

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：国众联评字（2024）第 1-0209 号

估价项目名称：深圳市福田区中心区晶岛国商购物

中心及相关附属设施、设备的市场

价值评估

估价委托人：广东省深圳市中级人民法院

估价机构：国众联资产评估土地房地产估价有

限公司

注册房地产估价师：肖元菊（注册证号：4220090018）

卞婧婧（注册证号：4420210104）

估价报告出具日期：二〇二四年十二月二十日



此为二维码防伪标志，内
含本报告估值主要信息，
建议报告使用方查证核实

国众联

资产评估土地房地产估价有限公司

公司地址：广东省深圳市罗湖区清水河街道清水

河三路 7 号中海慧智 1C 栋

电话：0755-88832456

邮政编码：518024

致估价委托人函

广东省深圳市中级人民法院：

承蒙委托，我对贵院委托的位于深圳市福田区中心区晶岛国商购物中心及相关附属设施、设备的市场价值进行评估。

估价目的：为广东省深圳市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：为深圳市福田区中心区晶岛国商购物中心及相关附属设施、设备的市场价值。土地用途为：商业用地，房屋用途：商业。宗地面积为：42,348.37 平方米，证载建筑面积合计为 80,608.64 平方米（其中：地上第 1 层商业 14,377.3 平方米、半地下商业 46,417.76 平方米、地下 1 层商业 19,813.58 平方米），另根据委托人提供的《深圳市建设工程竣工测量报告》，估价对象总建筑面积为 136,895.89 m²（除含证载商业面积外，还包含 24 小时开放公共通道、楼梯、公厕、无障碍电梯、公共水系水泵房、地下车库及设备用房、坡道、地下室通道、楼梯、风井等）。土地使用年限为 40 年，从 2002 年 10 月 08 日至 2042 年 10 月 07 日。

价值时点：2024 年 11 月 28 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：收益法、成本法。

估价结果：至价值时点，估价对象在符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件的房地产市场价值合计为人民币 4,361,380,000 元（大写人民币肆拾叁亿陆仟壹佰叁拾捌万元整）。详见附件《房地产估价结果明细表》。



法定代表人：



国众联资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二四年十二月二十日

房地产估价结果明细表

估价委托人：广东省深圳市中级人民法院 价值时点：2024 年 11 月 28 日 金额单位：人民币元

序号	房地名称	权利人	房地用途	宗地面积	证载建筑面积	测绘报告总建筑面积	评估总值	备注
				(m²)	(m²)	(m²)	(元)	
1	晶岛国商购物中心(皇庭广场)	深圳融发投资有限公司	商业	42,348.37	80,608.64	136,895.89	4,361,380,000	证载均为商品房,该项目限整体转让,不得分割办理房地产证。
合计			-	42,348.37	80,608.64	136,895.89	4,361,380,000	

与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

1、本报告中的市场价值是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

2、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

3、评估结果（含增值税）仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

4、本报告未明确估价对象执行过程中产生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，因此本次评估结果未扣除上述费用，提请报告使用者注意。

5、根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果告知单》记载了估价对象的抵押、查封信息，本次估价目的是为法院依法处置房地产提供参考依据而评估房地产市场价值，因原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭、查封因拍卖而解除，故本次评估时不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素对估值结果的影响。

6、据估价人员向权利人相关人员现场查勘了解，截止价值时点 2024 年 11 月 28 日，估价对象权利人不存在欠缴物业管理费等情况，提请报告使用者注意。

7、根据委托人提供的《评估委托书》、《深圳市建设工程竣工测量报告》等资料，以及申请执行人、被执行人共同确认，并经估价人员现场查勘的《现场复勘记录》，本次纳入评估范围的估价对象为深圳市福田区中心区晶岛国商购物中心及相关附属设施、设备等，其具体范围为委托人提供的由权利人及申请人双方共同确定

的晶岛国商购物中心（皇庭广场）商业综合体证载建筑面积 80,608.64 m²商业物业及该栋商业综合体不可分割的配套设施面积 56,287.25 m²（包含 24 小时开放公共通道、楼梯、公厕、无障碍电梯、公共水系水泵房、地下车库及设备用房、坡道、地下室通道、楼梯、风井等），即纳入评估范围的总建筑面积为 136,895.89 m²（80,608.64+56,287.25=136,895.89），以及与该栋商业综合体及宗地红线内不可分割的设备设施，包括：给水排水、暖通空调、建筑电气、燃气、消防系统、监控智能化系统、电梯等与房屋建筑物不可分割的设施设备。

8、根据委托人提供相关资料以及权利人相关人员介绍，估价对象晶岛国商购物中心存在改扩建情况。据权利人领勘人员现场介绍，估价对象将部分 24 小时通道、楼梯、地下停车库等以及水泵房（原来位于 G 层，目前移至 B2 层）改建为商业，以及建筑体外加建部分商业，由于委托人未提供估价对象改造后各层商业用房可出租面积数据，也未提供相应的测绘报告。考虑到本报告仅为征求意见稿，本次评估先以委托人提供的《商户合同台账》中实际出租面积 90,854.72 m²为准，等委托人提供最终《测绘报告》后再作调整。

9、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

10、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

11、本报告的使用期限为自报告出具之日起一年内有效。

12、报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

目 录

致估价委托人函	
一、 估价师声明	1
二、 估价假设和限制条件	2
三、 估价结果报告	7
(一) 估价委托人及权利人	7
(二) 估价机构	7
(三) 估价目的	8
(四) 估价对象	8
(五) 价值时点	13
(六) 价值类型	13
(七) 估价原则	13
(八) 估价依据	15
(九) 估价方法	17
(十) 估价结果	21
(十一) 注册房地产估价师	21
(十二) 实地查勘期	22
(十三) 估价作业期	22
四、 附件	23

一、估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本房地产估价报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 2、本房地产估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本房地产估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本房地产估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本房地产估价报告。
- 5、本报告书含若干附件，与报告书正文具有同等效力，不可分割对待。
- 6、注册房地产估价师肖元菊、卞婧嫻及估价助理冯晋奇已对本房地产估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 7、本房地产估价报告在市场无较大波动情况下有效期为自报告提交之日起一年，即自二〇二四年十二月二十日至二〇二五年十二月十九日止。若在此期间房地产行情发生较大变动或者国家相关政策发生变化，应重新进行估价。
- 8、没有人对本房地产估价报告提供重要专业帮助。
- 9、本报告由我公司负责解释。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
肖元菊	4220090018		2024 年 12 月 20 日
卞婧嫻	4420210104		2024 年 12 月 20 日

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《房地产证》、《不动产登记资料查询结果告知单》、《广东省深圳市中级人民法院评估委托书》、《深圳市建设工程竣工测量报告》等资料，为广东省深圳市中级人民法院直接移交的资料。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。估价委托人应当对其提供的权属证明等资料的真实性、完整性和合法性负责，如估价委托人提供的资料缺乏合法性、真实性和完整性、准确性或估价委托人对估价对象有隐瞒重大问题和事实，我公司不承担由此带来的任何评估风险和责任。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、估价对象的建筑面积、用途等以委托人提供的《房地产证》、《深圳市建设工程竣工测量报告》等复印件为依据，注册房地产估价师未对房屋建筑面积等进行专业测量。

4、估价对象在合法的前提下，按其现状用途使用能够产生最高最佳效益，并在未来得以持续。

5、注册房地产估价师对估价对象的查勘，仅限于估价对象的外观与目前维护使用状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任，我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。本次评估假设估价对象的建筑质量是合格的、房屋是安全的、没有环境污染

问题的前提下的评估结论。

6、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买方因特殊兴趣而给予附加出价；
- (6) 房地产交易符合国家法律规定；
- (7) 期间房地产市场基本保持稳定。

7、假定所有权人是在公开市场上出售该房地产，且不包括所有权人凭借递延条件、售后返租、合作经营、管理协议等附加条件以抬高房地产权益价值的情况。

- 8、假定该房地产权益未附带可能影响其价值的他项权利及限制。
- 9、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共有设施的使用权。
- 10、在未来的经营期内，估价对象能稳定经营和获取收益。
- 11、报酬率在经营期内不发生重大变化。

（二）未定事项假设

根据权利人领勘人员现场介绍，估价对象将部分24小时通道、楼梯、地下停车库等以及水泵房（原来位于G层，目前移至B2层）改建为商业，以及建筑体外加建部分商业等。由于改（扩）建部分未取得政府相关主管部门审批，考虑到估价对象晶岛国商购物中心目前已正常运营多年，故本次评估按估价对象现状即改（扩）建后实际运营情况为假设前提。

（三）背离事实假设

1、根据委托人提供的《不动产登记资料查询结果告知单》记载获悉，本项目存在一般抵押，抵押权人为中信信托有限责任公司，抵押登记日期为2016年03月24日，不动产登记证明号为粤(2016)深圳市不动产证明第0091040号；项目存在的其他权利事项：估价对象存在查封情况，查封文号为(2024)粤03执保1130号，查封机关为广东省深圳市中级人民法院，查封期限起止为2024年03月04日至2027年03月03日。本次估价目的是为法院依法处置房地产提供参考依据而评估房地产市场价值，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭、查封因拍卖而解除，故评估时假设不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素对估值结果的影响。

(四) 不相一致假设

1、估价人员根据委托人提供的《房地产证》及《不动产登记资料查询结果告知单》等资料获悉晶岛国商购物中心的权属信息，经估价人员现场实地核查，晶岛国商购物中心实际为皇庭广场。

2、估价对象证载建筑面积为 80,608.64 m²，根据《深圳市建设工程竣工测量报告》，其总建筑面积为 136,895.89 m²（除证载商业建筑面积外，还包含 24 小时开放公共通道、楼梯、公厕、无障碍电梯、公共水系水泵房、地下车库及设备用房、坡道、地下室通道、楼梯、风井等），考虑到估价对象为晶岛国商购物中心整栋楼，以及申请执行人、被执行人共同确认，并经估价人员现场查勘的《现场复勘记录》，本次纳入评估范围的估价对象按总建筑面积 136,895.89 m²为准。

(五) 依据不足假设

1、估价委托人未能提供估价对象产权证书原件，估价师进行了相关的尽职调查，仍未能获取相关材料，限于估价师工作能力范围，本次评估

以估价委托人提供的估价对象产权证书等资料复印件作为产权资料。

2、根据委托人提供相关资料以及权利人相关人员介绍，估价对象晶岛国商购物中心存在改扩建情况。据权利人领勘人员现场介绍，估价对象将部分24小时通道、楼梯、地下停车库等以及水泵房（原来位于G层，目前移至B2层）改建为商业，以及建筑体外加建部分商业，由于委托人未提供估价对象改造后各层商业用房可出租面积数据，也未提供相应的测绘报告。故本次评估以委托人提供的《商户合同台账》中实际出租面积90,854.72m²为准，提请报告使用者注意。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅限于为广东省深圳市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值，不对其它用途负责。

2、本估价报告的使用者为估价委托人和房地产登记部门。除国家法律、法规另有规定外，任何未经本估价机构确认的单位或个人不能由于得到本估价报告而成为本估价报告的使用者。

3、未经我公司书面同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、估价报告和估价结果的使用权属于估价委托人，解释权归国众联资产评估土地房地产估价有限公司所有。

5、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

6、本估价报告中所使用的货币均为人民币。

7、本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

8、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生

变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本次估价结论。

10、本次评估包含了晶岛国商购物中心无产证合计56,287.25平方米的配套设施建筑物（中心地面以上24小时开放公共通道、楼梯、公厕、无障碍电梯建筑面积3971.23平方米；半地下24小时开放公共通道、楼梯建筑面积1570.48平方米，公共水系水泵房建筑物面积50.82平方米；地下车库及设备用房46549.41平方米，1-4#坡道3381.80平方米，半地下02层地下室通道483.20平方米、半地下02层地下室楼梯平方米189.17平方米，半地下01层地下室风井67.36平方米，01层车库风井23.78平方米），该项目限整体转让，不得分割办理房地产证。

11、本报告应用有效期为出具报告之日起一年[自2024年12月20日-2025年12月19日止]，若市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

12、本估价报告评估结果包含市场地价，未考虑将来市场价格的波动及国家相关税费政策变化对房地产价格的影响。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：广东省深圳市中级人民法院

地址：广东省深圳市福田区彩田路6003号

联系人：师先超、陈兴恺

电话：

(二) 估价机构

1、企业法人营业执照

名称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

企业类型：有限责任公司

住所：广东省深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号中海慧智大厦1栋1C618

法定代表人：黄西勤

成立日期：二〇〇八年五月二十六日

2、房地产估价机构备案证书

机构名称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：黄西勤

住所：广东省深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号中海慧智大厦1栋1C618

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹0200028

有效期限：2027年04月10日止

联系电话：(0755)88832456

（三）估价目的

为广东省深圳市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

（四）估价对象

1、估价对象范围

估价对象范围为深圳市福田区中心区晶岛国商购物中心及相关附属设施、设备的市场价值。具体评估范围包括：（1）晶岛国商购物中心商业综合体证载建筑面积80,608.64平方米商业及其占用范围内宗地面积42,348.37平方米；（2）与估价对象商业综合体不可分割的配套附属设施面积共56,287.25m²，具体为中心地面以上24小时开放公共通道、楼梯、公厕、无障碍电梯建筑面积3,971.23平方米；半地下24小时开放公共通道、楼梯建筑面积1,570.48平方米，公共水系水泵房建筑物面积50.82平方米；地下车库及设备用房46,549.41平方米，1-4#坡道3,381.80平方米，半地下02层地下室通道483.20平方米、半地下02层地下室楼梯平方米189.17平方米，半地下01层地下室风井67.36平方米，01层车库风井23.78平方米；3）以及与该栋商业综合体及宗地红线内不可分割的设备设施，包括：给水排水、暖通空调、建筑电气、燃气、消防系统、监控智能化系统、电梯等与房屋建筑物不可分割的设施设备。

另本次估价范围不包括房地产配套可移动配套家具、装饰装修物、机器设备、债权债务，未考虑他项权利及其他限制因素对房地产价值的影响。

2、估价对象基本状况：

A、总体描述

（1）名称：深圳市福田区中心区晶岛国商购物中心及相关附属设施、设备的市场价值；

（2）坐落：位于深圳市福田区中心区晶岛国商购物中心（皇庭广场）

内；

(3) 规模：估价对象宗地面积合计为：42,348.37平方米，证载建筑面积合计为80,608.64平方米(其中地上商业14377.3平方米、半地下商业46417.76平方米、地下商业19813.58平方米)，以及与估价对象商业综合体不可分割的配套附属设施面积共56,287.25m²。土地使用年限为40年，从2002年10月08日至2042年10月07日。

(4) 用途：房屋现状用途为商业，土地用途为商业用地。

(5) 权属：依据估价委托人提供的《房地产证》及《不动产登记资料查询结果告知单》等复印件记载，估价对象权利人均为深圳融发投资有限公司；

B、土地基本状况：

(1) 四至：估价对象位于深圳市福田区中心区晶岛国商购物中心，该物业东临福田中心五路（Galaxy商场），南临福华三路（会展中心），西临福田中心四路（卓越时代广场二期），北临福华路（领航中心城）；

(2) 土地使用权使用期限：截止日期为2042年10月07日；

(3) 《房地产证》号为：深房地字第3000627642号；

(4) 开发程度：宗地外“六通”（通上水、通下水、供电、通气、通讯、通路），宗地内建有建筑物；

(5) 形状：形状较规则，对土地利用较为有利；

(6) 地形：地形平坦，可直接开发利用；

(7) 地势：地势较好，通风排水条件较好，不影响出入口设置；

(8) 地质：地基坚固，不需要做加强处理。

C、建筑物基本状况：

(1) 建筑结构：框架；

(2) 设备设施：供水：暗装；供电：暗装；空调：中央空调；通讯：

电话线路、宽带；消防设施：消防栓、灭火器、温感、喷淋、烟感系统；电梯（本项目共配备电梯共72部，其中：扶梯54部，直梯18部）。

（3）外观及装饰装修：估价对象位于深圳市福田区中心区晶岛国商购物中心（皇庭广场），楼层共五层分别为B2、B1、G、L1、L2，皇庭广场整体外观装修：外墙面条形墙面砖、玻璃落地窗、不锈钢玻璃护栏、各商家广告门楣牌等；其内部装修如下所示：

B1、G、L1、L2层装修：各商户内部装修均由各承租商户自行装修，整体装修标准较高，维护保养较好；各楼层公共过道、走廊内的地面为瓷砖、大理石面砖等装饰，内墙部分为干挂大理石，部分为乳胶漆，天花为乳胶漆面板造型吊顶、个别创意造型天花吊顶、孔灯、灯带、过道通风口、空调、消防及监控装置；每层公共过道走廊安装有不锈钢玻璃防护栏、扶梯、直梯；其中L2层镂空天井透明玻璃防雨、防晒装饰材料布等，各楼层直梯门口大理石墙砖地面、造型天花吊顶；各过道乳胶漆墙面、天花等。

B2层车库地面为环氧地坪漆，车位划线，地面指示路标，防撞防护柱、车辆出入库道闸识别系统等设备；乳胶漆墙面、天花、扶梯、直梯、消防楼梯；

（4）层高：估价对象晶岛国商购物中心地面1层层高为6.5米、半地下1层为5.0米、半地下2层为4.9米（局部为9.9米）、地下1层为5.8米、地下2层为3.75米；

（5）空间布局及平面布置：平层；

（6）建筑功能：商业，其中地上1层（L2层）、半地下1层（L1层）、半地下2层（G层）、地下1层（B1层）均作为商业物业使用，地下2层为车库；

（7）工程质量：工程竣工验收合格；

（8）新旧程度：根据注册房地产估价师实地查勘，外墙饰面较新，

内部主体结构保养较好；

(9) 物业管理：深圳市皇庭商业运营有限公司；

(10) 维护状况：设施设备维护状况较好；

(11) 竣工日期：2009年07月15日。

建筑物实物状况分析：估价对象建筑结构、装饰装修及空间布局均适合做商业，建筑主体的整体保养程度较好，设施设备的维护状况较好。

3、区位状况描述与分析

A、位置状况：

(1) 坐落：位于深圳市福田区中心区福华路118号；

(2) 方位：估价对象位于深圳市福田区中心区福华三路以北，福田中心区五路以西；

(3) 距离：估价对象距离距深圳福田高铁站约1公里；

(4) 临街状况：估价对象所在商业综合体四面临路，东临福田中心五路，南临福华三路，西临福田中心四路，北临福华路；

(5) 朝向：估价对象座北朝南方向；

(6) 楼层：估价对象共5层，分别地上一层，半地下2层，地下两层。

B、交通状况

(1) 道路状况：估价对象所在建筑东临福田中心五路，南临福华三路，西临福田中心四路，北临福华路；

(2) 出入可利用交通工具：附近设有皇庭广场总站、会展中心、卓越时代广场、福华三路口等公交站，3路、60至64路、M196路、M500路、M519路、高快巴士27路等多路公共汽车停靠；临估价对象最近的地铁站为会展中心站（地铁1、4号线），交通便捷；

(3) 交通管制情况：存在正常的红绿灯通行交通管制；

(4) 停车方便程度：B2层：687个停车位；同时还可从皇庭广场直接到

达深圳国际会展中心。

C、环境状况

自然环境：深圳市位于中国南部海滨，毗邻香港，地处广东省南部，珠江口东岸，东临大亚湾和大鹏湾；西濒珠江口和伶仃洋；南边深圳河与香港相联；北部与东莞、惠州两城市接壤。

深圳市位于广东省中南沿海地区，珠江入海口之东偏北，所处纬度较低，属亚热带海洋性气候。由于深受季风的影响，夏季盛行偏东南风，时有季风低压、热带气旋光顾，高温多雨；其余季节盛行东北季风，天气较为干燥，气候温和，生态环境好。

人文环境：估价对象附近有 Galaxy 商场、卓越时代广场、领航中心城等商品房购物中心，周边有金中环国际商务大厦、鼎和大厦、财富大厦、现代国际大厦、中信证券大厦、深圳国际商会中心；中国银行（中心区支行）、中信银行（深圳分行营业部）、恒生银行（深圳分行）、招商银行（深圳时代广场支行）、浦发银行（益田支行）等多家金融机构；周边有深圳大中华喜来登酒店、深圳星河丽思卡尔顿酒店、深圳四季酒店等；该区域商贸、金融服务较多，人文环境较好。

景观：可远望深圳湾、后海湾，近看深圳中心公园，景观较好。

D、外部配套设施状况

（1）基础设施：宗地外五通，基础设施状况较完善；

（2）公共服务设施：估价对象位于深圳市福田区中心区晶岛国商购物中心（皇庭广场）；附近有 Galaxy 商场、会展中心、卓越时代广场、领航中心城，周边有金中环国际商务大厦、鼎和大厦、财富大厦、现代国际大厦、中信证券大厦、深圳国际商会中心；中国银行（中心区支行）、中信银行（深圳分行营业部）、恒生银行（深圳分行）、招商银行（深圳时代广场支行）、浦发银行（益田支行）等；深圳大中华喜来登酒店、深圳

星河丽思卡尔顿酒店、深圳四季酒店等，公共配套设施较完善，商业氛围较好。

E、区位状况优劣分析：

目前该区域人文环境较好，自然环境较优美，商业氛围较好，公共配套设施完善，交通十分便捷。

（五）价值时点

司法鉴定委托书未对价值时点作具体要求，本次评估价值时点以实地查勘日为准，我公司受托后于二〇二四年十月十七日派估价人员对估价对象进行了第一次实地查勘，于二〇二四年十一月二十八日进行了复勘，故本次评估以实地查勘日复勘时间二〇二四年十一月二十八日为价值时点。

（六）价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（七）估价原则

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程遵循了以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

定义：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

本次估价注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，以客观公正的态度履行估价程序，相关市场调

查、信息资料的获取及价值测算过程均独立完成。

2、合法原则

定义：要求估价结果是在依法判定的估价对象下的价值或价格的原则。

本次估价以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提。在合法产权方面，以委托人提供的《房地产证》及《不动产登记资料查询结果告知单》复印件等为依据；在合法使用方面，以使用管制即合法用途为依据；在合法处分方面，以容许的处分方式为依据。

3、价值时点原则

定义：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常仅是求取估价对象在某个特定的时间上的价值，这个时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是评估房地产价值时的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。

4、替代原则

定义：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，某房地产的价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具

有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。本次评估过程收益法中的租金比较法采用了替代原则。

5、最高最佳利用原则

本次评估遵循最高最佳利用原则，即要求房地产估价结果应在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。最高最佳利用是指房地产在法律上允许，技术上可能，财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，最高最佳利用包括最佳的用途、规模、档次等。本次评估衡量和判断估价对象最高最佳利用的标准如下：

法律上的允许或法律上的许可，是估价对象最高最佳利用分析的前提条件。根据委托人提供的相关权属资料并结合实地勘查，我们得知其土地法定用途为商业用地，房屋用途为商业，已经登记，并确认合法权属。

技术上可能，是指估价对象在物质和技术条件上应具备实现最高最佳利用和实现价值最大化的可能性。根据实地勘查，估价对象土地法定用途为商业用地，房地产为商业，为常见房地产，技术上不存在障碍。

财务上可行，一般是指对于法律上允许、技术上可能的每一种潜在使用方式，利用预测估价对象未来的收入与支出，通过两者现值的比较，将其收入现值大于支出现值的使用方式确定为具有可行性。根据市场调研，估价对象建成时间较长，功能较为齐全，条件好，经营收益较好。因此，我们认为估价对象现状在财务上可行。

综上所述，估价对象在法律上许可、技术上可能、财务上可行，遵循了最高最佳利用原则。

（八）估价依据

本次评估依据国务院、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民

共和国自然资源部及深圳市人民政府及有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

1、国家有关法律法规、政策文件

(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，2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号公布，自2016年12月1日起施行）。

(2)《中华人民共和国土地管理法》（根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）。

(3)《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）。

(4)《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2020年5月28日中华人民共和国主席令第45号公布，2021年1月1日起施行）。

(5)《中华人民共和国城乡规划法》（根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）。

(6)《最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰首饰行业协会关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号，2018年12月10日）。

(7)《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，2018年

8月28日法释（2018）15号公布，自2018年9月1日起施行）。

2、技术规程

（1）《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

（2）《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

（3）中国房地产估价师与房地产经纪人学会关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37号，自2021年9月1日起施行）。

4、注册房地产估价师平时收集和调查的资料

（1）估价对象权利状况调查资料；

（2）估价对象土地现状及周边环境照片；

（3）估价对象自身条件实地查勘笔录；

（4）估价人员收集的类似房地产市场租赁信息资料。

（九）估价方法

估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种估价方法。比较法适用于同类房地产交易实例较多的估价；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产项目。

1、估价对象状况分析：估价对象为商业用途。

2、估价方法选择：注册房地产估价师深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料及注册房地产估价师掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上认为：估价对象为已完成开发的商业综合体，现状开发强度较高，市场上较多类似房地产，符合收益法、成

本法的应用条件及适用范围。根据估价对象的特点和估价目的，为使估价结果具有科学性、准确性、客观性，我们采用收益法、成本法进行评估。具体分析如下：

（1）比较法的适用性分析：比较法为替代原理，以市场成交价格为导向。比较法适用的是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产，如住宅、写字楼、商铺、标准厂房和房地产开发用地。估价对象为深圳市福田区中心区晶岛国商购物中心（皇庭广场），属于购物中心类大型商业综合体，且物业权利性质为限制整体转让，不可分割出售，估价对象所处区域同类型大型商业综合体房地产交易极少，难以找到可比交易实例，不具有采用比较法的基础条件，因此不适宜采用比较法对估价对象进行评估。

（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，收益法适用的是有经济收益或有潜在经济收益的房地产。估价对象为大型商业综合体，目前已出租，存在预期收益，且估价对象周边同类型房地产租赁案例较多，未来收益和风险都能预测，适宜采用收益法估价。

（3）成本法的适用性分析：成本法为生产费用价值论、重新开发建筑成本为导向，适用对象为：很少发生交易而限制了比较法的运用的房地产。另结合估价人员实地查勘和市场调研的结果可知估价对象所处区域土地取得成本较易得知，建筑成本较为透明，可采用成本法进行评估，本次按照房地分估的方法评估。

（4）假设开发法的适用性分析：假开发是预期原理，预期未来收益为导向。适用具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产，包括可供开发建设的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房。估价对象为已建成且已经营多年的大型商业综合体，尚可继续使用，因此不适宜采用假设开发法。

综上所述，本次评估采用收益法、成本法进行评估。

3、估价技术路线：

(1) 收益法：首先通过选取符合技术规程的租赁可比实例确定估价对象的客观平均租金水平，并计算维持该收益所需运营费用，得到租赁净收益，然后通过合理确定的报酬率将未来的收益折算到价值时点，从而得到估价对象收益价值。

(2) 成本法原理：是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

技术路线为：采用房地分估方式，分别求取土地价值及地上建筑物价值，再两者相加得到房地合一的价值。对于估价对象所在范围内的土地采用标定地价系数修正法进行评估测算，并考虑土地二次开发价值；对于地上建筑物采用重置成本法进行测算，并扣减折旧后得到估价对象建筑物的价值。

4、估价测算的简要过程：

(1) 收益法：收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

收益法评估时，可区分为报酬资本化法和直接资本化法，在市场稳定时，可选用直接资本化法，但是目前的房地产市场无论是租金还是售价均在不断地变化，因此本次考虑报酬资本化法。报酬资本化法估价时，分为全剩余寿命模式和持有加转售模式。当收益期较长，难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式。本项目虽然收益期较长，但是租金的增长情况呈现的是稳中有升、相对较为稳定的状态，因此本次收益法可采用全剩余寿命模式。选用全剩余寿命模式估价时，可按以下公式计算：

基本公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

式中:V——收益价值(元或者元/m²)

A_i —— 未来第 i 年的净收益(元或者元/m²)

Y_i —— 未来第 i 年的报酬率(%)

n —— 收益期(年)

估价技术路线:找出三个同类型的物业的租金案例,用比较法得出估价对象在价值时点正常合理的市场租金水平,扣除出租过程中应该扣减税、费后得出正常净收益,再选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加,以此得出估价对象在价值时点的价格。

(2) 成本法:采用房地分估方式进行测算。

1) 土地测算简要过程:标定地价系数修正法评估结果是根据替代原则,利用城镇标价地价及其修正体系等评估成果,以待估宗地的交易情况、期日、年期、个别条件等与其所在区域或类似区域的标定地块地价相比较,进行差异修正而得到估价宗地在估价期日价格,是一种比较价格。

本次估价过程中在同一供需圈选取似类三个土地标定地价作为可比案例,对其宗地状况进行调整,得出三个案例的比准价格。

2) 房屋建筑物测算简要过程:采用重置成本法进行测算,所谓重置成本法是指根据在价值时点有关市场价格,重新购建与委估房屋建筑物功能相同的全新房屋所需支付的全部成本,即重置全价,扣除各种贬值(含实体性损耗,功能性贬值和经济性贬值),以此确定委估房屋在价值时点的评估值一种评估方法。

建筑物重置成本=建筑物开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+投资利润

其中,建筑物开发成本=前期及专业费用+建筑安装工程费+基础设施建设费+公共配套设施建设费+开发期间税费。

成新率采用年限法及现场查勘法综合确定，最后确定估价对象评估值
=重置全价×成新率。

5、估价结果的确定

通过对估价对象估价过程中两种估价方法测算的估价结果进行比较分析，收益法与成本法的测算结果相差较大。由于房地产的价值取决于其效用，与其花费的成本关系不大，估价对象作为大型商业综合体，且位于深圳市中心地段，其市场价值大于以各成本累加为基础的积算结果，不能反映其真实客观市场价值。而估价对象为收益性物业，具有潜在经济收益，可通过经营、出租获取稳定收益，采用收益法可客观反映其市场价值，同时考虑本次估价目的是为估价委托人拟处置房地产提供价值参考依据而评估房地产市场价值，故本次评估以收益法的测算结果作为最终评估结果。

（十）估价结果

估价对象为深圳市福田区中心区晶岛国商购物中心及相关附属设施、设备的市场价值，土地用途为商业用地，房屋用途为商业。根据《深圳市建设工程竣工测量报告》，估价对象总建筑面积为 136,895.89 m²，其中：证载建筑面积合计为 80,608.64 平方米，宗地面积共计为 42,348.37 平方米，在价值时点 2024 年 11 月 28 日符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件的房地产市场价值为人民币 4,361,380,000 元（大写人民币肆拾叁亿陆仟壹佰叁拾捌万元整）。详见附件《房地产估价结果明细表》。

（十一）注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
----	-----	----	------

肖元菊	4220090018		2024 年 12 月 20 日
卞婧嫒	4420210104		2024 年 12 月 20 日

（十二）实地查勘期

估价人员已于二〇二四年十月十七日及二〇二四年十一月二十八日对本房地产估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

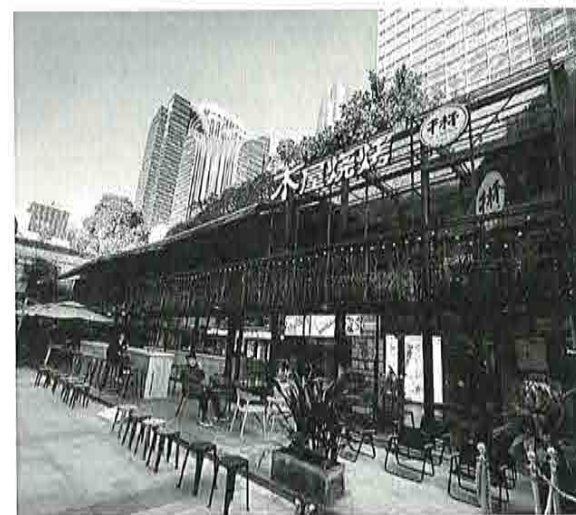
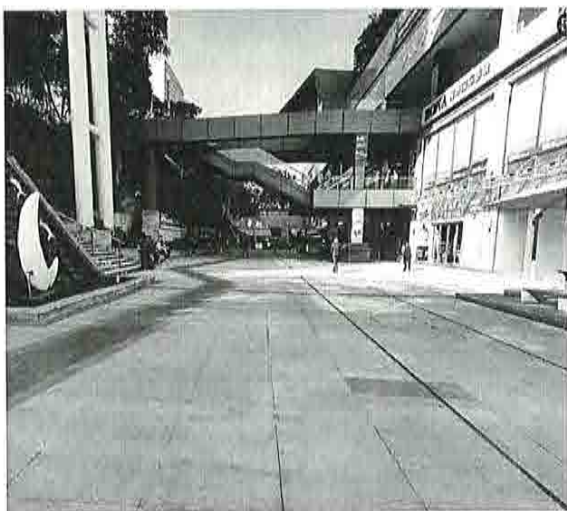
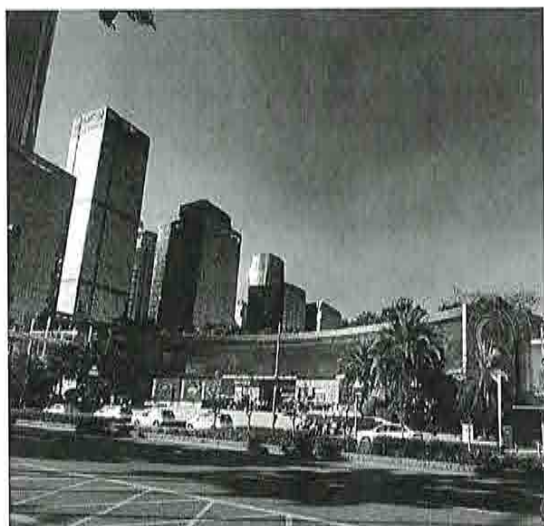
（十三）估价作业期

二〇二四年十月十七日至二〇二四年十二月二十日。

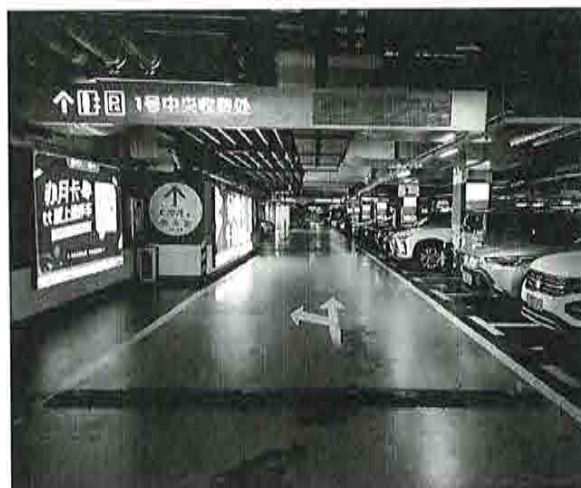
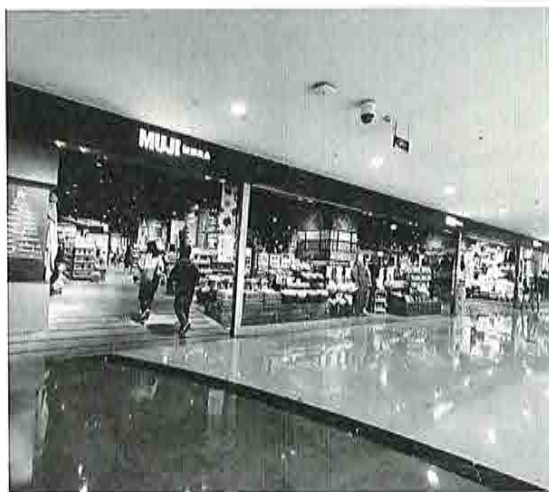
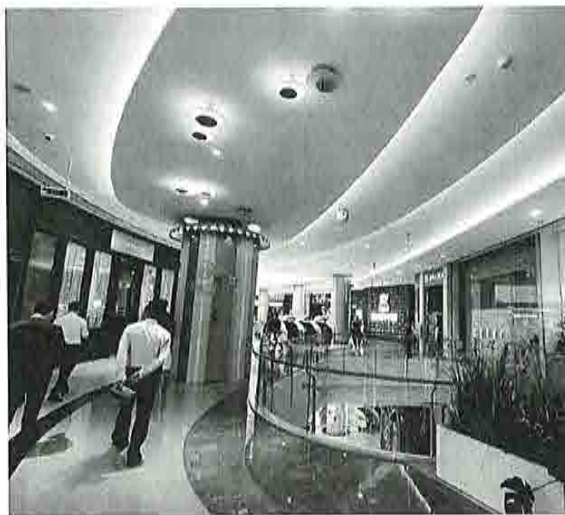
四、附件

- (一) 估价对象位置图
- (二) 估价对象照片
- (三) 《广东省深圳市中级人民法院委托书》复印件
- (四) 《房地产证》复印件
- (五) 《深圳市建设工程竣工测量报告》复印件
- (六) 《建设工程规划许可证》复印件
- (七) 《建设工程施工许可证》复印件
- (八) 《不动产登记资料查询结果告知单》复印件
- (九) 《现场复勘记录》复印件
- (十) 估价机构《营业执照》复印件
- (十一) 《房地产估价机构备案证书》复印件
- (十二) 中国注册房地产估价师资格证书》复印件

估价对象勘查照片



估价对象勘查照片



广东省深圳市中级人民法院 评估委托书

(2024) 粤 03 执 627 号

国众联资产评估土地房地产估价有限公司：

本院在执行申请执行人光曜夏岚（深圳）投资有限公司与被执行人深圳市皇庭物业发展有限公司、深圳市皇庭集团有限公司、深圳融发投资有限公司、深圳市皇庭国际企业股份有限公司、深圳市皇庭投资管理有限公司、郑康豪借款合同纠纷一案过程中，依法选定你单位对被执行人深圳融发投资有限公司名下位于深圳市福田区中心区晶岛国商购物中心（不动产权证号：3000627642）及相关附属设施、设备进行评估以确定处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第十四条、第十七条、第十九条规定，请你单位在收到委托书之日起三十日内出具评估报告，评估报告应当载明评估标的物的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。如不能在上述期限内完成评估，请你单位在期限届满五日前向本院书面申请延长期限，但延期次数不得超过两次，且每次不得超过十五日。

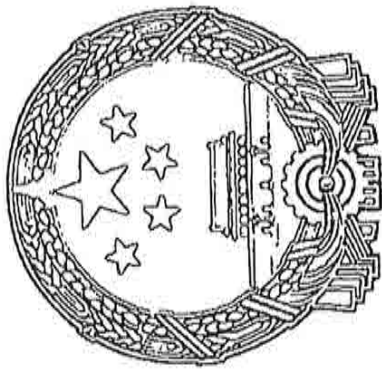


联系人：师先超、陈兴恺

联系电话：

联系地址：广东省深圳市福田区彩田路 6003 号

房地产权证

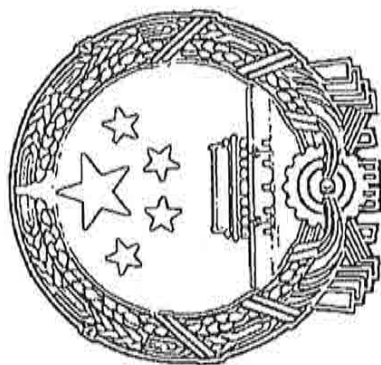


NO:1878511

权 利 人				
深圳融发投资有限公司[100%]*****				
土 地				
宗 地 号	B117-0010	宗地面积	42348.37㎡	
土地用途	商业用地	所 在 区	福田区	
土地位置	福田区中心区			
使用年限	40年，从2002年10月08日至2042年10月07日止。			

深房地字第 3000627642 号
 (副本)
 深圳市房地产权登记中心(印章)
 登记日期 2010年08月30日

建 筑 物 及 其 附 着 物				
房地产名称	晶岛国商购物中心			
建筑面积	80608.64㎡	套内建筑面积	**㎡	
用 途	商业	竣 工 日 期	2009年07月15日	
登 记 价	人民币463354740.00			
他 项 权 利 摘 要 及 附 记				
本次登记总建筑面积80608.64平方米，其中地上商业14377.3平方米、半地下商业46417.76平方米、地下商业19813.58平方米，均为商品房：该项目限整体转让，不得分割办理房地产证。				



房地产证

NO: 1047036

权利人

深圳融发投资有限公司[100%]*****

土地

宗地号	8117-0010	宗地面积	42348.37m²
土地用途	商业用地	所在区	福田区
土地位置	中心区		

使用年限 40年, 从2002年10月08日至2042年10月07日止。



深房地字第 3000462885 号

(正本)

深圳市国土资源和房产管理局(印章)

登记日期 2005年06月29日

建筑物及其附着物

房地产名称	无		
建筑面积	无	套内建筑面积	无
用途	无	竣工日期	无
登记价	人民币87660000.00		

他项权利摘要及附记

根据深地合字(2002)9005号土地使用权出让合同书的规定,该地块总建筑面积39100平方米,用途为商业,该合同规定的地价款人民币87660000元已付清;另:本地块使用必须结合“深地合字(2002)9005号《深圳市土地使用权出让合同书》”特殊条款“同时使用。”

1). 2007年05月08日抵押给中国建设银行股份有限公司深圳市分行, 编号2D07018290(18500)

2). 2008年09月16日抵押给中国建设银行股份有限公司深圳市分行, 编号2D08010946;

2010年07月02日注销抵押2, 编号为2D08010946.

2010年07月02日注销抵押1, 编号为2D07018290.

深测房（竣）B2-201000447 号

深圳市房屋建筑面积测绘报告

（竣工测绘）

宗地号： B117-0010

项目名称： 晶岛国商购物中心

地 址： 福田区中心区南二区

建设单位： 深圳融发投资有限公司



目 录

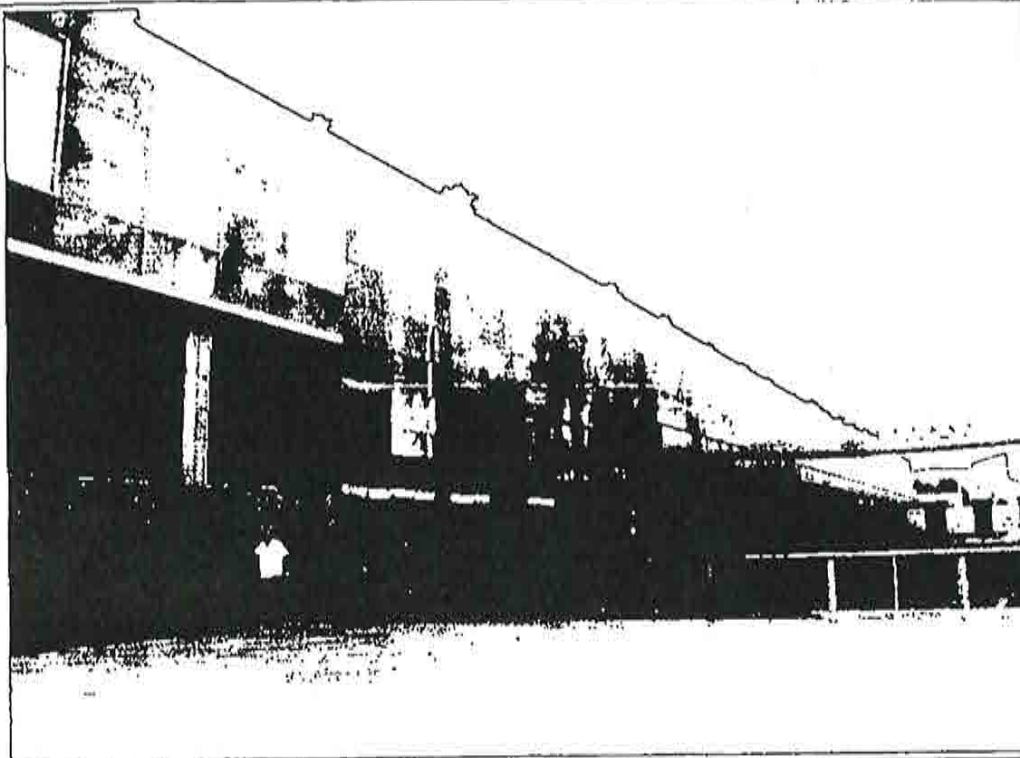
一、 测绘项目平面位置分布图及现状影像图 ...	A0 - (1 - 2)
二、 房屋建筑面积测绘和计算说明	A - (1 - 1)
三、 房屋建筑面积总表	B - (1 - 1)
四、 房屋建筑面积分户汇总表	C - (1 - 1)
五、 房屋建筑面积分层平面图	D - (1 - 7)
六、 房屋建筑层高表	E - (1 - 1)
七、 房屋分割测点点位测绘说明	F - (1 - 1)
八、 房屋测点点位坐标表	G - (1 - 4)
九、 房屋分割测点点位略图	H - (1 - 3)
十、 控制导线测量略图	I - (1 - 1)



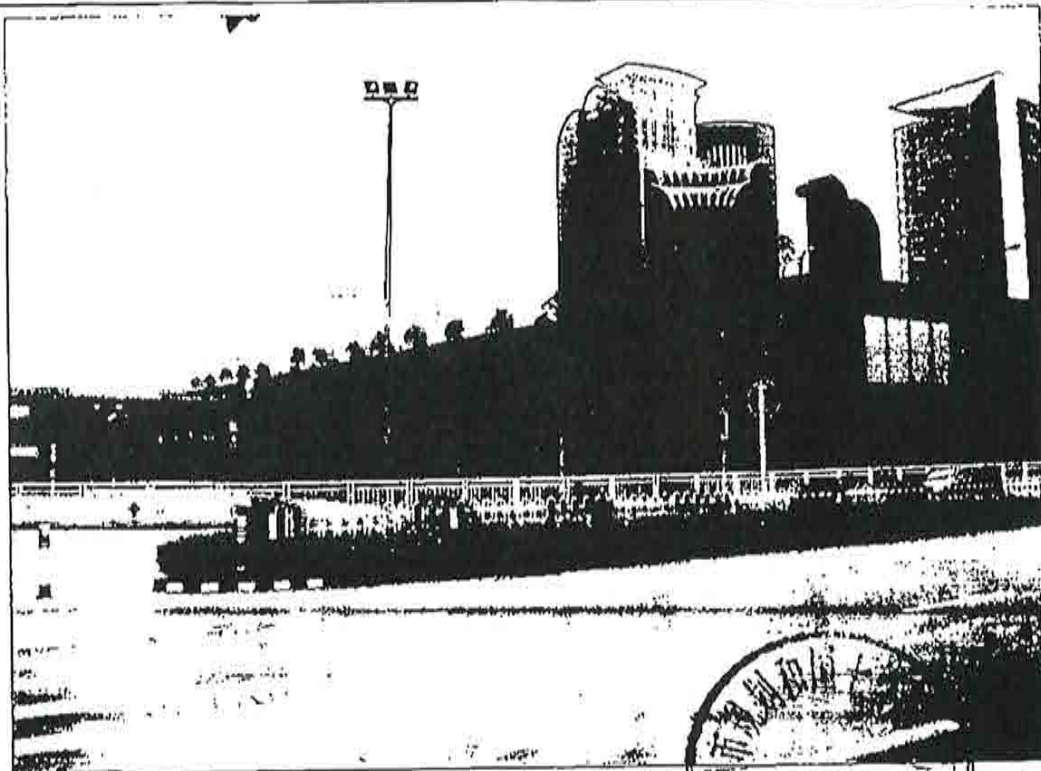
测绘项目现状影像图

宗地号	B117-0010	项目名称	品岛国商购物中心	拍摄日期: 2010 年 4 月 15 日
-----	-----------	------	----------	-----------------------

东侧



西侧



房屋建筑面积测绘和计算说明

一、建筑面积测绘和计算依据

- 1、《房产测量规范》(GB/T 17986.1-2000)
- 2、《深圳市房屋建筑面积测绘技术规程》(深圳市规划国土局, 2000年10月1日)
- 3、建设工程规划许可证: 深规建许字[2006]综合069号(复印件)
- 4、土地使用合同: 深地合字(2002)9005号(复印件)及其特殊条款(复印件)、第二补充协议书(复印件)
- 5、房产分割协议: 无
- 6、其他依据: 办文编号B2-201000447、深规许字01-2005-0172号(复印件)、
深规土一局函[2010]289号(复印件)、深地名许字200311681号(复印件)

二、此份资料使用的长度单位为米, 面积单位为平方米。

三、此份资料共 22 页, 包括:

测绘项目平面位置分布图及现状影像图	2 页;	房屋建筑面积分户平面图	_____ 页;
房屋建筑面积测绘和计算说明	1 页;	房屋建筑面积分户位置图	_____ 页;
房屋建筑面积总表	1 页;	公用建筑面积分层平面图	_____ 页;
房屋建筑公用面积分类汇总表	_____ 页;	房屋建筑层高表	1 页;
房屋层次及房号编号立面图	_____ 页;	房屋分割测点点位测绘说明	1 页;
公用建筑面积分层汇总表	_____ 页;	房屋分割测点点位坐标表	4 页;
房屋建筑面积分户汇总表	1 页;	房屋分割测点点位略图	3 页;
房屋建筑面积分层平面图	7 页;	控制导线测量略图	1 页。

四、其他说明

1. 本项目曾于2010年1月15日进行第一次竣工测绘并出具《深圳市房屋建筑面积测绘报告(竣工测绘)》, 此次因该项目部分建筑图修改, 应来文单位申请(办文编号B2-201000447)并依据“深规土一局函[2010]289号”(复印件)进行的第二次竣工测绘。
2. 本次测绘依据为:
 - ① 本项目2010年4月15日现状;
 - ② 盖有“深圳市规划局规划分局与存档图纸一致专用章”的建施图5张, 图纸工程名称: 深圳市国商购物广场; 图号: 建施修-B01、建施修-B04、建施修-B17、建施修-B20、建施修-B23(归档日期: 2009年10月10日)。
 - ③ 盖有“深圳市规划和国土资源委员会与存档图纸一致专用章”的建施图4张, 图纸工程名称: 深圳市国商购物广场; 图号: 建施修总-03、建施修-B08、建施修-B11、建施修-B14(归档日期: 2009年12月10日)。
3. 经现场复核, 实地与上述的建施图相比较主要不符之处为:
 - ① 地下01层R-5轴与13-18轴交汇处商业与地下车库间分隔墙体局部改变。
 - ② 半地下01层D-H轴与6-7轴交汇处挖空改小, E-H轴与24-25轴交汇处挖空改小, P轴与13轴交汇处及P轴与18轴交汇处挖空改小。
 - ③ 01层E轴与15轴交汇处及E轴与16轴交汇处挖空改小。以上变化详见盖有“深圳市地籍测绘大队图纸采用章(第二次竣工)”的建施图中的红笔标示。
4. 本报告中的项目名称依据来文单位提供的“深圳市经济特区建筑物命名批复书(深地名许字200311681号)”(复印件)确定。
5. 本项目半地下02层、半地下01层、01层中商业与24小时开放公共通道间隔墙设计二次装修时砌筑, 来文单位已按经核准备案的建施图, 在实地设置商业与24小时开放公共通道的重要分界点的界址钉, 本次测绘对已设置界址钉的重要点位现场实测其点位坐标(详见《房屋分割测点点位测绘说明》)。
6. 本项目位于15-16轴间的观光电梯实地未安装(电梯筒体已完成), 依据来文单位提供的承诺书, 本次测绘该处仍按规划部门核准的建施图设计位置、尺寸计算建筑面积。
7. 本报告中地下02层对应建施图地下三层组合平面图(B3层)、地下01层对应建施图地下二层组合平面图(B2层)、半地下02层对应建施图下沉式广场组合平面图(LG层)、半地下01层对应建施图下沉式广场上层组合平面图(M层)、01层对应建施图地面一层组合平面图(G层)、屋面01层对应建施图机房组合平面图、屋面02层对应建施图屋顶组合平面图。
8. 本测绘报告出具之日(以封面盖章日期为准)起, 原2010年1月15日出具的《深圳市房屋建筑面积测绘报告(竣工测绘)》作废并停止使用。
9. 本测绘报告一式四份, 一份由深圳市地籍测绘大队存档, 三份提交来文单位。

五、各负责人签名和公章:

测绘计算: 成爱伟 2010年4月19日

第一检查: 丁高远 2010年4月20日

第二检查: 曹永永 2010年4月23日

审核: 李松花 2010年4月26日

审定: 李松花 2010年4月27日

房屋建筑面积总表

宗地号		B117-0010	建筑物名称		晶岛国商购物中心		
地 址		福田区中心区南二区	坐 标		X= 18492.74	Y= 114790.47	
建设单位		深圳融发投资有限公司	用 途		商业		
面 积 统 计			层 数 统 计				
基底面积		19329.98	地面以上 层 数		1	裙楼	
总建筑面积		136895.89				塔楼	
其 中	地面以上	18348.53	其 中	架空层		0	
	半地下室	48039.06		转换层		0	
	地下室	70508.30		设备层		0	
	公用建筑面积 总 计	0		避难层		0	
其 中	应分摊	0	地下室层数 (含半地下室层数)			4	
	不分摊	0	半地下室的地面高度			9.90 (米)	

- 注：1. 地面以上建筑面积 18348.53 平方米，其中：商业建筑面积 14377.30 平方米，24 小时开放公共通道、楼梯、公厕、无障碍电梯建筑面积 3971.23 平方米。
2. 半地下室建筑面积 48039.06 平方米，其中：半地下商业建筑面积 46417.76 平方米，半地下 24 小时开放公共通道、楼梯建筑面积 1570.48 平方米，公共水系水泵房建筑面积 50.82 平方米。
3. 地下室建筑面积 70508.30 平方米，其中：地下商业建筑面积 19813.58 平方米，地下车库及设备用房 46549.41 平方米，1-4#坡道 3381.80 平方米，半地下 02 层地下室通道 483.20 平方米，半地下 02 层地下室楼梯 189.17 平方米，半地下 01 层地下室风井 67.36 平方米，01 层车库风井 23.78 平方米。
4. 半地下室的地面高度为半地下 02 层西侧入口处山地面高度。
5. 本项目未进行公用面积划分及分摊，仅按房屋外墙外围水平投影计算建筑面积。

检查：王洪永

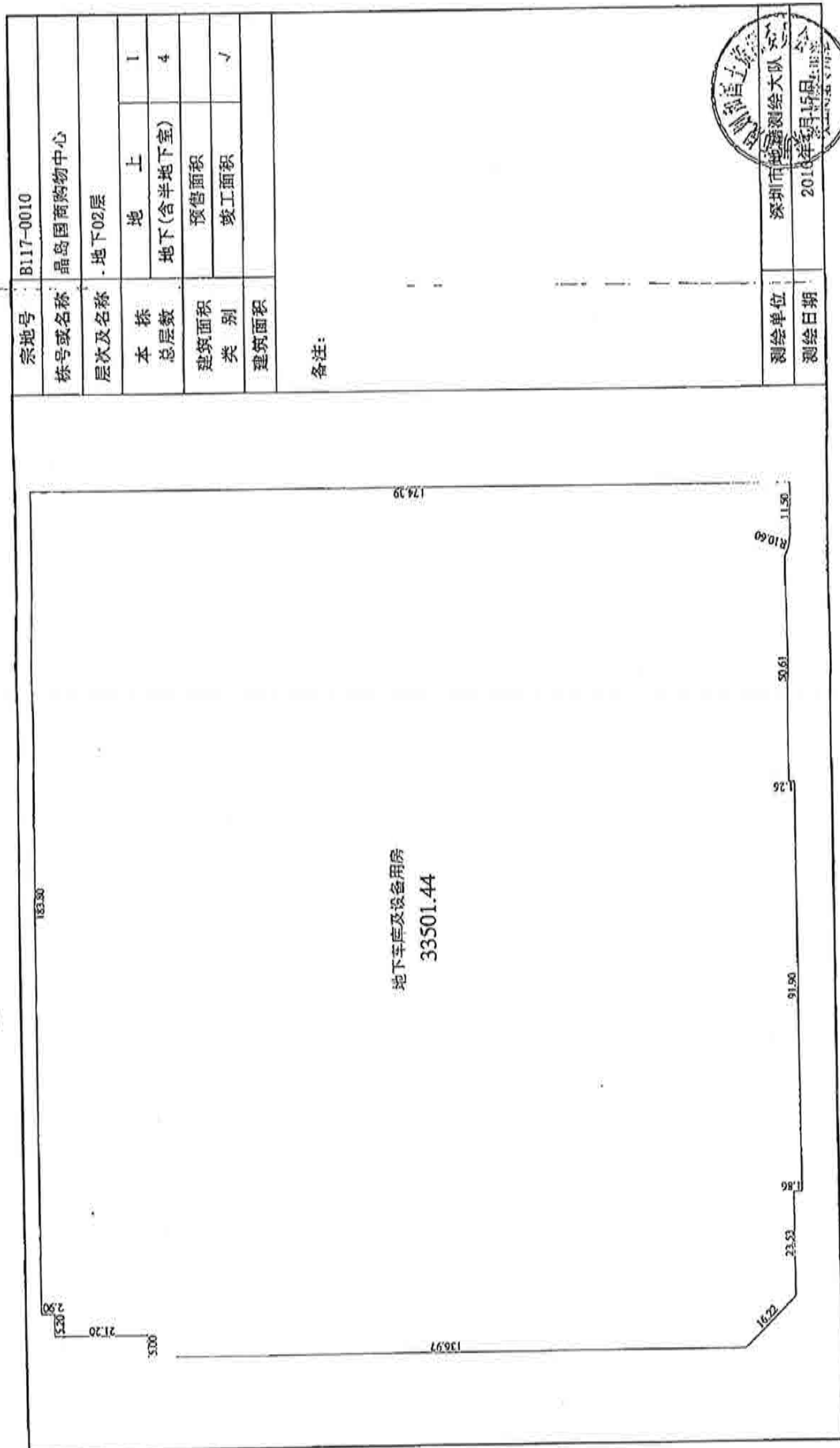
审核：蔡公亮

日期：2010 年 4 月 23 日

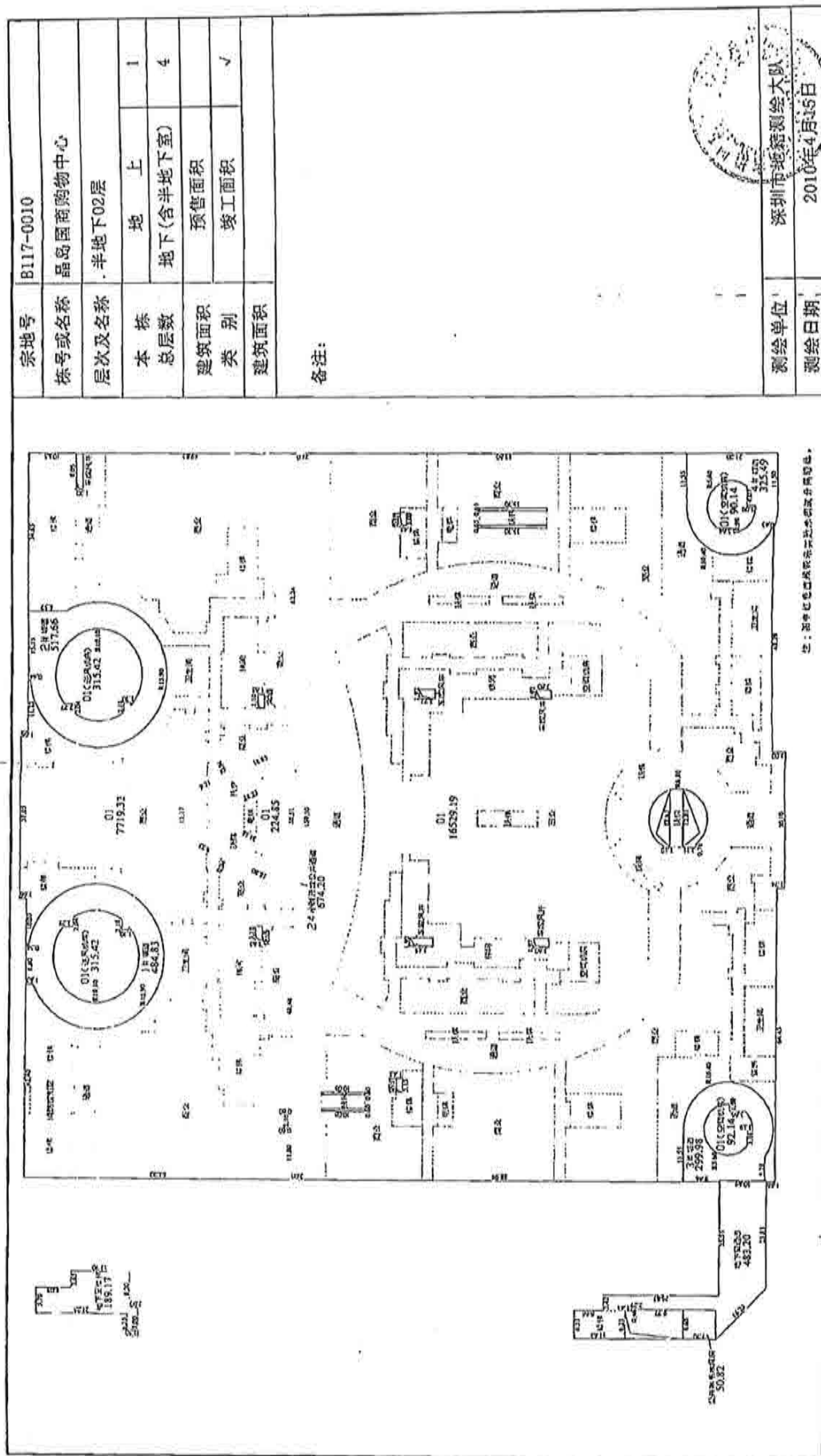
日期：2010 年 4 月 26 日

日期：2010 年 4 月 27 日

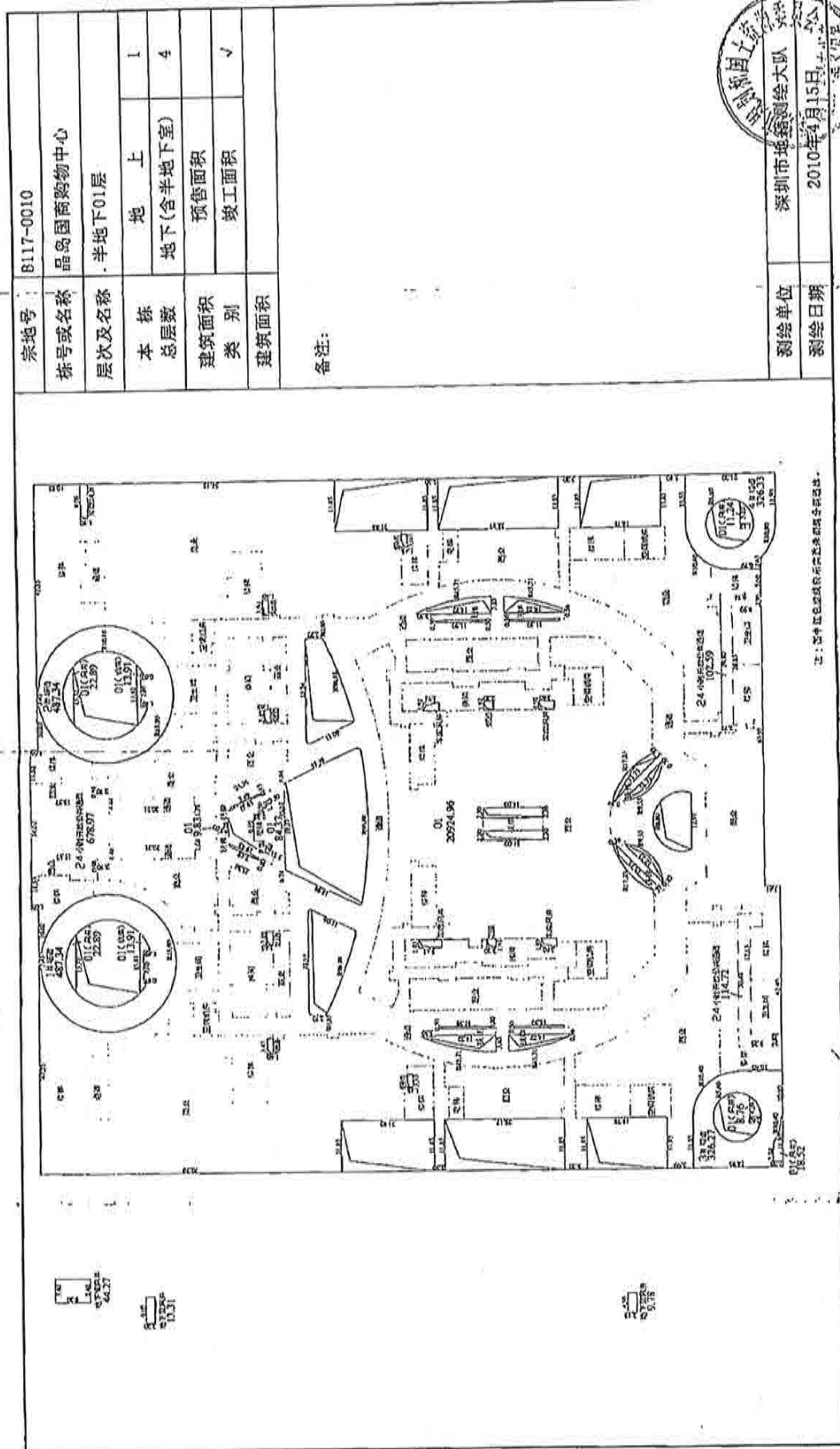
房屋建筑面积分层平面图



房屋建筑面积分层平面图



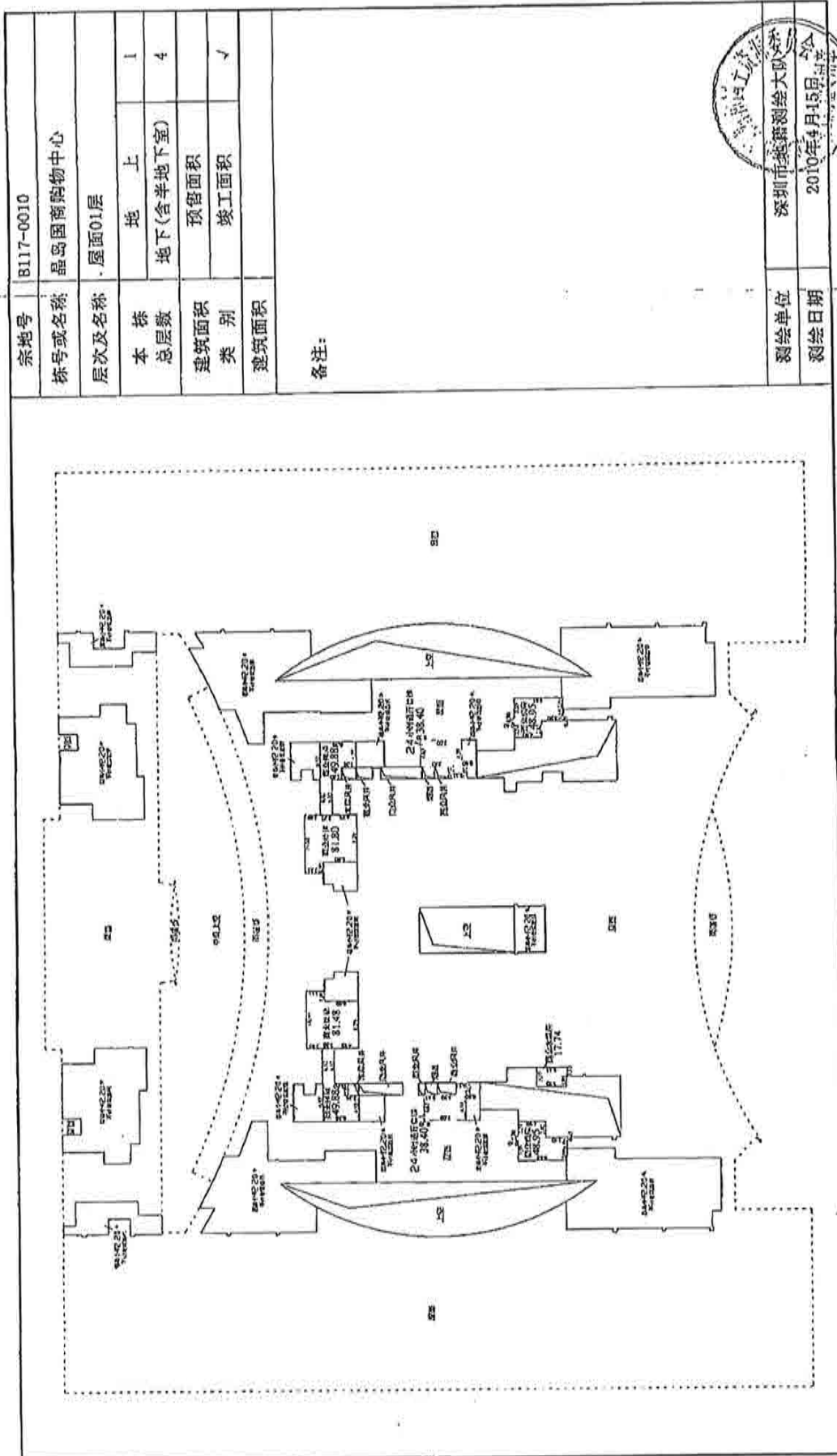
房屋建筑面积分层平面图



宗地号: B117-0010
 标号或名称: 品岛国商购物中心
 层次及名称: 半地下01层
 本栋: 地上 1
 总层数: 地下(含半地下室) 4
 建筑面积: 预售面积
 类别: 竣工面积
 备注:

测绘单位: 深圳市地籍测绘大队
 测绘日期: 2010年4月15日

房屋建筑面积分层平面图



宗地号	B117-0010		
栋号或名称	晶岛国商购物中心		
层次及名称	屋面01层		
本栋总层数	地上	1	
	地下(含半地下室)	4	
建筑面积类别	预售面积		
	竣工面积	√	
建筑面积			
备注:			

测绘单位	深圳市地籍测绘大队
测绘日期	2010年4月15日



测绘单位	深圳市地籍测绘大队
测绘日期	2010年4月15日

房屋建筑面积分层平面图

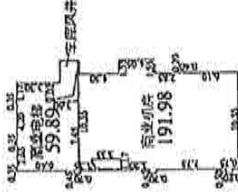
宗地号	B117-0010	
栋号或名称	晶岛国商购物中心	
层次及名称	屋面02层	
本栋	地上	1
总层数	地下(含半地下室)	4
建筑面积	预售面积	
类别	竣工面积	√
建筑面积		
备注:		



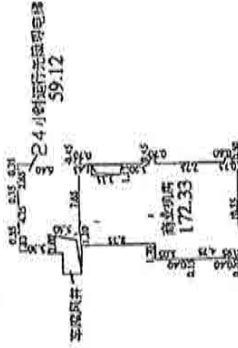
图例



图例



191.98



172.33



房屋建筑层高表

(单位: 米)

[illegible]

注: 层高=净高+楼板厚(抹灰层厚估算值+楼板厚设计值)



房屋分割测点点位测绘说明

本次为应深圳融发投资有限公司来文申请（办文编号：B2-201000447）对“晶岛国商购物中心”项目进行的第二次竣工测绘。

经 2010 年 4 月 13 日实地复核，半地下 02 层、半地下 01 层、01 层中商业与 24 小时开放公共通道间隔墙设计二次装修时砌筑，来文单位已按经市规划行政主管部门核准备案的建施图，在实地设置商业与 24 小时开放公共通道的重要分界点的界址钉，符合进行房屋建筑面积竣工测绘的基本要求。

商业与 24 小时开放公共通道之间的分界点是区分商业与公共通道分界的重要依据，本次测绘对已设置界址钉的重要点位现场实测其点位坐标（详见《房屋分割测点点位略图》及《房屋分割测点点位坐标表》）。

实测重要分界点点位坐标的具体作法是：采用深圳市独立坐标系，利用 Topcon-GTS-722 型 2" 级全站仪，以 II1-675 为起始点，以 III1-559 为定向点，以 II1-609 为附合点，以 III1-547 为附合检查点，布设一条三级光电测距附合导线，路线总长为 889.02m，共 5 个导线点，相对闭合差为：1/38300，方位角闭合差为：18"。经检查其精度符合《城市测量规范》的要求。导线点施测完成后，实测出商业与公共通道之间的各重要分界点点位坐标。



房屋分割测点点位坐标表

楼层名称: 晶岛国商购物中心. 01 层

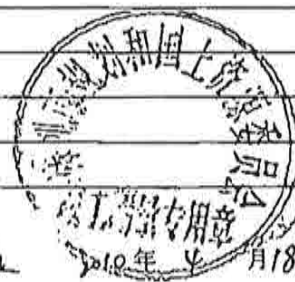
点号	X 坐标	Y 坐标	备 注
J1	18512.015	114791.082	
J2	18512.017	114797.324	
J3	18570.402	114797.327	
J4	18624.326	114797.149	
J5	18542.514	114811.306	
J7	18539.443	114810.692	
J8	18535.433	114818.114	
J9	18523.917	114824.492	
J10	18513.393	114834.224	
J11	18513.397	114849.821	
J12	18511.229	114849.830	
J13	18512.442	114858.022	
J14	18517.318	114858.013	
J15	18521.073	114849.240	
J16	18521.079	114839.545	
J17	18533.215	114827.356	
J18	18544.690	114827.350	
J19	18544.694	114831.046	
J20	18547.351	114831.001	
J21	18547.346	114823.631	
J22	18513.179	114882.096	
J23	18517.463	114882.099	
J24	18520.958	114890.906	
J25	18520.976	114900.555	
J26	18533.243	114912.804	
J27	18544.712	114912.790	
J28	18544.695	114909.124	
J29	18547.340	114909.136	
J30	18547.376	114916.064	
J32	18542.523	114928.918	
J33	18539.457	114929.434	
J34	18535.410	114922.020	
J35	18521.258	114913.611	
J36	18513.509	114906.053	
J37	18513.512	114890.269	

注: 坐标系为深圳市独立坐标系: 本表中 J** 为实测点、F** 为图解点。

测量: 成蒙伟 2010年 4 月 15 日

检查: 丁高运

G - (3)



郭兴永

房屋分割测点点位坐标表

楼层名称: 品岛国商购物中心. 01 层

点号	X 坐标	Y 坐标	备 注
J38	18510.996	114890.270	
J39	18512.032	114942.789	
J40	18512.033	114948.949	
J41	18570.352	114942.771	
J42	18624.295	114942.764	
J43	18595.996	114942.734	
J44	18601.339	114942.774	
J45	18601.320	114919.762	
J46	18595.690	114908.767	
J47	18585.174	114913.678	
J48	18595.987	114927.496	
J49	18593.811	114917.750	
J50	18587.846	114917.741	
J51	18586.227	114918.384	
J52	18560.897	114925.933	
J53	18542.525	114924.014	
J54	18542.514	114816.117	
J55	18560.837	114814.186	
J56	18586.194	114821.718	
J57	18587.997	114822.371	
J58	18593.841	114822.377	
J59	18584.982	114826.362	
J60	18595.752	114831.362	
J61	18601.375	114820.341	
J62	18601.378	114797.342	
J63	18595.972	114797.348	
J64	18595.979	114812.672	
F1	18624.343	114790.500	
F2	18539.443	114816.626	
F3	18521.093	114854.362	
F4	18521.093	114885.638	
F5	18539.443	114923.500	
F6	18624.343	114949.500	
F7	18595.993	114917.750	
F8	18595.993	114822.350	

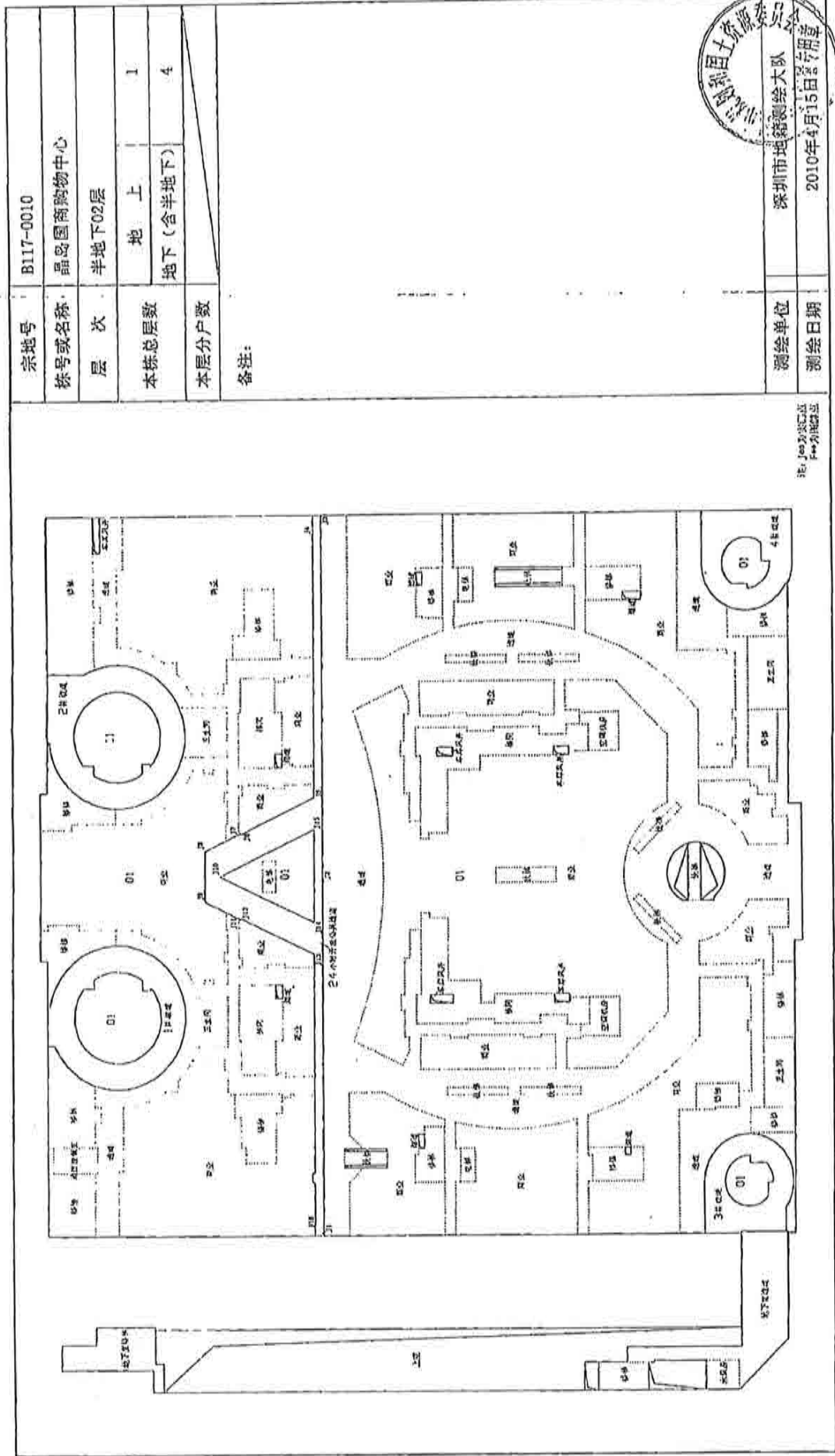
注: 坐标系为深圳市独立坐标系; 本表中 J** 为实测点、F** 为图解点。

测量: 成景伟 2010 年 4 月 15 日

检查: 丁阿远

2010 年 4 月 18 日

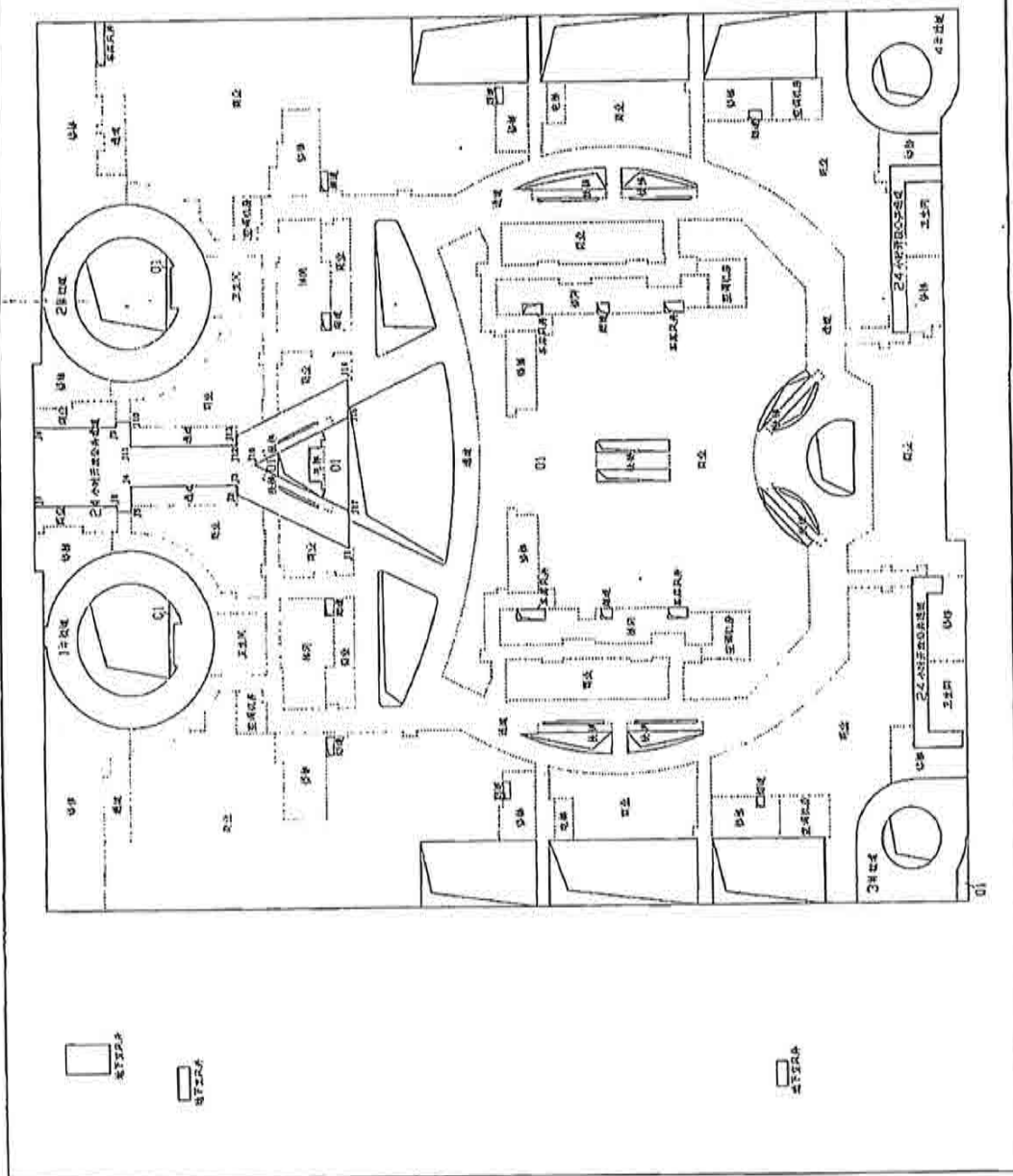
房屋分割测点点位略图



房屋分割测点点位略图

宗地号	B117-0010
栋号或名称	晶岛国商购物中心
层 次	半地下01层
本栋总层数	地 上 1 地下(含半地下) 4
本层分户数	

备注:



测绘单位
测绘日期

分栋汇总表



开发商: 深圳融发投资有限公司

建筑物名称	栋号	层数	用途	结构	建筑面积 (m ²)	基底面积(m ²)	基底分摊系数	分摊用地 面积 (m ²)	开工日期	竣工日期	建造价格 (RMB元)	备注
晶岛国商购物中心		地上1 层、半 地下2 层、地 下2层	商业	框架、 部分钢 结构	80608.64	11382.11	0.141202048	32050.66	2006-6-21	2009-7-15	463354740	商品房
土地使用情况: 深地合字(2002)9005号 《土地合同》及其补充协议 宗地号: B117-0010 宗地面积: 42348.37平方米 总基底面积: 19329.98平方米 可分摊公用面积: 117565.91平方米 总建筑面积: 136895.89平方米 土地合同规定面积: 131800平方米 计容积率面积: 80800平方米 规划验收规定面积: 80608.64平方米 其中核增面积: 5541.71平方米 公用分摊系数: 0.256406237 地下室面积: 平方米 土地使用年限: 40年 从2002-10-08至2042-10-07止												
说明: 1、该项目总建筑面积136895.89m² (商业14377.3m²、半地下商业46417.76m²、地下商业19813.58m²、24小时开放公共通道、楼梯、公厕、无障碍电梯共5541.71m²、公共水系水泵房50.82m²、地下车库及设备用房46549.41m²、坡道、地下室通道、楼梯、风井等共4145.31m²) : 2、本次登记总建筑面积80608.64m² (其中地上商业14377.3m²、半地下商业46417.76m²、地下商业19813.58m²) , 均为商品房; 3、该项目整体转让, 不得分割办理房地产权证; 4、初始登记已收交易手续费, 登记价未含地价; 5、该宗地公交车枢纽站占地7247.41平方米 (据2010年4月27日测绘报告)。												

分栋分户汇总表盖章
经办: 李海 审核: 何海 日期: 2010年8月30日
深圳市房地产权登记中心 (7)

深圳市

建设工程规划验收合格证

深规土建验 ZS-2010-0020 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十五条、《深圳市城市规划条例》第六十一条、第六十二条、第六十三条的规定，经核定，本建设工程符合城市规划要求，验收合格。

特发此证



二〇一〇年五月十七日

建设单位	深圳融发投资有限公司									
用地项目名称	品岛国商购物中心									
项目位置	福田区中心区南二区			宗地号		B117-0010				
出让合同或土地批文号	[2002]9005			建设工程规划许可证编号		[2006]综合 069				
子项名称	建筑性质	栋数	层数	结构	类型	计容积率建筑面积 (M ²)	不计容积率建筑面积 (M ²)			
品岛国商购物中心	商业、地下车库	1	1	框架、部分钢结构		18348.53	118547.36			
建筑面积分项指标	规定建筑面积	80608.64		核增建筑面积		5541.71				
	建筑功能	商业		建筑功能						
	核减建筑面积			奖励建筑面积						
	建筑功能			建筑功能						
停车位	地上停车位			地下停车位		959				
附件	1. 总平面图 2. 各层建筑平面图 (包括地下室、屋面平面)									
	3. 各向立面图 4. 剖面图									
备注	1、规定建筑面积 80608.64 平方米，含地上一层商业 14377.30 平方米，半地下商业 46417.76 平方米，地下商业 19813.58 平方米。									
	2、核增建筑面积 5541.71 平方米 (建筑功能：24 小时开放公共通道、公厕、公共楼梯及无障碍电梯)，含地上核增 3971.23 平方米，半地下核增面积 1570.48 平方米。									
3、不计容积率半地下公共水系水渠房 50.82 平方米产权归政府。										
4、本证对本地块建筑外轮廓线以内的品岛国商购物中心建筑进行规划验收，下沉广场、公交枢纽站等市政工程造价待其全部竣工后再规划验收。										

中华人民共和国
建筑工程施工许可证

编号 44030020050081004

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,本
建筑工程符合施工条件,准予施工。

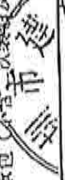
特发此证



发证机关
日期

证书编号: 2005-328

建设单位	深圳隆发投资有限公司		
工程名称	晶岛国商购物中心主体工程		
建设地址	中心区19号地块		
建设规模	137532.28平方米	合同价格	37200万元
设计单位	北京建筑设计研究院深圳院		
施工单位	深圳泛华工程有限公司		
监理单位	深圳京圳建设监理公司		
合同开工日期	2005年6月10日	合同竣工日期	2007年7月10日
备注	项目经理: 郑基明 No: S900120757 项目总监: 曹有良 No: 建(粤)监字第(010718)号 范围: 房屋建筑施工总承包(不含二次装修及安装工程)。		
变更登记	2006-12-22 阳海清 潘永 阳海清 潘永 阳海清 潘永		



注意事项:

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自核发之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期次数,时间超过法定时间的,本证自行废止。
- 五、凡未取得本证擅自施工属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

中华人民共和国
建筑工程施工许可证

编号 44030020050081003

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,本
建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证



证书编号: 2006-060

建设单位	深圳建发投资有限公司		
工程名称	品尚国际广场楼基础工程		
建设地址	中心区19号地块		
建设规模		合同价格	2000万元
设计单位	北京建筑设计研究院深圳院		
施工单位	深圳泛华工程有限公司		
监理单位	深圳京圳建设监理公司		
合同开工日期	2006年1月5日	合同竣工日期	2006年6月25日
备注	项目经理: 郑基明 No: 3900020757 项目总监: 曾智良 No: 建(粤)监工字第(010718)号 范围: 地基与基础工程, 包括抗浮锚杆、变板基础工程。		
变更登记			

注意事项:

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自核发之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期次数,时间超过法定时间的,本证自行废止。
- 五、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 4403020050081003

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,本
建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证



建设单位	深圳强发投资有限公司
工程名称	深圳国际广场玻璃幕墙工程
建设地址	市中心区19号地块
建设规模	合同价格 2000万元
设计单位	北京建筑设计研究院深圳院
施工单位	深圳泛华工程有限公司
监理单位	深圳深圳建设监理有限公司
合同开工日期	2006年4月5日
合同竣工日期	2006年6月25日
备注	项目经理: 姚基明 No: 8900120757 项目总监: 曹有良 No: 建(总)监工字第(010718)号 范围: 地基与基础工程, 包括抗滑墙、抗拔桩工程。
变更登记	

注意事项:
一、本证发放施工现场, 作为准予施工的凭证。
二、未经发证机关许可, 本证的各项内容不得变更。
三、建设单位主管部门可以对本证进行监督检查。
四、本证自核发之日起三个月内应予以施工, 逾期应办理延期手续, 逾期不办。
五、本证逾期或过期无效, 时间超过法定期间的, 本证自行废止。
六、本证未载明本证自施工之日起, 建设单位应将本证在施工现场予以公示。

编号: 44030020050081004

根据《中华人民共和国宪法》第八十一条规定，经审查，本

正世發特



深圳市
建设工程规划许可证

深规建许字 [2006] 综合 069 号



根据《中华人民共和国城市规划法》第三十二条和《深圳
市城市规划条例》第五十条的规定，经审查，本建设工程符合
城市规划要求，准予建设。

特发此证



用地单位	深圳融发投资有限公司									
用地项目名称	晶岛国商购物中心			设计单位	北京市建筑设计研究院 深圳院					
用地位置	中心区南二区			宗地号	B117-0010					
子项名称	建筑性质	栋数	层数	结构类型	计容积率建 筑面积 M ²	不计容积率 建筑面积 M ²				
晶岛国商购物中心	商业、地下车 库	1	1	框架、部分 钢结构	89887.42	47644.86				
规定建筑面积	80313.04			核增建筑面积	9574.38					
建筑功能	商业			建筑功能	公共通道及无障碍电梯					
核减建筑面积				建筑功能						
建筑功能				建筑功能						
停车位	公用			959	自用					
附件	1. 总平面图 2. 各层建筑平面图(包括地下室、屋面平面) 3. 各向立面图 4. 剖面图									
备注	1. 规定建筑面积商业80313.04平方米(地上一层13933.37平方米、地下一、二 层66379.67平方米),核增建筑面积9574.38平方米(24小时开放公共通道及无 障碍电梯),不计容积率面积47644.86平方米(地下车库及设备用房)、地上一 层公交枢纽站占地7000平方米。 2. 原名称为深圳市国商购物中心,现正式名称为晶岛国商购物中心。 3. 施工图设计单位为北京市建筑设计研究院深圳院,工程号: B160418,日期: 2006.04.05;审图机构深圳迪远工程审图有限公司,审查合格书编号: 迪审 [2006]002号,日期: 2006.04.19。									
验线记录	1. 本建设工程须按照我局批准的设计文件进行施工。施工现场如遇有房屋标志 或电缆、地下管线等市政设施,必须报请主管机关处理。 2. 基础放线后须经我局验收,符合要求后方可继续施工。 3. 本证自核发之日起壹年内未开工者,即自动作废;如因特殊原因需要延期开工, 须经核发机关批准。 4. 本建设工程的法律凭证,应妥善保管,并按规定归档。 5. 本证附件与本证具有同等法律效力。									
重要提示	制证人:									

深圳市

建设工程规划许可证

深规建许字 [2006] 综合069号

根据《中华人民共和国城市规划法》第三十二条和《深圳市城市规划条例》第五十条的规定，经审查，本建设工程符合城市规划要求，准予建设。

特发此证



用地单位		深圳融发投资有限公司									
用地项目名称	晶岛国商购物中心	设计单位	北京市建筑设计研究院深圳院								
用地位置	中心区南二区	宗地号	B117-0010								
子项名称	晶岛国商购物中心	建筑性质	商业、地下车库	栋数	1	层数	1	结构类型	框架、部分钢结构	计容积率建筑面积M ²	不计容积率建筑面积M ²
晶岛国商购物中心										89887.42	47644.86
核定建筑面积	80313.04	核增建筑面积	9574.38								
建筑功能	商业	建筑功能	公共通道及无障碍电梯								
核减建筑面积		建筑功能									
建筑功能		建筑功能									
停车位	公用	自用	959								
附件	1. 总平面图 2. 各层建筑平面图(包括地下室、屋面平面) 3. 各向立面图 4. 剖面图										
备注	1. 规定建筑面积商业80313.04平方米(地上一层13933.37平方米、地下一、二层66379.67平方米),核增建筑面积9574.38平方米(24小时开放公共通道及无障碍电梯),不计容积率面积47644.86平方米(地下车库及设备用房),地上一层公交枢纽站占地7000平方米。 2. 原名称为深圳市国商购物中心,现正式名称为晶岛国商购物中心。 3. 施工图设计单位为北京市建筑设计研究院深圳院,工程号: B160418,日期: 2006.04.05;审图机构深圳述远工程审图有限公司,审查合格书编号: 迪审[2006]002号,日期: 2006.04.19。										
验线记录	验线记录表(验线合格) 2006.6.21										
重要提示	1. 本建设工程必须按照我局核准的设计文件进行施工,施工现场如遇有测量标志或管线、燃气、热力、电力、通信、给排水等地下设施,必须报告主管单位处理。 2. 基础开挖前必须按照我局核准的放线,符合要求后方可继续施工。 3. 本证自核发之日起五年内未开工者,即自动作废;如因特殊原因需要延期开工,须经核发机关批准。 4. 本证是建设工程的法律凭证,应妥善保管,并按规定归档。 5. 本证附件与本证具有同等法律效力。										
制证人:											

不动产登记信息查询结果告知单

经查询，坐落于福田区中心区晶岛国商购物中心，权属证号3000627642，在深圳市的不动产登记信息结果如下：

权利登记信息

权利人	证件类型	证件号码		份额
深圳融发投资有限公司	身份证			100%
宗地号	宗地面积	土地用途	土地所有权来源	
B117-0010	42348.37	商业用地	国有	
土地使用年限		不动产单元号		
40年，从2002年10月08日至2042年10月07日		440304008001GB00036F00010000		
登记单元类型	转移方式	共有情况	建筑面积	房屋性质
楼栋	买卖	单独所有	80608.64平方米	商品房
房屋用途	登记日期	登记价	状态	
商业	2010-08-31	463354740（人民币）	现势（抵押查封）	
产权证附图				
本次登记总建筑面积80608.64平方米，其中地上商业14377.3平方米、半地下商业46417.76平方米、地下商业19813.58平方米，均为商品房；该项目限整体转让，不得分割办理房地产证。				

抵押登记信息

抵押编号	抵押权人	抵押人	被担保主债权数额	抵押登记日期	注销抵押日期
2D16010449	中信信托有限责任公司	深圳融发投资有限公司	3000000000（人民币）	2016-03-24	-
	抵押事项名称	担保范围	是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定	不动产证明号	
	一般抵押设立登记	-	-	粤（2016）深圳市不动产证明第0091040号	

查封登记信息

查封编号	查封机关	查封文号	查封被执行人	查封期限
CF-02000030898	广东省深圳市中级人民法院	(2024)粤03执保1130号	深圳融发投资有限公司	从2024年03月04日到2027年03月03日
查封说明				
续封，原查封编号为CF-02000018941，原查封案号：(2021)粤03财保33号之一。				
解封日期	解封说明			
-	-			
轮候查封				
查封文号	轮候查封机关		登记日期	解除日期
(2021)粤01执保236号	广东省广州市中级人民法院		2021-06-22	-

异议登记信息

异议登记编号	登记日期	申请人姓名	被异人姓名	注销日期
-	-	-	-	-

不动产登记信息查询结果告知单

预告登记信息

预告权人	预告人	预告登记日期	注销预告登记日期
-	-	-	-

居住权登记信息

居住权 登记编号	居住权 登记日期	居住权人	义务人	不动产登记证明号	居住权 期限	注销日期
-	-	-	-	-	-	-

司法裁定过户备注

备注编号	录入日期	执行机关	法律文书按号	被执行人	备注起始日期	注销日期	注销说明
-	-	-	-	-	-	-	-
备注说明							
-							

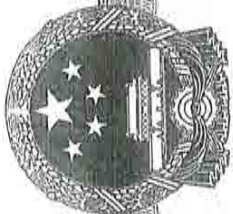
内部提示备注

备注编号	录入日期	备注机关	备注文号	被备注人	备注期限	注销日期	注销说明
-	-	-	-	-	-	-	-
备注说明							
-							

说明：

1. 经查深圳市不动产登记系统，不动产登记信息查询结果告知单截止时间为2024年03月30日14时34分。
2. 该查询结果包括上述证件号码或不动产坐落所关联的深圳市行政区范围内的不动产登记信息。
3. 查询申请人对上述信息中涉及的国家机密、个人隐私和商业秘密负有保密义务，请妥善保管，不得泄露给他人或不正当使用。

(印章)



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

类型 有限责任公司

法定代表人 黄西勤

成立日期 2008年05月26日

住所 深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号
中海慧智大厦1栋1C618

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，请登录左下角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



2021年12月13日



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200028

企业名称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

统一社会信用代码：91440300674802843P

法定代表人：黄西勤

注册地址：深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号中海慧智大厦1栋1C618

有效期：至 2027年04月10日

备案等级：一级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2024年04月10日



房地产评估明细表

价值时点：2024年11月28日

金额单位：人民币元

权利人：深圳磁发投资有限公司【100%】																								
序号	权利证书编号	房屋名称	土地用途	坐落	使用年限	结构	房屋用途	建成年月	楼层	证载建筑面积 m ²	实际可租面积 (m ²)	实际出租面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²) -根据测绘 报告	地下停车位 (个)	土地面积 (m ²)	登记价	折合证载面积 评估单价 (元/ m ² /个)	评估总价 (元)	抵押情况 (是/否)	备注				
1	深房地字第 3000627642号	晶岛国商购物中心	商业用地	福田区 中心区	40年，从2002 年10月8日至 2042年10月07 日止	框架、钢 结构	商业	2009年7月	L2层（地上 1层）	14,377.30	14,987.94	13,372.83	18,348.53											
									L1层（半地 下1层）	21,131.28		22,219.17	22,027.56											
									G层（半地 下2层）	25,286.48	50,441.32	24,419.59	26,011.50		42,348.37	463,354,740	52.998	4,272,070,000	是	商品 房，限 整体转 让				
									B1（地下1 层）	19,813.58	29,185.85	30,643.13	32,861.55											
合		计							B2（地下2 层）			200.00	37,846.75	687.00	42,348.37	463,354,740	130,000	89,310,000						
										80,608.64	94,615.11	90,854.72	136,895.89				4,361,380,000							