

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

沙河实业股份有限公司拟办理回迁商业  
补偿方式变更事宜而了解其持有的深圳  
市南山区鹤塘岭花园城市更新项目中回  
迁商业首层物业市场单价

# 资产评估报告

国众联评报字（2018）第 3-0022 号



此为二维码防伪标志，内  
含本报告估值主要信息，  
建议报告使用人查证核  
实



国众联资产评估

土地房地产估价有限公司

二〇一八年十月二十六日

中国·深圳

## 目 录

声 明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告正文 .....	7
一、绪言 .....	7
二、委托人、产权持有单位和其他资产评估报告使用人的概况 .....	7
三、评估目的 .....	8
四、评估对象和评估范围 .....	8
五、价格类型 .....	9
六、评估基准日 .....	9
七、评估依据 .....	10
八、评估方法 .....	12
九、评估程序实施过程和情况 .....	14
十、评估假设 .....	15
十一、评估结论 .....	16
十二、特别事项说明 .....	17
十三、资产评估报告使用限制说明 .....	18
十四、资产评估报告日 .....	19
评估报告附件 .....	20

## 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和個人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、本报告未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在评估目的实现时尚应承担的交易所产生费用和税项等可能影响其价格的因素，也未对各类资产的评估增、减值额作任何纳税考虑；委托人在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

# 沙河实业股份有限公司拟办理回迁商业补偿方式变更事宜而了解其持有的深圳市南山区鹤塘岭花园城市更新项目中回迁商业首层物业市场单价

## 资产评估报告

### (摘要)

国众联评报字(2018)第3-0022号

### 重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目全面情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

#### 一、绪言

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的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对沙河实业股份有限公司拟办理回迁商业补偿方式变更事宜所涉及的沙河实业股份有限公司持有的深圳市南山区鹤塘岭花园城市更新项目中回迁商业首层物业于2018年6月30日的市场单价进行了评估，现将资产评估的主要情况报告如下。

#### 二、委托人及产权持有单位

委托人及产权持有单位：沙河实业股份有限公司

#### 三、评估目的

沙河实业股份有限公司拟办理回迁商业补偿方式变更事宜，本次评估系为该经济行为所涉及的沙河实业股份有限公司持有的深圳市南山区鹤塘岭花园城市更新项目中回迁商业首层物业在评估基准日的市场单价提供参考。本次经济行为已获得总经理办公会议纪要(沙总纪字[2018]18号)文件批准。

#### 四、评估对象和评估范围

本次评估对象为沙河实业股份有限公司持有的深圳市南山区鹤塘岭花园城市更新项目中的回迁商业首层物业市场单价，具体内容详见下表：

资产评估申报汇总表

序号	项目及内容	类型	回迁商业面积 (m <sup>2</sup> )
1	深圳市南山区鹤塘岭花园城市更新项目	回迁商业物业	3,017.39
合计			3,017.39

经委托人及产权持有单位确认，产权持有单位申报的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。

具体评估范围以产权持有单位提供的资产评估申报表为准。

纳入评估范围的主要资产特点如下：

纳入评估范围的资产为沙河实业股份有限公司持有的深圳市南山区鹤塘岭花园城市更新项目中回迁商业首层物业，该项目于2014年10月完成实施主体确认后，原搬迁房屋已拆除灭失；根据产权持有单位提供的产权证明文件显示，搬迁人（深业沙河（集团）有限公司）与被搬迁人（沙河实业股份有限公司）于2013年9月16日签订深圳市南山区鹤塘小区——沙河商城城市更新项目搬迁补偿安置协议，协议中记载被搬迁人持有搬迁标的房产沙河菜市场综合楼1-6层，产权资料为深房地字第4000112037、4000112038、4000112039、4000112040、4000112041、4000112042号，被搬迁人拥有搬迁标的房产的100%产权，建筑面积共14,049.44平方米，其中商业物业为搬迁标的房产沙河菜市场综合楼一层，建筑面积合计3,017.39平方米，办公用房建筑面积合计5,126.70平方米，住宅用房建筑面积合计5,905.35平方米，被搬迁人选择房屋补偿，其中商业、办公类房屋搬迁补偿比例系数为1.0，住宅类为1.3。由此享有鹤塘岭花园项目的房屋补偿面积有：住宅7,676.97平方米，办公5,126.70平方米，商业3,017.39平方米。

据向产权持有单位了解到该项目的具体情况及相关规划：

①鹤塘岭花园项目地处深圳市南山区沙河街道，鹤塘街与鹤月西街交汇处，占地面积1.8万平方米，建设用地面积1.33万平方米，总建筑面积15.82万平方米，容积率为8.21，计容建筑面积11.33万平方米。其中，住宅63,900平方米（含保障性住

房 5,112 平方米)，商务公寓 15,600 平方米，办公 15,344 平方米，商业 11,960 平方米。项目属商住混合用地性质。土地分为南地块及北地块，其中回迁物业位于该项目的北地块，地上建筑由北栋五层、南栋六层裙楼，一栋高层住宅与一栋超高层建筑构成，将打造成以住宅为主，集商业、办公、公寓、保障房等多种业态于一体的小型城市综合体。

②项目建设规划方案：北地块商业定位为社区商业，整体规划面积 4,837 平方米，可根据楼层、隔间进行分割办证。

③根据产权持有单位提供的项目进度安排，该项目预计 2020 年预售，2021 年竣工备案。回迁商业在当前时点还处于建设阶段，无房屋实体存在。

纳入评估范围的具体明细如下表：

序号	项目及内容	类型	回迁商业面积 (m <sup>2</sup> )
1	深圳市南山区鹤塘岭花园城市更新项目	回迁商业物业	3,017.39
合计			3,017.39

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2018 年 6 月 30 日。评估基准日系由委托人确定，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、评估程序实施过程和情况

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委托合同，我公司评估人员已实施了对产权持有单位提供的法律性文件以及相关资料的验证审核，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。

## 七、评估方法

本次评估采用市场法。

## 八、价格类型

本次评估的价格类型为市场价格。

## 九、评估结论

此次评估主要采用市场法，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2018 年 6 月 30 日沙河实业股份有限公司持有的深圳市南山区鹤塘岭花园城市更新项目中的回迁商业首层物业市场单价为 61,700.00 元/m<sup>2</sup>。评估结论详细情况见《资产评估结果汇总表》。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 6 月 30 日

产权持有单位：沙河实业股份有限公司

序号	项目及内容	类型	市场单价（元/m <sup>2</sup> ）
1	深圳市南山区鹤塘岭花园城市更新项目	回迁商业首层物业	61,700.00

沙河实业股份有限公司持有的深圳市南山区鹤塘岭花园城市更新项目中的回迁商业首层物业于评估基准日的市场单价（含增值税）为 61,700.00 元/m<sup>2</sup>。人民币大写金额为陆万壹仟柒佰元每平方米。

报告使用人在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十二项“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。

本评估结果的使用有效期为一年，即自 2018 年 6 月 30 日至 2019 年 6 月 29 日有效。

[本页以下无正文]



# 沙河实业股份有限公司拟办理回迁商业补偿方式变更事宜而了解其持有的深圳市南山区鹤塘岭花园城市更新项目中回迁商业首层物业市场单价 资产评估报告

国众联评报字（2018）第 3-0022 号

## 一、绪言

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的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对沙河实业股份有限公司持有的深圳市南山区鹤塘岭花园城市更新项目中回迁商业首层物业于 2018 年 6 月 30 日的市场单价进行了评估，现将资产评估情况报告如下：

## 二、委托人、产权持有单位和其他资产评估报告使用人的概况

### （一）委托人及产权持有单位概况

企业名称：沙河实业股份有限公司

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

统一社会信用代码：914403006188016784

注册资本：20170.5187 万人民币

公司类型：上市股份有限公司

股票代码：000014

营业期限：自 1987 年 07 月 27 日至无固定期限

经营范围：在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营业务；国内商业，物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；兴办实业（具体项目另报）；自有物业租赁。

### （二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人、经济行为相关的当事人以及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；法律法规规定的不确定使用者。

### 三、评估目的

沙河实业股份有限公司拟办理回迁商业补偿方式变更事宜，本次评估系为该经济行为所涉及的沙河实业股份有限公司持有的深圳市南山区鹤塘岭花园城市更新项目中回迁商业首层物业在评估基准日的市场单价提供参考。本次经济行为已获得总经理办公会议纪要（沙总纪字[2018]18号）文件批准。

### 四、评估对象和评估范围

本次评估对象为沙河实业股份有限公司持有的深圳市南山区鹤塘岭花园城市更新项目中的回迁商业首层物业市场单价。根据委托人提供的《深圳市南山区鹤塘小区——沙河商城城市更新项目搬迁补偿安置协议》，具体内容详见下表：

资产评估申报汇总表

序号	项目及内容	类型	回迁商业面积（m <sup>2</sup> ）
1	深圳市南山区鹤塘岭花园城市更新项目	回迁商业物业	3,017.39
合计			3,017.39

经委托人及产权持有单位确认，产权持有单位申报的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。

具体评估范围以产权持有单位提供的资产评估申报表为准。

纳入评估范围的主要资产特点如下：

纳入评估范围的资产为沙河实业股份有限公司持有的深圳市南山区鹤塘岭花园城市更新项目中回迁商业首层物业，该项目于2014年10月完成实施主体确认后，原搬迁房屋已拆除灭失；根据产权持有单位提供的产权证明文件显示，搬迁人（深业沙河（集团）有限公司）与被搬迁人（沙河实业股份有限公司）于2013年9月16日签订《深圳市南山区鹤塘小区——沙河商城城市更新项目搬迁补偿安置协议》，协议中记载被搬迁人持有搬迁标的房产沙河菜市场综合楼1-6层，产权资料为深房地字第4000112037、4000112038、4000112039、4000112040、4000112041、4000112042号，被搬迁人拥有搬迁标的房产的100%产权，建筑面积共14,049.44平方米，其中商业首层物业为搬迁标的房产沙河菜市场综合楼一层，建筑面积合计3,017.39平方米，

办公用房建筑面积合计 5,126.70 平方米，住宅用房建筑面积合计 5,905.35 平方米，被搬迁人选择房屋补偿，其中商业、办公类房屋搬迁补偿比例系数为 1.0，住宅类为 1.3。由此享有鹤塘岭花园项目的房屋补偿面积有：住宅 7,676.97 平方米，办公 5,126.70 平方米，商业 3,017.39 平方米。

据向产权持有单位了解到该项目的具体情况及相关规划：

①鹤塘岭花园项目地处深圳市南山区沙河街道，鹤塘街与鹤月西街交汇处，占地面积 1.8 万平方米，建设用地面积 1.33 万平方米，总建筑面积 15.82 万平方米，容积率为 8.21，计容建筑面积 11.33 万平方米。其中，住宅 63,900 平方米（含保障性住房 5,112 平方米），商务公寓 15,600 平方米，办公 15,344 平方米，商业 11,960 平方米。项目属商住混合用地性质。土地分为南地块及北地块，其中回迁物业位于该项目的北地块，地上建筑由北栋五层、南栋六层裙楼，一栋高层住宅与一栋超高层建筑构成，将打造成以住宅为主，集商业、办公、公寓、保障房等多种业态于一体的小型城市综合体。

②项目建设规划方案：北地块商业定位为社区商业，整体规划面积 4,837 平方米，可根据楼层、隔间进行分割办证。

③根据产权持有单位提供的项目进度安排，该项目预计 2020 年预售，2021 年竣工备案。回迁商业在当前时点还处于建设阶段，无房屋实体存在。

纳入评估范围的具体明细如下表：

序号	项目及内容	类型	回迁商业面积 (m <sup>2</sup> )
1	深圳市南山区鹤塘岭花园城市更新项目	回迁商业物业	3,017.39
合计			3,017.39

## 五、价格类型

根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次资产评估所选取的价格类型为市场价格。

市场价格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格估计数额。

## 六、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2018 年 6 月 30 日。评估基准日系由委托人确定，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。

## 七、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法律法规依据、经济行为依据、评估准则依据、权属依据和取价依据包括：

### （一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行）；
2. 《中华人民共和国合同法》（1999年3月15日第九届全国人民代表大会第二次会议通过）；
3. 《企业会计准则》（财政部令第33号，自2007年1月1日起施行，2014年7月23日根据《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》修改）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日施行）；
5. 《国有资产评估管理办法》（国务院1991年第91号令）；
6. 《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局国资发[1992]第36号）；
7. 《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）；
8. 《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）；
9. 《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）；
10. 《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）；
11. 关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知（2013年5月10日国资发产权[2013]64号）；
12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；
13. 《中华人民共和国企业国有资产法》（主席令第五号）；

14. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；
15. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第六十二号公布，自2007年10月1日起施行）；
16. 《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第三次修正）；
17. 《深圳市城市更新办法》（市政府令第211号）；
18. 其他与资产评估有关的法律法规。

#### （二）评估准则依据

1. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
2. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2017〕31号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；
7. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
8. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
12. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
13. 其他与资产评估相关的准则依据。

#### （三）经济行为依据

总经理办公会议纪要（沙总纪字〔2018〕18号）。

#### （四）权属依据

1. 营业执照；
2. 《深圳市南山区鹤塘小区——沙河商城城市更新项目搬迁补偿安置协议》；
3. 《深圳市南山区城中村（旧村）改造办公室关于审核鹤塘小区、沙河商城城市更新单元实施主体的批复》；

4. 《关于批准(南山区沙河街道鹤塘小区、沙河商城更新单元规划)的通知》(深规土[2012]480号)；

5. 其他产权证明资料。

#### (五) 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》；
2. 评估基准日深圳市房地产市场相关价格信息。

#### (六) 其他参考依据

1. 企业提供的评估基准日资产清查评估申报明细表；
2. 评估对象所在区域交通状况、环境条件调查资料；
3. 评估对象所在区域房地产销售价格、租金调查资料；
4. 评估对象位置、地形、基础设施调查资料；
5. 评估对象土地现状及周边环境照片；
6. 评估对象自身条件现场查勘笔录；
7. 深圳市近期房地产市场交易资料及技术参数；
8. 评估机构及资产评估师掌握的其他相关信息资料。

### 八、评估方法

#### (一) 评估方法介绍

根据《资产评估准则》，资产评估师执行评估业务，应当根据评估对象、价格类型、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。

#### 1. 评估方法介绍

##### 1.1 收益法

资产评估中的收益法，是指通过将评估对象预期收益资本化或折现以确定评估对象价格的评估思路。

利用收益法评估的资产是通过预测被评估资产的获利能力，对未来资产带来的净利润或净现金流按一定的折现率折为现值，作为被评估资产的价格。使用这种方法的前提条件是要能够确定被评估资产的获利能力、净利润或净现金流量以及确定合理的折现率。

## 1.2 成本法

资产评估中的成本法，是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象所需的全部成本，减去评估对象已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为评估对象的评估值，也可估算评估对象与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用重置成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

## 1.3 市场法

资产评估中的市场法，是指将评估对象与在市场上已有交易案例的资产进行比较以确定评估对象价格的评估思路。计算公式如下：

评估价格 = 参照物市场价格 × 个别因素调整系数

### （二）评估方法选择

#### 1. 对于市场法的应用分析

评估对象所在区域同类物业在价格时点近期，有较多类似的房地产交易，交易价格、时间等信息较容易获取，满足采用市场法的基础条件，因此可以采用市场法对评估对象进行评估。

#### 2. 对于收益法的应用分析

纳入本次评估范围的资产在评估基准日已无实物，且未来收益及风险不能够准确预测及量化，故本次评估不采用收益法。

#### 3. 对于成本法的应用分析

成本法以生产费用价值论、重新开发建筑成本为导向，适用对象为：独立开发建设项目进行重新开发建设的、很少发生交易的房地产、没有收益或没有潜在收益的房地产。从成本的角度估算物业的价格，与区位、权益影响不大。而评估对象为在建回迁商业首层物业，地理位置较好，市场价格及收益价格远远高于其重置成本，因此不适宜采用成本法评估。

### （三）对于所采用的评估方法的介绍

本次运用市场比较法评估评估对象的价格。

市场比较法是根据市场中的替代原理，将评估对象与具有替代性的，且在评估基准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，以此估算评估对象客观合理价格的方法。计算公式如下：

比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况调整系数

其中：房地产状况调整系数包括区位状况调整系数、实物状况调整系数、权益状况调整系数等三项系数，房地产状况调整系数由三项系数连乘得出。

## 九、评估程序实施过程和情况

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委托合同，我公司评估人员已实施了对产权持有单位提供的法律性文件的验证审核，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。资产评估的详细过程如下：

### （一）评估准备阶段

1. 接受沙河实业股份有限公司的委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托人及产权持有单位就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2. 根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

### （二）资产清查阶段

1.1 指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集委估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

1.2 审查和完善各单位提供的资产评估明细表。

评估人员通过查阅有关资料及图纸，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

1.3 补充、修改和完善资产评估明细表

根据与委托人核实产权情况等信息，进一步完善资产评估明细表。

1.4 查验产权证明文件资料。



对评估范围内的资产的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

### （三）评定估算阶段

1. 各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场交易价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

2. 根据评估工作情况，得出初步结果，听取相关人员意见，确认无重评、漏评事项，分析意见，修改完善。

### （四）评估汇总、提交报告阶段

将评估结果汇总，最终确定评估结论。

按照我公司资产评估规范化要求，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审核，再根据质量监管部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人。

## 十、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. 交易假设：即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评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

### （二）一般假设：

1. 国家对产权持有单位所处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. 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；

4. 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
5. 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格评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，本公司只是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. 我们对价格的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

4. 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格分析的因素都已在我们与产权持有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。

## 十一、评估结论

此次评估主要采用市场法，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2018 年 6 月 30 日沙河实业股份有限公司持有的深圳市南山区鹤塘岭花园城市更新项目中的回迁商业首层物业市场单价为 61,700.00 元/m<sup>2</sup>。评估结论详细情况见《资产评估结果汇总表》。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 6 月 30 日

产权持有单位：沙河实业股份有限公司

序号	项目及内容	类型	市场单价（元/m <sup>2</sup> ）
1	深圳市南山区鹤塘岭花园城市更新项目	回迁商业首层物业	61,700.00

沙河实业股份有限公司持有的深圳市南山区鹤塘岭花园城市更新项目中的回迁商业首层物业于评估基准日的市场单价（含增值税）为 61,700.00 元/m<sup>2</sup>。人民币大写金额为陆万壹仟柒佰元每平方米。

## 十二、特别事项说明

以下事项并非本公司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，本评估报告使用人对此应特别引起注意：

### 1. 引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估未引用其他机构或专家的工作成果，评估人员及所在机构具备从事本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

### 2. 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价格进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；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人、产权持有单位和相关当事人的责任。

### 3. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，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. 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。

### 5. 本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，我公司及参加评估工作的全体人员与委托人及产权持有单位各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范。

### 6. 本报告评估结论是对 2018 年 6 月 30 日这一基准日所评估资产价格的客观公允反映，我公司对评估基准日以后评估对象价格发生的重大变化不负任何责任。

### 7. 本次评估是根据委托人及产权持有单位的申报进行的，评估范围仅以其提供的评估申报表为准。

### 8. 委托人及产权持有单位存在的可能影响评估对象评估价格的有关事项，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。

### 9. 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；亦未考虑评估对象所欠付的税项，以及如果评估对象出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价格的任何限制。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评估对象价格的影响。

10. 在评估基准日后，评估结论有效期内，若评估对象数量及作价标准发生变化并对评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新评估，不能直接使用评估结论。

11. 纳入本次评估范围的回迁商业首层物业于评估基准日已无实物，提请报告使用人注意。

12. 本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准，资产评估报告使用人应当根据评估基准日后资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整。

13. 本报告含有若干备查附件，备查附件构成本报告之重要组成部分，与本报告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，提请报告使用人予以特别关注。

### 十三、资产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人使用；

（三）本报告书的评估结论仅供委托人为本次评估目的和委托人的上级主管部门使用；报告书的使用权归委托人所有，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人另有约定的除外；

（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) 本评估结果的使用有效期为一年，即自 2018 年 6 月 30 日至 2019 年 6 月 29 日有效。

#### 十四、资产评估报告日

本评估报告专业意见形成于 2018 年 10 月 26 日。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司



资产评估师:



资产评估师:



二〇一八年十月二十六日

## 评估报告附件

### 目 录

- 一、经济行为文件复印件；
- 二、委托人及产权持有单位营业执照复印件；
- 三、产权证明文件复印件；
- 四、委托人及产权持有单位承诺函复印件；
- 五、资产评估师承诺函；
- 六、资产评估机构营业执照复印件；
- 七、《深圳市财政委员会关于国众联资产评估土地房地产估价有限公司登记备案公告》（深财资备案会[2017]011号）复印；
- 八、证券期货相关业务评估资格证书复印件；
- 九、中国资产评估协会执业会员证书复印件；
- 十、资产评估明细表；
- 十一、资产评估委托合同复印件。