证券代码:000078　　证券简称:海王生物　　公告编号:2009-046

深圳市海王生物工程股份有限公司 关于收购海王大厦房产关联交易的公告

本公司及董事局全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

重要提示:

1、本公司将采用分期付款的方式支付。首期款1,000万元,在协议签署生效后30日内支付(首期款主要用于支付三G、三F、十八B、二十G、二十三B五套未抵押的房产款,上述五套房产评估值约1500万元);第二期款2,000万元,在海王大厦房产解除抵押后30日内支付;第三期款2,771万元,在海王大厦房产过户手续完成后30日内支付。

2、本次公司拟收购的海王大厦45套房产中有40套房产处于解除抵押的过程中。海王集团计划在资产转让协议签署并生效后90个工作日内完成海王大厦相关房产的解押手续。本公司有关40套抵押房产的收购款项,将在协议签署生效且相关房产解除抵押后分期支付。

释义:

本公司、海王生物:深圳市海王生物工程股份有限公司

海王集团:深圳海王集团股份有限公司

评估公司:深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司

海王大厦房产:海王集团位于深圳市南山区创业路口海王大厦裙楼和写字楼的45套房产,包括:裙楼三G、三F、二B、二.01、二.02、二.06、二.07、二.08、二.09、二.11、二.12、二.14、二.15、二.16、二.17、二.18、二.20、二.22、二.23、二.24、二.25、二.26、二.27、二.28、二.29、二.30、二.31、二.32、二.33、二.34、二.35、二.36、二.37、二.38、二.39、二.40、二.41、二.42、二.43、二.44、二.45、二.46写字楼二十三B、二十G、十八B共45套。

资产转让协议:本公司拟与海王集团签订的关于收购海王大厦房产的资产转让协议。

一、关联交易基本情况简介

本次公司拟收购的海王大厦裙楼和写字楼的45套房产,位于深圳市南山区创业路口的海王大厦,地处深圳南山区的经济与商业中心,具有地理位置优越,交通便捷,公共配套设施齐全,人流量大等优势,该等房产有着较大的升值空间。

为合理配置公司资产、增加现金收入、提高公司盈利能力,并为未来业务发展预留空间和资源,经协商本公司拟与海王集团签订资产转让协议,收购上述海王大厦房产,收购价格为人民币5,771万元。本公司将采用分期付款的方式支付:首期款1,000万元,在协议签署生效后30日内支付;第二期款2,000万元,在海王大厦相关房产解除抵押后30日内支付;第三期款2,771万元,在海王大厦相关房产过户手续完成后30日内支付。本次收购完成后,公司将直接拥有海王大厦相关房产的产权。

由于海王集团为本公司的大股东,持有本公司32.54%的股权,上述交易构成关联交易。

本公司独立董事在本次关联交易相关议案提交董事局前,对本关联交易进行了事前审核,同意将本关联交易提交公司董事局审议。2009年9月11日海王生物以通讯表决的方式召开第四届董事局第40次会议,审议通过了《关于收购海王厦房产关联交易的议案》。会议应到董事9名,亲自出席会议董事9名。本议案由7名非关联董事审议通过,2名关联董事(董事张思民先生、张锋先生)回避了表决。本次会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定,所做决议合法有效。

本公司董事局关于收购海王大厦房产关联交易及资产评估的意见如下:

1、鉴于深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司具有一定规模和实力,与海王生物及海王集团等交易各方不存在关联关系,独立性较强,并且具备证券从业资格,公司董事局认为天健国众联可以胜任本次评估工作;公司选聘评估机构的程序符合法律法规及公司章程的规定

2、公司董事局认为本次海王大厦房产价值评估的评估价值分析原理、计算模型及采用的折现率等重要评估参数,预期收益等重要评估依据,以及评估假设和评估结论是合理的。

3、本次关联交易价格公允,交易公平、公开、透明,未损害公司及其他股东,特别是中小股东和非关联股东的利益。

本次关联交易尚须获得公司股东大会的批准,与该关联交易有利害关系的关联人将放弃在股东大会上对该议案的投票权。

本公司在连续12个月内已对海王大厦相关房产进行了两次收购(包括本次收购海王大厦45套房产及2008年底收购海王大厦34套房产),共收购海王大厦79套房产,累计收购金额约为人民币11,271万元,未达到中国证监会《上市公司重大资产重组管理办法》规定的标准。

二、交易双方介绍

1、海王生物

(略)

2、海王集团

海王集团全称为深圳海王集团股份有限公司,系本公司第一大股东,持有本公司212,296,500股股份,占公司总股本的32.54%。

海王集团公司为中外合资股份有限公司;法定代表人:张思民;注册资本:5,841.3万元人民币;注册地址:深圳市南山区南油大道海王大厦27-31层;主营业务:生产销售康复仪器、医疗器械、电子产品、保健品和精细化工产品、副食品、纺织品、工艺品、日用百货;产品内外销比例按有关规定办。从事经营范围内产品的研究开发业务。

海王集团的控股股东为香港恒建企业有限公司,实际控制人为王劲松女士。香港恒建企业有限公司持有海王集团41.92%的股权;王劲松女士持有香港恒建企业有限公司85%的股权。

经审计,截至2008年12月31日,海王集团总资产1,008,083万元,总负债576,562万元,净资产431,522万元;2008年度实现主营业务收入464,773万元,主营业务利润25,238万元,净利润21,731万元。

三、标的物基本情况介绍

1、海王大厦房产基本情况

(1)本次公司拟收购的海王大厦房产,位于深圳市南山区创业路口海王大厦的裙楼及写字楼,共45套房产,宗地号为T04-39,使用年限为50年,从1992年11月28日至2042年11月27日止。

(2)本次公司拟收购的海王大厦房产目前主要用于出租,平均年租金收入约219万元,其中写字楼目前月租金约55元/平方米,裙楼目前月租金约80元/平方米。

(3)本次公司拟收购的海王大厦房产具体产权证号及建筑面积等情况如下:

序号	物业名称	《房地产证》深房地字第 号	权利人	建筑面积(m²)	土地面积(m²)	法定用途
1	海王大厦裙楼裙三G	0308786	深圳海王集团股份有限公司	248.00	30.70	商用
2	海王大厦裙楼裙三F	0308787		300.51	37.20	商用
3	海王大厦裙楼裙二B	0309370		465.82	57.60	商用
4	海王大厦裙楼裙二.01	0309371		37.94	4.70	商用
5	海王大厦裙楼裙二.02	0309372		28.50	3.50	商用
6	海王大厦裙楼裙二.06	0309373		28.50	3.50	商用
7	海王大厦裙楼裙二.07	0309374		28.50	3.50	商用
8	海王大厦裙楼裙二.08	0309511		21.37	2.60	商用
9	海王大厦裙楼裙二.09	0309509		21.37	2.60	商用
10	海王大厦裙楼裙二.11	0309505		27.90	3.50	商用
11	海王大厦裙楼裙二.12	0309504		21.37	2.60	商用
12	海王大厦裙楼裙二.14	0309503		27.13	3.40	商用
13	海王大厦裙楼裙二.15	0309502		21.37	2.60	商用
14	海王大厦裙楼裙二.16	0309501		21.37	2.60	商用
15	海王大厦裙楼裙二.17	0309500		27.69	3.70	商用
16	海王大厦裙楼裙二.18	0309499		27.90	3.50	商用
17	海王大厦裙楼裙二.20	0309334		21.37	2.60	商用
18	海王大厦裙楼裙二.22	0309335		71.52	8.80	商用
19	海王大厦裙楼裙二.23	0309336		44.53	5.50	商用
20	海王大厦裙楼裙二.24	0309337		59.37	7.30	商用
21	海王大厦裙楼裙二.25	0309338		59.37	7.30	商用
22	海王大厦裙楼裙二.26	0309339		45.12	5.60	商用
23	海王大厦裙楼裙二.27	0309340		42.51	5.30	商用
24	海王大厦裙楼裙二.28	0309341		73.58	9.10	商用
25	海王大厦裙楼裙二.29	0309342		45.18	5.60	商用
26	海王大厦裙楼裙二.30	0309343		76.15	9.40	商用
27	海王大厦裙楼裙二.31	0309344		47.34	5.90	商用
28	海王大厦裙楼裙二.32	0309345		82.17	10.20	商用
29	海王大厦裙楼裙二.33	0309346		59.45	7.40	商用
30	海王大厦裙楼裙二.34	0309347		59.45	7.40	商用
31	海王大厦裙楼裙二.36	0309348		26.28	3.30	商用
32	海王大厦裙楼裙二.35	0309349		82.17	10.20	商用
33	海王大厦裙楼裙二.37	0309350		27.61	3.40	商用
34	海王大厦裙楼裙二.38	0309351		57.83	7.20	商用
35	海王大厦裙楼裙二.39	0309352		38.45	3.90	商用
36	海王大厦裙楼裙二.40	0309353		39.72	4.90	商用
37	海王大厦裙楼裙二.41	0309354		32.51	4.00	商用
38	海王大厦裙楼裙二.42	0309355		81.73	10.10	商用
39	海王大厦裙楼裙二.43	0309356		25.53	3.20	商用
40	海王大厦裙楼裙二.44	0309357		28.09	3.50	商用
41	海王大厦裙楼裙二.45	0309358		29.51	3.70	商用
42	海王大厦裙楼裙二.46	0309359		34.89	4.30	商用
43	海王大厦写字楼二十三B	0308920		143.19	17.70	办公
44	海王大厦写字楼二十G	0308903		108.33	13.40	办公
45	海王大厦写字楼十八B	0308891		136.89	16.90	办公
	合计	-		3,035.08		-

2、海王大厦相关房地产抵押情况

(1)海王大厦裙楼裙三G、三F,海王大厦写字楼十八B、二十G、二十三B,共5套房产,未设定抵押,不存在第三者权利限制的情况。

(2)海王大厦裙楼裙二B、二.01、二.02、二.06、二.07、二.08、二.09、二.11、二.12、二.14、二.15、二.16、二.17、二.18、二.20、二.22、二.23、二.24、二.25、二.26、二.27、二.28、二.29、二.30、二.31、二.32、二.33、二.34、二.35、二.36、二.37、二.38、二.39、二.40、二.41、二.42、二.43、二.44、二.45、二.46,共40套房产已抵押给工商银行深圳市南头支行。

海王集团计划在本资产转让协议签订并生效后90个工作日内,通过清偿银行贷款或以等额抵押物置换的方式,完成上述房产的解押手续。

3、海王大厦相关房地产的评估情况

(1)海王大厦裙楼等45套房产评估基本情况

经深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司(具有证券从业资格)采用市场比较法和收益法评估,于评估基准日2009年8月25日,海王大厦裙楼等45套房地产在评估基准日的评估价值为人民币5,771.40万元。海王大厦房产评估值与其在2009年8月25日的账面价值4,184.94万元相比,评估增值约1,586.46万元,评估增值率约为37.91%,具体评估明细表如下:

序号	物业名称	房屋用途	建筑面积(m²)	评估单价(元/m²)	评估总值(元)
1	海王大厦裙楼裙三G	商用	248.00	18,100	4,489,000
2	海王大厦裙楼裙三F	商用	300.51	18,100	5,439,000
3	海王大厦裙楼裙二B	商用	465.82	20,500	9,549,000
4	海王大厦裙楼裙二.01	商用	37.94	20,500	778,000
5	海王大厦裙楼裙二.02	商用	28.50	20,500	584,000
6	海王大厦裙楼裙二.06	商用	28.50	20,500	584,000
7	海王大厦裙楼裙二.07	商用	28.50	20,500	584,000
8	海王大厦裙楼裙二.08	商用	21.37	20,500	438,000
9	海王大厦裙楼裙二.09	商用	21.37	20,500	438,000
10	海王大厦裙楼裙二.11	商用	27.90	20,500	572,000
11	海王大厦裙楼裙二.12	商用	21.37	20,500	438,000
12	海王大厦裙楼裙二.14	商用	27.13	20,500	556,000
13	海王大厦裙楼裙二.15	商用	21.37	20,500	438,000
14	海王大厦裙楼裙二.16	商用	21.37	20,500	438,000
15	海王大厦裙楼裙二.17	商用	27.69	20,500	568,000
16	海王大厦裙楼裙二.18	商用	27.90	20,500	572,000
17	海王大厦裙楼裙二.20	商用	21.37	20,500	438,000
18	海王大厦裙楼裙二.22	商用	71.52	20,500	1,466,000
19	海王大厦裙楼裙二.23	商用	44.53	20,500	913,000
20	海王大厦裙楼裙二.24	商用	59.37	20,500	1,217,000
21	海王大厦裙楼裙二.25	商用	59.37	20,500	1,217,000
22	海王大厦裙楼裙二.26	商用	45.12	20,500	925,000
23	海王大厦裙楼裙二.27	商用	42.51	20,500	871,000
24	海王大厦裙楼裙二.28	商用	73.58	20,500	1,508,000
25	海王大厦裙楼裙二.29	商用	45.18	20,500	926,000
26	海王大厦裙楼裙二.30	商用	76.15	20,500	1,561,000
27	海王大厦裙楼裙二.31	商用	47.34	20,500	970,000
28	海王大厦裙楼裙二.32	商用	82.17	20,500	1,684,000
29	海王大厦裙楼裙二.33	商用	59.45	20,500	1,219,000
30	海王大厦裙楼裙二.34	商用	59.45	20,500	1,219,000
31	海王大厦裙楼裙二.36	商用	26.28	20,500	539,000
32	海王大厦裙楼裙二.35	商用	82.17	20,500	1,684,000
33	海王大厦裙楼裙二.37	商用	27.61	20,500	566,000
34	海王大厦裙楼裙二.38	商用	57.83	20,500	1,186,000
35	海王大厦裙楼裙二.39	商用	38.45	20,500	788,000
36	海王大厦裙楼裙二.40	商用	39.72	20,500	814,000
37	海王大厦裙楼裙二.41	商用	32.51	20,500	666,000
38	海王大厦裙楼裙二.42	商用	81.73	20,500	1,675,000
39	海王大厦裙楼裙二.43	商用	25.53	20,500	523,000
40	海王大厦裙楼裙二.44	商用	28.09	20,500	576,000
41	海王大厦裙楼裙二.45	商用	29.51	20,500	605,000
42	海王大厦裙楼裙二.46	商用	34.89	20,500	715,000
43	海王大厦写字楼二十三B	办公	143.19	12,500	1,790,000
44	海王大厦写字楼二十G	办公	108.33	12,300	1,332,000
45	海王大厦写字楼十八B	办公	136.89	12,100	1,656,000
	合计		3,035.08		57,714,000

(2)评估方法

A、评估方法的选用

在评估过程中,估价人员深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况,并研究了委托方提供的资料及估价人员掌握的资料,结合估价对象的实际情况,并对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后,决定选取市场比较法和收益法作为估价方法。

Ⅰ由于估价对象周边同类物业三级市场交投较为活跃,在市场上有可供参照的交易案例,故评估公司采用市场比较法对估价对象市场价值进行评估。

基本原理:是指在求取估价对象房地产价格时,将估价对象房地产与在较近时期内已经发生了交易的类似房地产加以比较对照,从已经发生了交易的类似房地产既知价格修正得出估价对象房地产最可能实现的合理价格的一种估价方法。

Ⅱ估价对象为收益性物业,可出租获取稳定收益,故评估公司采用收益法对其市场价值进行评估。

基本原理:是运用适当的资本化率,将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到估价时点上的现值,求其之和来确定估价对象房地产价格的一种估价方法。即购买一宗一定使用年限的房地产,等于在这个年期内可以在将来源源不断地获得年纯收益,那么,以现有的一个货币额与这将来源源不断的年收益的现值之和等同起来,这个货币额即是该房地产的价格,称为收益价格。

B、评估测算过程

*选取序号为45的估价对象(即海王大厦写字楼十八B)进行写字楼的举例,具体如下:

Ⅰ用市场比较法测算估价对象的评估单价及评估总价,其整个评估思路及计算过程如下。

1、选取可比案例

根据替代原则,估价人员调查了与估价对象在地理位置、结构类型、使用功能、交易日期等因素相同或具有较强相关性的交易案例,选取以下交易案例作为可比案例:

案例调查表

可比案例	物业名称	法定用途	实际用途	面积(m²)	楼层	价格(元/m²)	日期	备注
A	海王大厦写字楼	办公	办公	108	13/30	12000	2009-9-1	三级市场报盘
B	海王大厦写字楼	办公	办公	108	15/30	12037	2009-9-1	三级市场报盘
C	海王大厦写字楼	办公	办公	88	12/30	11931	2009-9-1	三级市场报盘

据市场调查,目前三级市场成交价格与买卖报盘价格差异不大,故直接取买卖报盘价格作为比较价格。

2、比较因素条件说明及价格测算

因估价对象与比较案例处于同一房地产供需圈,比较案例的交易日期与估价时点接近,交易情况均为正常情况下的三级市场交易价格,因此我们对交易日期及交易情况不进行修正,仅对区域因素和个别因素进行修正。根据估价对象与比较实例的比较因素,分别编制比较因素条件描述表和比较因素修正系数表。

比较因素条件描述表

序号	项目	估价对象	案例1	案例2	案例3
1	案例名称	海王大厦写字楼	海王大厦写字楼	海王大厦写字楼	海王大厦写字楼
2	交易价格	——	12000	12037	11931
3	交易情况	正常	正常	正常	正常
4	交易日期	——	2009-9-1	2009-9-1	2009-9-1
5	区域因素	——	——	——	——
5.1	道路通达度	位于创业路口,交通顺畅	位于创业路口,交通顺畅	位于创业路口,交通顺畅	位于创业路口,交通顺畅
5.2	公共交通便捷度	公共交通便捷度较好	公共交通便捷度较好	公共交通便捷度较好	公共交通便捷度较好
5.3	基础设施完善程度	完善	完善	完善	完善
5.4	区域商业繁华程度	项目所在区位为南山中心区商圈,临创业路和南海大道。周边医院、学校、银行、超市、百货一应俱全。周边教育配套、生活配套及商业配套均较为成熟。	项目所在区位为南山中心区商圈,临创业路和南海大道。周边医院、学校、银行、超市、百货一应俱全。周边教育配套、生活配套及商业配套均较为成熟。	项目所在区位为南山中心区商圈,临创业路和南海大道。周边医院、学校、银行、超市、百货一应俱全。周边教育配套、生活配套及商业配套均较为成熟。	项目所在区位为南山中心区商圈,临创业路和南海大道。周边医院、学校、银行、超市、百货一应俱全。周边教育配套、生活配套及商业配套均较为成熟。
6	个别因素修正	——	——	——	——
6.1	使用现状	办公	办公	办公	办公
6.2	建筑结构与质量	框剪结构	框剪结构	框剪结构	框剪结构
6.4	楼层	18/30	13/30	15/30	12/30
6.5	层高	层高均为3.2米	层高均为3.2米	层高均为3.2米	层高均为3.2米
6.6	临路状况	临创业路口	临创业路口	临创业路口	临创业路口
6.7	人流量	一般	一般	一般	一般
6.8	自身配套设施完备程度	完善	完善	完善	完善
6.9	专业物业管理	海王物业管理公司进行专业物管,物业管理费8元/平方米·月	海王物业管理公司进行专业物管,物业管理费8元/平方米·月	海王物业管理公司进行专业物管,物业管理费8元/平方米·月	海王物业管理公司进行专业物管,物业管理费8元/平方米·月

因素比较表如下:

比较因素		估价对象	可比案例A	可比案例B	可比案例C
交易情况		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
区域因素	道路通达度	15	15	15	15
	公共交通便捷度	15	15	15	15
	基础设施完善程度	20	20	20	20
	环境优劣度	20	20	20	20
	区域商业繁华程度	30	30	30	30
	小计	100	100	100	100
个别因素	使用现状	15	15	15	15
	楼层	10	9	9	9
	规模	10	10	10	10
	采光	10	10	10	10
	通风	10	10	10	10
	自身配套设施完备程度	15	15	15	15
	建筑结构与质量	10	10	10	10
	新旧程度	10	10	10	10
	专业物业管理	10	10	10	10
	小计	100	99	99	99

因素修正及计算表:

比较案例交易价格(元/m²)	12,000	12,037	11,931
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
交易日期修正	100/100	100/100	100/100
区域因素修正	100/100	100/100	100/100
个别因素修正	100/99	100/99	100/99
综合修正系数	101%	101%	101%
比准价格(元/m²)	12,121	12,159	12,052
权重	0.34	0.33	0.33
加权平均值(元/m²)	12,111		
评估单价(元/m²)取整	12,100		
建筑面积(m²)	136.89		
评估总值(元)	1,656,369		

Ⅱ用收益法测算的整个评估思路及计算过程如下:

(1)确定市场租金

我们调查的市场案例有

序号	座落	类型	面积(㎡)	楼层	装修	租金
1	海王大厦写字楼	写字楼	80	11/30	豪华装修	60元/㎡
2	海王大厦写字楼	写字楼	110	10/30	精装修	55元/㎡
3	海王大厦写字楼	写字楼	676	19/30	精装修	59元/㎡

根据对周边同类物业租赁市场调查,该地段写字楼租金情况为:45-65元/平方米;因物业位置、楼宇档次、楼龄长短、装修情况等的不同而又差异,不同楼层的租金差异较小。

在确定估价对象的市场租金时,我们考虑的因素有:

a.估价对象临创业路口,对外交通条件好;

b.估价对象的剩余使用年限为33.26年,收益年限长,利于物业价值的提升;

c.估价对象目前已全部出租,出租收益稳定;

根据市场租金情况以及估价对象现状,结合我们的估价经验,最终确定估价对象的客观合理月租金为:55元/平方米。

(2)确定市场年纯收益递增比率

根据对周边同类物业租赁市场调查,结合该地段办公发展水平,确定年纯收益递增比率为3%;

(3)确定市场资本化率

我们按一年期贷款利率加上风险系数作为该评估项目的资本化率,按5.0%计算。

(4)确定市场空置率

根据对周边同类物业租赁市场调查,结合该地段工业物业情况,确定估价对象空置率为5%;

(5)确定市场收益年限

估价对象的剩余土地使用年限为33.26年,故收益年限按33.26年进行计算。

(6)评估测算结果

经评估测算,最终我们确定,估价对象海王大厦写字楼十八B的评估单价为12,100元/平方米,评估总值为人民币1,656,000元整(取整至仟位)(具体计算过程见下表)。

估价测算表

	项目	建筑面积(m²)	136.89
		原建购价(元)	606,426.00
		收益年限(n)	33.26
		还原利率(r)	0.050
	内容	月租金(元/m²) [根据市场调查确定]	55.00
		租金年递增率(g) [根据市场调查确定]	3.0%
		空置率 [根据市场调查确定]	5.0%
	月租金收益	月租金×建筑面积	7,529
	空置损失收益	空置率×月租金收益	376
	年租金收益	(月租金收益-空置损失收益)×12	85,830
	扣减项目	A+B+C+D+E+F+G+H	16,257
	A.房产税	原建购价×70%×1.2%	5,094
	B.营业税	年租金×5%	4,292
	C.教育费附加	营业税×3%	129
	D.城市建设维护税	营业税×1%	43
	E.印花税	年租金×0.1%	86
	F.房屋租赁管理费	年租金×5%	4,292
	G.维修管理费	原建购价或租金×(1%~2%)	1,717
	H.保险费	原建购价×0.1%	606
	押金年收益	押金×年利率 押金一般为三个月租金	630
	年租金纯收益	年租金收益-扣减项目+押金年收益	70,203
	收益总值	年租金纯收益/(r-g)×(1-((1+g)/(1+r))ⁿ)	1,658,504
	收益单价(取整)	收益总值÷建筑面积	12,115
	评估单价	根据经验综合确定	12,100
	评估总值	评估单价×建筑面积	1,656,000

Ⅲ根据估价对象的具体情况,我们分别采用了市场比较法、收益法对委估对象进行了价格评估,通过对当地房地产市场的了解和项目所在区域环境的进一步分析,并结合估价人员的经验,认为两种评估方法计算结果较一致,均趋于客观合理,故以两者的简单算术平均数来确定估价对象的最终评估结果。即评估单价=(12,100+12,100)÷2=12,100元/平方米;评估总值=12100×136.89=1,656,000元整(取整至仟位)。

*选取序号为1的估价对象(即海王大厦裙楼裙三G)进行商业的举例,具体如下:

Ⅰ用市场比较法测算估价对象的评估单价及评估总价,其整个评估思路及计算过程如下。

1、选取可比案例

根据替代原则,估价人员调查了与估价对象在地理位置、结构类型、使用功能、交易日期等因素相同或具有较强相关性的交易案例,选取以下交易案例作为可比案例:

案例调查表

可比案例	物业名称	法定用途	实际用途	面积(m²)	楼层	价格(元/m²)	日期	备注
A	保利城花园二楼商铺	商业	商业	47	2/29	30000	2009-8-20	三级市场报盘
B	天虹三楼商铺	商业	商业	4.4	5/5	25000	2009-8-22	三级市场报盘
C	新保辉大厦二楼	商业	商业	11.1	2/29	27027	2009-8-31	三级市场报盘

据市场调查,目前三级市场成交价格与买卖报盘价格差异不大,故直接取买卖报盘价格作为比较价格。

2、比较因素条件说明及价格测算

因估价对象与比较案例处于同一房地产供需圈,比较案例的交易日期与估价时点接近,交易情况均为正常情况下的三级市场交易价格,因此我们对交易日期及交易情况不进行修正,仅对区域因素和个别因素进行修正。根据估价对象与比较实例的比较因素,分别编制比较因素条件描述表和比较因素修正系数表。

比较因素条件描述表

序号	项目	估价对象	案例1	案例2	案例3
1	案例名称	海王大厦三楼商铺	保利城花园二楼商铺	天虹三楼商铺	新保辉大厦二楼
2	交易价格	——	30000	25000	27027
3	交易情况	正常	正常	正常	正常
4	交易日期	——	2009-8-20	2009-8-22	2009-8-31
5	区域因素	——	——	——	——
5.1	道路通达度	位于创业路口,交通顺畅	位于创业路,交通顺畅	位于桃园路,交通顺畅	位于南油大道以西,交通顺畅
5.2	公共交通便捷度	公共交通便捷度较好	公共交通便捷度较好	公共交通便捷度较好	公共交通便捷度较好
5.3	基础设施完善程度	完善	完善	完善	完善
5.4	区域商业繁华程度	项目所在区位为南山中心区商圈,临创业路和南海大道。周边医院、学校、银行、超市、百货一应俱全。周边教育配套、生活配套及商业配套均较为成熟。	项目所在区位为南山中心区商圈,临创业路,近海雅百货。周边医院、学校、银行、超市、百货一应俱全。周边教育配套、生活配套及商业配套均较为成熟。	项目所在区位为南山中心区商圈,临桃园路。周边医院、学校、银行、超市、百货一应俱全。周边教育配套、生活配套及商业配套均较为成熟。	项目所在区位为南山中心区商圈,临南油大道。周边医院、学校、银行、超市、百货一应俱全。周边教育配套、生活配套及商业配套均较为成熟。
6	个别因素修正	——	——	——	——
6.1	使用现状	商业	商业	商业	商业
6.2	建筑结构与质量	框剪结构	框剪结构	框剪结构	框剪结构
6.4	楼层	3/30	2/29	5/5	2/29
6.5	层高	层高均为3.2米	层高均为3.2米	层高均为3.2米	层高均为3.2米
6.6	临路状况	临创业路口	临创业路	临桃园路	临南油大道
6.7	人流量	一般	较好	较好	一般
6.8	自身配套设施完备程度	完善	完善	完善	完善

因素比较表如下:

比较因素		估价对象	可比案例A	可比案例B	可比案例C
交易情况		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
区域因素	道路通达度	15	15	15	15
	公共交通便捷度	15	15	15	15
	基础设施完善程度	20	20	20	20
	环境优劣度	20	20	20	20
	区域商业繁华程度	30	45	42	40
	小计	100	115	112	110
个别因素	使用现状	15	15	15	15
	楼层	10	25	10	25
	规模	10	15	15	15
	采光	10	10	10	10
	通风	10	10	10	10
	自身配套设施完备程度	15	15	15	15
	建筑结构与质量	15	15	15	15
	新旧程度	15	15	15	15
	小计	100	120	105	120

因素修正及计算表:

比较案例交易价格(元/m²)	30,000	25,000	27,027
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
交易日期修正	100/100	100/100	100/100
区域因素修正	100/115	100/112	100/110
个别因素修正	100/120	100/105	100/120
综合修正系数	72%	85%	76%
比准价格(元/m²)	21,739	21,259	20,475
权重	0.34	0.33	0.33
加权平均值(元/m²)	21,163		
评估单价(元/m²)取整	21,200		
建筑面积(m²)	248.00		
评估总值(元)	5,257,600		

Ⅱ用收益法测算的整个评估思路及计算过程如下:

(1)确定市场租金

根据对周边同类物业租赁市场调查,该地段商业租金情况为:45-100元/平方米;因物业位置、楼宇档次、楼龄长短、装修情况、商业氛围等的不同而又差异。根据深圳市房管局最新发布的2009年房屋租赁指导租金,海王大厦商业指导租金为60-130元/平方米。

在确定估价对象的市场租金时,我们考虑的因素有:

a.估价对象临创业路口,对外交通条件好,商业氛围较好;

b.估价对象的剩余使用年限为33.26年,收益年限长,利于物业价值的提升;

c.估价对象目前已全部出租,租约租金为80元/平方米,出租收益稳定;

根据市场租金情况以及估价对象现状,结合我们的估价经验,最终确定估价对象的客观合理月租金为:80元/平方米。

(2)确定市场年纯收益递增比率

根据对周边同类物业租赁市场调查,结合该地段商业发展水平,确定年纯收益递增比率为3%;

(3)确定市场资本化率

我们按一年期贷款利率加上风险系数作为该评估项目的资本化率,按5.0%计算。

(4)确定市场空置率

根据对周边同类物业租赁市场调查,结合该地段工业物业情况,确定估价对象空置率为5%;

(5)确定市场收益年限

估价对象的剩余土地使用年限为33.26年,故收益年限按33.26年进行计算。

(6)评估测算结果

经评估测算,最终我们确定,估价对象海王大厦裙楼裙三G的评估单价为18,100元/平方米,评估总值为人民币4,489,000元整(取整至仟位)(具体计算过程见下表)。

估价测算表

序号			
	项目	建筑面积(m²)	248.00
		原建购价(元)	1,098,640.00
		收益年限(n)	33.26
		还原利率(r)	0.050
	内容	月租金(元/m²) [根据市场