

本报告依据中国资产评估准则编制

深圳高速公路集团股份有限公司  
拟整体购置深国际万科和颂轩一期 1 栋五单元 3501 室  
等合计 170 套期房公寓房地产市场价格

## 资产评估报告

深同诚德评报字 A[2022]DX 第 011 号



防伪码(2022-25161100)

深圳市同致诚德明资产评估有限公司

二零二二年五月三十日

中国 深圳

## 目 录

资产评估师声明.....	1
资产评估报告.....	12
一、委托人、产权持有人及其他评估报告使用人概况 .....	12
二、评估目的 .....	13
三、评估对象和评估范围 .....	13
四、价值类型及其定义 .....	17
五、评估基准日 .....	18
六、评估依据 .....	18
七、评估方法 .....	20
八、评估程序实施过程和情况 .....	24
九、评估假设 .....	25
十、评估结论 .....	27
十一、特别事项说明 .....	27
十二、评估报告使用限制说明 .....	28
十三、评估报告日 .....	30
评估报告附件.....	31

## 资产评估师声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产基本准则和中国资产评估协会发布的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、行政法规和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使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估及其资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解结论，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评估对象可实现价格的保证。资产评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期内使用。

五、资产评估机构及其专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人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人和相关当事方的责任。

八、我们与评估报告中的评估对象无利益关系，与相关当事方无利益关系，对相关当事方不存在偏见。

九、我们已对评估报告中的评估对象进行现场勘查；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证；我们已提请企业完善产权，并对发现的问题进行了披露。

十、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估报告中已披露利用其他机构报告的情形。

# 深圳高速公路集团股份有限公司

## 拟整体购置深国际万科和颂轩一期 1 栋五单元 3501 室 等合计 170 套期房公寓房地产市场价值

(摘要)

深同诚德评报字 A[2022]DX 第 011 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。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

深圳市同致诚德明资产评估有限公司接受深圳高速公路集团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，按照必要的评估程序，对深圳高速公路集团股份有限公司拟整体购置深国际万科和颂轩一期 1 栋五单元 3501 室等合计 170 套期房公寓房地产在 2022 年 03 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

#### 一、委托人、产权持有人和其他评估报告使用人

委托人和其他评估报告使用人：委托人为深圳高速公路集团股份有限公司。资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为除委托人外的国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

产权持有人：深圳市深国际联合置地有限公司。

#### 二、评估目的

为深圳高速公路集团股份有限公司拟整体购置深国际万科和颂轩期房公寓房地产提供市场价值参考。

### 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为深圳高速公路集团股份有限公司拟整体购置深国际万科和颂轩一期 1 栋五单元 3501 室等合计 170 套期房公寓房地产。

具体评估范围为深国际万科和颂轩一期 1 栋五单元 3501 室等合计 170 套期房公寓房地产，建筑面积合计 7,032.95 平方米，用途为商务公寓，于评估基准日为期房在建设中，位于 35-40 层（评估对象包含 35-39 层整层以及 40 层部分南向户型），每层 32 套，分为三个户型，分别是单间户型（每层 26 套，南、北朝向各 13 套）、一房一厅户型（每层 2 套，东、西朝向各 1 套）、两房一厅户型（每层 4 套，南、北朝向各 2 套），具体情况详见《评估申报明细表》：

《评估申报明细表》

序号	房地产名称	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	所在楼层	朝向	临路情况	景观	户型	视野、采光 情况
1	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3501 室	商务公寓	39.02	35 层	南	不临路	园区景观	单间	-
2	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3502 室	商务公寓	39.02	35 层	南	不临路	园区景观	单间	-
3	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3503 室	商务公寓	39.02	35 层	南	不临路	园区景观	单间	-
4	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3504 室	商务公寓	39.02	35 层	南	不临路	园区景观	单间	-
5	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3505 室	商务公寓	38.96	35 层	南	不临路	园区景观	单间	-
6	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3506 室	商务公寓	56.48	35 层	南	一面临路	园区景观	两房一厅	-
7	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3507 室	商务公寓	40.32	35 层	西	一面临路	无特殊景观	一房一厅	-
8	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3508 室	商务公寓	56.48	35 层	北	两面临路	无特殊景观	两房一厅	-
9	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3509 室	商务公寓	38.96	35 层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
10	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3510 室	商务公寓	39.02	35 层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
11	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3511 室	商务公寓	39.02	35 层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
12	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3512 室	商务公寓	39.02	35 层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
13	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3513 室	商务公寓	39.02	35 层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
14	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3514 室	商务公寓	39.02	35 层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
15	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3515 室	商务公寓	38.99	35 层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
16	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3516 室	商务公寓	39.3	35 层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
17	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3517 室	商务公寓	39.02	35 层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-

深圳高速公路集团股份有限公司拟整体购置深国际万科和颂轩一期 1 栋五单元 3501 室  
等合计 170 套期房公寓房地产市场价值资产评估报告

序号	房地产名称	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	所在楼层	朝向	临路情况	景观	户型	视野、采光 情况
18	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3518 室	商务公寓	39.02	35 层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
19	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3519 室	商务公寓	39.02	35 层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
20	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3520 室	商务公寓	39.02	35 层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
21	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3521 室	商务公寓	38.96	35 层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
22	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3522 室	商务公寓	56.48	35 层	北	一面临路	无特殊景观	两房一厅	-
23	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3523 室	商务公寓	40.32	35 层	东	不临路	园区景观	一房一厅	-
24	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3524 室	商务公寓	56.48	35 层	南	不临路	园区景观	两房一厅	-
25	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3525 室	商务公寓	38.96	35 层	南	不临路	园区景观	单间	-
26	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3526 室	商务公寓	39.02	35 层	南	不临路	园区景观	单间	-
27	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3527 室	商务公寓	39.02	35 层	南	不临路	园区景观	单间	-
28	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3528 室	商务公寓	39.02	35 层	南	不临路	园区景观	单间	-
29	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3529 室	商务公寓	39.02	35 层	南	不临路	园区景观	单间	-
30	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3530 室	商务公寓	39.33	35 层	南	不临路	园区景观	单间	向内凹进约 7 米, 视野不够开阔
31	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3531 室	商务公寓	39.02	35 层	南	不临路	园区景观	单间	向内凹进约 7 米, 视野不够开阔
32	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3532 室	商务公寓	39.21	35 层	南	不临路	园区景观	单间	向内凹进约 7 米, 视野不够开阔
33	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3601 室	商务公寓	39.02	36 层	南	不临路	园区景观	单间	-
34	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3602 室	商务公寓	39.02	36 层	南	不临路	园区景观	单间	-
35	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3603 室	商务公寓	39.02	36 层	南	不临路	园区景观	单间	-
36	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3604 室	商务公寓	39.02	36 层	南	不临路	园区景观	单间	-
37	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3605 室	商务公寓	38.96	36 层	南	不临路	园区景观	单间	-
38	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3606 室	商务公寓	56.48	36 层	南	一面临路	园区景观	两房一厅	-
39	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3607 室	商务公寓	40.32	36 层	西	一面临路	无特殊景观	一房一厅	-
40	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3608 室	商务公寓	56.48	36 层	北	两面临路	无特殊景观	两房一厅	-
41	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3609 室	商务公寓	38.96	36 层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
42	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3610 室	商务公寓	39.02	36 层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-

深圳高速公路集团股份有限公司拟整体购置深国际万科和颂轩一期1栋五单元3501室  
等合计170套期房公寓房地产市场价值资产评估报告

序号	房地产名称	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	所在楼层	朝向	临路情况	景观	户型	视野、采光 情况
43	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3611室	商务公寓	39.02	36层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
44	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3612室	商务公寓	39.02	36层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
45	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3613室	商务公寓	39.02	36层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
46	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3614室	商务公寓	39.02	36层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
47	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3615室	商务公寓	38.99	36层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
48	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3616室	商务公寓	39.3	36层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
49	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3617室	商务公寓	39.02	36层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
50	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3618室	商务公寓	39.02	36层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
51	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3619室	商务公寓	39.02	36层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
52	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3620室	商务公寓	39.02	36层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
53	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3621室	商务公寓	38.96	36层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
54	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3622室	商务公寓	56.48	36层	北	一面临路	无特殊景观	两房一厅	-
55	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3623室	商务公寓	40.32	36层	东	不临路	园区景观	一房一厅	-
56	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3624室	商务公寓	56.48	36层	南	不临路	园区景观	两房一厅	-
57	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3625室	商务公寓	38.96	36层	南	不临路	园区景观	单间	-
58	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3626室	商务公寓	39.02	36层	南	不临路	园区景观	单间	-
59	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3627室	商务公寓	39.02	36层	南	不临路	园区景观	单间	-
60	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3628室	商务公寓	39.02	36层	南	不临路	园区景观	单间	-
61	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3629室	商务公寓	39.02	36层	南	不临路	园区景观	单间	-
62	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3630室	商务公寓	39.33	36层	南	不临路	园区景观	单间	向内凹进约7米,视野不够开阔
63	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3631室	商务公寓	39.02	36层	南	不临路	园区景观	单间	向内凹进约7米,视野不够开阔
64	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3632室	商务公寓	39.21	36层	南	不临路	园区景观	单间	向内凹进约7米,视野不够开阔
65	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3701室	商务公寓	39.02	37层	南	不临路	园区景观	单间	-
66	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3702室	商务公寓	39.02	37层	南	不临路	园区景观	单间	-
67	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3703室	商务公寓	39.02	37层	南	不临路	园区景观	单间	-

深圳高速公路集团股份有限公司拟整体购置深国际万科和颂轩一期 1 栋五单元 3501 室  
等合计 170 套期房公寓房地产市场价值资产评估报告

序号	房地产名称	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	所在楼层	朝向	临路情况	景观	户型	视野、采光 情况
68	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3704 室	商务公寓	39.02	37 层	南	不临路	园区景观	单间	-
69	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3705 室	商务公寓	38.96	37 层	南	不临路	园区景观	单间	-
70	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3706 室	商务公寓	56.48	37 层	南	一面临路	园区景观	两房一厅	-
71	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3707 室	商务公寓	40.32	37 层	西	一面临路	无特殊景观	一房一厅	-
72	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3708 室	商务公寓	56.48	37 层	北	两面临路	无特殊景观	两房一厅	-
73	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3709 室	商务公寓	38.96	37 层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
74	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3710 室	商务公寓	39.02	37 层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
75	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3711 室	商务公寓	39.02	37 层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
76	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3712 室	商务公寓	39.02	37 层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
77	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3713 室	商务公寓	39.02	37 层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
78	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3714 室	商务公寓	39.02	37 层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
79	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3715 室	商务公寓	38.99	37 层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
80	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3716 室	商务公寓	39.3	37 层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
81	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3717 室	商务公寓	39.02	37 层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
82	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3718 室	商务公寓	39.02	37 层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
83	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3719 室	商务公寓	39.02	37 层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
84	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3720 室	商务公寓	39.02	37 层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
85	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3721 室	商务公寓	38.96	37 层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
86	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3722 室	商务公寓	56.48	37 层	北	一面临路	无特殊景观	两房一厅	-
87	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3723 室	商务公寓	40.32	37 层	东	不临路	园区景观	一房一厅	-
88	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3724 室	商务公寓	56.48	37 层	南	不临路	园区景观	两房一厅	-
89	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3725 室	商务公寓	38.96	37 层	南	不临路	园区景观	单间	-
90	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3726 室	商务公寓	39.02	37 层	南	不临路	园区景观	单间	-
91	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3727 室	商务公寓	39.02	37 层	南	不临路	园区景观	单间	-
92	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3728 室	商务公寓	39.02	37 层	南	不临路	园区景观	单间	-
93	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3729 室	商务公寓	39.02	37 层	南	不临路	园区景观	单间	-



深圳高速公路集团股份有限公司拟整体购置深国际万科和颂轩一期 1 栋五单元 3501 室  
等合计 170 套期房公寓房地产市场价值资产评估报告

序号	房地产名称	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	所在楼层	朝向	临路情况	景观	户型	视野、采光 情况
94	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3730 室	商务公寓	39.33	37 层	南	不临路	园区景观	单间	向内凹进约 7 米, 视野不够开阔
95	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3731 室	商务公寓	39.02	37 层	南	不临路	园区景观	单间	向内凹进约 7 米, 视野不够开阔
96	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3732 室	商务公寓	39.21	37 层	南	不临路	园区景观	单间	向内凹进约 7 米, 视野不够开阔
97	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3801 室	商务公寓	39.02	38 层	南	不临路	园区景观	单间	-
98	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3802 室	商务公寓	39.02	38 层	南	不临路	园区景观	单间	-
99	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3803 室	商务公寓	39.02	38 层	南	不临路	园区景观	单间	-
100	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3804 室	商务公寓	39.02	38 层	南	不临路	园区景观	单间	-
101	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3805 室	商务公寓	38.96	38 层	南	不临路	园区景观	单间	-
102	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3806 室	商务公寓	56.48	38 层	南	一面临路	园区景观	两房一厅	-
103	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3807 室	商务公寓	40.32	38 层	西	一面临路	无特殊景观	一房一厅	-
104	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3808 室	商务公寓	56.48	38 层	北	两面临路	无特殊景观	两房一厅	-
105	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3809 室	商务公寓	38.96	38 层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
106	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3810 室	商务公寓	39.02	38 层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
107	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3811 室	商务公寓	39.02	38 层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
108	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3812 室	商务公寓	39.02	38 层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
109	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3813 室	商务公寓	39.02	38 层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
110	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3814 室	商务公寓	39.02	38 层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
111	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3815 室	商务公寓	38.99	38 层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
112	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3816 室	商务公寓	39.3	38 层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
113	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3817 室	商务公寓	39.02	38 层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
114	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3818 室	商务公寓	39.02	38 层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
115	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3819 室	商务公寓	39.02	38 层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
116	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3820 室	商务公寓	39.02	38 层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
117	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3821 室	商务公寓	38.96	38 层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
118	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 3822 室	商务公寓	56.48	38 层	北	一面临路	无特殊景观	两房一厅	-

深圳高速公路集团股份有限公司拟整体购置深国际万科和颂轩一期1栋五单元3501室  
等合计170套期房公寓房地产市场价值资产评估报告

序号	房地产名称	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	所在楼层	朝向	临路情况	景观	户型	视野、采光 情况
119	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3823室	商务公寓	40.32	38层	东	不临路	园区景观	一房一厅	-
120	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3824室	商务公寓	56.48	38层	南	不临路	园区景观	两房一厅	-
121	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3825室	商务公寓	38.96	38层	南	不临路	园区景观	单间	-
122	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3826室	商务公寓	39.02	38层	南	不临路	园区景观	单间	-
123	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3827室	商务公寓	39.02	38层	南	不临路	园区景观	单间	-
124	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3828室	商务公寓	39.02	38层	南	不临路	园区景观	单间	-
125	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3829室	商务公寓	39.02	38层	南	不临路	园区景观	单间	-
126	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3830室	商务公寓	39.33	38层	南	不临路	园区景观	单间	向内凹进约7米,视野不够开阔
127	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3831室	商务公寓	39.02	38层	南	不临路	园区景观	单间	向内凹进约7米,视野不够开阔
128	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3832室	商务公寓	39.21	38层	南	不临路	园区景观	单间	向内凹进约7米,视野不够开阔
129	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3901室	商务公寓	39.02	39层	南	不临路	园区景观	单间	-
130	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3902室	商务公寓	39.02	39层	南	不临路	园区景观	单间	-
131	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3903室	商务公寓	39.02	39层	南	不临路	园区景观	单间	-
132	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3904室	商务公寓	39.02	39层	南	不临路	园区景观	单间	-
133	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3905室	商务公寓	38.96	39层	南	不临路	园区景观	单间	-
134	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3906室	商务公寓	56.48	39层	南	一面临路	园区景观	两房一厅	-
135	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3907室	商务公寓	40.32	39层	西	一面临路	无特殊景观	一房一厅	-
136	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3908室	商务公寓	56.48	39层	北	两面临路	无特殊景观	两房一厅	-
137	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3909室	商务公寓	38.96	39层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
138	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3910室	商务公寓	39.02	39层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
139	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3911室	商务公寓	39.02	39层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
140	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3912室	商务公寓	39.02	39层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
141	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3913室	商务公寓	39.02	39层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
142	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3914室	商务公寓	39.02	39层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
143	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3915室	商务公寓	38.99	39层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-

深圳高速公路集团股份有限公司拟整体购置深国际万科和颂轩一期1栋五单元3501室  
等合计170套期房公寓房地产市场价值资产评估报告

序号	房地产名称	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	所在楼层	朝向	临路情况	景观	户型	视野、采光 情况
144	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3916室	商务公寓	39.3	39层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
145	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3917室	商务公寓	39.02	39层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
146	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3918室	商务公寓	39.02	39层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
147	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3919室	商务公寓	39.02	39层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
148	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3920室	商务公寓	39.02	39层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
149	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3921室	商务公寓	38.96	39层	北	一面临路	无特殊景观	单间	-
150	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3922室	商务公寓	56.48	39层	北	一面临路	无特殊景观	两房一厅	-
151	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3923室	商务公寓	40.32	39层	东	不临路	园区景观	一房一厅	-
152	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3924室	商务公寓	56.48	39层	南	不临路	园区景观	两房一厅	-
153	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3925室	商务公寓	38.96	39层	南	不临路	园区景观	单间	-
154	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3926室	商务公寓	39.02	39层	南	不临路	园区景观	单间	-
155	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3927室	商务公寓	39.02	39层	南	不临路	园区景观	单间	-
156	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3928室	商务公寓	39.02	39层	南	不临路	园区景观	单间	-
157	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3929室	商务公寓	39.02	39层	南	不临路	园区景观	单间	-
158	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3930室	商务公寓	39.33	39层	南	不临路	园区景观	单间	向内凹进约7米,视野不够开阔
159	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3931室	商务公寓	39.02	39层	南	不临路	园区景观	单间	向内凹进约7米,视野不够开阔
160	深国际万科和颂轩一期1栋五单元3932室	商务公寓	39.21	39层	南	不临路	园区景观	单间	向内凹进约7米,视野不够开阔
161	深国际万科和颂轩一期1栋五单元4001室	商务公寓	39.02	40层	南	不临路	园区景观	单间	-
162	深国际万科和颂轩一期1栋五单元4002室	商务公寓	39.02	40层	南	不临路	园区景观	单间	-
163	深国际万科和颂轩一期1栋五单元4003室	商务公寓	39.02	40层	南	不临路	园区景观	单间	-
164	深国际万科和颂轩一期1栋五单元4004室	商务公寓	39.02	40层	南	不临路	园区景观	单间	-
165	深国际万科和颂轩一期1栋五单元4005室	商务公寓	38.96	40层	南	不临路	园区景观	单间	-
166	深国际万科和颂轩一期1栋五单元4006室	商务公寓	56.48	40层	南	一面临路	园区景观	两房一厅	-
167	深国际万科和颂轩一期1栋五单元4024室	商务公寓	56.48	40层	南	不临路	园区景观	两房一厅	-
168	深国际万科和颂轩一期1栋五单元4025室	商务公寓	38.96	40层	南	不临路	园区景观	单间	-

序号	房地产名称	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	所在楼层	朝向	临路情况	景观	户型	视野、采光 情况
169	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 4026 室	商务公寓	39.02	40 层	南	不临路	园区景观	单间	-
170	深国际万科和颂轩 1 期 1 栋五单元 4027 室	商务公寓	39.02	40 层	南	不临路	园区景观	单间	-
合计		—	7,032.95	—	—	—	—	—	—

产权持有人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。

#### 四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2022 年 03 月 31 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、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，按照我公司与深圳高速公路集团股份有限公司签定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人提供的法律性文件以及相关资料的验证审核，对资产进行实地查勘，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

本次评估采用市场法和收益法。

#### 七、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

#### 八、评估结论

经采用市场法和收益法进行评估，深圳高速公路集团股份有限公司委托涉及的深国际万科和颂轩一期 1 栋五单元 3501 室等合计 170 套期房公寓房地产于评估基准日 2022 年 03 月 31 日的资产评估结果如下所述：采用市场法下的整体购置评估价值为 358,630,508 元，采用收益法下的整体购置评估价值为 361,063,966 元，差异率约为 0.68%，两种方法的测算结果差异较小，考虑到市场法更贴近市场实际情况，更能反应

市场价值水平，适用性高。故本次评估舍弃收益法，取市场法的估值为评估价值。故本次评估整体购置评估价值为 **RMB 358,630,508 元整**（大写：人民币叁亿伍仟捌佰陆拾叁万零伍佰零捌元整）。资产评估结果明细如下表：

序号	房地产名称	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	整体购置评估价值 (元)	整体购置 评估均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	深国际万科和颂轩一期五单元 3501 室等合计 170 套期房公寓 房地产	商务 公寓	7,032.95	358,630,508	50,993

注：（1）本次评估结论的价值内涵是含税（增值税）价；

（2）本次评估整体购置评估价值已含 300 元/平方米建筑面积的装修费。

（3）根据了解，评估对象的备案价合计为 409,629,030.66 元，本次评估值约为备案价的 87.55%。

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，本评估报告有效期一年，自评估基准日起计算。超过一年，需重新进行资产评估。

[本页以下无正文]

# 深圳高速公路集团股份有限公司

## 拟整体购置深国际万科和颂轩一期 1 栋五单元 3501 室 等合计 170 套公寓房地产市场价值

### 资产评估报告

深同诚德评报字 A[2022]DX 第 011 号

深圳高速公路集团股份有限公司：

深圳市同致诚德明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、资产评估原则，按照必要的评估程序，对深圳高速公路集团股份有限公司拟整体购置深国际万科和颂轩一期 1 栋五单元 3501 室等合计 170 套期房公寓房地产在 2022 年 03 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

#### 一、委托人、产权持有人及其他评估报告使用人概况

##### （一）委托人概况

企业名称：深圳高速公路集团股份有限公司（以下简称“深高速”或“委托人”）

住 所：深圳市龙华区福城街道福民收费站

统一社会信用代码：91440300279302515E

法定代表人：胡伟

注册资本：(人民币) 218,077.0326 万(元)

公司类型：上市股份有限公司

营业期限：1996-12-30 至无固定期限

经营范围：一般经营项目是：公路和道路的投资、建设管理、经营管理；进出口业务（凭资格证书经营）。

##### （二）产权持有人概况

企业单位名称：深圳市深国际联合置地有限公司

注册资本：人民币 71,428.5714 万(元)

住所：深圳市龙华区民治街道民泰社区民治路西侧锦尚商业楼 102

法定代表人：赵偲翼

统一社会信用代码：91440300311781860K

类 型：有限责任公司

营业期限：2014-08-20 至 2034-08-20

经营范围：一般经营项目是：城市更新及旧城改造工程的设计与施工；房地产开发；城镇基础设施、公共配套设施的开发、建设和经营；房屋租赁、物业管理；国内贸易；货物及技术进出口。（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外），许可经营项目是：园林绿化工程的设计与施工。

（三）委托人和产权持有人之间的关系。

关联关系，根据深圳市深国际联合置地有限公司的章程，深圳高速公路集团股份有限公司持有深圳市深国际联合置地有限公司 34.3% 的股权。

（四）委托人以外的其他评估报告使用人

根据深高速的介绍，评估报告的其他报告使用人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、律师事务所等）；法律法规规定的不确定使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人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人。

## 二、评估目的

为深圳高速公路集团股份有限公司拟整体购置深国际万科和颂轩期房公寓房地产提供市场价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### 1、评估范围

本次评估对象为深圳高速公路集团股份有限公司拟整体购置深国际万科和颂轩一期 1 栋五单元 3501 室等合计 170 套期房公寓房地产。

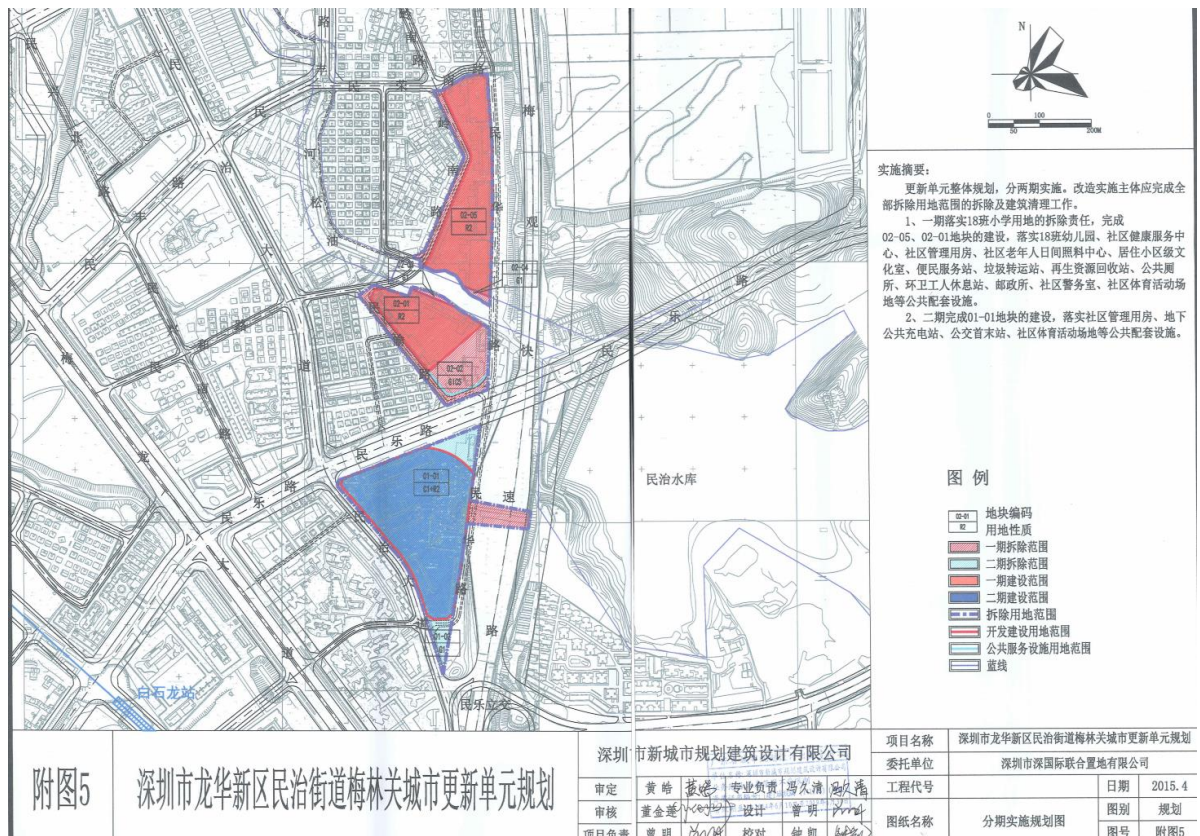
具体评估范围为深国际万科和颂轩一期 1 栋五单元 3501 室等合计 170 套期房公寓房地产，建筑面积合计 7,032.95 平方米，用途为商务公寓，于评估基准日为期房在建中，位于 35-40 层（评估对象包含 35-39 层整层以及 40 层部分南向户型），每层 32 套，分为三个户型，分别是单间户型（每层 26 套，南、北朝向各 13 套）、一房一厅



户型（每层 2 套，东、西朝向各 1 套）、两房一厅户型（每层 4 套，南、北朝向各 2 套），具体情况详见《评估申报明细表》。

## 2、评估对象概况

深国际万科和颂轩为梅林关城市更新单元 01-01 地块上的项目，根据市规划国土委关于批准《龙华新区民治街道梅林关城市更新单元规划》的通知（深规土（2015）235 号），梅林关城市更新项目拆除用地面积 131054.2 平方米，其中开发建设用地面积 96000 平方米。计容积率建筑面积 486400 平方米，分为一、二期开发建设，项目位于该城市更新单元的二期，具体分期图如下图：



深国际万科和颂轩占地面积为 47,395.61 平方米，用途为商业用地、二类居住用地，计入容积率的总建筑面积不超过 288,600 平方米，为深圳市深国际联合置地有限公司开发的楼盘，深国际万科和颂轩分一期、二期开发，共建设 3 栋住宅、2 栋商务公寓、1 栋办公及一栋 3 层商业综合体，本次评估的范围为一期 1 栋五单元 35-40 层共计 170 套期房商务公寓房地产，建筑面积合计为 7,032.95 平方米，地上总层高 47 层，评估对象处于地上 35-40 层，根据现场查勘以及产权持有人提供的《深国际万科和颂



轩 3 月工程进度》，评估对象于评估基准日为期房在建中，已取得《深圳市商品房预售许可证》，评估对象所在一期 1 栋五单元整体工程进度约 36.2%（完成楼层 17/总楼层 47），主体施工已完成 4-17 层，当前进度 38.3%，暂未开始外立面施工以及室内工程施工，项目预计 2023 年年底竣工。

根据《深圳市商品房预售许可证》，商务公寓毛坯交付，另根据产权持有人提供的《装修标准》以及评估人员的实地查勘，商务公寓拟按公共部分精装修，室内带装修且带部分家私家电交付，但需购房者按 300 元/平方米建筑面积另交付装修费，本次评估已考虑 300 元/平方米建筑面积的装修费；室内装修具体详见《装修标准》。

### （1）评估对象具体位置

根据《不动产权证》及现场查勘，评估对象位于深圳市龙华新区民治街道民治大道，具体位置如下图：



### （2）评估对象的相关情况

#### ①权利状况

根据相关权证记载，本次评估对象所在宗地为深圳市深国际联合置地有限公司单独所有，项目所在的国有土地使用权部分情况如下：

序号	土地使用权人	产权证号	宗地号	用途	土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用年限
1	深圳市深国际联合置地有限公司[单独所有]	粤(2018)深圳市不动产权第0137242号	A802-0306	商业用地, 二类居住用地	47,395.61	40年, 从2015年6月23日至2055年6月22日止
备注	根据《不动产权证书》(粤(2018)深圳市不动产权第0137242号), 1、该宗地权属来源为协议, 土地用途为商业用地、二类居住用地, 用地登记价款为人民币2255583638元; 2、该宗地合同约定计入容积率的总建筑面积不超过288600(单位: 平方米), 其中住宅63000、商业29640、办公78000、商务公寓112000、公交首末站5300(含站务用房)、社区管理用房300、物业服务用房540, 另地下公共充电站1100; 3、本项目为民治梅林关城市更新项目, 分二期实施, 本期为二期, 须与一期同步建设。二期共1个地块, 即01-01地块(宗地号A802-0306); 4、本宗地须配建540平方米物业服务用房, 建成后产权归全体业主所有, 任何单位和个人不得改变物业服务用房的用途; 5、本地块土地使用年限从2015年6月23日计, 商业、办公、商务公寓使用年期40年, 住宅、物业服务用房及公共配套设施使用年期70年; 6、本项目公交首末站(含站务用房)、社区管理用房、地下公共充电站建成经验收合格后, 须无偿移交, 产权归政府所有; 7、本宗地其它方面的权利和责任按深地合字(2015)5020号《深圳市土地使用权出让合同书》及其补充合同一执行。					

### ②工程规划及施工情况

项目所在宗地所办理的建设工程规划许可证部分情况如下:

深圳市建设工程规划许可证			
证号:	深规划资源建许字 AG-2020-0008 (改1) 号		
用地单位	深圳市深国际联合置地有限公司		
项目名称	深国际万科和颂轩	用地位置	龙华区民治街道
宗地编号	440306406009GB00177	宗地号	A802-0306
土地使用权出让合同书	深地合字(2015)5020号及其补充合同一	土地预审文件文号	无
建设用地规划许可证/规划要点函号	LA-2015-0028/无		
分期建设项目子名称	一期	选址意见书	无
设计文件单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	文件编号	GC170374
总建筑面积m <sup>2</sup>	366842.37	计规定容积率建筑面积m <sup>2</sup>	211700
建筑覆盖率%(一/二级)	59.11/14.29	绿化覆盖率%	30.04
建筑最高高度m	150.35	最大层数(地上/下)	47/3
栋数	1	机动车停车位(地上/下)	809/2089

项目所在宗地所办理的建筑工程施工许可证部分情况如下:

建筑工程施工许可证			
工程编号:	2017-440300-70-03-08988901		
建设单位	万科企业股份有限公司; 深圳市深国际联合置地有限公司		
工程名称	深国际万科和颂轩一期桩基工程	建设地址	深圳市龙华区民治街道
建设规模	367275.82 平方米	合同价格	10227.041425 万元
设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司		
施工单位	深圳市鹏城建筑集团有限公司		
监理单位	深圳市邦迪工程顾问有限公司		
合同开工日期	2020/5/30	合同竣工日期	2020/12/30

该项目所办理的商品房预售许可证情况如下:

深圳市商品房预售许可证	
编号:	深房许字(2020)龙华014号
深国际万科和颂轩预售项目具体情况列表	
项目位置	龙华区民治街道民治大道辖区
宗地代码	440306406009GB00177(宗地号为A802-0306)
房地产证号	粤(2018)深圳市不动产权第0137242号
土地出让合同	深地合字(2015)5020号及补1
开发企业资质证 书号	深房开字(2019)3720号
批准预售面积	17441.80平方米
批准预售楼栋	1栋
其中	住宅:62606.85平方米630套 商务公寓:111834.95平方米2722套
备注	本项目物业服务用房位于1栋配套01层37号房,建筑面积为553.71平方米,项目公共配套设施的具体位置及面积详见测绘报告;2、本项目1栋五单元4725号、1栋五单元4726号商务公寓,建筑面积共81.48平方米,共2套不纳入本次预售(详见分户汇总表);3、本项目商务公寓使用年期40年,从2015年6月23日至2055年6月22日止;住宅、物业服务用房及公共配套设施使用年期70年,从2015年6月23日至2085年6月22日止;4、本项目住宅装修交付,商务公寓毛坯交付。 预售详细内容见本证的附图及附表

### ③评估对象实物状况

本次评估中,因评估对象于评估基准日为期房在建中,未对房屋的结构、装饰、设备、维护结构进行查勘,仅对评估对象所在楼盘的样板间(单间、两房一厅户型)进行查勘,提请报告使用人注意。

根据评估人员的实地查勘以及经与委托人沟通确认,评估对象室内户型及空间布局、室内装修情况等以产权持有人提供的《装修标准》、平面图、户型图为依据,商务公寓含东、西、南、北四个朝向。另据《深圳市商品房预售许可证》,商务公寓毛坯交付,另根据产权持有人提供的《装修标准》以及评估人员的实地查勘,商务公寓拟按公共部分精装修,室内带装修且带部分家私家电交付,但需购房者按300元/平方米建筑面积交付装修费,本次评估已考虑300元/平方米建筑面积的装修费,评估对象装修情况具体详见《装修标准》,若实际交付的装修标准与购买者在购买商品房时承诺的装修标准存在差异,建议委托人在与出售方签订购房合同时,条款中明确对可能存在差异的装修标准说明其处理方式,提请报告使用人注意。

## 四、价值类型及其定义

(一) 本企业价值评估所选取的价值类型为: 市场价值。

(二) 价值定义表述: 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,此

正常公平交易的价值估计数额为包括增值税的交易价格。

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2022 年 03 月 31 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》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2、中华人民共和国主席令第 15 号《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第四次修正）；

3、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过）；

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第三次修正）；

5、中华人民共和国主席令第 32 号《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第三次修正）；

6、第十届全国人民代表大会第五次会议通过《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日）；

7、《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》（国务院令 1990 年第 55 号）；

8、《企业国有资产评估报告指南》；

9、《企业会计准则-基本准则》；

10、《企业会计准则第 39 号-公允价值计量》；

11、《企业会计准则第 3 号-投资性房地产》；

12、财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；

13、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）；

14、其他与资产评估相关的法律、法规等。

（二）准则依据

1、《财政部关于印发<资产评估基本准则>的通知》（财资〔2017〕43 号）；

2、《中评协关于印发<资产评估职业道德准则>的通知》（中评协〔2017〕30 号）；

3、《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——资产评估报告>的通知》（中评协〔2018〕35 号）；

4、《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——资产评估程序>的通知》（中评协〔2018〕36 号）；

5、《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估委托合同>的通知》（中评协〔2017〕33 号）；

6、《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——资产评估档案>的通知》（中评协〔2018〕37 号）；

7、《中评协关于印发<资产评估执业准则——不动产>的通知》（中评协〔2017〕38 号）；

8、《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估方法>的通知》（中评协〔2019〕35 号）；

9、《中评协关于印发<资产评估机构业务质量控制指南>的通知》（中评协〔2017〕46 号）；

10、《中评协关于印发修订<资产评估价值类型指导意见>的通知》（中评协〔2017〕47 号）；

11、《中评协关于印发<资产评估对象法律权属指导意见>的通知》（中评协〔2017〕48 号）；

12、《中评协关于印发<投资性房地产评估指导意见>的通知》（中评协〔2017〕53 号）；

13、《中评协关于印发 <资产评估专家指引第 10 号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序>的通知》（中评协〔2020〕6 号）；

14、《中评协关于印发<资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证>的

通知》（中评协〔2019〕39 号）；

15、其他与资产评估相关的准则依据。

（三）经济行为文件

1、《深圳高速公路集团股份有限公司投资联合评审委员会会议纪要》。

（四）产权证明文件、重大合同协议

1、不动产权证；

2、建设工程规划许可证、施工许可证及其他权属资料；

3、《深圳市商品房预售许可证》；

4、其他产权证明文件。

（五）采用的取价标准

1、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；

2、评估基准日中国人民银行公布的存贷款利率；

3、市场调查及询价资料；

4、互联网信息资料；

5、现场勘查记录；

6、深高速提供的《资产评估申报明细表》及其他资料；

7、其他取费文件。

（六）参考资料及其他

1、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）；

2、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

3、其他参考资料。

## 七、评估方法

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法。执行单项资产或资产组合评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法、成本法三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法，本次评估采用市场法和收益法。

（一）评估方法的定义及其应用前提条件

1、市场法

### （1）定义

市场法也称市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

### （2）市场法应用的前提条件

- ①评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- ②有关交易的必要信息可以获得。

## 2、收益法

### （1）定义

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

### （2）收益法应用的前提条件

- ①评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- ②预期收益所对应的风险能够度量；
- ③收益期限能够确定或者合理预期。

## 3、成本法

### （1）定义

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

### （2）成本法应用的前提条件

- ①评估对象能正常使用或者在用；
- ②评估对象能够通过重置途径获得；
- ③评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

### （二）评估方法的选取

根据资产评估法和资产评估准则的相关规定，当满足采用不同评估方法的条件时，资产评估专业人员应当选择两种或者两种以上评估方法。

#### 1、评估方法选取的因素分析

选择评估方法所考虑的因素包括：（1）评估目的和价值类型；（2）评估对象；（3）评估方法的适用条件；（4）评估方法应用所依据数据的质量和数量；（5）影响评估方法选择的其他因素。

评估人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘查后，根据评估对象的特点和实际状况，采用如下方法进行评估：

①深国际万科和颂轩 1 栋五单元是期房商务公寓房地产，为期房在建中，位于深圳市龙华新区民治街道民治大道，在同一供求圈内类似一手在售期房商务公寓房地产交易市场活跃，市场上能找到与其具有可比性的交易案例，因此此次评估采用市场法对该房地产进行评估。

②根据对评估对象周边商务公寓房地产的调查并结合自身的实际情况，该类房地产可用于出租并获取相应回报，有潜在收益，且其所在区域租赁较为活跃，可以通过市场收集到较多的租赁成交案例，所以选用收益法为第二种评估方法。

③近几年，房地产市场的快速发展，房地产市场超额垄断利润的存在使得价格水平已经远远偏离了成本，采用成本法难以反映目前正常的价格水平。

## 2、拟采用评估方法的技术处理思路

**市场法：**是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。计算公式如下：

$$PD = PB \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：PD——待估房地产比准价格

PB——可比案例成交价格

$$A = \frac{\text{待估房地产交易情况指数}}{\text{可比案例交易情况指数}}; \quad B = \frac{\text{待估房地产交易期日指数}}{\text{可比案例交易期日指数}}$$

$$C = \frac{\text{待估房地产区位因素条件指数}}{\text{可比案例区位因素条件指数}}; \quad D = \frac{\text{待估房地产权益状况条件指数}}{\text{可比案例权益状况条件指数}}$$

$$E = \frac{\text{待估房地产实物因素条件指数}}{\text{可比案例实物因素条件指数}}$$

运用市场法估价一般应按下列步骤进行：

- 1、 搜集交易实例；
- 2、 选取可比实例；
- 3、 建立价格可比基础；
- 4、 进行交易情况修正；
- 5、 进行交易日期修正；
- 6、 进行区位因素修正；
- 7、 进行权益状况修正；
- 8、 进行实物因素修正；



9、 求出比准价格。

**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其价值的评估方法，包括直接资本化法和报酬资本化法。

**直接资本化法**是将评估对象未来某一年的某种收益除以适当的资本化率或者乘以适当的收益乘数来求取评估对象价值的方法。资本化率是房地产未来第一年的净收益与其价值或价格的百分比。

直接资本化法的公式为：

$$V=NOI/R$$

其中：V—房地产价值

NOI—房地产未来第一年的收益

R—资本化率

报酬资本化法计算公式为：

$$V = \frac{A_1}{1+Y_1} + \frac{A_2}{(1+Y_1)(1+Y_2)} + \dots + \frac{A_n}{(1+Y_1)(1+Y_2)\dots(1+Y_n)}$$
$$= \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{\prod_{j=1}^i (1+Y_j)}$$

其中：V - 收益价格

$A_n$  - 年净收益

$Y_n$  - 报酬率

n - 收益年限

运用收益法估价应按下列步骤进行：

- ①搜集有关收入和费用的资料；
- ②估算潜在毛收入；
- ③估算有效毛收入；
- ④估算运营费用；
- ⑤估算净收益；
- ⑥选用适当的资本比率或报酬率；
- ⑦选用适宜的计算公式求出收益价格。

## 八、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，按照我公司与深圳高速公路集团股份有限公司签定的资产评估委托合同，我公司组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估，评估人员对资产进行了实地查勘，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、接受深圳高速公路集团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人相关工作人员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）资产核实阶段

#### 1、资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导产权持有人进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

#### 2、评估对象真实性和合法性的查证

根据产权持有人提供的资产评估申报明细表，评估人员到现场进行核实，以确定其客观存在；查阅、收集委估资产的权属证明文件，以核实其法律权属的合法性；

#### 3、评估资料的收集

向产权持有人提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

### （三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握委估资产的情况，并进一步审阅产权持有人填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对委估资产进行产权、数量核对，查勘、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对该项资产予以评定估算。

### （四）评估汇总、提交报告阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复

或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

按照我公司资产评估规范化要求，组织各专业组成员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。

## 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、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估价。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、国家对产权持有人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；

### （三）特别假设

1、本次评估中，根据实地查勘，评估对象于评估基准日为期房在建中，预计于 2023 年 12 月竣工验收并达到交付使用标准，提醒报告使用人注意。

2、评估对象于评估基准日为期房在建中，尚未办理《不动产权证书》，本次评估根据《评估申报明细表》确定评估对象的建筑面积及用途；本次设定评估对象的用途均为商务公寓，并设定评估对象实际用途与登记用途（规划用途）相一致，若实际颁发的不动产权证建筑面积与评估对象的建筑面积及用途存在差异，建议委托人在与出售方签订购房合同时，明确对差异部分的建筑面积及用途的处理方式，提醒报告使用人注意。

3、根据评估人员的实地查勘以及经与委托人沟通确认，评估对象室内户型及空间布局、室内装修情况等以产权持有人提供的《装修标准》、平面图、户型图为依据，商务公寓含东、西、南、北四个朝向。另据《深圳市商品房预售许可证》，商务公寓毛坯交付，另根据产权持有人提供的《装修标准》以及评估人员的实地查勘，商务公寓拟按公共部分精装修，室内带装修且带部分家私家电交付，但需购房者按 300 元/平方米建筑面积交付装修费，本次评估已考虑 300 元/平方米建筑面积的装修费，评估对象装修情况具体详见《装修标准》，若实际交付的装修标准与购买者在购买商品房地时承诺的装修标准存在差异，建议委托人在与出售方签订购房合同时，条款中明确对可能存在差异的装修标准说明其处理方式，提请报告使用人注意。

4、本次评估中，设定评估对象于评估基准日有上水、下水、通电等，提醒报告使用人注意。

5、评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、规划用途不变的条件下，在评估基准日 2022 年 03 月 31 日市场价值的反映为假设条件。

6、本次评估以产权持有人对委估资产拥有全部权益为假设条件。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发

生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

## 十、评估结论

经采用市场法和收益法进行评估，深圳高速公路集团股份有限公司委托涉及的深国际万科和颂轩一期 1 栋五单元 3501 室等合计 170 套期房公寓房地产于评估基准日 2022 年 03 月 31 日的资产评估结果如下所述：采用市场法下的整体购置评估价值为 358,630,508 元，采用收益法下的整体购置评估价值为 361,063,966 元，差异率约为 0.68%，两种方法的测算结果差异较小，考虑到市场法更贴近市场实际情况，更能反应市场价值水平，适用性高。故本次评估舍弃收益法，取市场法的估值为评估价值。故本评估整体购置评估价值为 **RMB 358,630,508 元整**（大写：人民币叁亿伍仟捌佰陆拾叁万零伍佰零捌元整）。资产评估结果明细如下表：

序号	房地产名称	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	整体购置评估价值 (元)	整体购置评估均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	深国际万科和颂轩一期五单元 3501 室等合计 170 套期房公寓房地产	商务公寓	7,032.95	358,630,508	50,993

注：（1）本次评估结论的价值内涵是含税（增值税）价；

（2）本次评估整体购置评估价值已含 300 元/平方米建筑面积的装修费。

（3）根据了解，评估对象的备案价合计为 409,629,030.66 元，本次评估值约为备案价的 87.55%。

## 十一、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：

（一）对产权持有人存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，产权持有人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，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）在评估过程中，委托人和产权持有人提供的产权证明文件、营业执照、资产明细、《装修标准》、《深国际万科和颂轩 3 月工程进度》、《深圳市商品房预售许可证》等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础，委托人和产权持有人应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责；资产评估师的责任是对评估对

象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。若委托人和产权持有人有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导，委托人及产权持有人应承担由此而产生的一切法律后果。

（三）委托人及相关当事人对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（四）本报告对被评资产和相关债务所进行评估系为客观反映被评资产的价值而作，本公司无意要求产权持有人必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由产权持有人的上级财税主管部门决定，并应符合企业会计准则的规定。

（五）本次评估涉及的房地产均为房地合一价值，评估对象于评估基准日为期房在建中，预计 2023 年 12 月竣工验收并达到交付使用标准，提请报告使用人注意。

（六）本次房地产采用市场法和收益法测算的评估结果均为含增值税价值。

（七）在评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，委托人应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。

（八）除非特别说明，本报告中的评估值以产权持有人对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于产权持有人尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

（九）评估程序受到限制的情况；

无。

（十）委托人和产权持有人未提供关键资料的情况；

无。

（十一）评估基准日存在的法律、经济、税收等未决事项；

无。

评估报告使用人在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

## 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人使用;

(三) 评估报告未经核准或者备案, 评估结论不得被使用;

(四) 本报告书的评估结论仅供委托人为本次评估目的和送交国有资产监督管理部门审查使用, 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方另有约定的除外;

(五) 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;

(六) 本评估报告自评估基准日 2022 年 03 月 31 日起一年内有效, 超过一年, 需重新进行资产评估。

### 十三、评估报告日

本评估报告专业意见形成于 2022 年 5 月 30 日。

深圳市同致诚德明资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：

二〇二二年五月三十日



## 评估报告附件

### 目 录

- 一、 资产评估明细表及汇总表；
- 二、 与评估目的相对应的经济行为文件；
- 三、 委托人和产权持有人营业执照复印件；
- 四、 评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 五、 委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 六、 签名资产评估师的承诺函；
- 七、 资产评估机构备案文件；
- 八、 资产评估机构法人营业执照副本；
- 九、 签名资产评估专业人员资格证明文件；
- 十、 资产评估委托合同。