

本资产评估说明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

资产评估说明

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

第一部分：关于《资产评估说明》使用范围的声明.....	1
第二部分：企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
第三部分：评估目的、评估对象与评估范围说明.....	3
一、评估目的.....	3
二、评估对象和范围.....	3
第四部分：资产清查核实情况说明.....	4
一、资产清查核实内容.....	4
二、实物资产分布情况及特点.....	4
三、影响资产清查的事项.....	5
四、资产清查的过程与方法.....	5
五、资产清查结论.....	7
第五部分：资产评估技术说明.....	8
一、评估技术说明.....	8
第六部分：评估结论.....	22
一、评估结论.....	22

第一部分：关于《资产评估说明》使用范围的声明

本评估说明供委托人、此次转让利益相关人、监管机构和部门使用。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。

第二部分：企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由资产评估委托人及产权持有单位——沙河实业股份有限公司撰写并盖章，详细内容见附件 1。

第三部分：评估目的、评估对象与评估范围说明

一、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。

二、评估对象和范围

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 ² ）
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，委托人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。

【此页以下无正文】

第四部分：资产清查核实情况说明

一、资产清查核实内容

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共同委托，对沙河实业股份有限公司纳入评估范围的资产行了抽查复核。

上述资产明细如下：

序号	项目及内容	类型	回迁商业面积 (m ²)
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

二、实物资产分布情况及特点

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 ²)
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

三、影响资产清查的事项

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：

（一）本次清查范围以产权持有单位提供的评估明细表为准。

（二）由于本次评估范围内产权持有单位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，回迁商业在当前时点还处于建设阶段，无房屋实体存在。评估人员根据产权持有单位或管理单位提供的有关说明文件或资料所记录的内容信息进行评估。

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、资产清查的过程与方法

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）清查组织工作

2018年8月14日评估组各专业主要负责人2人进入现场，在辅导企业填表的同时，对企业的资产情况进行了解，在企业相关人员的配合下对资产产权情况进行了清查。评估组清查核实工作从2018年8月14日开始，2018年8月15日结束。

（二）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。

（三）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规划图纸，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查资产评估明细表，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

根据与产权持有单位核实的产权情况等信息，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。

五、资产清查结论

沙河实业股份有限公司具有完整的财产管理和财务核算制度。各相关资产管理部门及管理人员严格遵守管理制度。

经清查结果如下：

序号	项目及内容	类型	回迁商业面积 (m ²)
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

第五部分：资产评估技术说明

一、评估技术说明

（一）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。根据产权持有单位提供的《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 ²)
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。

（二）资产概况

纳入评估范围的主要资产特点

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 ²)
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

（三）评估程序

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共同委托后，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。

评估人員通过查阅有关资料及规划图纸，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查资产评估明细表，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

经过与委托人沟通了解，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. 各专业组评估人員分别进行市场调查，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，听取相关人員意见，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。

（四）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. 《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) 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。

（五）评估方法

纳入评估范围的资产为委托人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，该物业目前正在施工建设，根据评估人员市场调查，评估对象所在区域同类商业物业在价值时点近期，有较多类似的房地产交易，交易价格、时间等信息容易获取，满足采用市场法的基础条件，因此采用市场法作为本次评估对象的评估方法。

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。

（六）测算过程

1. 可比实例选择

评估人员经过走访塘朗城、万科云城和万科蛇口公馆售楼中心了解，本次评估选取案例详细情况如下：

实例 A：深圳市南山区塘朗城 C 座商业首层 23 号商铺（底商外铺），来源为一手房正常成交实例，售价（含增值税）为 65,000.00 元/m²，成交时间为 2017 年 7 月。房地产所在区位有 9 条公交线路经过，区域周围有大型超市、医院、学校、银行等，为住户

生活提供基本保障。生活服务设施齐全。土地取得时间为 2011 年，截止评估基准日已使用 7.5 年，按商业用房 40 年使用年限计算，剩余使用年限为 32.5 年，容积率为 6.0；房屋为首层，建筑面积 132 平方米，房屋面宽为 9 米，房屋进深约为 14.67 米，层高约 5.5 米，毛坯状态交房，建筑朝向向西，通风好，有物业管理公司实施管理。

实例 B：深圳市南山区万科云城二期 4 栋 47 号商铺（底商外铺），来源为一手房正常成交实例，售价（含增值税）为 68,000.00 元/m²，成交时间为 2017 年 9 月。房地产所在区位有 6 条公交线路经过，区域周围有大型超市、医院、学校、银行等，为住户生活提供基本保障。生活服务设施齐全。土地取得时间为 2014 年，截止评估基准日已使用 4.5 年，按商业用房 40 年使用年限计算，剩余使用年限为 35.5 年，容积率为 4.75，房屋为首层，建筑面积 75.6 平方米，房屋面宽为 4 米，房屋进深为 18.89 米，层高约 5 米，毛坯状态交房，建筑朝向向北，通风好，有物业管理公司实施管理。

实例 C：深圳市南山区万科蛇口公馆商业首层 53 号商铺（底商外铺），来源为一手房正常成交实例，售价（含增值税）为 75,000.00 元/m²，成交时间为 2018 年 2 月。房地产所在区位有 16 条公交线路经过，区域周围有大型超市、医院、学校、银行等，为住户生活提供基本保障。生活服务设施齐全。土地取得时间为 2015 年，截止评估基准日已使用 3.5 年，按商业用房 40 年使用年限计算，剩余使用年限为 36.5 年，容积率为 7.3，房屋为首层，建筑面积 95 平方米，房屋面宽为 6 米，房屋进深约为 15.83 米，层高约 5 米，毛坯状态交房，建筑朝向向东北，通风好，有物业管理公司实施管理。

2. 比较因素的选择

通过对房地产市场的分析，根据影响住宅房地产价格的主要因素确定比较因素。结合评估师收集的资料，参照交易实例的交易情况、交易日期、区位状况、实物状况和权益状况等差别，本次评估选择以下因素作为比较因素：

- (1) 交易情况：考虑交易情况是否正常对房价的影响。
- (2) 交易日期：考虑交易日期的不同房价存在差异而进行交易日期修正。
- (3) 区位状况：主要有商服繁华度、交通便捷度、公共设施完善度、环境景观优劣度等。
- (4) 实物状况：主要有楼层、建筑结构、装修情况、朝向、面积、新旧程度等。
- (5) 权益状况：主要有容积率、剩余使用年期等。

3. 房地产状况说明

根据评估师收集的有关资料，将评估对象与可比实例的状况列表表示。

房地产状况说明表

比较因素		案例	比较案例	案例 A	案例 B	案例 C
用途			商铺	商铺	商铺	商铺
交易时间			2018 年 6 月	2017 年 7 月	2017 年 9 月	2018 年 2 月
交易情况			正常成交	正常成交	正常成交	正常成交
区位状况	商服繁华度		较繁华	较繁华	较繁华	繁华
	交通便捷度		较便捷	较便捷	一般	便捷
	对外联系方便度		较方便	较方便	较方便	方便
	公共设施完善度		完善	完善	完善	完善
	城市规划		区级商务办公区	区级商务办公区	区级商务办公区	区级商务办公区
	环境景观		较好	较好	较好	较好
	绿地覆盖率		绿化率较低	绿化率较低	绿化率较低	绿化率较低
实物状况	临路(街)状况		一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
	建筑结构		框架	框架	框架	框架
	面积		面积 3017.39 m ²	面积 132 m ²	面积 75.6 m ²	面积 95 m ²
	设备设施情况		较好	较好	较好	较好
	层高		层高 5 米	层高 5.5 米	层高 5 米	层高 5 米
	房屋进深		进深 6-7.5 米	进深 14.67 米, 进深偏大	进深 18.89 米, 进深偏大	进深 15.86 米, 进深适中
	房屋面宽		暂无规划	面宽 9 米	面宽 4 米	面宽 6 米
	楼层		首层	首层	首层	首层
	装修情况		毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	朝向		北	向西北	向北	向东北
	新旧程度		新	新	新	新
	景观		无景观	无景观	无景观	无景观
	物业管理		普通管理	普通管理	普通管理	普通管理
权益状况	土地取得方式		出让	出让	出让	出让
	容积率		8.21	6.00	4.75	7.30
	剩余年限		38.5 年	32.5 年	35.5 年	36.5 年

4. 房地产状况指数表编制

根据本次评估运用市场比较法时所选择的比较因素，在编制房地产状况指数时，由于评估师根据市场交易情况，确定本次运用市场比较法评估时所选择的相应的比较因素指数编制依据。

(1) 交易情况：评估对象与可比实例交易情况均属正常，故不进行交易情况修正。

(2) 交易日期：通过分析近期深圳市南山区一手商业交易价格波动情况，分别赋予不同的指数，与之相比则得到修正系数。

(3) 区位状况：

A、商服繁华度：商服繁华度分为繁华、较繁华、一般、较低、低五个等级，以评估对象商服繁华程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ 。

B、交通便捷度：分为便捷、较便捷、一般、不便捷四个等级，以评估对象交通便捷程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ 。

C、对外联系方便度：分为便捷、较便捷、一般、不便捷四个等级，以评估对象交通便捷程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ 。

D、公共设施完善度：根据配套的教育、医疗、卫生、消防等设施的完善程度，分为完善、较完善、一般、不完善四个等级，以评估对象公共设施完善程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

E、城市规划：根据相关城市规划，以城市商务办公中心区（CBD）为高、市级商务办公区为较高、县区级商务办公区为一般、普通商务办公区为较低、非商务办公区为低五个等级，以待估房地产产业集聚规模为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ 。

F、环境景观：包括自然、人文、景观等环境状况。分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以待估房地产环境景观为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

G、绿地覆盖率：办公物业的绿化一般都在架空层、空地等公共用地上有绿化，绿化覆盖率也会因为物业的档次不同有所区别。根据办公物业的特点，可分为：无绿化、绿化率较低、绿化率较高三个等级。以待估房地产绿化情况为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

(4) 实物状况：

A、临路(街)状况：分为临主干道、混合主干道、次干道、支道（一面临街、两面临街、三面临街、四面临街）四个等级，以评估对象临路状况为基准（100%），相差一个等级，房价修正 \pm 3%。

B、建筑结构：分为框架剪力墙、框架、砖混三个等级，以待估房地产建筑结构状况为基准（100%），相差一个等级，房价修正 \pm 3%；

C、面积：分为面积适中适合使用、面积偏大（偏小）较适合使用、面积太大（太小）不适合使用三个等级，以待估房地产套型为基准（100%），相差一个等级，房价修正 \pm 5%。

D、设备设施情况：根据配套的电梯、货梯、消防等设施情况，分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以待估房地产为基准（100%），相差一个等级，房价修正 \pm 2%；

E、层高：分为层高偏高、标准层高、层高偏低三个等级，以评估对象房屋层高为基准（100%），相差一个等级，房价修正 \pm 2%。

F、房屋进深：分为进深偏大、进深适中、进深偏小三个等级，以评估对象房屋进深为基准（100%），相差一个等级，房价修正 \pm 2%。

G、房屋面宽：分为面宽偏大、面宽适中、面宽偏小三个等级，以评估对象房屋进深为基准（100%），相差一个等级，房价修正 \pm 2%。由于未能取得评估对象房屋面宽规划指标，本次评估房屋面宽未做修正。

H、楼层：市场调查结果显示，二手楼市场物业的楼层对价格的影响并不是每层都有差异，主要是物业楼层的高低对价格有影响，因此物业的楼层分首层、中层、高层分三个档次。以评估对象装饰装修为基准（100%），相差一个等级，房价修正 \pm 3%。

I、装修情况：装修分为毛坯房、简单装修、精装修和豪华装修四个档次，以待估房地产装修为基准（100%），相差一个等级，房价修正 \pm 3%。

J、朝向：分为南和东南、东和西南、西和西北、东北、北五个等级，以待估房地产朝向为基准（100%），相差一个等级，房价修正 \pm 3%。

K、新旧程度：分为新、较新、一般、较旧、旧五个等级，以待估房地产新旧程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 \pm 2%。

L、景观：景观分绿化景观或山景或海景等的区别，办公物业的景观影响因素分：无景观、绿化景观一般、绿化景观好三个档次。以待估房地产的景观因素为基准（100%），相差一个等级，房价修正 \pm 2%。

M、物业管理：物业管理档次的差别也会直接影响物业的使用情况及价值。办公物业按物业管理档次分：无管理、普通、中档、高档四个档次。这里的档次也包括物业管理的设施设备的配备情况。以待估房地产的物业管理条件为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-1%。

(5) 权益状况：主要有土地取得方式、容积率、剩余使用年期等。

A、土地取得方式：考虑土地取得方式对房价的影响。按照土地的取得方式有协议、出让、拍卖等三种不同的方式，评估对象与案例土地取得方式相比得出修正系数。

B、容积率：根据待估房地产和比较案例的容积率，分析容积率对商业物业价值影响程度及结合评估师经验，对可比案例分别赋予指数，与之相比则得到修正系数。本次评估获取了可比案例所在项目的整体容积率，考虑到可比案例的容积率与评估对象较为接近，本次评估对容积率不做修正。

C、剩余使用年期：根据年期修正公式，将待估房地产和比较案例从法定年期修正到剩余使用年期，并得到一个修正系数。根据产权资料，评估对象于评估基准日剩余使用年限为 38.5 年，本次评估参考深圳市基准地价年期修正体系测算，得出剩余使用年限 38.5 年对应的修正系数为 0.976，得出剩余使用年限 32.5 年对应的修正系数为 0.872，剩余使用年限 35.5 年对应的修正系数为 0.9255，剩余使用年限 36.5 年对应的修正系数为 0.9425；以评估对象比准系数为 100 计算，则案例 A、B、C 对应的修正系数为 89、95、97。

根据因素条件说明表中的评估对象与可比实例的因素情况，编制因素条件指数表：

比较因素条件指数表

比较因素		案例	比较案例	案例 A	案例 B	案例 C
交易日期			100	97	97	99
交易情况			100	100	100	100
区位状况	商服繁华度		100	100	100	103
	交通便捷度		100	100	97	103
	对外联系方便度		100	100	100	103
	公共设施完善度		100	100	100	100
	城市规划		100	100	100	100

	环境景观	100	100	100	100
	绿地覆盖率	100	100	100	100
实物状况	临路(街)状况	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	面积	100	110	110	110
	设备设施情况	100	100	100	100
	层高	100	98	100	100
	房屋进深	100	98	96	98
	房屋面宽	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	装修情况	100	100	100	100
	朝向	100	103	100	103
	新旧程度	100	100	100	100
	景观	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
权益状况	土地取得方式	100	100	100	100
	容积率	100	100	100	100
	剩余使用年限	100	89	95	97

5. 因素修正

在因素条件指数表的基础上，将评估对象的因素条件指数与可比实例的因素条件指数进行比较，得到各比较因素修正系数。

比较因素修正系数表

案例		案例 A		案例 B		案例 C	
比较因素							
成交价格		65000		68000		75000	
交易时间修正		100	/ 97	100	/ 97	100	/ 99
交易情况修正		100	/ 100	100	/ 100	100	/ 100
区位状况	商服繁华度	100	/ 100	100	/ 100	100	/ 103
	交通便捷度	100	/ 100	100	/ 97	100	/ 103
	对外联系方便度	100	/ 100	100	/ 100	100	/ 103
	公共设施完善度	100	/ 100	100	/ 100	100	/ 100

	城市规划	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	环境景观	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	绿地覆盖率	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	小计	1.0000	1.0309	0.9151
实物 状况	临路(街)状况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	建筑结构	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	面 积	100 / 110	100 / 110	100 / 110
	设备设施情况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	层高	100 / 98	100 / 100	100 / 100
	房屋进深	100 / 98	100 / 96	100 / 98
	房屋面宽	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	楼层	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	装修情况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	朝向	100 / 103	100 / 100	100 / 103
	新旧程度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	景观	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	物业管理	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	小 计	0.9190	0.9470	0.9006
权益 状况	土地取得方式	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	容积率	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	剩余年限	100 / 89	100 / 95	100 / 97
	小 计	1.1236	1.0526	1.0309
	比较系数	1.0645	1.0594	0.8583
	比准价格	69194	72041	64370

6. 比准价格的确定:

经过比较分析,认为三个比准价格修正后的结果较符合客观情况且比较接近,故取三个比准价格的简单算术平均值,即:

$$\text{比准价格} = (69,194.00 + 72,041.00 + 64,370.00) \div 3 = 68,500.00 \text{ 元/m}^2 \text{ (取整至十位)}$$

由于评估对象商业面积与比较案例的面积差异较大,结合评估师经验,对该影响因素以扣除测算单价的0.05倍进行修正;评估对象在评估基准日时尚无实物,投资者对该

类投资与购买现房的行为存在差异，对该影响因素以扣除测算单价的 0.05 倍进行修正。

即评估对象物业单价=68,500.00×(1-0.05-0.05)=61,700.00 元/m² (取整至百位)

第六部分：评估结论

一、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/m²。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 ² ）
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/m²。人民币大写金额为陆万壹仟柒佰元每平方米。

资产评估说明附件 1

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、 委托人及产权持有单位概况

(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。

二、关于评估目的的说明

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。

三、关于评估对象与范围的说明

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 ²)
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 ²)
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

产权持有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、无表外资产，以产权持有单位提供的资产评估申报表为准。

四、关于评估基准日的说明

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。

五、委托方及产权持有单位提供的资料清单

1. 经济行为文件；
2. 公司营业执照；
3. 资产评估申报明细表；
4. 产权证明文件复印件；
5. 重大合同、协议等；
6. 其他与评估资产相关的资料。

【此页无正文为委托人及产权持有单位关于进行资产评估有关事项的说明签章
页】

委托人及产权持有单位：(公章)



法定代表人（授权人）：（签名）

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized characters.

年 月 日