业未来能否获取长期稳定租金收益的情况不明；另一方面，物业所在片区缺乏同类型综合楼物业租赁案例，无法获取其客观租金，故不适宜采用收益法进行评估。

3. 对于成本法的介绍及适用性分析

成本法，是用现时条件下重新购置或建造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贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值，也可估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。



本次评估对象为已建成且已使用多年的综合楼物业，故本次不适宜采用成本法进行评估。

（三）对于所采用的评估方法的介绍

市场比较法是指将评估对象与在评估时点近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。其基本公式为：

$$\text{比准价格} = \text{可比实例价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{区位状况修正系数} \times \text{实物状况修正系数} \times \text{权益状况修正系数}$$

八、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与沙河实业股份有限公司签订的评估业务约定书，我公司评估人员已实施了对产权持有者提供的法律性文件及相关资料的查看，对资产的实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

了解委托方、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者的基本情况，明确评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日等重要事项。根据评估业务具体情况，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由评估机构决定承接评估业务。

（二）签订评估委托合同

接受项目委托，与委托方签署评估委托合同。

（三）编制评估计划

选派项目负责人，组成评估项目组，确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等评估重点工作，编制评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况对委托评估资产进行适当的现场调查，指导产权持有者清查申报资产，验证评估申报资料，检查核实资产、了解资产的法律权属状况、经济状况，资产的技术状况、使用情况、质量和损耗程度，形成勘查记录。



（五）收集评估资料

注册资产评估师要求委托方提供涉及评估对象和评估范围的详细资料，并对委托方所提供的资料进行审核验证；通过询问、核对、勘查、检查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；查阅相关资料，开展市场调研和价格咨询，收集市场信息，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、产权持有单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料等。

（六）评定估算

根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，恰当选择评估方法；根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论；对形成的初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。

（七）评估汇总、提交报告阶段

按照我公司资产评估规范化要求，编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和资产清查评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部门审核，再根据质量监管部门反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托方。

九、评估假设

（一）基本假设

1. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续



使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。

3、持续经营假设：持续经营假设是假定被评估单位的经营活动在可预见的将来或在未来无限长的时间里继续经营下去，能够继续存在并完成现有的各项目标，不会终止经营或面临破产清算，可以在正常的经营过程中变现资产、清偿债务。

4、交易假设：交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。为了发挥资产评估在资产实际交易之前为委托人提供资产交易底价的专家判断的作用，同时又能够使资产评估得以进行，利用交易假设将被评估资产置于“交易”当中，模拟市场进行评估就是十分必要的。交易假设一方面为资产评估得以进行“创造”了条件；另一方面它明确限定了资产评估外部环境，即资产是被置于市场交易之中。资产评估不能脱离市场条件而孤立地进行。

（二）一般假设

1. 国家对房地产开发行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
2. 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
3. 国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
4. 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
5. 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
6. 本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价。

（三）特别假设

1. 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。



2. 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料，本公司按照评估程序进行了独立审查，但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3. 对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

4. 我们对价值的估算是根据评估基准日当地货币购买力作出的。

5. 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

本次评估结果仅在满足上述评估假设条件的情况下成立，若本次评估中遵循的评估假设条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

通过履行上述评估程序，本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在资产现有用途或既定用途不变，并持续使用和本报告载明的评估目的、价值前提及假设条件下，纳入本次资产评估范围的深圳市南山区沙河白石洲沙河菜市场综合楼物业在评估基准日2013年06月30日的账面值为RMB 38,321,234.28元，评估值为RMB 312,168,750元，大写金额为人民币叁亿壹仟贰佰壹拾陆万捌仟柒佰伍拾元整。详见《固定资产—房屋建筑物评估明细表》。



国众联 GZL

资产评估

房地产估价

土地估价

工程造价

工程咨询

建设部一级房地产评估机构 中国土地估价师协会准许全国执业土地评估机构

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2013年06月30日

金额单位：人民币元

被评估单位：沙河实业股份有限公司

序号	权证编号(深房地字第号)	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m²)	账面价值		评估价值		增减值	增值率%	评估单价(元/m²)
						原值	净值	原值	净值			
1	4000112042	沙河菜市场综合楼一层	钢混	1996-9-28	3,017.39	17,536,396.28	8,230,229.04	90,521,700.00	90,521,700.00	82,291,470.96	999.87	30,000.00
2	4000112041	沙河菜市场综合楼二层	钢混	1996-9-28	2,563.35	14,897,617.28	6,991,790.13	58,957,050.00	58,957,050.00	51,965,259.87	743.23	23,000.00
3	4000112040	沙河菜市场综合楼三层	钢混	1996-9-28	2,563.35	14,897,617.28	6,991,790.13	56,393,700.00	56,393,700.00	49,401,909.87	706.57	22,000.00
4	4000112039	沙河菜市场综合楼四层	钢混	1996-9-28	1,968.45	11,440,191.44	5,369,141.66	39,369,000.00	39,369,000.00	33,999,858.34	633.25	20,000.00
5	4000112037	沙河菜市场综合楼五层	钢混	1996-9-28	1,968.45	11,440,191.44	5,369,141.66	35,432,100.00	35,432,100.00	30,062,958.34	559.92	18,000.00
6	4000112038	沙河菜市场综合楼六层	钢混	1996-9-28	1,968.45	11,440,191.44	5,369,141.66	31,495,200.00	31,495,200.00	26,126,058.34	486.60	16,000.00
合计						81,652,205.16	38,321,234.28	312,168,750.00	312,168,750.00	273,847,515.72	-	-
减：房屋建筑物减值准备												
合计						81,652,205.16	38,321,234.28	312,168,750.00	312,168,750.00	273,847,515.72	714.61	-



增减值原因分析:

房屋建筑物评估值增值 273,847,515.72 元,增值率为 714.61%。

评估增值主要有以下原因:

- (1) 房屋建筑物建成年代较早,之后人工费、材料费的上涨导致;
- (2) 房地产市场需求导致价格上涨;
- (3) 会计所采用的折旧年限短于评估时所采用的经济耐用年限所形成。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司注册评估师执业水平和能力所能评定和估算,但该事项确实可能影响评估结论,本评估报告使用者对此应特别引起注意:

1. 在评估基准日至本报告出具期间,国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。但本公司不能预计评估报告出具后的政策与市场变化对评估结果的影响;

2. 遵守相关法律、法规和资产评估准则,对评估对象价值进行估算并发表专业意见,是注册资产评估师的责任;提供必要的资料并保证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. 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,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;

4. 注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注,但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证;注册资产评估师对评估对象予以适当关注,不对评估对象是否可以变现进行确认或发表意见;

5. 本评估报告结论是对 2013 年 06 月 30 日这一基准日所评估资产价值的客观公允反映,本公司对评估基准日以后所评估资产价值发生的重大变化不负任何责任;

6. 评估对象的房屋建筑面积以委托方提供的《房地产权证》上记载的面积为准,我公司并未对其使用面积进行实地测量;

7. 根据委托方提供的《房地产权证》显示,至评估时点委估资产无他项权利记载,我司不对其真实性负责;

9. 根据评估人员现场查勘并核实,委估资产所在沙河菜市场综合楼整栋包括半地下层至八层,本次评估范围为沙河菜市场综合楼一层至六层建筑物及其所分摊的土地使用



权市场价值，本次评估不考虑其整体完整性对评估价值的影响；

10. 本项目现场查看日为 2013 年 09 月 02 日，资产评估基准日为 2013 年 06 月 30 日，评估基准日系由委托方确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估假定评估对象在评估基准日的状况与在完成实地查看之日的状况一致。

11. 由于客观原因未能进入物业内查勘，经委托方同意，本次评估时以普通装修标准且室内无重大破损为前提，即室内地面铺地砖、墙面乳胶漆、天花乳胶漆。如设定与实际状况有较大出入，评估结果应做相应调整。

12. 根据委托方提供的关于《南山区沙河街道鹤塘小区、沙河商城更新单元规划》审批情况的复函（深规土函[2012]1489 号）文件显示，该经济行为涉及的企业名称为深圳市沙河实业（集团）有限公司，根据委托方提供的变更（备案）通知书记载，深圳市沙河实业（集团）有限公司已于二〇一一年十一月二十五日更名为深业沙河（集团）有限公司，提请报告使用者注意。

13. 本次评估未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；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。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；

14. 对于评估中可能存在的影响评估结果的其他事项，委托方及产权持有单位在进行评估时未作特别说明，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；

15. 本报告含有若干附件，附件构成本报告之重要组成部分，与本报告书正文同时使用方为有效。

以上事项可能会对评估结论产生影响，谨提请本评估报告的使用者注意，当前述各项事项或情况发生变化或者与我们所说明的情况不一致，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

（三）本报告书的评估结论仅供委托方为本次评估目的使用，报告书的使用权归委



国众联 GZL

资产评估

房地产估价

土地估价

工程造价

工程咨询

建设部一级房地产评估机构

中国土地估价师协会准许全国执业土地评估机构

托方所有，未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、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）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估；

（五）本评估报告自评估基准日 2013 年 06 月 30 日起一年内使用有效，超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本报告专业意见形成于 2013 年 09 月 06 日。

深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

注册资产评估师：



注册资产评估师：



2013 年 09 月 06 日