

中广信评报字[2013]第 054 号

广东水电二局股份有限公司拟购买增城市新塘镇广深大道西 1 号
1 幢水电广场 A-1 商务中心 4 层、13-20 层房产所有权价值参考

评 估 说 明 书

评估机构名称：广东中广信资产评估有限公司

委托评估方：广东水电二局股份有限公司

开 发 商：广东省水电集团有限公司

报告提交日期：二〇一三年五月十七日

目 录

第一部分	关于资产评估说明使用范围的声明	3
第二部分	关于进行资产评估有关事项的说明	4
一、	委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者	4
二、	关于经济行为的说明	6
三、	关于评估范围及对象的说明	6
四、	关于评估基准日的说明	7
五、	可能影响评估工作的重大事项说明	7
六、	资产及负债清查情况说明	7
七、	资产评估资料清单	8
第三部分	资产及负债清查情况说明	9
一、	资产清查核实内容	9
二、	影响资产清查的事项	9
三、	资产核实情况总体说明	9
四、	资产清查结论	9
五、	清查调整说明	10
第四部分	评估技术说明	11
一、	一般因素分析	11
二、	区域因素分析	13
三、	委估房产状况描述	14
四、	评估技术说明	14
第五部分	评估结论及分析	20

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明，仅供财产评估主管机关、国家现行法律规定的相关报告使用者、本次评估目的涉及的相关报告使用者、企业主管部门审查资产评估报告书和监管部门检查评估机构工作之用，非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，也不得见诸公开媒体；任何未经评估机构和委托方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者。

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

(此项由委托方和产权持有者填报)

一、委托方、开发商和委托方以外的其他评估报告使用者

(一) 委托方:

公司名称: 广东水电二局股份有限公司

注册地址: 广州市天河区珠江新城华明路9号华普广场西塔21层

法定代表人: 李奎炎

注册资本: 人民币伍亿零贰佰零陆万肆仟柒佰叁拾叁元

实收资本: 人民币伍亿零贰佰零陆万肆仟柒佰叁拾叁元

公司类型: 股份有限公司(上市)

营业执照注册号: 440000000027515

成立日期: 2001年12月27日

经营范围: 水利水电工程、市政工程、公路工程、房屋建筑工程、机电安装工程、地基与基础工程、城市轨道交通工程、隧道工程、水工金属结构制作与安装工程、航道工程、电力工程施工以及固定式、移动式启闭机等制造安装, 水电开发, 投资实业项目, 对外投资, 工程机械销售; 承包境外水利水电、房屋建筑、公路、市政公用、机电安装工程及地基与基础工程和境内国际招标工程; 上述境外工程所需的设备、材料出口; 对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员; 货物进出口、技术进出口(法律、行政法规禁止的项目除外; 法律、行政法规限制的项目须取得许可证后方

可经营); 起重机械制造、安装、维修(具体按照特种设备制造许可证及安装改造维修许可证经营)。

(二) 开发商:

公司名称: 广东省水电集团有限公司

注册地址: 广州市天河区珠江新城华明路9号华普广场西座22层

法定代表人: 李奎炎

注册资本: 人民币伍亿贰仟万元

实收资本: 人民币伍亿贰仟万元

公司类型: 有限责任公司(国有独资)

营业执照注册号: 440000000039430

成立日期: 1989年6月12日

经营范围:

水资源、风能项目投资; 市政、道路基础设施投资建设; 工程项目总承包、房地产开发经营(在资质证书有效期内经营); 上述项目相关技术、咨询服务; 销售建筑材料、电器机械及器材、砼建筑预制构件; 货物进出口、技术进出口(以上法律、行政法规禁止的项目除外; 法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营); 资产经营、管理。

(三) 委托方与开发商关系

开发商是委托方的母公司。

(四) 委托方以外的其他评估报告使用者

委托方以外的其他评估报告使用者包括业务约定书中约定的其他报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

除委托方以及国家法律、法规规定的评估报告使用者外，其他人等不得使用本报告。

二、关于经济行为的说明

为委托方拟购买的房地产所有权提供价值参考依据。

三、关于评估范围及对象的说明

（一）评估对象

广东省水电集团有限公司开发的增城市广深大道西 1 号 1 幢水电广场 A-1 商务中心 4 层、13-20 层房产所有权（预售许可证号：增城房预（网）字第 20130081 号）。

（二）评估范围

广东省水电集团有限公司开发的增城市广深大道西 1 号 1 幢水电广场 A-1 商务中心 4 层、13-20 层房产（预售许可证号：增城房预（网）字第 20130081 号）。

（三）委估房产位于增城市广深大道西 1 号 1 幢水电广场 A-1 商务中心 4 层、13-20 层，建筑面积合计 15,033.78 平方米（详见评估明细表），属于钢筋混凝土结构。水电广场 A-1 商务中心位于在建的水电广场西北角，北临 107 国道，西面是其他商业物业，南面为广东省水电二局的物业，东面是在建的水电广场其他商务楼。水电广场 A-1 商务中心由广东省水电集团有限公司开发建设，所在土地（国有土地使用证号：增国用（2009）第 B0401764 号）属于广东省水电集团有限公司所有。水电广场 A-1 商务中心于 2011 年 11 月封顶，外部装修已完成，已取得商品房预售许可证，正在进行内部装修，现已经具备验收条件。

四、关于评估基准日的说明

为使评估基准日与评估目的实现日尽量接近，委托方根据实际情况选择 2013 年 5 月 16 日作为评估基准日。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

不存在其他可能影响评估的重大事项。

六、资产及负债清查情况说明

（一）资产及负债的清查内容

列入本次清查范围的资产，是广东省水电集团有限公司开发的增城市广深大道西 1 号 1 幢水电广场 A-1 商务中心 4 层、13-20 层房产（预售许可证号：增城房预（网）字第 20130081 号）。

（二）实施方案

由证券部牵头，各部门配合，于 2013 年 5 月对广东省水电集团有限公司开发的增城市广深大道西 1 号 1 幢水电广场 A-1 商务中心 4 层、13-20 层房产进行清查，并通过商品房预售许可证、国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、平面图等资料进行核对。

（三）清查结论

评估范围和对象与委托评估的资产范围一致。评估人员根据广东省水电集团有限公司提供的预售许可证、国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等资料结合阳光家缘网的信息确定广东省水电集团有限公司为开发商。评估人员根据委托方提供的评估明细表和阳光家缘网的数据确定评估对象面积。

七、资产评估资料清单

（一）经济行为文件

委托方与评估公司共同签订的《评估业务约定书》。

（二）产权证明文件

- 1、委托方及开发商营业执照；
- 2、开发商提供的商品房预售许可证、国有土地使用权证；
- 3、开发商提供建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程
施工许可证；
- 4、其他与委估房产有关的证明资料。

（三）委托方及开发商相关资料

- 1、开发商提供的委托评估房产所属项目规划总平面图；
- 2、委托方提供的委托评估房产面积清单；
- 3、近期有过交易的类似房产实际成交案例；
- 4、其他相关的评估参考资料。

委托方(公章):

法定代表人或单位负责人(签字):

二〇一三年五月十六日

第三部分 资产及负债清查情况说明

一、资产清查核实内容

根据委托方提供的相关资料，评估师根据国家资产评估执业规范，在开发商的配合下对上述资产进行了必要的评估程序，并对可能影响资产评估的重大事项进行了了解。

本次清查核实的资产为广东省水电集团有限公司开发的增城市广深大道西1号1幢水电广场A-1商务中心4层、13-20层房产所有权（预售许可证号：增城房预（网）字第20130081号）。

二、影响资产清查的事项

无

三、资产核实情况总体说明

通过调查收集广东省水电集团有限公司开发的增城市广深大道西1号1幢水电广场A-1商务中心4层、13-20层房产相关的商品房预售许可证、国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、平面图等资料，评估人员对委托评估资产进行了详细的核查了解。并依照评估程序进行现场勘查，对房产的实际情况进行了分析判断。

四、资产清查结论

经过清查核实，评估人员根据广东省水电集团有限公司提供的预售许可证、国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等资料结合阳光家缘网的信息确定广东省水电集团有

限公司为开发商。评估人员根据委托方提供的评估明细表和阳光家缘网的数据确定评估对象面积。

通过清查，评估范围和对象与委托评估的资产范围一致。

五、清查调整说明

无清查调整事项。

第四部分 评估技术说明

评估方法是实现评定估算资产价值的技术手段，评估方法按分析原理和技术路线不同归纳为三种基本方法，即市场法、收益法和成本法。进行资产评估，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

市场法：是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析，以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。

收益法：是通过测算被评估资产未来收益的现值，来计算资产的评估价值的各种评估方法总称。

成本法：先估算被评估资产的重置成本，然后估算被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法总称。

针对本次委托方的评估目的，根据房产用途及市场交易信息，我们结合实际情况，经过反复分析，我们认为委估房产采用市场比较法计算较为合理。

一、一般因素分析

委估土地位于广东省增城市新塘镇港口大道。广东省，简称“粤”，省会广州，辖 21 个省辖市，其中副省级城市 2 个（广州、深圳），地级市 19 个。广东是中国大陆南端沿海的一个省份，位于南岭以南，南海之滨，与香港、澳门、广西、湖南、江西和福建接壤，与海南隔海相望。它是一个以汉族为主体的省份，全国 56 个民族在该省均有分布。广东在语言风俗、

历史文化等方面都有着独特的一面，内部有三大民系，与中国北方地区有很大的不同。广东 GDP 值已超越台湾，成为中国经济最发达、文化最开放的省份。

增城位于广东省广州市东部，又称穗东，地处珠江三角洲都市圈内，是广州、东莞、深圳等珠三角城市群和广深经济带的重要节点。增城依托广州，毗邻港澳，南与东莞隔江相望，东临惠州，北界从化，西连广州经济技术开发区和广州科学城，是全国闻名的荔枝之乡、牛仔服装名城、新兴的汽车产业基地和生态旅游示范区。

增城历史悠久，源远流长，建县于东汉建安六年（公元 201 年），隶属南海郡，因南海郡原辖 6 县，新设一县，增多一城，故曰“增城”，距今已有 1800 多年历史。1993 年撤县设市，现辖 6 个镇、3 个街道办事处。增城经济技术开发区于 2010 年 3 月获国务院批准升级为国家级经济技术开发区。市政府驻守荔城街，全市总面积 1616.47 平方公里，户籍人口 81.8 万，外来人口 50 多万。

近年来，增城以规划建设三大主体功能区为抓手，认真贯彻落实科学发展观，以创建广州东部现代化生态新城区为目标，按照“两城三中心”、“三个经济圈”的发展思路，打好“广州牌”，融入珠三角，积极探索都市圈卫星城的科学发展模式，因地制宜地将 1616 平方公里划分为南中北三个经济圈形成三大主体功能区，南部定位为重点开发的新型工业集聚区、中部定位为优化开发的生活安居与文化产业区、北部定位为限制工业开发的都市型农业和生态旅游休闲区，南中北三大主体功能区互补互动、协调发展，经济和社会走上又好又快的发展轨道。2010 年，全市实现地区生产总值 683.5 亿元，比上年增长 16%，是“十五”期末的 2.14 倍；实现工业总产值 1520.5 亿元，增长 18.07%，是 2005 年的 2.43 倍；全口径财政总收入 158 亿元，增长 34.7%，是 2005 年的 4.69 倍；地方一般预算收入 39.88 亿元，增长 20.34%，是 2005 年的 3.05 倍。全国县域经济基本竞争力排名

第 9 位。连续 9 年领跑广东县域经济。先后荣获“联合国和谐城市提名奖”、“中国和谐之城”、“全国绿色小康县(市)”、“全国绿化模范县(市)”、“全国科技先进市”、“广东省文明城市”、“广东省教育强市”、“广东省卫生城市”和“广东省林业生态县(市)”等称号。

“两城”，即增城市区和新塘城区，新塘努力打造成广州东部生态工业卫星城，形成广州乃至广东省的重要经济增长极。

二、区域因素分析

新塘镇位于珠江三角洲东江下游北岸，广州市东部，南与东莞一河之隔，西与广州黄埔区相连。地处广州、深圳、东莞等多个城市区间，是广佛都市圈和深莞都市圈的交集区域，也是广州、佛山、深圳、东莞;超级城市体的核心，是广东省、广州市示范中心镇，被称为广州东部板块的黄金走廊。总面积 251.51 平方公里，下辖 71 条行政村，16 个社区居委会，户籍人口 22 万，外来人口 50 多万。

新塘地理位置优越，交通发达，目前有广深高速、广惠高速、广园东快速、107 国道等交通主干线与珠三角骨干交通网相连，正加速融入广佛、莞深的“半小时生活圈”。按照规划，新塘地区还将建设地铁 13 号线枢纽站和穗莞深城际轨道站点。珠三角城际轨道交通线网主轴线之一的穗莞深城际轨道，目前已正式在新塘定点建站，建成后新塘到广州市区只需一刻钟并成为广州东部交通枢纽中心。

“十一五”期间，新塘先后荣获“中国绿色名镇”、“中国十佳和谐小城镇”、“全国民营企业发展环境最佳乡镇”、“中国最具发展潜力名镇”、“广东省牛仔纺织服装技术创新专业镇”、“广东省平安建设先进镇”、“全国群众体育先进单位”、“全国婚姻登记先进单位”等光荣称

号。

2010年，新塘镇实现工农业总产值764.46亿元，同比增长14.74%；工业总产值751.48亿元，增长15.24%，其中规模以上企业实现工业产值619.07亿元，增长16.02%；工商税收入库39.89亿元，增长16.35%；全社会固定资产投资74.46亿元，增长19.34%；全社会消费品零售总额90.04亿元，增长28.84%。镇域经济综合发展力被广东省评为“十强镇”，位列第七，并成为全国经济发达镇行政管理体制改革试点乡镇，城市知名度显著提升。

三、委估房产状况描述

委估房产位于增城市广深大道西1号1幢水电广场A-1商务中心4层、13-20层，建筑面积合计15,033.78平方米（详见评估明细表），属于钢筋混凝土结构。水电广场A-1商务中心位于在建的水电广场西北角，北临107国道，西面是其他商业物业，南面为广东省水电二局的物业，东面是在建的水电广场其他商务楼。水电广场A-1商务中心由广东省水电集团有限公司开发建设，所在土地（国有土地使用证号：增国用（2009）第B0401764号）属于广东省水电集团有限公司所有。水电广场A-1商务中心于2011年11月封顶，外部装修已完成，未取得房产证，但已取得商品房预售许可证，正进行内部装修，现已经具备验收条件。

四、评估技术说明

1、房价定义

根据房价评估的技术规程和项目的具体要求，此次评估的价格是指评估对象在评估基准日2013年5月16日：

预售许可证号：增城房预（网）字第 20130081 号房产，实际用途为商业，评估设定用途为商业；竣工日期为 2013 年，评估设定房产剩余使用年限为 40 年；实际占有房屋全部份额，评估设定占有房屋全部份额；实际建筑结构为钢筋混凝土，评估设定房产建筑结构为钢筋混凝土。

2、估价原则

合法原则、替代原则、最有效利用原则。

3、估价方法

针对本次委托方的评估目的，根据房产的用途，结合该房产的实际情况，我们认为采用市场比较法较为合理。

市场比较法，是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房产进行比较，对这些类似房产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

4、评估过程

我们对该区域的房产进行了大量调查取证，包括通过现场、电话、网上等方式进行询价，选取以下三宗房产所有权实际成交案例作为可比实例，分别与估价对象进行比较，进行交易面积、交易日期、交易情况修正，进行区域因素和个别因素修正，综合评估求其比准价格。

（1）委估房产及可比实例情况介绍

评估人员经过现场勘查和与委托方及开发商提供的资料核实，委估房产位于增城市广深大道西 1 号 1 幢水电广场 A-1 商务中心 4 层、13-20 层，建筑面积合计 15,033.78 平方米，计划作为办公场所使用。水电二局基地商务中心位于在建的水电广场西北角，北临 107 国道，西面是其他商业物业，

南面为广东省水电二局的物业，东面是在建的水电广场其他商务楼。该区域为新塘镇商业中心，配套设施完备，路网密集，交通便利。水电二局基地商务中心已封顶，楼高 25 层，其中首、二、三层为商铺，其余为办公场所，地下 2 层为停车场。水电二局基地商务中心外部装修已完成，铺设玻璃幕墙，正进行内部装修，配置电梯 5 台、中央空调等设备。现以 4 层、13-20 层作为估价对象，通过修正下述三个案例因素求其比准价格。

可比实例 A：位于增城市增城大道与荔景大道交汇处增城万达广场，用途为商业，交易面积 8,499 平方米，成交单价 8,693 元/平方米，交易时间为评估基准日前 1 年以内。该房产位于增城市市区商业中心，配套设施完备，路网密集，交通便利。

可比实例 B：位于增城市广深大道西 1 号 1 幢水电广场 A-1 商务中心 11 层及 6 层的 608 室，交易面积 1,509 平方米，成交单价 9,276 元/平方米，交易时间为评估基准日前 1 年以内。该房产位与委估对象同在一栋商务中心，个别因素相近。

可比实例 C：位于增城市荔城街荔乡路 83 号阳光国际商务大厦，用途为商业，交易面积 2,620 平方米，成交单价 10,333 元/平方米，交易时间为评估基准日前 1 年以内。该房产位于增城市市区商业中心，配套设施完备，路网密集，交通便利。

(2) 估价因素情况对比表

根据实地查勘与询证结果，通过比较分析，列出影响委估房产估价的主要因素对比如下：

影响因素		评估对象	实例一	实例二	实例三	
交易地点		水电广场（增城市新塘镇港口大道312号4层、13-20层）	增城万达广场（增城市增城大道与荔景大道交汇处）	水电广场（增城市新塘镇港口大道312号11层及608室）	阳光国际商务大厦（增城市荔城街荔乡路83号）	
交易面积（平方米）		15,033.78	69,009	1,509	2,128	
交易均价（元/平方米）		待估	8,924	9,276	10,029	
交易日期		2013年5月16日	近1年	近1年	近1年	
交易情况		正常	正常	正常	正常	
区域因素说明	商业	商业集聚规模	较具规模	较具规模	较具规模	较具规模
		商业等级	中高等	中高等	中高等	中高等
	交通	道路网密度	镇中心、路网密集	市中心、路网密集	镇中心、路网密集	市中心、路网密集
		公共交通便捷程度	公共交通便利	公共交通便利	公共交通便利	公共交通便利
	环境	人文环境	新塘镇商业中心	增城市商业中心	新塘镇商业中心	增城市商业中心
		周边配套	配套设施齐备	配套设施齐备	配套设施齐备	配套设施齐备
	公共设施	城市基础设施	较好	较好	较好	较好
		社会公共服务设施	较好	较好	较好	较好
个别因素说明	装修		毛坯	基本装修	毛坯	基本装修
	性质		大	小	中	中
	用途		办公	办公	办公	办公
	格局		方正实用	方正实用	方正实用	方正实用
	工程质量		一般	一般	一般	一般
	建筑结构		钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构
	临街状况		临街	临街	临街	临街

(3) 比较因素列表

根据估价因素情况对比表，结合增城地区的地价水平、地价增长率、土地开发成本差异和区域特征等因素，委估土地与可比实例的比较结果如下：

影响因素		评估对象	实例 A	实例 B	实例 C	
交易地点		水电广场（增城市新塘镇港口大道 312 号 4 层、13-20 层）	增城万达广场（增城市增城大道与荔景大道交汇处）	水电广场（增城市新塘镇港口大道 312 号 11 层及 608 室）	阳光国际商务大厦（增城市荔城街荔乡路 83 号）	
交易面积（平方米）		100	100	100	100	
交易均价（元/平方米）		待估	8,924	9,276	10,029	
交易日期		100	100	100	100	
交易情况		100	100	100	100	
区域因素说明	商业	商业集聚规模	100	102	100	102
		商业等级	100	102	100	102
	交通	道路网密度	100	100	100	100
		公共交通便捷程度	100	100	100	100
	环境	人文环境	100	100	100	100
		周边配套	100	100	100	100
	公共设施	城市基础设施	100	100	100	100
		社会公共服务设施	100	100	100	100
个别因素说明	装修		100	105	100	105
	性质		100	95	102	102
	用途		100	100	100	100
	格局		100	100	100	100
	工程质量		100	100	100	100
	建筑结构		100	100	100	100
	临街状况		100	95	100	100

(4) 比较因素修正表

根据比较因素列表，计算各可比实例的比准价格过程如下表：

影响因素		评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易地点		水电广场（增城市新塘镇港口大道 312 号 4 层、13-20 层）	增城万达广场（增城市增城大道与荔景大道交汇处）	水电广场（增城市新塘镇港口大道 312 号 11 层及 608 室）	阳光国际商务大厦（增城市荔城街荔乡路 83 号）
交易面积（平方米）		100	100/100	100/100	100/100
交易均价（元/平方米）		待估	8,924	9,276	10,029
交易日期		100	100/100	100/100	100/100
交易情况		100	100/100	100/100	100/100
区域因素说明	商业	商业集聚规模	100	100/102	100/102
		商业等级	100	100/102	100/102
	交通	道路网密度	100	100/100	100/100
		公共交通便利程度	100	100/100	100/100
	环境	人文环境	100	100/100	100/100
		周边配套	100	100/100	100/100
	公共设施	城市基础设施	100	100/100	100/100
		社会公共服务设施	100	100/100	100/100
个别因素说明	装修		100	100/105	100/105
	性质		100	100/95	100/102
	用途		100	100/100	100/100
	格局		100	100/100	100/100
	工程质量		100	100/100	100/100
	建筑结构		100	100/100	100/100
	临街状况		100	100/95	100/100
比准价格		9,048.73	9,051.15	9,000.93	9,094.12

将上述三个比准价格的简单算术平均数作为委估房产所有权的单位价格： $(9,051.15+9,000.93+9,094.12) \div 3 \approx 9,048.73$ （元/平方米）。

委估房产所有权的总价： $15,033.78 \times 9,048.73 \approx 13,600$ （万元）。

第五部分 评估结论及分析

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则，按照必要的评估程序对广东水电二局股份有限公司委托评估的广东省水电集团有限公司开发的增城市广深大道西 1 号 1 幢水电广场 A-1 商务中心 4 层、13-20 层房产所有权（预售许可证号：增城房预（网）字第 20130081 号）在评估基准日的市场价值作出了公允评估。

广东中广信资产评估有限公司通过市场法评估计算，广东水电二局股份有限公司委托评估的广东省水电集团有限公司开发的增城市广深大道西 1 号 1 幢水电广场 A-1 商务中心 4 层、13-20 层房产所有权（预售许可证号：增城房预（网）字第 20130081 号）评估值为壹亿叁仟陆佰万元整（¥136,000,000）。