

深圳市中洲投资控股股份有限公司
拟进行股权收购所涉及的
惠州市康威投资发展有限公司
股东全部权益价值
评估说明

德正信综评报字[2014]第 023 号

评估基准日:2014 年 2 月 28 日

报告提交日期: 2014 年 3 月 31 日



DZX International Appraisal Limited

德正信国际资产评估有限公司

2/F, Office Tower 1, SZITIC Square

No. 69 Nonglin Road, Futian District, Shenzhen, China 518040

中国深圳市福田区农林路69号深国投广场写字楼1号塔楼二层 邮编:518040

Tel +86 (755) 82256682 / Fax +86 (755) 82355030



巨潮资讯

www.cninfo.com.cn

中国证监会指定信息披露网站

深圳市中洲投资控股股份有限公司

拟进行股权收购所涉及的

惠州市康威投资发展有限公司

股东全部权益价值

评估说明

目 录

内 容	页 次
第一部分、 关于评估说明使用范围的声明.....	1
1、关于专用说明材料使用范围的声明.....	2
2、本说明有关术语释义如下	2
第二部分、 企业关于进行资产评估有关事项的说明	3
一、 委托方与被评估企业概况.....	4
(一) 委托方概况	4
(二) 被评估企业概况	4
(三) 委托方与被评估企业的关系	8
二、 关于经济行为的说明	8
三、 关于评估对象与评估范围的说明.....	8
四、 关于评估基准日的说明.....	9
五、 可能影响评估工作的重大事项说明.....	9
六、 资产及负债清查情况和结果说明.....	9
七、 资料清单	9
第三部分、 评估范围和资产清查情况的说明	13
一、 评估对象与评估范围说明.....	14
(一) 评估对象与评估范围内容	14
(二) 实物资产的分布情况及特点	14
(三) 企业拥有的账面记录或者未记录的无形资产情况	15
二、 资产清查和调查情况说明.....	15
(一) 资产清查和调查时间、人员组织	15
(二) 影响资产清查和调查事项及处理方法	16
(三) 资产清查和调查结论	16
第四部分、 评估技术说明	17
一、 评估思路	18
二、 流动资产评估说明	18
(一) 货币资金评估说明	18
(二) 存货评估说明	18

(三) 流动资产评估结果	18
三、 流动负债评估说明	19
四、 存货评估说明	19
(一) 资产概况	19
(二) 产权及权益状况	20
(三) 房地产区域位置及规划状况	20
(四) 市场背景分析	23
(五) 评估方法	27
(六) 评估示例	27
(七) 存货—开发成本评估结果和增值原因	41
(八) 有关事项说明	41
第五部分、 评估结论及其分析	42
一、 评估结论	43
二、 评估结果与账面价值比较变动情况及原因	43
三、 评估结论成立的条件	43
(一) 评估基准	44
(二) 评估假设	44
(三) 限制条件	45
四、 评估报告使用限制说明	46
(一) 评估报告使用说明	46
(二) 限制说明	47
(三) 评估报告有效期	47



第一部分、关于评估说明使用范围的声明

1、关于专用说明材料使用范围的声明

评估说明仅供企业国有资产评估项目监管单位备案核准评估项目使用、评估业务监管机关检查评估机构工作之用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

2、本说明有关述语释义如下

【中洲控股】指本次资产评估的委托方深圳市中洲投资控股股份有限公司。

【康威投资】指本次被评估企业惠州市康威投资发展有限公司。

【本公司】指深圳德正信国际资产评估有限公司。

【元】指人民币元。

深圳德正信国际资产评估有限公司

二〇一四年三月三十一日



第二部分、企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方与被评估企业概况

(一) 委托方概况

公司名称：深圳市中洲投资控股股份有限公司（以下简称「中洲控股」）

注册地址：深圳市福田区百花五路长源楼

法定代表人：姚日波

注册资本：23,946.3040(万元)

公司类型：股份有限公司（上市）

证券代码：000042

经营范围：商品房的销售、管理；承接建筑安装工程；自有物业租赁。

(二) 被评估企业概况

1、企业名称、类型与组织形式

企业名称：惠州市康威投资发展有限公司（以下简称「康威投资」）

注册地址：惠州市鹅岭西路 53 号路桥大厦 511

法定代表人：马一鸣

注册资本：1000 万元人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营期限：自 2007 年 12 月 14 日至 2037 年 12 月 14 日

经营范围：房地产开发；物业管理；实业投资。

公司在惠州市工商行政管理局进行工商登记。

营业执照注册号码：441300000022656。

评估基准日企业投资方出资及占股比例如下：

投资方名称		出资额（万元）	占股比例（%）
甲方：	惠州中洲投资有限公司	1,000	100%
合 计		1,000	100%

2、企业历史沿革

「康威投资」系深圳市康威置业有限公司与谭松明出资，经惠州市工商行政管理局核准，于 2007 年 12 月 14 日登记成立的有限责任公司。验资报告号：粤信惠验【2007】第 176 号。注册资本 1000 万元人民币，其中深圳市康威置业有限公司出资

90%，谭松明出资 10%。

2010 年 8 月 27 日深圳市康威置业有限公司与惠州中商投资有限公司签署股权转让合同，将持有「康威投资」90%的股权转让给惠州中商投资有限公司。同日，谭松明与惠州中际实业有限公司签署股权转让合同将持有的「康威投资」10%的股权转让给惠州中商投资有限公司。截止 2010 年 8 月 27 日，「康威投资」注册资本 1000 万元，惠州中商投资有限公司出资 90%，惠州中际实业有限公司出资 10%。

2011 年 2 月 14 日惠州中商投资有限公司和惠州中际实业投资有限公司分别与惠州中洲投资有限公司签署股权转让合同，分别将持有的「康威投资」90%和 10%的股权转让给惠州中洲投资有限公司。截止 2011 年 2 月 14 日，「康威投资」注册资本 1000 万元，惠州中洲投资有限公司出资 100%。

3、企业历史财务资料

截至评估基准日，被评估企业前三年简要资产负债表如下：单位人民币万元

项目/时间	2012-12-31	2013-12-31	2014-02-28
流动资产	10,266.47	10,321.48	10,349.54
非流动资产	-	-	-
其中：可供出售金融资产	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	-	-	-
投资性房地产	-	-	-
固定资产	-	-	-
在建工程	-	-	-
工程物资	-	-	-
无形资产	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-
资产合计	10,266.47	10,321.48	10,349.54
流动负债	11,101.61	11,951.08	12,108.99
非流动负债	-	-	-
负债合计	11,101.61	11,951.08	12,108.99
少数股东权益	-	-	-
股本(万股)	1,000.00	1,000.00	1,000.00
股东权益合计	-835.14	-1,629.60	-1,759.45
归属于母公司股东权益	-835.14	-1,629.60	-1,759.45

截至评估基准日，被评估企业前三年损益表如下：单位人民币万元

项目/年度	2012 年	2013 年	2014 年 1-2 月
一、营业收入	-	-	-
减：营业成本	-	-	-
营业税金及附加	-	-	-
营业费用	-	-	-
管理费用	0.20	0.20	-
财务费用	795.10	794.26	129.85
资产减值损失	-	-	-
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	-	-	-
汇兑收益	-	-	-
二、营业利润	-795.30	-794.46	-129.85
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	2.13	-	-
三、利润总额	-797.43	-794.46	-129.85
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润	-797.43	-794.46	-129.85
归属于母公司所有者的净利润	-	-	-
少数股东损益	-	-	-

4、企业执行的主要会计政策

(1) 公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(2) 公司编制财务报表时所采用的货币为人民币。

(3) 存货：

存货按房地产开发产品和非开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品和拟开发土地。非开发产品包括原材料、库存商品、低值易耗品等。

存货取得和发出的计价方法：

① 已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地。拟开发土地在项目整体开发时，全部转入在建开发产品；在项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，未开发土地仍保留在拟开发土地当中。

② 房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本；公共配套设施费按实际完工成本计入在

建开发产品，如果一个配套设施存在多个房地产项目受益，则根据其可销售面积按比例分摊；质量保证金根据合同规定之金额计入完工开发产品成本，同时计入应付账款，待保证期满后实际支付。

③各类存货的购入与入库按实际成本计价；非开发产品的发出按加权平均法计价，开发产品的发出按个别认定法计价。

存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法：

年末，存货按成本与可变现净值孰低法计价。

存货可变现净值的确定：产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，以所生产的产品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

存货跌价准备的计提方法：资产负债表日，按单个存货可变现净值低于账面价值的差额计提存货跌价准备，计入当期损益。确定存货的可变现净值时，以资产负债表日取得最可靠的证据估计的售价为基础并考虑持有存货的目的，资产负债表日至财务报告批准报出日之间存货售价发生波动的，如有确凿证据表明其对资产负债表日存货已经存在的情况提供了新的或进一步的证据，作为调整事项进行处理；否则，作为非调整事项。

存货的盘存制度为永续盘存制。

低值易耗品和包装物的摊销方法：低值易耗品于领用时按五五摊销法摊销。

(4) 各类固定资产的折旧方法

固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
运输设备	4	0	25.00
电子设备	3	0	33.33
其他设备	3-5	0	20.00-33.33

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期

状态，公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(5) 税项

主要税种及税率

税种	具体税率情况
土地使用税	按每平方米10.5元计算

5、企业主要产品或服务

「康威投资」属于房地产项目公司，主要资产为座落于金山湖的一宗房地产开发项目，截止至评估基准日，该项目尚未开始建设。

6、企业股权等以往市场交易情况

无企业股权等以往市场交易情况

(三) 委托方与被评估企业的关系

委托方与被评估企业受同一实际控制人控制。

二、关于经济行为的说明

本次评估系对「康威投资」于2014年2月28日的股东全部权益价值进行评估，仅作为「中洲控股」拟收购「康威投资」股权时了解其市场价值之参考。

本次评估目的所对应的经济行为已经「中洲控股」董事会批准，公告编号：2014-11号。

三、关于评估对象与评估范围的说明

本次评估对象为：「康威投资」的股东全部权益价值。

其对应的评估范围为「康威投资」申报的截至2014年2月28日的全部资产以及相关负债。该等资产/负债业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对其截至2014年2月28日的资产、负债及所有者权益进行审计并出具了瑞华审字[2014]48330005号《审计报告》。具体资产类型如下表所示（金额单位：人民币元）：

项 目	账面值	项 目	账面值
流动资产	103,495,439.86	流动负债	121,089,948.01
非流动资产	-	非流动负债	-
其中：可供出售金融资产	-	负债总计	121,089,948.01
持有至到期投资	-		
长期股权投资	-		
投资性房地产	-		
固定资产	-		
无形资产	-		
商誉	-		
长期待摊费用	-		
递延所得税资产	-	净 资 产	-17,594,508.15
资产总计	103,495,439.86		

四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日为2014年2月28日。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

- 1、「康威投资」不存在对评估结果产生重大影响的事项；
- 2、「康威投资」没有影响生产活动和财务状况的重大合同和重大诉讼事项。
- 3、除已向评估机构声明的事项外没有其他没有抵押、担保事项。

六、资产及负债清查情况和结果说明

「康威投资」为配合此次资产评估，于2014年2月24日成立了以财务经理为清查主要负责人，各部门、机构负责人为成员的财务部组织协调的清查小组，和深圳德正信国际资产评估有限公司的评估人员一起对「康威投资」于评估基准日所拥有的资产、债权债务进行了账实清理盘点工作。

清查结果为：1) 账实相符；2) 各项资产范围与经济行为涉及的评估范围一致。

七、资料清单

「康威投资」已向深圳德正信国际资产评估有限公司提供下述资料：

- 1、资产评估清查申报明细表。
- 2、「康威投资」的营业执照及简介，验资报告 and 公司章程等法律性文件。
- 3、有关会计报表、审计报告及生产经营统计资料。
- 4、与本次资产评估有关的经济行为文件。



-
- 5、与本次资产评估范围相关的房地产证等产权证明文件。
 - 6、与本次资产评估范围相关的建设用地规划许可证等资料。
 - 7、「康威投资」出具的承诺函及声明书。
 - 8、其他与资产评估相关的资料。

（以下无正文）



（本页无正文）

委托方：深圳市中洲投资控股股份有限公司

负责人：

日期：2014 年 3 月 15 日



（本页无正文）

被评估企业：惠州市康威投资发展有限公司

负责人：

日期：2014 年 3 月 15 日



第三部分、评估范围和资产清查情况的说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

本次评估对象为：「康威投资」的股东全部权益价值。

其对应的评估范围为「康威投资」申报的截至二〇一四年二月二十八日的全部资产以及相关负债。该等资产/负债业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计并出具了瑞华审字[2014]48330005号《审计报告》。具体资产状况如下表所示（金额单位：人民币元）：

项 目	账面值	项 目	账面值
流动资产	103,495,439.86	流动负债	121,089,948.01
非流动资产	-	非流动负债	-
其中：可供出售金融资产	-	负债总计	121,089,948.01
持有至到期投资	-		
长期股权投资	-		
投资性房地产	-		
固定资产	-		
无形资产	-		
商誉	-		
长期待摊费用	-		
递延所得税资产	-	净 资 产	-17,594,508.15
资产总计	103,495,439.86		

(二) 实物资产的分布情况及特点

1、主要资产的产权情况：

截至评估基准日，「康威投资」的主要资产为房地产开发项目，资产的产权状况如下：

该项目位于广东省惠州市惠城区金山岛，地块编号为 JSH-A02-08。该宗地已办理惠府国用（2011）第 13020900263 号《国有土地使用权证》（证载用地性质为商服用地），使用权面积 52,296.6 M²，同时领有地字第 441302（2010）10439 号《建设用地规划许可证》。根据「康威投资」提供的《国有建设用地土地使用权出让合同》（合同编号：441301-2010-000556）及《国有土地使用权证》，该宗地土地使用年限为 40 年，土地使用期限截至 2050 年 6 月 17 日。

2、主要资产于现场查看时的使用情况：

该项目尚未开始建设。

根据《建设用地规划许可证》和 PB20090152 号《规划设计条件告知书》：该宗地的用地性质兼容 C3（文化设施用地），适建性为五星级酒店与配套设施。主要技术指标为：计容积率建筑面积 $\leq 130,750\text{M}^2$ ，容积率 ≤ 2.5 ，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ ，建筑限高 100 米；机动车停车位配建标准：按每 100 M^2 计容积率建筑面积 ≥ 1 个。

（三）企业拥有的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业无账面记录或者未记录的无形资产。

二、资产清查和调查情况说明

（一）资产清查和调查时间、人员组织

本公司在分析被评估企业填报的《资产清查申报明细表》的基础上，按照资产的不同类别及分布特点，对「康威投资」的资产和相关负债分别进行了现场清查核实。清查工作从 2014 年 2 月 25 日至 2014 年 3 月 15 日。

1、流动资产及负债的清查

在核实《资产清查申报明细表》与被评估单位财务报表的基础上，评估人员对企业的流动资产及负债进行了清查核实。其中：

1) 现金：对现金进行全面的实地盘点，并根据盘点金额情况和基准日至盘点日的账务记录情况倒推评估基准日的金额；

2) 银行存款：核对银行存款日记账与总账、报表余额相符，获取评估基准日的“银行对账单”、“银行存款余额调节表”并进行函证，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况；

3) 对流动负债各个项目进行了核查，重点核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人和负债额。

2、土地使用权的清查

调查了解土地使用权的来源、取得方式、宗地的座落、四至及权属资料，包括但不限于土地出让合同、建设用地规划许可证、规划设计要点或土地使用规则（如容积率、覆盖率、绿化率、建筑高度、层数、车辆出入口位置等方面的规定），核实地价款支付情况及地上建筑物的建设状况。

(二) 影响资产清查和调查事项及处理方法

本次评估未考虑以下因素可能对资产清查结果造成的影响：

- 1、所欠负的抵押、按揭或担保等可能影响的资产清查的任何限制。
- 2、清查范围仅以被评估企业提供的评估明细表为准，未考虑被评估企业此次提供的财产清单以外可能存在的资产以及或有资产和或有负债。
- 3、对有产权证的资产如土地使用权的面积仅按产权证登记的面积进行评估，对没有产权证的资产如房屋建筑物的面积按被评估企业或管理单位提供的有关说明文件或资料所记录的面积进行评估，本公司均未进行实际丈量。
- 4、由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在本公司考虑的范围之内。

(三) 资产清查和调查结论

通过资产清查，本公司认为资产清查结果与「康威投资」提供的资产评估申报表基本相一致。



第四部分、评估技术说明

一、评估思路

本评估说明中所称的成本法（资产基础法），是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

成本法评估主要以评估基准日被评估企业及有关投资单位经清查后反映在其会计报表内的资产、负债为基础，通过评估这些资产、负债的价值，确定被评估企业股东权益之市场价值。

二、流动资产评估说明

「康威投资」申报评估的各项流动资产，包括货币资金和存货。上述资产于评估基准日账面值如下表所示（金额单位：人民币元）：

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
货币资金	31,702.53	其他应收款	-
交易性金融资产	-	减：坏账准备	-
应收票据	-	其他应收账款净额	-
应收账款	-	存货	103,463,737.33
减：坏账准备	-	减：存货跌价准备	-
应收账款净额	-	存货净额	103,463,737.33
预付账款	-	一年内到期的非流动资产	-
应收利息	-	其他流动资产	-
应收股利	-	流动资产合计	103,495,439.86

（一）货币资金评估说明

货币资金以经核实后的账面值为评估值。其中现金（存放于财务部保险柜）以盘点数为基准来核实评估基准日的现金存量，并以核实值作为评估值。银行存款和其他货币资金在核实账面值、银行对账单余额及余额调节表的基础上，以核实值作为评估值。

（二）存货评估说明

存货是房地产开发项目，评估说明见“四 存货评估说明”

（三）流动资产评估结果

「康威投资」流动资产账面值 103,495,439.86 元，评估值 177,769,302.53 元，评估增值 74,273,862.67 元，增值率 71.77%。

三、流动负债评估说明

「康威投资」申报评估的流动负债是其他应付款，账面值 121,089,948.01 元。主要是往来款。本次评估查阅了其他应付款项的凭证，对重要的项目进行了函证。以核实后的账面值作为评估值。

「康威投资」流动负债账面值 121,089,948.01 元，评估值 121,089,948.01 元，评估增值 0.00 元，增值率 0.00%。

四、存货评估说明

(一) 资产概况

「康威投资」本次申报评估的存货——开发成本具体指其尚未开发建设的位于广东省惠州市惠城区金山岛地块编号为 JSH-A02-08 的拟建项目。

项目位置示意图如下（金山湖岛内，竖向南北主要交通干道为金山大道、东西主要交通干道为三环路）：



截至评估基准日，该项资产账面值合计 103,463,737.33 元。经查，其账面值系由土地取得成本、前期工程费和利息组成。

（二）产权及权益状况

该宗地已办理惠府国用（2011）第 13020900263 号《国有土地使用权证》（证载用地性质为商服用地），使用权面积 52,296.6 M²，同时领有地字第 441302（2010）10439 号《建设用地规划许可证》。

根据上述《建设用地规划许可证》和 PB20090152 号《规划设计条件告知书》：该宗地的用地性质兼容 C3（文化设施用地），适建性为五星级酒店与配套设施。主要技术指标为：计容积率建筑面积≤130,750M²，容积率≤2.5，建筑密度≤35%，绿地率≥20%，建筑限高 100 米；机动车停车位配建标准：按每 100M²计容积率建筑面积≥1 个。

根据「康威投资」提供的《国有建设用地土地使用权出让合同》（合同编号：441301-2010-000556）及《国有土地使用权证》，该宗地土地使用年限为 40 年，土地使用期限截至 2050 年 6 月 17 日。

（三）房地产区域位置及规划状况

金山湖位于广东省惠州市，是历史上形成的、大自然留下的低洼湿地；金山湖区低洼地集雨面积达 55 平方公里，蓄洪量达 1227 万立方米，其容量相当于三个惠州西湖，是一个天然的蓄洪区，对城市发展起着重要的作用，金山湖风景独特、优美，也是旅游观光的好去处。

金山湖片区是惠城区未来人口集中居住的地区之一，与金山湖片区毗邻的河南岸等地缺乏休闲健身的场所，而金山湖公园的主要功能是为城市居民提供游览、观赏、休憩、健身及交往等活动场所，建成后可缓解河南岸片区活动场所不足的问题。此外，它的建设还能满足防洪排涝和城市生态环境保护的需要。

之前，由于离市区较远，受交通、市政相关配套不够完善的制约，金山湖有点“养在深闺人未识”的味道。其实，作为演达片区向南跃进的重要区位，金山湖片区虽地处近郊，但惠州市惟一的高等院校惠州学院在其范围之内，加之市一中新校区和即将动工的惠州体育中心也选址于此，很便于房地产开发商打造楼盘的文化品牌。

金沙湖还有着显著的生态环境优势。目前，惠州市正在计划打造生态城市，首先在人居上就要体现出生态的概念。金山湖是惠州市设立的三大风景湖区之一，与西湖、红花湖并列，而且金山湖的水面面积是西湖的两倍。金山湖周边环境优美，有着开发

楼盘的先天环境优势，可以满足业主们注重居住环境的心理需求。

根据城市规划，该片区将采用“一个中心、两条风光带、三个居住社区”的空间布局结构。其中“一个中心”是指南部新城规划的城市中心，在四环路北部规划市级公共设施用地，形成金山片区的中心：“两条风光带”分别是指西枝江滨江风光带和金山河滨江风光带，充分利用西枝江和金山河的自然环境优势，形成自然生态型的滨江景观岸线；“三个居住社区”是指金山岛区、金山东区和金山西区，其中金山岛区规划为高档住宅区。本项目即处于金山岛内。

随着市政规划的实施、交通的发达、一批地产商的进驻、文体医卫配套的健全，金山湖片区正成为惠州惠城区未来人口集中居住的地区之一和新的城市中心地带，一座将与 CBD 分庭抗衡的 CRD（中央休闲区）大城正在崛起。





根据《惠州城市总体规划（2006—2020）》纲要，包括金山湖在内的惠州南部新城承担着文化中心、体育中心、医疗卫生中心、高等教育中心等众多城市配套功能。惠州市的经济发展重心向南调整（中海壳牌石化建成投产，大亚湾经济技术开发区发展迅猛），使得南部新城成为连接南北向（惠城区和惠阳大亚湾两大主城区）、东西向（陈江仲凯高新技术园区、惠东）的重要交汇点。而金山湖片区又正好处在中间，北有繁华成熟市区作依托，南有开阔的惠阳区和亚湾区，交通则有惠澳大道、广梅汕铁路的分支惠澳铁路和惠淡大道的连接。三环路、惠南大道、惠淡路以及四环路汇集的该区域，区位优势非常明显。



根据《惠州市金山湖片区控制性详细规划》，金山湖片区是指南四环路、惠南大道、南岸路、白泥一路和西枝江围合的区域，规划总用地面积约 16.44 平方公里。规划区的功能定位为以居住为主、商业和休闲娱乐为辅的发展区，规划控制人口规模为 15.5 万人，规划用地面积为 1,353.79 公顷，其中城市建设用地面积为 1,170.18 公顷，占本次规划用地面积的 86.44%。

目前的金山湖片区拥有高起点的市政配套设施，连接河南岸和江北的金山大道贯穿金山湖片区；在金山湖片区周围，有奥林匹克体育场、金山湖跳水馆等高端体育设施，区域内餐饮、休闲等产业发展较快；片区拥有惠州目前惟一的高等院校惠州学院，区域内水资源丰富，生态环境好。现该区域已有四大开发商隆生、方直、中洲、中信入主，推出诸如方直珑湖湾、方直君御、隆生金山湖花园、中信水岸城、中洲中央公园等几个大项目。

在交通规划建设方面，金山湖规划路网按照快速路、主干路、次干路和支路四级控制。目前，金山湖片区交通主干道已建成通车，三环路改造升级为市政主干道的工程正在进行中，加上金山大桥的全面通车，该片区的交通出行已十分便捷。

(四) 市场背景分析

1、城市概况

惠州地处广东省东南部，珠江三角洲东北端，属珠三角经济区，地处北纬 22° 24' ~23° 57'、东经 113° 51' ~115° 28' 之间。市境东西相距 152 公里，南北相距 128 公里。惠州南临南海大亚湾，毗邻深圳、香港，北连河源市，东接汕尾市，西邻东莞市和广州市，素有“粤东门户”之称。陆地面积 1.13 万平方公里，现辖惠城区、惠阳区、惠东县、博罗县、龙门县，设有大亚湾经济技术开发区和仲恺高新技术产业开发两个国家级开发区。惠城区是惠州市政府所在地，辖 8 个镇、10 个街道办事处。

惠州属亚热带季风气候区，北回归线横贯全市。常年雨量充沛，阳光充足，气候温和，年均降雨量 2000 毫米，平均气温 22℃。广东省三大水系之一的东江和西枝江横贯全市，北部多山地，中部和沿海地带多横积小平原，东、西部为丘陵台地。惠州是风光秀丽的休闲胜地。全市森林覆盖率达 59.4%，集山、河、湖、海、泉为一体，融自然景观与人文景观于一身，有“半城山色半城湖”之称。

惠州是一座新兴的工业城市。改革开放以来，特别是近年来，惠州坚持以科学发展观为指导，大力实施“工业立市、外向带动”战略，综合实力迅速增强。目前，惠

州引进外资企业 8000 多家，其中有英荷壳牌、飞利浦、索尼、通用、三星等世界 500 强企业 26 家，培育了 TCL、德赛、华阳、侨兴、富绅、雷士等一批知名企业，逐步形成了以电子、石化为龙头，清洁能源、纺织服装、汽车零配件、制鞋、建材等一批支柱产业。惠州是首批国家电子信息产业基地、国家级视听产业基地、激光头生产基地。全市电子信息企业达到 1000 多家，TCL、德赛、华阳、侨兴进入了全国电子行业 100 强。通讯设备、液晶显示、电脑零配件、汽车音响、镭射光头、高能环保电池等许多电子产品的产量名列世界前茅。惠州又是国家级石化基地，大亚湾石化区是中国石油化学工业园区。在中海壳牌南海石化 80 万吨乙烯和中海油 1200 万吨炼油两大石化项目的强力带动下，目前已有来自全球 20 多个国家和地区的 48 个石化中下游配套项目落户大亚湾，总投资达到 1300 亿元。未来几年，惠州还将有平海电厂、中海油二期等一批总投资超千亿元的大项目建成投产，为惠州的发展积蓄了更加强劲的势能，惠州已跨入了全国经济发展一类重点城市和广东省先进地区行列。

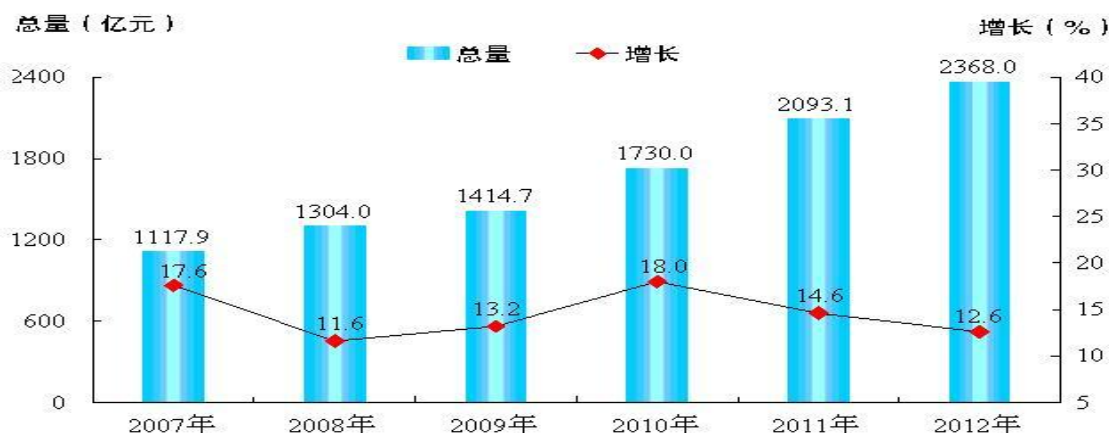
2、人口概况

2012 年末，惠州市总户数 97.86 万户。户籍总人口 341.91 万人。其中男性 173.41 万人；女性 168.50 万人。非农业人口（按公安部门统计口径）203.92 万人；农业人口 137.99 万人。年末全市暂住人口 82.92 万人，比上年末增长 68.5%。年末全市常住人口 467.40 万人，人口密度 412 人/平方公里。

3、经济发展

根据《2012 年惠州国民经济和社会发展统计公报》，2012 年惠州全市生产总值(GDP) 2,368 亿元，比上年增长 12.6%。其中，第一产业增加值 127.6 亿元，增长 4.3%；第二产业增加值 1,375.4 亿元，增长 15.5%；第三产业增加值 865.1 亿元，增长 9%。三次产业结构调整为 5.4：58.1：36.5。2012 年，惠州市人均 GDP50,884 元，按平均汇率折算为 8,061 美元。

地区生产总值（GDP）

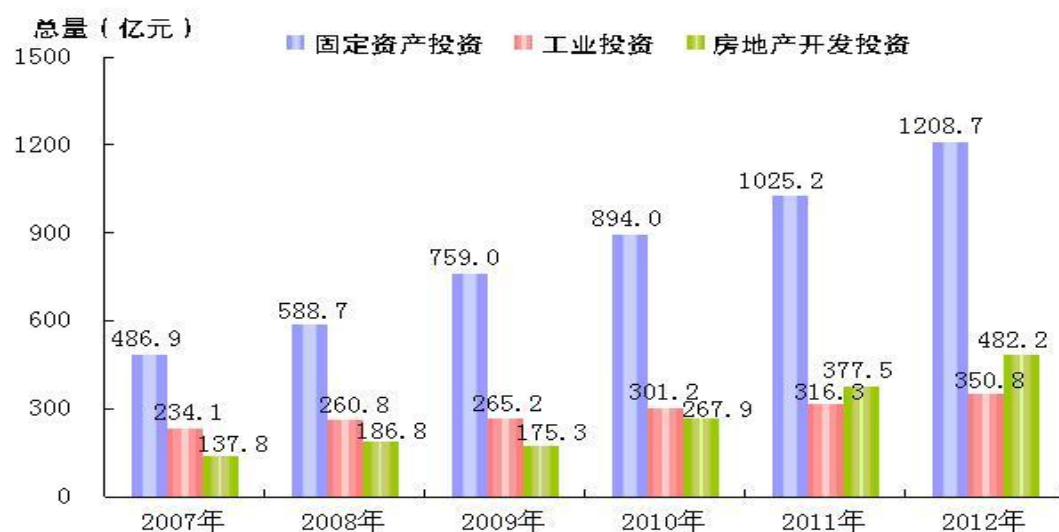


4、固定资产投资和房地产

2012 年，惠州固定资产投资 1,208.7 亿元，比上年增长 18%。分城乡看，城镇投资 1,114.4 亿元，增长 16.6%；农村投资 94.3 亿元，增长 37.1%。分投资主体看，国有经济投资 210.3 亿元，增长 2.3%；民间投资 719.2 亿元，增长 24.0%；港澳台、外商经济投资 153.4 亿元，增长 1.6%。

2012 年，惠州工业固定资产投资 350.8 亿元，增长 19%。其中，石化行业投资 53.8 亿元，增长 38.8%；电子行业投资 90.4 亿元，增长 14.8%。

固定资产投资总额



2012 年，惠州房地产开发投资 482.2 亿元，增长 28.1%；商品房建筑面积 4,579.9 万平方米，增长 17.3%；商品房竣工面积 509 万平方米，增长 1.3%；商品房销售面积

826.7 万平方米，增长 3.8%；商品房销售金额 478.4 亿元，增长 8.5%。

2012 年惠州商品房销售面积分类情况如下：

指 标	绝对数 (万平方米)	占 比 (%)
商品房销售面积	826.7	100.0
# 住 宅	787.3	95.2
90 平方米以下	238.8	28.9
90-140 平方米	338.6	40.9
140 平方米以上	209.9	25.4
其中：别墅、高档公寓	81.0	9.8
# 办公楼	8.0	1.0
# 商业营业用房	25.5	3.1

资料来源：惠州市统计局

5、社会消费品零售总额

2012 年惠州社会消费品零售总额 754.2 亿元，比上年增长 15.5%。其中，城镇消费品零售额 628.2 亿元，增长 18.1%；乡村零售额 126 亿元，增长 4%。分行业看，批发业零售额 83.4 亿元，增长 31%；零售业零售额 599.9 亿元，增长 13.7%；住宿业零售额 14.8 亿元，增长 15%；餐饮业零售额 56.1 亿元，增长 14.9%。



6、居民收入与消费支出

2012 年农村居民人均纯收入 12,415 元，比上年增长 13.5%，剔除价格因素，实际增长 10.4%；农村居民家庭恩格尔系数为 44.3%；农村居民人均住房面积 32.8 平方米。

市区城镇居民全年人均可支配收入 29,965 元，增长 12.6%，剔除价格因素，实际增长 9.5%；按九组分，10%最高收入组人均可支配收入 66,326 元，10%最低收入组人均可支配收入 13,469 元，高低收入比为 4.9:1；城镇居民家庭恩格尔系数 35.7%；城镇居民人均住房建筑面积 35.34 平方米。

(五) 评估方法

根据被评估房地产的产权状况、使用状况、所收集的市场资料等情况，本次评估拟采用假设开发法估值。

假设开发法即首先通过市场法或收益法结合当地房地产市场的发展趋势，预测开发完成后的房地产价值，再扣除预计的开发成本、税费、利息和利润等，以此估算被评估资产客观合理价值的方法。

根据该宗地的规划设计条件（五星级酒店与配套设施），判断其价值实现途径主要通过商业运营和物业管理，则对该等物业预期可能实现的收益价值，本次评估主要采用收益法测算。

评估计算公式为：

存货——开发成本评估值 = 开发完成后房地产的收益价值 - 开发成本（包括工程建设成本和管理费用） - 投资利息 - 投资利润

上式中：

（1）“开发完成后房地产的收益价值”根据拟建房地产的功能，通过评估人员运用市场法、收益法等方法结合趋势法对未来建设完成后的房地产经营或租赁价值进行预测后，采用一定的计算方法得到；

（2）“工程建设成本”及“管理费用”，根据惠州市类似工程或已建成项目中的同类用房之建造成本标准及取费标准，通过计算确定；

（3）“投资利息”指正常建设工期内投资成本的筹资成本；

（4）“投资利润”为开发项目建设工期内开发商所应取得的投资利润。

(六) 评估示例

1、开发完成后的房地产价值

截至评估基准日，该项目尚未开工建设。根据「康威投资」的设想，在金山湖片区按照预期规划正常开发建设的前提下，该项目预计将于 2015 年动工，建设工期按两年估算，计划于 2017 年年初对外试营业。

根据 PB20090152 号《规划设计条件告知书》：该宗地的用地性质兼容 C3（文化设施用地），适建性为五星级酒店与配套设施。主要技术指标为：计容积率建筑面积 $\leq 130,750\text{M}^2$ ，容积率 ≤ 2.5 ，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ ，建筑限高 100 米；机动车停车位配建标准：按每 100M^2 计容积率建筑面积 ≥ 1 个。

根据项目的位置坐落、金山湖片区规划、建设标准并结合惠州市的城市性质和规模，设定该项目建筑技术指标如下表所示：

项目名称		面积 M^2
用地面积		52,296.80
总建筑面积		202,800.00
计容建筑面积		130,750.00
其中：	五星级酒店	52,000.00
	公寓式酒店	78,750.00
不计容建筑面积		72,050.00
其中	五星级酒店地下室	28,600.00
	五星级酒店停车位（个）	520.00
	公寓式酒店地下室	43,450.00
	公寓式酒店停车位（个）	790.00

上表中，根据行业经验数据，地下室建筑面积按每个商业地下停车位平均占用 55M^2 估算。

对上述物业预期可能实现的收益价值，本次评估主要采用收益法测算。其中：

对公寓式酒店及其配套车位价值的评估，主要参照惠州市 5A 级写字楼的租赁价格体系，采用收益法预计被评估房地产未来存续期间的正常净收益，然后选用适当的折现率将其折现后进行累加。

就五星级酒店房地产而言，我们认为，预期归属于星级酒店房地产的客观收益为酒店业务收入并扣除相应运营成本、酒店管理者的经营回报、酒店业主与酒店业务运营相关的资本性支出（主要指酒店装修工程、酒店陈设、家具及附属设备定期更新的重置支出）、其他配套资产（如营运资金）对酒店业务贡献后的剩余净收益。即：

预期归属于星级酒店房地产的收益=酒店业务收入-酒店运营成本（营业成本和经营开支）-酒店管理者报酬-酒店业务所涉及的资本性支出-其他配套资产对酒店业务的贡献

（1）公寓式酒店的收益价值

评估人员对惠州写字楼市场的发展阶段、分布格局及其发展趋势进行了分析，对典型楼盘（5A 级写字楼）的租售价格进行了必要的调查和数据整理。详见「昊恒地产」

有关资产评估说明。

采用采用收益法评估，其计算公式为：

$$P = \frac{A}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^t} \right]$$

其中：P 为评估单价（元/M²）

A 为每单位出租面积的年纯收益

r 为出租物业的折现率

t 为预期的收益年限

年纯收益或净收益为租赁收入扣除维修费、管理费、保险费和有关税费。

租赁收入指有效毛租金收入。有效毛租金收入在金额上等于按合同约定或正常租金水平估算的年租赁收入扣除免租期及空置率后的实际收入；维修费、管理费、保险费和有关税费参照估价时点市场上类似房地产的一般费用水平确定。

根据评估人员的市场调查，考虑该项目所处区位及其竞争环境、临路情况和景观资源条件，停车位配置情况，参考类似物业的租金水平及其发展趋势，结合本项目的特点及功能定位，设定租金标准如下：

项目计划运营时点 2017 年 1 月，租金水平为 85 元/ m² · 月； 2017 年 1 月至 2019 年年底约 3 年内，为市场培育期，平均空置率取 35%；市场相对稳定和成熟的 2020 年至 2029 年的 10 年内，月租金标准在上年的基础上平均递增 8%，空置率取 10%；此后年度租金预计达到稳定期，至被评估房地产收益年限止，假定其月租金标准与 2029 年保持一致，空置率取 6%。

实际评估测算时，为计算方便，在评估设定的租金递增年限内，首先将等比序列递增的月租金转换为等额方式的月租金，并按下式计算：

$$a' = a \times \frac{r}{r-s} \left[1 - \frac{(1+s)^n - 1}{(1+r)^n - 1} \right]$$

其中：a' 为转换后的等额月租金

a 为评估设定的租金递增起始基数（即第一年每月每平方米租金）

r 为出租物业的折现率，本次评估取 8.5%

s 为租金逐年递增幅度，以百分比表示，本次评估取 8%

n 为评估设定的租金递增的次数（10 次）

经上述计算后，10 年内按等比序列递增的月租金转换为等额方式的月租金为 116.95 元/ m²，2030 年以后的月租金为 183.51 元/ m²。

评估计算过程如下表所示：

序号	项目或计算内容	代号	计算基础或公式			比率	数值		
一	建筑面积(m ²)	S _B					78,750.00		
二	用地面积(m ²)	S _L					31,498.07		
三	购建总价(元)	C							
四	收益年限(年)	n					3	10	20.42
		n1	评估基准日/ 租赁开始日				2017/1/1	2020/1/1	2030/1/1
		n2	租约截止日/ 收益分段日/ 收益到期日				2019/12/31	2029/12/31	2050/6/17
五	折现率	r	安全值	4.08%	合计	8.58%			
			风险值	4.50%	取值	8.50%			
1	分段年有效毛收入(元/m ²)	R _e	$R_e = R_g \times (1 - \alpha)$				663.00	1,263.08	2,069.97
1.1	年潜在毛收入(元/m ²)	R _g	$R_g = R_m \times 12$				1,020.00	1,403.42	2,202.10
1.2	月租金(元/m ²)	R _m					85.00	116.95	183.51
1.3	租金递增(减)率	β				8.00%			
1.4	空置率	α					35.00%	10.00%	6.00%
2	年运营费用(元/m ²)	C	$C = \sum C_i, i=1, 2, 3, \dots, 9$				375.20	484.71	631.97
2.1	城市房产税(元/m ²)	C ₁	有效毛租金收入×12%			12.00%	79.56	151.57	248.40
2.2	营业税(元/m ²)	C ₂	年有效毛收入			5.00%	33.15	63.15	103.50
2.3	城建税及教育附加	C ₃	营业税			12.00%	3.98	7.58	12.42
2.4	印花税(元/m ²)	C ₄	年有效毛收入			0.05%	0.33	0.63	1.03
2.5	维修费(元/m ²)	C ₅	年有效毛收入			0.50%	3.32	6.32	10.35
2.6	保险费(元/m ²)	C ₆	年有效毛收入			0.10%	0.66	1.26	2.07
2.7	土地使用税(元/m ²)	C ₇	土地面积			10.50	4.20	4.20	4.20
2.8	经营管理费(元/m ²)	C ₈	年有效毛收入				250.00	250.00	250.00
3	分段年净收益(元/m ²)	A	$A = R_e - C$				287.80	778.37	1,438.00
4	分段收益单价(元/m ²)	Pa	$P = A \times [1 - (1+r)^{-n}] \div r$				735.00	5,107.00	13,719.00
	分段评估单价(元/m ²)						735.00	3,998.31	4,750.46
5	评估单价(元/m ²)	P					9,500.00		

据上表，公寓式酒店的收益单价为 9,500 元/ M²。

(2) 五星级酒店的收益价值

(a) 惠州酒店业状况

惠州自二十世纪八十年代中期开始发展旅游业，当时作为旅游团队接待和政府行政接待以及商务接待的酒店有惠州宾馆、西湖大酒店、汤泉酒店，中期又有西湖宾馆、金叶酒店、天悦酒店成立开业；后期有海湖酒店、南方大酒店、麦科特酒店等分别进入市场竞争。经过近二十年的经营发展，随着全国社会经济的发展，属第三产业的服务行业在市场日趋占据重要的地位，酒店经营成为了投资热门，惠州的周边城市如广州、深圳、东莞等地新兴了众多专业酒店，酒店的经营管理也迅速上了一个台阶，并且引入了世界酒店连锁集团式进行经营管理；酒店业的兴起，给各城市经济商业行为带来了配套的服务，同时也刺激了本地区的消费意识。

近年来，惠州城市的迅速发展带动了旅游、酒店、餐饮等行业的发展。惠州拥有得天独厚的地理和资源优势，地处珠三角腹地、毗邻港澳，此外还有丰富的旅游资源，有山、有海、有湖以及独特的惠州文化，珠三角一体化带来的高端旅游度假需求，也将使其成为整个珠三角的度假胜地。惠州离深圳很近，尤其在轻轨建成后，将成为深圳的后花园，深莞惠一体化促使深圳企业的会务需求强劲。另外，惠州现在有很多韩国和日本的电子信息企业，这些外国人加上惠州本地的知名企业，对酒店的要求非常高。

随着二、三线城市商业地产的升温，酒店已成为大型综合体必不可少的业态组合；酒店联姻地产，共同占据市场的开发模式如今已全面开花。对于购物中心而言，知名酒店在聚集人气、促进商场消费方面都有积极影响。以休闲、娱乐、餐饮、儿童教育等业态组合的体验式购物中心，在新时期下正受到各方青睐。

据初步统计，惠州现有以及正在筹备的五星级或按五星级标准建设的酒店一共约有 15 家。包括凯宾斯基酒店，法国铂尔曼酒店（佳兆业二期）、富力国际中心的万丽酒店、西湖康帝酒店、富力洲际温泉度假酒店、凯泉高尔夫度假酒店、白鹭湖喜来登酒店、水口皇冠假日酒店、中信汤泉酒店、罗浮山嘉宝田国际度假会议酒店、惠州合生国际大酒店、金海湾嘉华度假酒店、金海湾海宸度假酒店、金海湾康帝度假酒店、金海湾喜来登度假酒店等。在这些五星级酒店中，半数以上是世界知名高档品牌，而且经营模式均为开发商持有酒店物业产权，引进国外酒店管理品牌负责日常经营，管

理公司获取经营回报。

(b) 拟建酒店规模及建设期

酒店的空间面积，包括营业功能面积、交通功能面积和辅助功能面积三种。三种功能面积在酒店总面积中所占比例的大小，就是区域配比。区域配比是由其总体策划者定位即规模、类型、档次、客房层数、服务特征和经营状况决定的。一般而言，客房面积占用率在酒店总面积中占多数，但是，越高档的酒店公共经营区面积越多，客房面积占有率会减少；经济型酒店则正好相反。

在酒店设计中，上个世纪五十年代开始，西方国家特别是美国对酒店客房开间多采用 3.7m 的宽度，到八十年代，这种方式流传到我国，从那时起，我国酒店的建筑大多采用 7.2m、7.5m 的柱网。按照一个柱距摆两间客房的设计来计算，客房的面积约为 26 m²~30 m² 左右，到了九十年代建筑柱网间距扩大到 8m~8.4m，这时的客房面积也扩大到 36 m² 左右。上个世纪末到本世纪初柱网间距又扩大到 9m，这时的客房面积约为 40 m² 左右，现在的新建高档酒店一般柱网间距为 10m，所以客房面积加大到了 50 m² 左右。

酒店的营业面积是直接为酒店创造经济效益的部分，包括客房、餐厅、酒吧、多功能厅、健身房、娱乐厅、洗浴中心、大小会议室等，而交通面积、辅助面积则是营业面积服务的间接收益部分，因而从经济角度考虑，应尽量扩大营业面积系数，最大限度地增强酒店创收能力。

根据业内专家给出的国内星级酒店区域配比参照表：

收益部分	住宿部分	行政商务层	餐饮部分	休闲娱乐会议
约 50%	35%~40%	10%~15%	7%~10%	7%~10%
	标准单人间	商务房	中餐厅	KTV
	标准双人间	行政房	大堂吧	健身
	各种套房	酒吧	酒吧茶吧	洗浴
		西餐厅	西餐厅	游泳
		会议室	宴会厅	会议室/其他
非收益部分	公共空间	出入口、大厅、走廊、楼梯、电梯及电梯厅、卫生间		
	20%~25%			
约 50%	管理服务	总台、前厅办公室、寄存处、办公室、经理室、服务部、吧台		
	8%~12%			
	配套设施	布草房、食品库、冷冻冷藏库、厨房、配餐室、物品库、机械设备部门：锅炉房、泵房、配电室、洗衣房、工作室；员工部门：食堂、休息室、更衣室、淋浴室		
	12%~20%			

从酒店物业的进入性、资源的优越性及周边市政配套设施的完善程度考虑，本次评估设定的五星级酒店建设规模如下：

区域配比	建筑面积	占总建筑面积 结构比例	占计容面积 结构比例
普通客房	18,200.00	23%	35.00%
行政商务客房	10,400.00	13%	20.00%
餐饮区域	6,240.00	8%	12.00%
休闲娱乐会议	5,200.00	6%	10.00%
公共空间	10,400.00	10%	20.00%
管理服务	1,560.00	5%	3.00%
配套设施（地下）	7,800.00	10%	
地下车位面积（地下）	20,800.00	26%	
合计	80,600.00	100.00%	

其中：客房面积平均按 50M² 计算，计有普通客房 364 间，行政商务客房 208 间，产品比重为 64：36，设置车位 520 个。

根据「康威投资」的设想，在金山湖片区按照预期规划正常开发建设的前提下，该项目预计将于 2015 年动工，建设工期按两年估算，计划于 2017 年年初对外试营业。

（c）评估测算过程

（i）酒店业务收入预计

根据浩华管理顾问公司及中国旅游饭店业协会发布的 2011 中国饭店业务统计：全国五星级酒店的业务收入来源中，客房收入的份额约占 50%~60%，餐饮收入在 30%~40%之间，其它收入（如水疗健身、小型运营部门和租金等）约占 10%左右，总体上客房收入的比重较大。

从目前的客源构成看，国内需求客源在五星级酒店市场中占据着较大比重，国内商务客源在五星级酒店市场中的份额约为 31%，国际商务客源在五星级酒店市场中的比重约为 15%。会议需求（包括会议、奖励旅游、展会和展览）日益发展成为中国酒店业的重要客源市场之一，且绝大多数的会议需求增长都来自住店会议需要，而不是来自大型会展及展览活动的外部需求。

根据上述统计资料：

全国五星级酒店的平均房价及入住率指标如下表所示：

业务摘要	所有五星	北京	上海	广州+深圳	三亚	一线城市	二线A类城市	二线B类城市
平均住宿率	58.60%	59.00%	66.50%	63.30%	61.40%	62.80%	58.40%	58.90%
平均房价	834	966	1,171	951	1,210	1,050	704	633

根据评估人员的市场调查，目前惠州五星级酒店折扣后的平均房价如下：

业务摘要	富力万丽酒店	康帝酒店	凯宾斯基酒店	白鹭湖喜来登酒店	嘉宝田酒店	皇冠假日酒店	惠州洲际度假酒店
开业时间	2012年	2005年	2011年	2013年	2004	2010年	2009年
平均房价	750-1150	700-950	780-900	1000-1300	900-1050	650-850	900-1100

从上表可以看出，目前惠州五星级酒店的房价已接近或达到一线城市同级别酒店的平均水平。

据前述中国饭店业务统计资料，全国五星级酒店自营餐饮部门的收入指标（按客房数量计算，单位：元/间/天）如下表所示：

餐饮收入	所有五星	北京	上海	广州+深圳	三亚	一线城市	二线A类城市	二线B类城市
食品	449	452	472	524	346	475	462	391
饮料	80	117	108	73	47	104	69	45
其他餐饮	115	163	136	131	52	145	113	87
合计	644	732	716	728	445	724	644	523

全国五星级酒店其他部门的收入指标（按客房数量计算，单位：元/间/天）如下表所示：

餐饮收入	所有五星	北京	上海	广州+深圳	三亚	一线城市	二线A类城市	二线B类城市
通信	5	7	10	4	3	7	3	3
水疗及健身	29	42	21	17	30	28	34	23
小型运营部门	49	42	65	80	21	60	44	29
租金及其他收入部门	53	96	44	101	20	75	46	31
合计	136	187	140	202	74	170	127	86

本次评估，假设「康威投资」将委托国际知名品牌酒店管理公司对该酒店实施经营管理，酒店试营业至经营稳定期设定为 4 年，结合惠州市目前五星级酒店平均房价

及入住率水平，预计 2017 年酒店每间客房平均房价为 800 元/天，入住率为 25%；营业初期，餐饮收入经营指标取 300 元/天/客房，其他收入经营指标取 60 元/天/客房，则据此计算客房收入占酒店总收入的比例为 35.71%；其后年度客房收入占总收入的结构比重随着餐饮收入及其他收入的增加逐步增长至 48%左右（住宿率由 25%上升至 60%、平均房价由 800 元上升至 1,300 元），餐饮收入约占总收入的 44%~53%左右（餐饮经营指标由 300 元上升至 720 元），其他收入占总收入 7%~10%左右。

未来年度具体营业收入预测如下表（金额单位：人民币万元）：

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
客房数（间）	572	572	572	572	572	572	572	572
平均房价	800	850	870	950	1,100	1,250	1,280	1,300
客房出租率	25%	35%	45%	52%	54%	56%	58%	60%
营业收入	11,692	15,606	19,370	24,074	28,085	31,174	32,533	33,659
客房	4,176	6,211	8,174	10,314	12,402	14,615	15,500	16,285
餐饮	6,263	7,829	9,395	11,744	13,505	14,316	14,745	15,040
其他收入	1,253	1,566	1,801	2,017	2,178	2,244	2,288	2,334
客房收入占比	35.71%	39.80%	42.20%	42.84%	44.16%	46.88%	47.64%	48.38%
餐饮收入占比	53.57%	50.17%	48.50%	48.78%	48.09%	45.92%	45.32%	44.68%
其他收入占比	10.71%	10.03%	9.30%	8.38%	7.76%	7.20%	7.03%	6.93%
客房收入指标 （元/天/客房）	200	298	392	494	594	700	742	780
餐饮收入指标 （元/天/客房）	300	375	450	563	647	686	706	720
其他收入指标 （元/天/客房）	60	75	86	97	104	107	110	112

（ii）酒店运营成本预计

酒店运营成本主要包括：酒店客房成本、酒店餐饮成本、酒店其他收入成本和酒店经营开支（流转税及期间费用）。

根据有关统计资料，酒店运营的客房成本约为客房收入的 20%，酒店餐饮成本为餐饮收入的 60%，酒店其他收入的成本平均约为其他收入的 46%左右；酒店经营开支包括行政及一般开支、市场推广与营销、能源费用和物业运营与保养费用，其中：酒店行政及一般开支约占酒店业务收入的 7~10%，市场推广与营销约占酒店收入的 3.5%，能源费用约占酒店收入的 8%，物业运营与保养约占酒店收入的 4%。

未来年度具体运营成本预测如下表（金额单位：人民币万元）：

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
营业成本	5,725	7,020	8,399	10,041	11,338	12,272	12,726	12,903
客房成本	1,002	1,353	1,759	1,987	2,385	2,743	3,017	3,107
餐饮成本	4,071	4,885	5,765	7,091	7,942	8,498	8,667	8,754
其他业务成本	651	782	875	963	1,011	1,031	1,042	1,042
客房成本/客房收入	24.00%	21.78%	21.52%	19.27%	19.23%	18.77%	19.46%	19.08%
餐饮成本/餐饮收入	65.00%	62.40%	61.36%	60.38%	58.80%	59.36%	58.78%	58.21%
其他成本/其他收入	52.00%	49.92%	48.62%	47.75%	46.42%	45.97%	45.52%	44.63%
管理费用	3,741	4,670	5,511	6,422	7,174	7,747	8,002	8,194
行政管理费用	1,754	2,017	2,218	2,329	2,399	2,447	2,472	2,472
管理公司专业费用	175	234	291	361	421	468	488	505
营销费用	351	468	581	722	843	935	976	1,010
集团广告费	58	78	97	120	140	156	163	168
物业运营及保养	468	624	775	963	1,123	1,247	1,301	1,346
能源费用	935	1,249	1,550	1,926	2,247	2,494	2,603	2,693
管理费用/收入	32.00%	29.92%	28.45%	26.68%	25.54%	24.85%	24.60%	24.34%

(iii) 酒店管理者的经营回报

本次评估设定该酒店物业将委托国际知名品牌酒店管理公司进行经营。根据调查了解，专业酒店管理公司的管理报酬通常包括两部分：基本管理费和奖励管理费。结合该项目的具体情况，本次评估对基本管理费按照酒店总收入 1.5% 计算（已计入管理费用考虑），奖励管理费按酒店经营毛利（EBITDA）的 2% 计算，则酒店管理者经营回报预测数据如下表所示（金额单位：人民币万元）：

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
奖励管理费	31	61	87	125	160	188	200	214

(iv) 酒店业务财务费用

酒店业务所涉及的财务费用主要考虑客户信用卡或银行卡的刷卡手续费。按酒店业务收入的 1% 计算。

(v) 酒店业务所涉及的资本性支出

酒店业务所涉及的资本性支出，主要指酒店装修工程、酒店陈设、家具及附属设备定期更新的重置支出。根据酒店行业的运营规律，酒店装修工程中需要定期更新的装饰装修工程按酒店地面建筑面积装修估算单价 5,500 元/㎡的 35% 计算，平均更新周期假设为 12 年；附属设备（洗衣房设备、厨房设备及消防、通讯、监控等）按酒店地

面建筑面积估算单价 900 元/M² 估算，平均更新周期假设为 16 年；则预计的重置性资本性开支如下表所示：

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
资本性支出（万元）	526	526	1,134	1,134	1,134	674	674	674

（vi）其他配套资产及其对酒店业务的贡献

酒店运营的配套资产包括酒店管理所需的营运资金、车辆及办公设备等。其中：营运资金按酒店业务一个月的付现成本考虑，约 800 万元；其他相关配套资产按 500 万元估算；配套资产的报酬率取 6%，则配套资产对酒店业务的贡献约为 1,378 万元/年。

（vii）评估计算

根据上述评估预测数据，测算酒店房地产的收益价值如下表所示：

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
客房数（间）	572	572	572	572	572	572	572	572
平均房价	800	850	870	950	1,100	1,250	1,280	1,300
客房出租率	25%	35%	45%	52%	54%	56%	58%	60%
营业收入	11,692	15,606	19,370	24,074	28,085	31,174	32,533	33,659
客房	4,176	6,211	8,174	10,314	12,402	14,615	15,500	16,285
餐饮	6,263	7,829	9,395	11,744	13,505	14,316	14,745	15,040
其他收入	1,253	1,566	1,801	2,017	2,178	2,244	2,288	2,334
营业税金	655	874	1,085	1,348	1,573	1,746	1,822	1,885
营业成本	5,725	7,020	8,399	10,041	11,338	12,272	12,726	12,903
客房成本	1,002	1,353	1,759	1,987	2,385	2,743	3,017	3,107
餐饮成本	4,071	4,885	5,765	7,091	7,942	8,498	8,667	8,754
其他业务成本	651	782	875	963	1,011	1,031	1,042	1,042
管理费用	3,741	4,670	5,511	6,422	7,174	7,747	8,002	8,194
行政管理费用	1,754	2,017	2,218	2,329	2,399	2,447	2,472	2,472
管理公司专业费用	175	234	291	361	421	468	488	505
营销费用	351	468	581	722	843	935	976	1,010
集团广告费	58	78	97	120	140	156	163	168
物业运营及保养	468	624	775	963	1,123	1,247	1,301	1,346
能源费用	935	1,249	1,550	1,926	2,247	2,494	2,603	2,693
EBITDA	1,571	3,042	4,374	6,263	8,001	9,410	9,983	10,677
奖励管理费	31	61	87	125	160	188	200	214
财务费用	117	156	194	241	281	312	325	337
更新资本性支出	526	526	1,134	1,134	1,134	674	674	674

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
配套资产的贡献	1,378	1,378	1,378	1,378	1,378	1,378	1,378	1,378
归属酒店房地产现金流	-482	921	1,582	3,385	5,048	6,858	7,406	8,075
折现率	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%
折现系数	0.9600	0.9406	0.8670	0.7990	0.7364	0.6787	0.6256	7.3597
折现值	-462	867	1,371	2,705	3,718	4,655	4,633	59,429
评估单价 (元/M ²)	14,800							

据上表，五星酒店房地产的收益单价为 14,800 元/ M²。

(3) 停车位的收益价值

商业地下停车位收益价值取 47,400 元/ 个，与「昊恒地产」商业停车位估值保持一致。根据相关方案估算，该项目商业车位 1,310 个，扣除其中的酒店车位 520 个，实际纳入估值的车位数量为 790 个。

2、开发成本

开发成本包括工程建设成本、前期费用和其他管理费用。根据惠州市类似工程或已建成项目中的同类用房之建造成本标准及取费标准，通过计算确定。

其中：工程建设成本（综合造价）参考类似工程的投资估算指标，测算结果如下表所示：

序号	项目	五星级酒店	公寓式酒店	计量单位
一	建筑面积	80,600.00	122,200.00	m ²
1	其中：计容积率面积	52,000.00	78,750.00	m ²
2	地下室面积	28,600.00	43,450.00	m ²
二	成本内容	单位造价（建筑面积）		
1	建筑安装工程费	6,630.00	4,430.00	元/m ²
1.1	建筑工程费用	1,900.00	1,600.00	元/m ²
1.2	桩基工程费用	60.00	60.00	元/m ²
1.3	基础土方	80.00	80.00	元/m ²
1.4	一般水电安装	120.00	100.00	元/m ²
1.5	消防、通讯、燃气、配电	220.00	160.00	元/m ²
1.6	电梯	120.00	100.00	元/m ²
1.7	空调工程	380.00	230.00	元/m ²
1.8	装修及附属设备工程费	3,600.00	1,950.00	元/m ²
1.9	室外配套	150.00	150.00	元/m ²
三	总价	53,437.80	54,134.60	万元
	合计	107,572.40		万元

前期费用以建筑工程建安造价为基准，按一定费率确定。费用内容结合本次被评

估资产的具体情况，主要包括可行性研究费、勘察设计费、环境影响咨询费、招投标费、施工图预算编制费、审查费和临时设施费等专业费用。

其他费用，是指工程从筹建起到工程竣工交付使用的整个建设期内，除建筑安装工程费用及前期费用以外的，为保证工程建设顺利完成和交付使用后能够正常发挥效用而发生的各项费用，包括竣工图编制费、工程建设监理费、建设单位为进行建设项目筹建、场地准备、建设、验收总结等工作所发生的管理费用等。

该项目开发成本估算结果如下：

(一)	建安工程费			5,304.36	元/m ²	1,075,724,000	元
1	建筑工程费用			1,719.23	元/m ²	348,660,000	元
2	桩基工程费用			60.00	元/m ²	12,168,000	元
3	基础土方			80.00	元/m ²	16,224,000	元
4	一般水电安装			107.95	元/m ²	21,892,000	元
5	消防、通讯、燃气、配电			183.85	元/m ²	37,284,000	元
6	电梯			107.95	元/m ²	21,892,000	元
7	空调工程			289.62	元/m ²	58,734,000	元
8	装修及附属设备工程费			2,605.77	元/m ²	528,450,000	元
9	室外配套			150.00	元/m ²	30,420,000	元
(二)	前期费用	取价依据：		224.74	元/m ²	45,577,870	元
1	可行性研究费	按建安费的	0.26%	10.07	元/m ²	2,042,456	元
2	勘察设计费	按建安费的	3.62%	179.52	元/m ²	36,407,280	元
3	环境影响咨询费	按建安费的	0.04%	1.67	元/m ²	338,312	元
4	施工图预算费	按建安费的	0.28%	13.81	元/m ²	2,800,122	元
5	招投标费	按建安费的	0.09%	3.76	元/m ²	762,528	元
6	临时设施费	按建安费的	0.30%	15.91	元/m ²	3,227,172	元
(三)	其他费用	取价依据：		280.20	元/m ²	56,823,754	元
1	建设单位管理费	按建安费的	1.51%	69.45	元/m ²	14,083,680	元
2	工程建设监理费	按建安费的	0.96%	40.57	元/m ²	8,227,362	元
3	竣工图编制费	按建安费的	0.22%	11.05	元/m ²	2,240,992	元
4	其他	按建安费的	3.00%	159.13	元/m ²	32,271,720	元

截至评估基准日，「康威投资」就该项目已发生的工程成本（主要指前期工程）为 1,235,507.18 元，则续建开发成本为：1,176,890,117 元。

3、续建投资利息

投资利息指正常建设工期内投资成本的筹资成本。

利息率取评估基准日中国人民银行 1~3 年期中长期贷款年利率 6.15%，建设项目正常建设期按 2 年计算，假设项目续建开发成本在整个开发期内均匀投入，计息周期为项目建设期的 1/2；已投入的开发成本计息期为项目整个建设周期。则：则投资利息

经计算为 72,535,380 元。

4、投资利润

投资利润为开发项目续建工期内开发商应当取得的投资回报。

本次评估，对五星级酒店、公寓式酒店即持有型物业及其配套车位，按照开发成本和土地取得成本之和的 10% 计算投资利润。

5、计算结果

按照上述测算方式，评估计算过程及结果如下表所示：

一	项目建成后的总建筑面积					202,800.00	m ²
1	公寓式酒店					78,750.00	m ²
2	五星级酒店及配套					52,000.00	m ²
	计入容积率的面积小计					130,750.00	m ²
3	地下停车位					1,310	个
	不计入容积率的面积					72,050.00	m ²
二	项目预计收入	可租售面积		租售单价		1,555,171,000	元
1	公寓式酒店	78,750.00	m ²	9,500	元/m ²	748,125,000	元
2	五星级酒店及配套	52,000.00	m ²	14,800	元/m ²	769,600,000	元
3	地下停车位	790	个	47,400	元/个	37,446,000	元
	其中：销售收入总值						元
三	开发成本	取值依据：		6312.03	元/m ²	1,280,079,297	元
(一)	土地成本			502.73	元/m ²	101,953,673	元
1	地价			502.73	元/m ²	101,953,673	元
(二)	建安工程费			5304.36	元/m ²	1,075,724,000	元
1	建筑工程费用			1719.23	元/m ²	348,660,000	元
2	桩基工程费用			60.00	元/m ²	12,168,000	元
3	基础土方			80.00	元/m ²	16,224,000	元
4	一般水电安装			107.95	元/m ²	21,892,000	元
5	消防、通讯、燃气、配电			183.85	元/m ²	37,284,000	元
6	电梯			107.95	元/m ²	21,892,000	元
7	空调工程			289.62	元/m ²	58,734,000	元
8	装修及附属设备工程费			2605.77	元/m ²	528,450,000	元
9	室外配套			150.00	元/m ²	30,420,000	元
(三)	前期费用	取值依据：		224.74	元/m ²	45,577,870	元
1	可行性研究费	按建安费的	0.26%	10.07	元/m ²	2,042,456	元
2	勘察设计费	按建安费的	3.62%	179.52	元/m ²	36,407,280	元
3	环境影响咨询费	按建安费的	0.04%	1.67	元/m ²	338,312	元
4	施工图预算费	按建安费的	0.28%	13.81	元/m ²	2,800,122	元
5	招投标费	按建安费的	0.09%	3.76	元/m ²	762,528	元
6	临时设施费	按建安费的	0.30%	15.91	元/m ²	3,227,172	元
(四)	其他费用	取值依据：		280.20	元/m ²	56,823,754	元
1	建设单位管理费	按建安费的	1.51%	69.45	元/m ²	14,083,680	元
2	建筑工程质量监督费	按建安费的	0.00%	-	元/m ²	-	元

3	工程建设监理费	按建安费的	0.96%	40.57	元/m ²	8,227,362	元
4	竣工图编制费	按建安费的	0.22%	11.05	元/m ²	2,240,992	元
5	其他	按建安费的	3.00%	159.13	元/m ²	32,271,720	元
已投入的建筑成本						1,235,507	元
已投入的总开发成本						129,520,828	元
尚需投入的建筑成本		按开发期内均匀投入		2.0		1,176,890,117	元
四	续建投资资金成本	开发成本*(1+利率) ⁿ (建设期/2)			6.15%	72,535,380	元
五	投资利润	利润率	10%			128,007,900	元
六	土地或开发成本评估值					177,737,600	元

(七) 存货—开发成本评估结果和增值原因

「康威投资」本次申报评估，存货净额账面值 103,463,737.33 元，评估值 177,737,600.00 元，评估增值 74,273,862.67 元，增值率 71.79%。

增值原因：（1）惠州市房地产市场价格的上漲；（2）金山湖片区控制性详细规划的出台和该片区市政建设设施的改善；（3）评估值中包含投资成本的合理回报。

(八) 有关事项说明

1、截至评估基准日，「康威投资」开发成本所涉及的建设项目尚未开工建设。根据「康威投资」的设想，在金山湖片区按照预期规划正常开发建设的前提下，该项目预计将于 2015 年动工，建设工期按两年估算，计划于 2017 年年初对外试营业。

2、本次评估，根据有关《建设用地规划许可证》和《规划设计条件告知书》载明的规划指标，考虑该项目的位置坐落、金山湖片区规划、建设标准并结合惠州市的城市性质和规模，设定该项目的建筑技术指标。若实际开发过程中与本次评估假定的前提条件和预期建设工期出现重大偏差，可能会影响评估结论。



第五部分、评估结论及其分析

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「康威投资」持续经营和本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下：

采用成本法评估的「康威投资」股东全部权益价值于评估基准日2014年2月28日的评估值为：5,667.94万元。其中，资产总额账面值10,349.54万元，评估值17,776.93万元，评估增值7,427.39万元，增值率71.77%；负债总额账面值12,108.99万元，评估值12,108.99万元，评估增值0.00万元，增值率0.00%；净资产账面值-1,759.45万元，评估值5,667.94万元，评估增值7,427.39万元，增值率422.14%。具体评估结果如下表所示（金额单位为人民币万元）：

项 目	审计后账面值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	10,349.54	17,776.93	7,427.39	71.77
非流动资产	-	-	-	-
其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
资产总计	10,349.54	17,776.93	7,427.39	71.77
流动负债	12,108.99	12,108.99	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	12,108.99	12,108.99	-	-
净 资 产	-1,759.45	5,667.94	7,427.39	422.14

二、评估结果与账面价值比较变动情况及原因

项 目	增值额(万元)	增值率(%)	变 动 原 因
投资性房地产	7,427.39	71.79	土地使用权增值
合 计	7,427.39		

三、评估结论成立的条件

本报告系在以下评估基准和评估假设及限制条件下制作完成的：

(一) 评估基准

1、所有申报评估资产的产权均是正常的，因而能够进行合法的自由交易，无任何限制或影响交易的他项权利之设置或其他瑕疵。

我们已经对申报资产的产权给予了必要的关注并在本报告中进行了相应的披露，这些有关资产产权或法律权属之表述既不能理解为是关于该等资产之法律意见，也不能理解为是对本评估基准的任何保证，即使在本报告中已经披露了该等资产或其中部分资产的产权已设置了他项权利或存在其他瑕疵，除我们已就其对评估结论的具体影响程度作出特别说明外，我们均未考虑偏离本评估基准对评估结论的实际影响程度。

2、委托方和被评估企业所提供的有关本次评估的资料是真实、完整、合法、有效的。

我们的评估在很大程度上依赖委托方和被评估企业所提供的有关本次评估的资料，我们对这些资料进行了必要的和有限的抽查验证，我们相信这些资料是真实、完整、合法、有效的，但对其准确性不作保证。

3、所有资产均采用人民币计算价值或价格。

(二) 评估假设

1、除本报告中另有陈述、描述和考虑外，所有被评估资产的取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定。

2、假设「康威投资」所有经营活动均能依照有关法律、法规的规定和相关行业标准及安全生产经营之有关规定进行。

3、除本报告中另有声明、描述和考虑外，我们未考虑下列因素对评估结论的任何有利或不利之影响：

(1) 已有或可能存在的抵押、按揭、担保等他项权利或产权瑕疵或其他对产权的任何限制等因素。

(2) 未来经济环境、市场环境、社会环境等（如国家宏观经济政策、市场供求关系、财政税收政策、内外贸易政策、环境保护政策、金融货币政策等）因素之变化。

(3) 各类资产目前的或既定的用途、目的和使用的方式、规模、频率、环境等情况之改变，或被评估企业有关与被评估资产直接或间接的任何策略、管理、运营、营销、计划或安排等（如经营策略、管理方式、经营计划、管理团队和职工队伍等）

发生变化。

(4) 特殊的交易方可能追加或减少付出的价格。

(5) 出现战争、自然灾害和其他不可抗力因素。

(6) 被评估企业未列报或未向我们作出说明而可能影响我们对被评估资产价值分析的负债/资产、或有负债/或有资产；或者其他相关权利/或有权利和义务/或有义务等。

4、除在本报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：

(1) 所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏在地下的建筑物基础和管网、放置在高压电附近的设施设备、不宜拆封的资产以及在我们实施现场查看时仍在异地作业或暂未作业的资产均被认为是正常的。

(2) 所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的。

(3) 所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而资产是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在或不存在的危险因子均未列于评估师的考察范围，其对评估价值的不利或有利影响均未考虑。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查看，这种查看工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。评估师并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

(三) 限制条件

1、评估报告（包括评估明细表）中所列示的任一评估值，脱离本次评估范围的单独使用或其他非全部的任何组合使用都将使评估值无效。

2、对各类资产的数量，我们进行了抽查核实，并在此基础上进行评估。对下列资产的数量，我们按以下方法进行计量：

(1) 本公司对有产权证的资产如土地使用权、房地产的面积按产权证登记的面积进行评估，对没有产权证的资产如土地使用权、房地产的面积按被评估企业或使用单位提供的有关说明文件或资料所记录的面积进行评估，本公司均未进行实际丈量。

(2) 对不在固定场所的运输设备之数量，我们以被评估企业提供的相关档案记录中所记载的数量进行评估。

就所有由我们此次评估资产的数量而言，被评估企业管理当局均认为于评估基准日是实际存在并归被评估企业所有，同时向我们作出了承诺，我们相信这些承诺，

但对其可靠性并不能作出保证。如果资产的实际数量与本报告所载资产数量不相符，评估价值将会发生变化。

3、本报告中的预测、预估或经营数据之估计，是基于评估基准日或评估基准日相近时期的市场条件、预期短期需求和供给因素及连续稳定的经营政策、管理状况、经济状况等基础之上的。因此，这些预测或估计将随着将来的条件的不同而改变。

4、报告或本报告复制本的持有者，无出版此报告的权利。

5、除非事先已有明确的书面约定，我们仅为委托方就本报告所载范围内的资产做价值评估，我们的责任和义务也仅限于价值评估，对本次评估所对应的经济行为的相关问题，我们没有义务给予进一步的咨询、证词或出席法庭。

四、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告使用说明

1、本报告的使用权归 委托方所有。委托方或者经 委托方同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告书中价值定义、评估的前提条件、评估依据、特别事项说明和被评估企业的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对被评估企业提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但评估师并不具备对该等法律事项表达意见的能力，也没有相应的资格。然而，这些法律事项是我们评估的基础，因此，本报告使用人应当关注这些法律事项，如果不能明白或确信我们对相关法律事项所作的披露或认为相关法律事项比较重要，则应当聘请律师等相应专业的人士提供相关的法律服务。

3、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系被评估企业提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确作出保证。

4、除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，未经 委托方书面许可或同意，本公司不会将本报告书的全部或部分内容向他人提供或公开。除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，本公司也没有向其他任何第三方解释本评估报告书的义务。



(二) 限制说明

- 1、本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。
- 4、本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

(三) 评估报告有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估报告的使用期限自评估基准日起一年内（即2014年2月28日至2015年2月27日）有效。