

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

深圳市泰晶实业有限公司以收购房地产为目的所涉及的深圳市南山区深南大道与前海路交汇处星海名城七期 2101 房地产市场价值

资产评估报告

国众联评报字（2020）第 3-0002 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
二〇二〇年一月十五日
中国·深圳



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 4747020007202000111

资产评估报告名称： 深圳市泰晶实业有限公司以收购房地产为目的所涉及的深圳市南山区深南大道路与前海路交汇处星海名城七期2101房地产市场价格

资产评估报告文号： 国众联评报字（2020）第3-0002号

资产评估机构名称： 国众联资产评估土地房地产估价有限公司

签字资产评估专业人员： 庾江力(资产评估师)、杨甘泉(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声 明.....	1
（摘要）.....	3
资产评估报告.....	5
一、绪言.....	5
二、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况.....	5
三、评估目的.....	6
四、评估对象和评估范围.....	6
五、价值类型及其定义.....	6
六、评估基准日.....	6
七、评估依据.....	7
八、评估方法.....	8
九、评估程序实施过程和情况.....	9
十、评估假设.....	10
十一、评估结论.....	12
十二、特别事项说明.....	12
十三、评估报告使用限制说明.....	13
十四、评估报告日.....	14
评估报告附件.....	15

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，其他任何机构和个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、本资产评估报告未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

九、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。

深圳市泰晶实业有限公司以收购房地产为目的所涉及的 深圳市南山区深南大道路与前海路交汇处 星海名城七期 2101 房地产市场价格 资产评估报告 (摘要)

国众联评报字(2020)第 3-0002 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深圳市泰晶实业有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，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，对深圳市泰晶实业有限公司以收购房地产为目的所涉及的深圳市南山区深南大道路与前海路交汇处星海名城七期 2101 房地产在 2020 年 1 月 10 日的市场价值进行了评估。现将资产评估的主要情况报告如下。

二、委托人及产权持有人

委托人：深圳市泰晶实业有限公司

产权持有人：王丹

三、评估目的

本次评估系为深圳市泰晶实业有限公司以收购房地产为目的所涉及的深圳市南山区深南大道路与前海路交汇处星海名城七期 2101 房地产的市场价值提供参考依据。

四、评估对象和评估范围

本次评估对象为深圳市泰晶实业有限公司以收购房地产为目的所涉及的深圳市南山区深南大道路与前海路交汇处星海名城七期 2101 房地产。

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、不重不漏、无表外资产，以产权持有人提供的资产评估申报表为准。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2020 年 1 月 10 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，本次评估以评估对象现时价格修正到评估基准日时的价格为取价标准。

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，按照我公司与深圳市泰晶实业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，对资产进行实地察看与核对，并取得了相关的权属证明文件，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、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

九、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及本报告载明的评估目的、价值前提及假设条件下，深圳市泰晶实业有限公司以收购房地产为目的所涉及的深圳市南山区深南大道路与前海路交汇处星海名城七期 2101 房地产市场价格在 2020 年 1 月 10 日的市场价值为人民币 17,049,285.00 元，大写金额为人民币壹仟柒佰零肆万玖仟贰佰捌拾伍元整。评估结论详细情况见《资产评估明细表》。

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。

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。

深圳市泰晶实业有限公司以收购房地产为目的所涉及的 深圳市南山区深南大道路与前海路交汇处 星海名城七期 2101 房地产市场价格 资产评估报告

国众联评报字（2020）第 3-0002 号

一、绪言

深圳市泰晶实业有限公司：

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，按照法律、法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对深圳市泰晶实业有限公司以收购房地产为目的所涉及的深圳市南山区深南大道路与前海路交汇处星海名城七期 2101 房地产于 2020 年 1 月 10 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

二、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况

（一）委托人概况

名称：深圳市泰晶实业有限公司

类型：有限责任公司(法人独资)

住所：深圳市南山区粤海街道科技园社区科苑路 16 号东方科技大厦 1505

法定代表人：喻信辉

成立日期：2003 年 7 月 23 日

统一社会信用代码：91440300752519040E

经营范围：一般经营项目是：研发、销售谐振器、英叉晶体（不含国家限制项目）；国内贸易（不含国家专营、专控、专卖商品），货物及技术进出口；自有物业租赁。

（二）产权持有人概况

姓名：王丹

身份证号：440301196709103827。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定使用人除委托人和该项经济行为涉及的相关主管单位外，还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。

三、评估目的

本次评估系为深圳市泰晶实业有限公司以收购房地产为目的所涉及的深圳市南山区深南大道路与前海路交汇处星海名城七期 2101 房地产的市场价值提供参考依据。

四、评估对象和评估范围

本次评估对象和评估范围为深圳市泰晶实业有限公司以收购房地产为目的所涉及的深圳市南山区深南大道路与前海路交汇处星海名城七期 2101 房地产。

（一）资产情况及特点：

评估对象深圳市南山区深南大道路与前海路交汇处星海名城七期 2101 房地产，《房地产权证》证号为深房地字第 4000544162 号，建筑面积为 360.45 平方米，权利人为王丹，房屋用途为办公，为市场商品房，评估对象钢混结构，总层数为地上 30 层、地下 3 层，评估对象位于第 21 层，户型结构为平面，现为作为办公用房出租，竣工日期为 2011 年 9 月 8 日。评估对象所在土地宗地号为 T201-0033，宗地面积为 292,419.86 平方米，土地用途为居住用地，土地使用年限为 70 年，从 1995 年 5 月 18 日至 2065 年 5 月 17 日止。

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、不重不漏，以产权持有人提供的资产评估申报表为准。

五、价值类型及其定义

本次评估是在持续使用假设前提下评估位于深圳市南山区深南大道路与前海路交汇处星海名城七期 2101 房地产在评估基准日的市场价值。

六、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2020 年 1 月 10 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，本次评估以评估对象现时价格修正

到评估基准日时的价格为取价标准。

七、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）法规、政策文件依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2014年3月1日施行）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年8月27日中华人民共和国主席令第十八号公布）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日修订并施行）；
4. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第65号）；
6. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令第378号）；
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委第12号令，2005年8月25日）；
9. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日施行）；
10. 其他与资产评估有关的法律法规。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36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〔2018〕37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. 《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. 其他与资产评估相关的准则依据。

（三）经济行为文件

资产评估委托合同

（四）产权持有人提供的重大产权依据

1. 营业执照复印件；
2. 《房地产证》复印件。

（五）参考资料及其他

1. 评估基准日资产申报明细表；
2. 评估委托人提供的评估对象有关资料；
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价格信息；
5. 其他与评估有关的资料等。

八、评估方法

房地产评估方法通常有市场法、收益法、成本法等方法。市场法适用于同类房地产交易实例较多的评估；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产评估；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法进行评估的情况下的房地产评估。

评估技术路线：是指评估评估对象或价格所遵循的基本途径和指导整个评估过程的技术思路。评估对象为办公用房，性质为市场商品房，并取得了房地一体的房地产证，适合直接评估地合一的房地产市场价。

评估方法选择：评估人员深入细致地分析了评估对象的特点和实际状况，并研究了评估委托人提供的资料，结合实地查勘和市场调研的结果具体分析如下：

①**市场法的适用性分析：**市场法为替代原理，以市场成交价格为导向。评估对象为办公类房地产，所在区域同类物业在评估基准日近期类似的房地产市场较为活跃且交易实例较多，因此采用市场法对评估对象进行评估；

②**收益法的适用性分析：**收益法为预期原理，预期未来收益为导向。由于评估对

象地处交通要道，一直以来其物业具有较高的出租率、租金亦呈稳定增长态势。据实地查勘及相关调查评估对象具潜在收益性及长期经营的可能条件，但是收益价值与客观市场价值偏差较大，因此不适宜采用收益法评估；

③成本法的适用性分析：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。由于评估对象已经投入使用多年，深圳市办公类房地产市场发展较快，成本法较难测算出房地产市场价值；因此，对上述委托评估对象不宜采用成本法进行评估。

市场法：是选取一定数量的可比案例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比案例成交价格进行处理后得到的评估对象价值或价格的方法。

基本公式：比准价格=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×交易方式修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

九、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成专门的资产评估项目小组，于 2020 年 1 年 9 日开始评估工作，2020 年 01 月 15 日出具评估报告。具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

了解委托人和委托人以外的其他评估报告使用人的基本情况，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，与委托人签署评估委托合同。

（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评估资产进行适当的现场调查，指导产权持有人清查申

报资产，验证评估申报资料，形成勘查记录。

（五）收集评估资料

资产评估人员要求产权持有人提供涉及评估对象和评估范围的详细资料，并对产权持有人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，从委托人等相关当事人获取的资料，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。

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去进行的。

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。

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，评估人员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；
6. 产权持有人公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化；
7. 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. 对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用人所需由有关地方、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本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产权持有人之间充分揭示的前提下做出的。

6. 假设产权持有人提供的产权证证载信息与权属登记机关登记信息一致。

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

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及本报告载明的评估目的、价值前提及假设条件下，深圳市泰晶实业有限公司以收购房地产为目的所涉及的深圳市南山区深南大道路与前海路交汇处星海名城七期 2101 房地产市场价格在 2020 年 1 月 10 日的市场价值为人民币 17,049,285.00 元，大写金额为人民币壹仟柒佰零肆万玖仟贰佰捌拾伍元整。评估结论详细情况见《资产评估明细表》。

十二、特别事项说明

以下事项并非本公司资产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）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）由委托人提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司对委托人提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

（三）本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（四）我们未考虑本次申报评估资产办理房地产权或出售等情况尚应承担的费用

和税项等可能影响其价值的因素。

(五) 根据产权持有人提供的《房屋租赁合同书》及评估人员现场勘查，评估对象于评估基准日已作为办公用房出租。本次评估不考虑租赁合同对评估价值的影响。

(六) 根据产权持有人提供的资料显示，评估对象于评估基准日已进行了抵押。本次评估不考虑抵押对评估价值的影响。

(七) 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和相关当事人的责任；评估结论不应当被认为是

对评估对象可实现价格的保证。

(八) 评估机构没有接受进行结构性测试和检验设施的要求，因此对资产内部有无缺损不能确定。

(九) 评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

(十) 本评估结论含增值税。

十三、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) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

(四) 除委托人、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；

(五) 本评估报告仅供委托人以财务报告为目的确定产权持有人所涉及的房地产价值提供参考意见，不应当被视为是对被评估资产和本次评估对象可实现价格的保证。建议委托人和产权持有人在参考分析评估结论的基础上，结合资产状况和市场状况等因素，合理进行决策。

- (六) 评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用；
- (七) 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；
- (八) 本评估结论的使用有效期为一年，即自 2020 年 1 月 10 日至 2021 年 1 月 9 日有效。

十四、评估报告日

本评估报告专业意见形成于 2020 年 01 月 15 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：

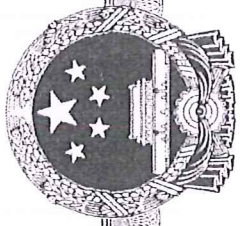


二〇二〇年一月十五日

评估报告附件

目 录

- 一、委托人营业执照复印件；
- 二、产权持有人身份证复印件；
- 三、《房地产证》复印件；
- 四、委托人及产权持有人承诺函；
- 五、资产评估师承诺函；
- 六、资产评估机构营业执照复印件；
- 七、证券期货相关业务评估资格证书复印件；
- 八、《深圳市财政委员会文件（深财会[2017]49号）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[2017]011号）》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。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91440300752519040E



2020.1.13
喻信辉



名称

深圳市前海粤海街道科技园社区科苑路16号东方科技大厦1505

类型

有限责任公司

成立日期

2003年07月23日

法定代表人

喻信辉

住所

深圳市南山区粤海街道科技园社区科苑路16号东方科技大厦1505

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登陆左下方的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

2019年08月20日

王丹
1967.9.10
2011.12.31

姓名 王丹
性别 女 民族 汉
出生 1967年9月10日
住址 广东省深圳市福田区莲花路1116号富莲大厦3栋19F



公民身份号码 440301196709103827



中华人民共和国 居民身份证

签发机关 深圳市公安局福田分局

有效期限 2011.12.31-2031.12.31

权利人

王丹 (440301196709103827) [100%] *****

土地

宗地号	T201-0033	宗地面积	292419.86m ²
土地用途	居住用地	所在区	南山
土地位置	南山区深南大道路与前海路交汇处		
使用年限	70年, 从1995年05月18日至2065年05月17日止。		

Handwritten signature

建筑物及其附着物

房地产名称	星海名城七期2101		
建筑面积	360.45m ²	套内建筑面积	250.15m ²
用途	办公	竣工日期	2011年09月08日
登记价	人民币15692391.00元		

他项权利摘要及附记

市场商品房。
 该业主于2011年09月06日购买商品房。
 抵押摘要：
 1. 2012年02月24日抵押给中国农业银行股份有限公司深圳布吉支行，编号3A12000785(18408)；

Handwritten date 2020.1.13

深房地字第 4000544162 号

(正本)

深圳市房地产权登记中心(印章)

登记日期 2012年11月13日

委托人承诺函

国众联资产评估土地房地产估价有限公司：

因深圳市泰晶实业有限公司以收购房地产为目的，我公司委托你公司对该经济行为所涉及的位于深圳市南山区深南大道路与前海路交汇处星海名城七期 2101 的房地产市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定；
2. 不干预评估工作；
3. 评估范围与被评估单位协商一致；
4. 严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

委托人：深圳市泰晶实业有限公司

法定代表人（或授权人）：李以之



2020年1月13日

产权持有人承诺函

国众联资产评估土地房地产估价有限公司：

因深圳市泰晶实业有限公司以收购房地产为目的，深圳市泰晶实业有限公司委托贵公司对该经济行为所涉及的位于深圳市南山区深南大道路与前海路交汇处星海名城七期 2101 的房地产市场价格价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，本人承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定；
2. 所提供的资料真实、准确、完整；
3. 本次委托评估范围内的资产均已在提供给贵公司的评估申报表中列报，不重不漏；
4. 本人申报评估的资产权属属本人所有；提供的资产权属证明文件合法有效；
5. 不干预评估工作；
6. 严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。
7. 本房产不涉及任何诉讼。

产权持有人（签字）：



2020 年 1 月 12 日

资产评估师承诺函

深圳市泰晶实业有限公司：

受贵公司委托，我们对深圳市泰晶实业有限公司以收购房地产为目的所涉及的深圳市南山区深南大道路与前海路交汇处星海名城七期 2101 房地产提供价值参考，以 2020 年 1 月 10 日为基准日进行了评估，并形成了资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下：

- 一、评估对象和评估范围与资产评估委托合同约定一致；
- 二、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 三、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 四、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 五、评估结论合理；
- 六、评估工作未受到干预并独立进行。

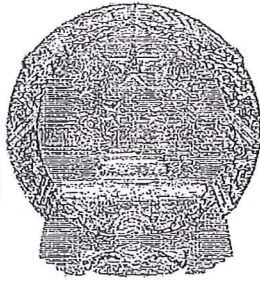
资产评估师：



资产评估师：



2020年 1月15日



营业执照

统一社会信用代码 91440300674802843P

名称 国众联资产评估土地房地产估价有限公司
 主体类型 有限责任公司
 住所 深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦1008室
 法定代表人 黄西勤
 成立日期 2008年05月

此证仅供用于报告附件

重要提示

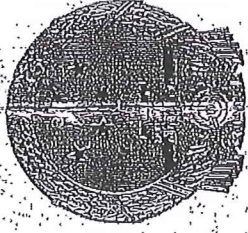
- 1、商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 2、商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
- 3、商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2016年09月 日



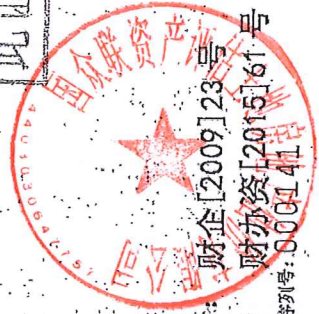


证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

国众联资产评估土地房地产估价有限公司从事证券、期货相关评估业务。

此证仅供用于报告附件



批准文号：财企[2009]23号 证书编号：0200028002

变更文号：财办资[2015]61号
序列号：000141



发证时间：二〇〇九年十月

深圳市财政委员会文件

深财会〔2017〕49号

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〔2017〕011号)

国众联资产评估土地房地产估价有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为国众联资产评估土地房地产估价有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、国众联资产评估土地房地产估价有限公司法定代表人为黄西勤。

三、国众联资产评估土地房地产估价有限公司股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

四、国众联资产评估土地房地产估价有限公司原资产评估资格证书（证书编号：47020007，序列号：00010821，发证时间 2008 年 5 月 5 日）已由我委收回。

特此公告。



信息公开选项：主动公开

抄送：市评协。

深圳市财政委员会秘书处

2017年11月6日印发



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：庾江力

性别：男

登记编号：43070047

单位名称：国众联资产评估土地房
地产估价有限公司

初次执业登记日期：2007-08-30

年检信息：通过 (2019-04-29)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：庾江力

本人印鉴：庾江力
43070047



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2019-05-07

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：杨甘泉

性别：男

登记编号：47160009

单位名称：国众联资产评估土地房地
产估价有限公司

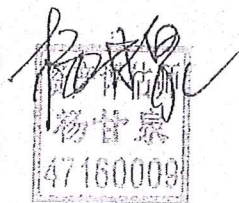
初次执业登记日期：2016-07-27

年检信息：通过（2019-04-29）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2019-05-07

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

资产评估明细表

委托方：深圳市泰晶实业有限公司

评估基准日：2020年1月10日

序号	房地产名称	位置	评估基准日 权利人	《房地产证》 证号	建筑 结构	用途	建筑面积 (㎡)	登记价 (元)	竣工日期	土地使用终止 日期	土地宗地号	金额单位：人民币元			
												账面原值 (元)	账面净值 (元)	评估原值 (元)	评估净值 (元)
1	星海名城七期2101	深圳市南山区深南大道与前海路交汇处 星海名城七期2101	王丹	深房地字第 4000544162号	钢筋混凝土	办公	360.45	15,692,391.00	2011年9月8日	2065年5月17日	T201-0033	17,049,285.00	17,049,285.00	47,300.00	
2															
3															
4															
5															
	合计						360.45	-							

