

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
惠州市昊恒房地产开发有限公司
股东全部权益价值
评估说明

德正信综评报字[2014]第 022 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

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

惠州市昊恒房地产开发有限公司

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	10
二、 关于经济行为的说明	10
三、 关于评估对象与评估范围的说明.....	10
四、 关于评估基准日的说明.....	10
五、 可能影响评估工作的重大事项说明.....	10
六、 资产及负债清查情况和结果说明.....	11
七、 资料清单	11
第三部分、 评估范围和资产清查情况的说明	14
一、 评估对象与评估范围说明.....	15
(一) 评估对象与评估范围内容	15
(二) 实物资产的分布情况及特点	15
(三) 企业拥有的账面记录或者未记录的无形资产情况	17
二、 资产清查和调查情况说明.....	17
(一) 资产清查和调查时间、人员组织	17
(二) 影响资产清查和调查事项及处理方法	18
(三) 资产清查和调查结论	19
第四部分、 评估技术说明	20
一、 评估思路	21
二、 流动资产评估说明	21
(一) 货币资金评估说明	21
(二) 应收类款项评估说明	21

(三) 存货评估说明	22
(四) 流动资产评估结果	23
三、 流动负债评估说明	23
(一) 应付账款、预收账款和其他应付款评估说明	23
(二) 应交税费评估说明	23
(三) 流动负债评估结果	23
四、 非流动负债评估说明	24
五、 各类设备评估说明	24
(一) 现场勘察情况说明	24
(二) 评估方法	24
(三) 评估示例	25
(四) 设备评估结果	27
六、 房地产类资产评估说明	27
(一) 资产概况	27
(二) 产权及权益状况	30
(三) 房地产区域位置及规划状况	34
(四) 市场背景分析	37
(五) 评估方法	40
(六) 评估示例	42
(七) 存货—开发成本评估结果和增值原因	75
(八) 房地产评估有关事项说明	75
第五部分、 评估结论及其分析	76
一、 评估结论	77
二、 评估结果与账面价值比较变动情况及原因	77
三、 评估结论成立的条件	77
(一) 评估基准	78
(二) 评估假设	78
(三) 限制条件	79
四、 评估报告使用限制说明	80
(一) 评估报告使用说明	80
(二) 限制说明	81
(三) 评估报告有效期	81



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。

【昊恒地产】指本次被评估企业惠州市昊恒房地产开发有限公司。

【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：惠州市昊恒房地产开发有限公司（以下简称「昊恒地产」）

注册地址：惠州市惠城区河南岸新岸路32号（河南岸街道办）4号楼4楼

法定代表人：马一鸣

注册资本：10200万元人民币

公司类型：有限责任公司

经营期限：自2009年12月2日至2019年12月2日

经营范围：房地产开发，物业管理、机动车停放服务，建筑装修装饰工程。

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：441300000095389。

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：	惠州中洲置业有限公司	9,690	95%
乙方：	惠州中洲投资有限公司	510	5%
合 计		10,200	100%

2、企业历史沿革

「昊恒地产」系惠州中洲投资有限公司与蓝雪花出资，经惠州市工商行政管理局核准，于2009年12月2日登记成立的有限责任公司。注册资本100万元人民币，

其中惠州中洲投资有限公司出资 95%，蓝雪花出资 5%。

2010 年 8 月 12 日惠州中洲投资有限公司与深圳中洲集团有限公司签署股权转让合同，惠州中洲投资有限公司将持有「昊恒地产」95%的股权转让给深圳中洲集团有限公司。2010 年 10 月 26 日惠州中洲投资有限公司与深圳中洲集团有限公司以及蓝雪花签署股权转让合同，深圳中洲集团有限公司、蓝雪花分别将持有「昊恒地产」95%和 5%的股权转让给惠州中洲投资有限公司。截止 2010 年 10 月 26 日「昊恒地产」注册资本、实收资本 100 万元，惠州中洲投资有限公司持有公司 100%股权。

2011 年 9 月 15 日，经公司股东会决定同意公司注册资本、实收资本由 100 万元变更为 10,000 万元，增加部分 9900 万元由股东惠州中洲投资有限公司出资。本次增资业经深圳市义达会计师事务所有限公司与 2011 年 9 月 14 日出具的深义验字[2011]119 号验资报告验证，并于 2011 年 9 月 19 日经惠州市工商行政管理局核准。截止 2011 年 11 月 19 日，「昊恒地产」注册资本、实收资本为 10,000 万元，惠州中洲投资有限公司持有公司 100%股权。

2012 年 2 月 10 日「昊恒地产」（甲方）与惠州市浩霖房地产开发有限公司（乙方）、惠州市昊星房地产开发有限公司（丙方）签署公司合并协议，三方同意以吸收合并的方式，甲方吸收乙方、丙方。合并后甲方继续存在，乙方、丙方于合并生效后乙方注销。合并后公司的注册资本为 10,200 万元；合并后乙方、丙方于合并前享有的债权及其承担的债务全部由甲方无条件接受。本次吸收合并业经惠州市正大会计师事务所有限公司与 2012 年 02 月 08 日出具的惠正验字（2012）第 030 号验资报告验证。并于 2012 年 02 月 17 日经惠州市工商行政管理局核准。截止 2012 年 02 月 17 日，「昊恒地产」注册资本、实收资本为 10,200 万元，惠州中洲投资有限公司持有公司 100%股权。

被吸收合并单位概况：

（1）惠州市昊星房地产开发有限公司

惠州市昊星房地产开发有限公司由惠州中洲投资有限公司和蓝雪花共同出资组建，与 2009 年 12 月 2 日经惠州市工商行政管理局核准登记，并领取 441300000095372 号企业法人营业执照。经营范围：房地产开发、物业管理、建筑装饰装饰工程。（以上项目凭资质证书经营）注册资本及实收资本为人民币 100 万元，惠州中洲投资有限公司持有 95%股权，蓝雪花持有 5%股权。业经惠州安众会计师事务所出具的安众

验字（2009）第 187 号验资报告验证。

2010 年 10 月 26 日惠州中洲投资有限公司和蓝雪花签署股权转让合同，蓝雪花将持有惠州市昊星房地产公司 5%股权转让给惠州中洲投资有限公司。本次股权转让后惠州中洲投资有限公司持有惠州市昊星房地产开发有限公司 100%股权。

（2）惠州市浩霖房地产开发有限公司

惠州市浩霖房地产开发有限公司由惠州中洲投资有限公司和蓝雪花共同出资组建，与 2009 年 11 月 17 日经惠州市工商行政管理局核准登记，并领取 441300000093952 号企业法人营业执照。经营范围：房地产开发、物业管理、建筑装饰装修工程。（以上项目凭资质证书经营）注册资本及实收资本为人民币 100 万元，惠州中洲投资有限公司持有 95%股权，蓝雪花持有 5%股权。业经惠州安众会计师事务所出具的安众验字（2009）第 174 号验资报告验证。

2010 年 10 月 26 日惠州中洲投资有限公司和蓝雪花签署股权转让合同，蓝雪花将持有惠州市浩霖房地产公司 5%股权转让给惠州中洲投资有限公司。本次股权转让后惠州中洲投资有限公司持有惠州市浩霖房地产开发有限公司 100%股权。

2012 年 07 月 12 日惠州中洲投资有限公司与惠州中洲置业有限公司签署股权转让合同，惠州中洲投资有限公司将持有「昊恒地产」95%的股权转让给惠州中洲置业有限公司。本次股权转让于 2012 年 07 月 17 日经惠州市工商行政管理局核准。截止 2012 年 07 月 17 日，「昊恒地产」注册资本、实收资本为 10,200 万元，惠州中洲投资有限公司持有公司 5%股权，惠州中洲置业有限公司持有公司 95%股权。

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：

（金额单位人民币万元）

项目/时间	2012-12-31	2013-12-31	2014-02-28
流动资产	131,751.78	260,399.65	244,184.42
非流动资产	462.14	4,179.72	4,663.99
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	92.56	78.44	101.66
在建工程	-	-	-
工程物资	-	-	-
无形资产	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	18.50	8.34	-
递延所得税资产	351.08	4,092.95	4,562.33
资产合计	132,213.92	264,579.37	248,848.41
流动负债	127,198.77	231,565.30	216,314.09
非流动负债	-	32,700.00	32,700.00
负债合计	127,198.77	264,265.30	249,014.09
少数股东权益	-	-	-
股本(万股)	10,200.00	10,200.00	10,200.00
股东权益合计	5,015.15	314.08	-165.68
归属于母公司股东权益	5,015.15	314.08	-165.68

截至评估基准日，被评估企业前三年损益表如下：

（金额单位人民币万元）

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	717.80	2,640.08	462.74
管理费用	505.17	1,122.48	118.00
财务费用	2,700.29	2,337.64	102.53
资产减值损失	27.39	107.45	65.95
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	-	-	-
汇兑收益	-	-	-
二、营业利润	-3,950.66	-6,207.65	-749.23
加：营业外收入	0.10	8.90	0.30
减：营业外支出	127.35	30.05	137.73
三、利润总额	-4,077.91	-6,228.80	-886.66
减：所得税费用	-286.15	-1,527.72	-406.91
四、净利润	-3,791.76	-4,701.08	-479.76
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
营业税	按预售房款的5%计缴营业税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴;预收房款按15%的毛利率确定应纳税所得
土地增值税	按预收普通住宅房款的2%、按预收非普通住宅房款的3%。

5、企业主要产品或服务

「昊恒地产」属于房地产项目公司,主要资产为座落于金山湖的房地产开发项目。该项目建设用地涉及 JSH-A03-04(地块编号,以下简称 04 地块)和 JSH-A03-05(地块编号,以下简称 05 地块)两个区域,04 地块项目推广名为“湾上花园”,05 地块推广名为“央筑花园”。两地块相邻,04 地块处于 05 地块的西侧。截止至评估基准日,该项目尚处于建设中,仅有部分房产开始预售。

6、企业股权等以往市场交易情况

无

(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「昊恒地产」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「昊恒地产」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：「昊恒地产」的股东全部权益价值。

其对应的评估范围为「昊恒地产」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]48330008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	2,441,844,216.09	流动负债	2,163,140,920.06
非流动资产	46,639,891.19	非流动负债	327,000,000.00
其中：可供出售金融资产	-	负债总计	2,490,140,920.06
持有至到期投资	-		
长期股权投资	-		
投资性房地产	-		
固定资产	1,016,556.43		
无形资产	-		
商誉	-		
长期待摊费用	-		
递延所得税资产	45,623,334.76	净 资 产	-1,656,812.78
资产总计	2,488,484,107.28		

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、「昊恒地产」不存在对评估结果产生重大影响的事项；
- 2、「昊恒地产」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抵押、担保事项。

六、资产及负债清查情况和结果说明

「昊恒地产」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「昊恒地产」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

「昊恒地产」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、「昊恒地产」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、机动车行驶证、重点设备的购置发票等产权证明文件。
- 6、与本次资产评估范围相关的建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及等资料。
- 7、「昊恒地产」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：惠州市昊恒房地产开发有限公司

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：「昊恒地产」的股东全部权益价值。

其对应的评估范围为「昊恒地产」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]48330008 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	2,441,844,216.09	流动负债	2,163,140,920.06
非流动资产	46,639,891.19	非流动负债	327,000,000.00
其中：可供出售金融资产	-	负债总计	2,490,140,920.06
持有至到期投资	-		
长期股权投资	-		
投资性房地产	-		
固定资产	1,016,556.43		
无形资产	-		
商誉	-		
长期待摊费用	-		
递延所得税资产	45,623,334.76	净 资 产	-1,656,812.78
资产总计	2,488,484,107.28		

(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，「昊恒地产」的主要资产为房地产开发项目，资产的产权状况如下：

该项目座落于惠州市惠城区金山岛，建设用地涉及 JSH-A03-04（地块编号，以下简称 04 地块）和 JSH-A03-05（地块编号，以下简称 05 地块）两个区域，04 地块项目推广名为“湾上花园”，05 地块推广名为“央筑花园”。两地块相邻，04 地块处于 05 地块的西侧。

04 地块“湾上花园”已办理惠府国用（2013）第 13020900003 号《国有土地使用权证》（证载用地性质为商服住宅），同时领有地字第 441302（2014）10026 号《建设用地规划许可证》，地上主要已开工项目已办理相关《建设工程规划许可证》。根据「昊恒地产」提供的 04 地块《国有建设用地土地使用权出让合同》（合同编号：

441301-2010-000486），该地块商服物业土地使用年限为 40 年，土地使用期限截至 2051 年 12 月 12 日，住宅物业土地使用年限为 70 年，土地使用期限截至 2081 年 12 月 12 日。

05 号地块 “央筑花园”，划分为两块宗地并分两期开发建设。

05 地块 “央筑花园” 一期已办理惠府国用（2013）第 13020900016 号《国有土地使用权证》（证载用地性质为商服住宅），同时领有地字第 441302（2013）10111 号《建设用地规划许可证》，地上已开工项目已办理相关《建设工程规划许可证》。根据「昊恒地产」提供的“央筑花园”一期《国有建设用地土地使用权出让合同》（合同编号：441301-2010-000484），该地块商服物业土地使用年限为 40 年，土地使用期限截至 2051 年 12 月 12 日，住宅物业土地使用年限为 70 年，土地使用期限截至 2081 年 12 月 12 日。

05 地块 “央筑花园” 二期已办理惠府国用（2013）第 13020900015 号《国有土地使用权证》（证载用地性质为商服住宅），同时领有地字第 441302（2013）10111 号《建设用地规划许可证》。根据「昊恒地产」提供的“央筑花园”二期《国有建设用地土地使用权出让合同》（合同编号：441301-2010-000484），该地块商服物业土地使用年限为 40 年，土地使用期限截至 2051 年 12 月 12 日，住宅物业土地使用年限为 70 年，土地使用期限截至 2081 年 12 月 12 日。

2、主要资产于现场查看时的使用情况：

04 地块 “湾上花园”，该项目占地面积 8.8 万 M²，计容积率建筑面积约 17.65 万 M²，配套 12 班幼儿园，建筑形态为大平层、联排别墅和独栋别墅，容积率≤2.0，建筑密度≤30%，绿化率≥30%。主推产品为高层住宅和独栋别墅，配设部分商业（高层住宅底层商铺）及其他配套设施，目前别墅产品和高层住宅的裙楼土建工程已基本建设完成，尚未开始销售。

05 号地块 “央筑花园”，划分为两块宗地并分两期开发建设。

“央筑花园”一期工程（地块编号：JSH-A03-05-02）位于地块东侧，邻金山大道，占地面积 13.37 万 M²，规划计容积率建筑面积约 28.46 万 M²（已建成部分测量面积 27.26 万 M²，未建配套部分 0.62 万 M²，合计 27.88 万 M²），配套 12 班幼儿园，建筑形态为大平层、平墅和独栋别墅，容积率 2.13，建筑密度≤30%，绿化率≥30%。主推产品为高层住宅、平墅和别墅，配设部分配套设施，目前已基本建设完成，尚未办理竣工结算，正处于展示、销售阶段；

“央筑花园”二期工程（地块编号：JSH-A03-05-01），占地面积 11.6 万 M²，计容积率建筑面积约 30.45 万 M²，容积率 2.63，建筑密度≤30%，绿化率≥30%。主推产品为高层住宅（配套底层商铺）、酒店式商务公寓、酒店及配套设施、集中式商业（体验式滨水情景商业）和办公写字楼。截至评估基准日尚未开工建设。

（三）企业拥有的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报无账面记录或未记录的无形资产。

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，组织了专业评估队伍，分成三个专业组对「昊恒地产」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) 对各类应收款项，核对明细账余额与总账、报表余额是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄，对金额较大的往来款项发询证函，以证实应收款项的真实性、完整性，对有确凿证据证明已经发生坏账的款项，取得相关的证明文件；

4) 对流动及长期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、非流动资产的清查

(1) 各类设备的清查

评估小组进入被评估企业，由企业设备管理人员介绍企业的组织结构及设备配备、技术水平、主要设备的购置年月，以及设备的使用负荷和维修保养情况。然后对被评估企业所提供的“机器设备清查评估申报表”进行审核，检查是否符合要求，向申报单位了解有无账外设备，有无虚报、漏报、重报等情况。然后由评估人员会同企业财务部、设备管理人员一起，按固定资产台账和评估申报明细表现场核实查明实物，落实评估对象，核对各类设备账面原值的组成，收集重大设备的发票、合同，车辆的机动车行驶证，完善评估申报表中的缺项和漏项。

(2) 存货—在建开发项目的清查

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。

查阅在建工程施工建设的法律性文件，包括但不限于建设用地规划许可证、建设工程规划许可证以及建筑工程施工许可证等，调查了解在建工程的账面值组成，在建房屋建筑物的形象进度、施工状况、工程付款情况等。

(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、对房屋建筑物仅观测其外观，对可能存在的内在结构性变化未进行测定。
- 5、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「昊恒地产」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（资产基础途径）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

「昊恒地产」申报评估的各项流动资产，包括货币资金、预付账款、其它应收款和存货。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	140,788,725.20	其他应收款	12,184,358.25
交易性金融资产	-	减：坏账准备	2,007,906.87
应收票据	-	其他应收账款净额	10,176,451.38
应收账款	-	存货	2,190,015,713.30
减：坏账准备	-	减：存货跌价准备	-
应收账款净额	-	存货净额	2,190,015,713.30
预付账款	1,160,000.00	一年内到期的非流动资产	-
应收利息	-	其他流动资产	99,703,326.21
应收股利	-	流动资产合计	2,441,844,216.09

（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）以盘点数为基础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）应收类款项评估说明

「昊恒地产」列报评估的应收类款项包括预付账款和其他应收款。

1、预付账款评估说明

预付账款均为预付的工程款，账龄均为1年以内。根据本公司抽查的有关原始凭证显示，预付账款能够形成相应的资产权利或权益，故评估值按核实后的账面值确认。

2、其他应收款评估说明

其他应收款总额为 12,184,358.25 元，企业计提坏账准备 2,007,906.87 元，账面净额 10,176,451.38 元，主要是备用金、押金、保证金等。

应收类账款的评估，我们根据「昊恒地产」的有关会计记录进行抽查核实（包括核对有关会计凭证和会计记录）。其中：对其他应收款项分析了其发生时间、发生原因，并对较大金额及账龄较长的项目进行了函证。其账龄分析如下表所示：

账龄	其他应收款	
	账面值	占总额的%
1 年以内	5,418,709.25	44.47
1~2 年	6,741,649.00	55.33
2~3 年	24,000.00	0.20
3 年以上	-	-
合 计	12,184,358.25	100.00

欠款数额较大的如下表所示：

其他应收款中前五位欠款情况		
欠款单位名称	金额	账龄
惠州市墙材革新与建筑节能办公室	5,496,570.00	1 至 2 年
POS 机未到账	2,432,224.00	1 年内
中建二局第三建筑工程有限公司	2,420,000.00	1 年内
广东电网公司惠州供电局	623,700.00	1 至 2 年
惠州市散装水泥管理办公室	618,379.00	1 至 2 年

3、应收类款项评估结果

预付账款账面值 1,160,000.00 元，评估值 1,160,000.00 元，评估增值 0.00 元，增值率 0.00%。

其他应收款净额账面值 10,176,451.38 元，评估值 10,176,451.38 元，评估增值 0.00 元，增值率 0.00%。

(三) 存货评估说明

「昊恒地产」列报评估的存货账面值 2,190,015,713.30 元，计提存货跌价准备 0.00 元，存货净额 2,190,015,713.30 元，是房地产开发项目成本。评估说明详见“八、房地产类资产评估说明”。

存货净额账面值 2,190,015,713.30 元，评估值 3,474,008,000.00 元，评估增值 1,283,992,286.70 元，增值率 58.63%。

(四) 流动资产评估结果

「昊恒地产」流动资产账面值 2,441,844,216.09 元，评估值 3,725,836,502.79 元，评估增值 1,283,992,286.70 元，增值率 52.58%。

增值原因：房地产开发项目增值。

三、流动负债评估说明

「昊恒地产」申报评估的流动负债包括应付账款、预收账款、应交税费、其他应付款。上述负债在评估基准日账面值如下表所列（金额单位：人民币元）：

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
短期借款	-	应付利息	-
交易性金融负债	-	应付股利（应付利润）	-
应付票据	-	其他应付款	823,114,619.76
应付账款	298,677,207.81	一年内到期的非流动负债	-
预收款项	1,040,505,235.00	其他流动负债	-
应付职工薪酬	682,429.03		
应交税费	161,428.46	流动负债合计	2,163,140,920.06

(一) 应付账款、预收账款和其他应付款评估说明

应付账款主要是应付工程款和保修款；预收账款是预收的购房款；其他应付款主要是应付购房诚意金、押金保证金、往来款等。

本次评估查阅了应付、预收及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。

(二) 应交税费评估说明

应交税费主要为应交个人所得税、预交营业税、预交城市维护建设税、预交教育费附加、预交企业所得税、预交土地增值税、预交堤围防洪费、代征代缴税金等。

应交税费以核实后的账面值作为评估值。

(三) 流动负债评估结果

「昊恒地产」流动负债账面值 2,163,140,920.06 元，评估值 2,163,140,920.06 元，评估增值 0.00 元，增值率 0.00%。

四、非流动负债评估说明

「昊恒地产」申报评估的非流动负债是指长期借款，简要情况如下表所示。

编号	放款银行或机构名称	发生日期	到期日	年利率%	账面价值 (人民币元)
	中信银行惠州分行	2013/4/26	2016/4/26	6.5%	327,000,000.00

对长期银行借款，评估人员查阅了借款合同和贷款信息，对重要的银行借款进行函证。

以核实后的账面值作为评估值。

「昊恒地产」非流动负债账面值 327,000,000.00 元，评估值 327,000,000.00 元，评估增值 0.00 元，增值率 0.00%。

五、各类设备评估说明

「昊恒地产」本次列报评估的设备包含运输设备和电子设备，简要情况如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	
	原值	净值
设备类合计	1,729,966.00	1,016,556.43
车辆	656,285.00	293,971.00
电子设备	1,073,681.00	722,585.43

车辆主要包括小客车、越野车及电动车，电子设备主要包括电脑、空调和打印机等。各类设备使用正常，维护良好。

(一) 现场勘察情况说明

根据资产占有方提供的资产清查评估明细表，对主要设备进行现场勘察。首先进行设备利用率、设备负荷状况、设备维护保养状态、设备大修理状况、设备故障率、设备工作环境情况的总体调查；然后逐台观察设备的外部成新状况、设备运行的状况及运行纪录；最后会同资产占有方设备管理技术人员对重要设备进行分部观察、检测、分析和分部成新情况评分。

(二) 评估方法

主要采用成本法评估，其评估计算公式为：

评估值 = 重置价值 × 成新率

1、重置价值的确定

对于国产设备：

重置价值=购置价+运杂费+安装调试费+其他合理费用+资金成本。

凡能查询到评估基准日市场价格的设备，以市场购置价加上设备运杂费和安装调试费等其他费用来确定设备的重置价值。

凡不能从市场获得现行价格的设备，查阅报价手册，加上设备的运杂费及安装调试费等其他费用来确定其重置价值。

对无法询价的设备，采用类比法对类似设备的价格加以修正，再加上设备运杂费和安装调试费等其他费用来确定其重置价值。

各项费率的选取参考《资产评估常用数据与参数手册》。

2、成新率的确定

通过对设备的现场勘察，考虑各类设备的有效使用年限，以及各类设备实际已使用年限、外观及自然损耗等因素，合理确定各类设备的实体性损耗；同时向有关管理人员调查和查询该等设备的技术状况、维修保养情况，合理确定各类设备的功能性损耗，从而综合确定评估设备的成新率。具体确定成新率时根据不同情况按以下方法计算：

对一般小型通用设备，根据其经济耐用年限，结合现场勘察状况来确定其成新率。设现场勘察状况的成新率权重为 60%，年限法理论成新率的权重为 40%。

（三） 评估示例

案例 1：

电子设备评估明细表第 116 项；	设备名称：佳能复印机
规格型号：2525i	生产厂家：佳能
购置日期：2012 年 12 月	启用日期：2012 年 12 月
账面原值：22,800.00 元	账面净值：13,933.38 元

1) 基本状况

产品类型：数码复合机黑白)

涵盖功能：复印/打印/扫描

最大原稿尺寸：A3

复印速度：25ppm

连续复印页数：1-999 页

供纸容量：前置供纸盒：250 页

缩放范围：25-400%（以 1%为单位）复印分辨率：1200×600dpi

预热时间：30 秒或更短

首页复印时间：5.4 秒

内存容量：512MB

接口类型：USB2.0 10Base-T/100Base-TX

2) 重置价值的确定

经评估人员市场询价，该设备于评估基准日国内经销商报价为 19,950.00 元人民币（包含税费），不需要安装，由供应商负责送货。据此确定该设备的重置价值为 19,950.00 元。

3) 成新率的确定

该设备的经济使用寿命为 5 年，截至评估基准日已使用 1.17 年。

成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 × 100%

$$= (5 - 1.17) / 5 \times 100\%$$

$$= 77\% \text{ (已取整)}$$

4) 评估值的计算

评估值 = 重置价值 × 成新率

$$= 19,950.00 \times 77\%$$

$$= 15,362.00 \text{ 元 (已取整)}$$

案例 2:

车辆评估明细表第 3 项	车辆名称：越野车
车辆牌号：粤 LZS281	登记权利人：惠州市昊恒房地产开发有限公司
规格型号：GTM6481ADS	生产厂家：广汽丰田
购置日期：2012 年 11 月	启用日期：2012 年 11 月
账面原值：256,885.00 元	账面净值：176,608.45 元

现场勘察时，该车辆能正常使用，无异常现象。

1) 重置价值的估算

车辆重置价值 = 购车价 × [1 + 购置附加费率 / (1 + 增值税率)] + 牌照手续费

评估人员经市场调查，确定该型号车辆现行市场购置价格约为 225,800.00 元，

故

$$\text{车辆重置价值} = 225,800.00 \times [1 + 0.1 / (1 + 0.17)] + 500.00$$

$$= 245,600.00 \text{ (取整)}$$

2) 成新率的确定

该车辆截至评估基准日已行驶里程为 56362 公里，根据《机动车强制报废标准规定》，该类型车辆可行驶总里程为 600,000 公里，则成新率为：

$$\text{成新率} = (500,000.00 - 56,362.00) / 600,000.00 \times 100\%$$

$$= 91\% \text{ (已取整)}$$

3) 评估值的计算

$$\text{评估值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

$$= 245,600.00 \times 91\%$$

$$= 222,529.00 \text{ 元}$$

(四) 设备评估结果

「昊恒地产」各类设备账面净值 1,016,556.43 元，评估值 1,334,726.00 元，评估增值 318,169.57 元，增值率 31.30%

增值原因主要系评估中考虑的各类设备经济耐用年限长于企业会计折旧年限。

六、房地产类资产评估说明

(一) 资产概况

「昊恒地产」本次申报评估的存货——开发成本具体指其开发建设的“中洲·中央花园”房地产项目。该项目座落于惠州市惠城区金山岛，拥有金山湖公园、金山湖水域、西枝江三重自然景观，地处惠城金山大道与三环南路交汇处，是惠州南部新城的核心。

“中洲·中央花园”项目占地 33.78 万 M²，总建筑面积逾 110 万 M²，计容积率建筑面积约 76.56 万 M²，产品囊括高层住宅、平墅、公寓、酒店、写字楼、集中商业等，将成为惠州首个全业态、全配套，宜居、宜业、宜游的大型城市综合体。

该项目建设用地涉及 JSH-A03-04（地块编号，以下简称 04 地块）和 JSH-A03-05（地块编号，以下简称 05 地块）两个区域，04 地块项目推广名为“湾上花园”，05 地块推广名为“央筑花园”。两地块相邻，04 地块处于 05 地块的西侧，江景资源更为突出。



04 地块“湾上花园”主推产品为高层住宅和独栋别墅，配设部分商业（高层住宅底层商铺）及其他配套设施，目前别墅产品和高层住宅的裙楼土建工程已基本建设完成，尚未开始销售。项目产品平面布局如下图所示：



05 号地块 “央筑花园”，划分为两块宗地并分两期开发建设。其中一期工程（地块编号：JSH-A03-05-02）位于地块东侧，邻金山大道，主推产品为高层住宅、平墅和别墅，配设部分配套设施，目前已基本建设完成，尚未办理竣工结算，正处于展示、销售阶段；二期工程（地块编号：JSH-A03-05-01）主推产品为高层住宅及配套底层商铺、酒店式商务公寓、酒店及配套、集中式商业和办公写字楼，截至评估基准日尚未开工建设。“央筑花园”产品平面布局如下图所示：



“中洲·中央花园”项目效果图（南侧视角）如下：



「昊恒地产」存货——开发成本账面值合计 219,001.57 万元，经查，其账面值系由土地取得成本、前期工程费、主体建安工程费、公共配套设施费、利息、其他开发成本和间接费用组成。

(二) 产权及权益状况

1、湾上花园

04 地块“湾上花园”已办理惠府国用（2013）第 13020900003 号《国有土地使用权证》（证载用地性质为商服住宅），同时领有地字第 441302（2014）10026 号《建设用地规划许可证》，地上主要已开工项目已办理相关《建设工程规划许可证》。该项目占地面积 8.8 万 M²，计容积率建筑面积约 17.65 万 M²，配套 12 班幼儿园，建筑形态为大平层、联排别墅和独栋别墅，容积率≤2.0，建筑密度≤30%，绿化率≥30%。根据惠府函（2012）103 号《关于同意调整金山湖 JSH-A01、JSH-A02、JSH-A03 地块控制性详细规划的批复》及有关《建设工程规划许可证》，其产权状况及建筑技术指标如下表所示：

项目名称			面积 M ²
用地面积			88,118.90
总建筑面积			272,481.00
计容积率建筑面积			176,450.00
其中	住宅		162,962.00
	其中	6~8 栋高层	36,408.00
		11~43 栋别墅 3 层	18,237.00
		1、2、3、5 高层	78,367.00
		9~10 栋高层	29,950.00
	沿街商铺（高层住宅底层商铺）		9,000.00
	公用设施		4,488.00
	其中	物业管理用房	300.00
		垃圾站	168.00
		公厕	60.00
		环卫工人休息室	60.00
		幼儿园（4 栋）	3,900.00
不计容积率建筑面积			96,031.00
其中	高层地下室	64,368.00	
	住宅车位（个）	1,440.00	
	别墅地下室	27,540.00	
	别墅车位（个）	180.00	
	商业地下室	4,123.00	
	商业车位（个）	90.00	

注：上表中 1、2、3、5 栋高层及 9、10 栋高层因设计方案调整，正在办理相关《建筑工程规划许可证》；4 栋为配套的幼儿园，尚未动工建设。

根据「昊恒地产」提供的 04 地块《国有建设用地土地使用权出让合同》（合同编号：441301-2010-000486），该地块商服物业土地使用年限为 40 年，土地使用期限截至 2051 年 12 月 12 日，住宅物业土地使用年限为 70 年，土地使用期限截至 2081 年 12 月 12 日。

2、央筑花园一期

05 地块“央筑花园”一期已办理惠府国用（2013）第 13020900016 号《国有土地使用权证》（证载用地性质为商服住宅），同时领有地字第 441302（2013）10111 号《建设用地规划许可证》，地上已开工项目已办理相关《建设工程规划许可证》。

“央筑花园”一期占地面积 13.37 万 M²，规划中计容积率建筑面积约 28.46 万 M²，配套 12 班幼儿园，建筑形态为大平层、平墅和独栋别墅，容积率 2.13，建筑密度 ≤30%，绿化率 ≥30%。

根据惠府函（2012）103 号《关于同意调整金山湖 JSH-A01、JSH-A02、JSH-A03 地块控制性详细规划的批复》及有关《建设工程规划许可证》和《房产面积测绘成果（预测）报告》，其产权状况及建筑技术指标如下表所示：

项目名称			面积 M ²
用地面积			133,706.60
总建筑面积			368,613.56
计容积率建筑面积			278,787.56
其中	住宅		270,827.08
	其中	A1～A7 高层	118,339.32
		B1～B6 高层	115,106.51
		C1～C4 别墅	4,110.32
		E1～E12 平墅	25,437.12
		架空层及公用设施	7,833.81
	商业 C5 会所（商服）		1,772.48
	公用设施		6,188.00
		垃圾站	168.00
		公厕	60.00
		环卫工人休息室	60.00
		社区服务中心	2,000.00
幼儿园		3,900.00	
不计容积率建筑面积			89,826.00
其中	住宅地下室		86,978.00
	住宅车位（个）		2,730.00
	别墅地下室		2,848.00
	别墅停车位		20.00
	商业地下室		
	商业车位（个）		

注②：上表中 E 区平墅组团中的 E9 至 E12，未开工建设，尚未办理建筑工程规划许可证。

注②：根据「昊恒地产」提供的相关资料，高层住宅、别墅、平墅和商业会所等已落成建筑物，其《房产面积测绘成果（预测）报告》中载明的测量面积与对应项目的规划面积略有误差，总体差异率在 2% 左右。测绘面积、规划面积如下表所示（配套公建如幼儿园、垃圾站、社区服务中心等未经测量）：

项目	A 区高层	B 区高层	C 区别墅	E 区平墅	C 区会所	架空层及公用设施	配套公建	合计
测量面积 M ²	118,339.32	115,106.51	4,110.32	25,437.12	1,772.48	7,833.81	6,188.00	278,787.56
规划面积 M ²	284,598.00							
差异率	2.04%							

本次评估计算时，以测绘面积为基准估算可售房地产的销售收入。未考虑本地块（一期）测绘面积与规划面积之间的差额可能转入央筑花园二期或湾上花园以使整个中央花园项目满足规划许可要求对评估结果的影响。

“央筑花园”一期高层住宅分为 A、B 组团，产品覆盖 80~165 M² 两房到五房，内部空间方正，实用率高，超宽视野，大楼间距，最宽有 70 米间距。结合当地气候条件朝向均为南北通或纯南向户型，动静分区，干湿分明。每户配有入户花园及空中花园。

一期平墅为 E 组团，E1~E8 已建设完毕，E9 至 E12 尚未开工建设；平墅（平层别墅）采用英式建筑风格，户型建筑面积在 200 M² 左右，每层每户均有独立的地面花园和地下车库，做到户户独立入户，且南北通透，动静分区明确，一层拥有前后庭院，五层赠送阁楼。

“央筑花园”一期别墅造型以英国小镇为原形，单体面积 400~450 M²，设计采用子母楼的概念，即主要空间与次要空间（客房、小客厅）并列平行设置，减少家庭成员或客人之间的相互干扰，每个空间相对独立，辅以英式园林风格。

根据「昊恒地产」提供的“央筑花园”一期《国有建设用地土地使用权出让合同》（合同编号：441301-2010-000484），该地块商服物业土地使用年限为 40 年，土地使用期限截至 2051 年 12 月 12 日，住宅物业土地使用年限为 70 年，土地使用期限截至 2081 年 12 月 12 日。

3、央筑花园二期

05 地块“央筑花园”二期已办理惠府国用（2013）第 13020900015 号《国有土地使用权证》（证载用地性质为商服住宅），同时领有地字第 441302（2013）10111 号《建设用地规划许可证》。

二期工程截至评估基准日尚未开工建设，主推产品为高层住宅（配套底层商铺）、酒店式商务公寓、酒店及配套设施、集中式商业（体验式滨水情景商业）和办公写字楼。二期占地面积 11.6 万 M²，计容积率建筑面积约 30.45 万 M²，容积率 2.63，建筑密度≤30%，绿化率≥30%。其产权状况及建筑技术指标如下表所示：

项目名称			面积 M ²
用地面积			115,998.80
总建筑面积			468,103.00
计容积率建筑面积			304,542.00
其中	住宅		106,042.00
		D1~D7 高层	106,042.00
	酒店式商务公寓		65,000.00
	办公写字楼		70,000.00
	特色商业		29,200.00
	其中	负一层超市	5,000.00
		一层综合商业	11,100.00
		二、三层风情商业街	13,100.00
	酒店及配套		25,000.00
	电影院		4,000.00
	沿街商铺（D 组团住宅底商）		5,000.00
	公用设施		300.00
		物业管理用房	300.00
不计容积率建筑面积			253,387.00
其中	住宅地下室		54,551.00
	住宅车位（个）		1,060.00
	商业地下室		109,010.00
	商业车位（个）		1,982.00

注：央筑花园二期未开工建设，尚未办理建筑工程规划许可证。评估测算时，其地上建筑物所涉及的地下室面积（不计容积率建筑面积）主要根据有关规划指标载明的车位数量进行估算。

根据「昊恒地产」提供的“央筑花园”二期《国有建设用地土地使用权出让合同》（合同编号：441301-2010-000484），该地块商服物业土地使用年限为 40 年，土地使用期限截至 2051 年 12 月 12 日，住宅物业土地使用年限为 70 年，土地使用期限截至 2081 年 12 月 12 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。

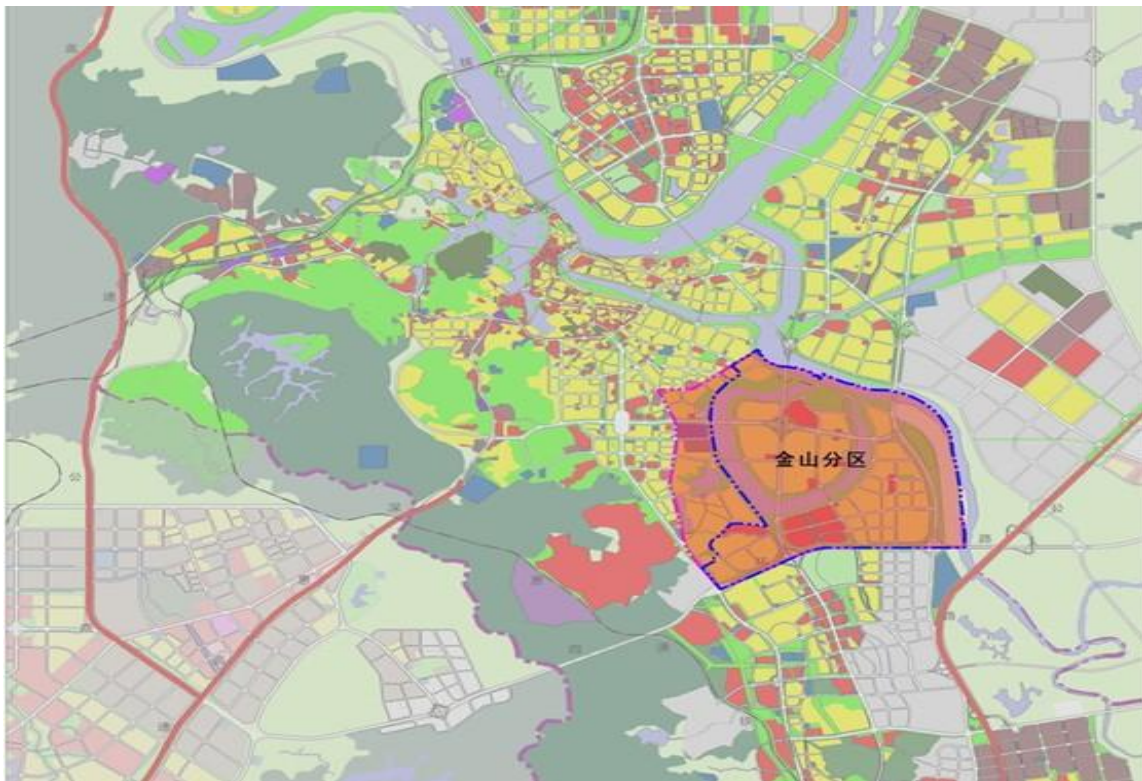
金沙湖还有着显著的生态环境优势。目前，惠州市正在计划打造生态城市，首先在人居上就要体现出生态的概念。金山湖是惠州市设立的三大风景湖区之一，与西湖、红花湖并列，而且金山湖的水面面积是西湖的两倍。金山湖周边环境优美，有着开发楼盘的先天环境优势，可以满足业主们注重居住环境的心理需求。

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太亚湾区，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区两个国家级开发区。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。

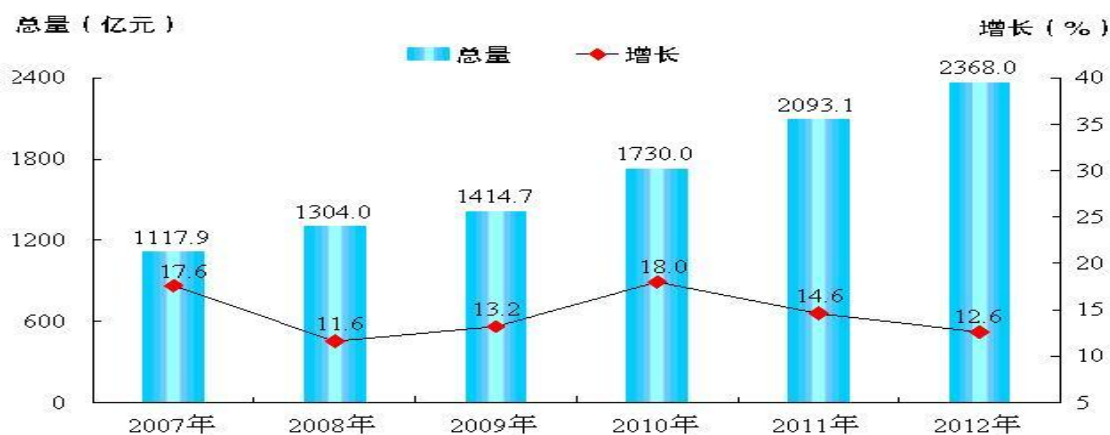
2、人口概况

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%。

社会消费品零售总额



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，再扣除预计的续建开发成本、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。

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市场价值 - 续建开发成本（包括工程建设成本和管理费用） - 续建投资利息 - 销售税金及费用 - 土地增值税 - 投资利润

上式中：

(1) “开发完成后房地产的市场价值”根据拟建成房地产的不同功能，通过评估人员运用市场法、收益等方法结合趋势法对未来建设完成后的房地产销售或租赁价格进行预测后，采用一定的计算方法得到。

① 市场法：

市场法是将评估物业与在近期已经发生交易的类似案例加以比较对照，从类似物业交易的已知价格，修正得出评估标的客观合理价格的一种估价方法。

市场法的基本计算公式：

$$P1 = P' \times A \times B \times C \times D = P' \times 100 / () \times () / 100 \times 100 / () \times 100 / ()$$

$$P = \sum (P1 \times \text{权重系数})$$

式中：

P—待估物业的评估价格

P1—待估物业比准价格

P'—可比交易实例价格

$$A \text{—交易情况修正系数} = \frac{100}{()} = \frac{\text{正常交易情况指数}}{\text{可比实例交易情况指数}}$$

$$B \text{—交易日期修正系数} = \frac{()}{100} = \frac{\text{估价期日价格指数}}{\text{可比实例交易时价格指数}}$$

$$C \text{—区域因素修正系数} = \frac{100}{()} = \frac{\text{待估物业所处区域因素条件指数}}{\text{可比实例所处区域因素条件指数}}$$

$$D \text{—个别因素修正系数} = \frac{100}{()} = \frac{\text{待估物业个别条件指数}}{\text{可比实例个别因素条件指数}}$$

②收益法

收益法系根据经济学中的预期收益原理，即某宗房地产的客观合理价格或价值，为该房地产的产权人在拥有房地产的期间内从中所获得的各年收益的现值之和。也就是先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的估价时点后进行累加。

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。

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

（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）“续建投资利息”指正常建设工期内投资成本的筹资成本；

（4）“销售税金及费用”指房地产销售过程中所需支付的流转税（营业税、城市建设维护税、教育费附加、印花税和堤围费）以及销售费用（销售代理与广告等费用）；

（5）“土地增值税”指房地产转让过程中，根据有关规定需要缴纳的土地增值税；

（6）“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、央筑花园二期

央筑花园二期截至评估基准日尚未动工建设，其产品涉及高层住宅、沿街商铺（住宅底商）、公寓、精品酒店及配套、集中式商业和办公写字楼。二期占地面积 11.6 万 M²，计容积率建筑面积约 30.45 万 M²，容积率 2.63，绿化率 30%。其中：高层住宅约 10.6 万 M²（计容积率面积，下同）、沿街商铺（首层）0.5 万 M²、酒店式商务公寓 6.5 万 M²、精品酒店 2.5 万 M²、电影院 0.4 万 M²、特色商业 2.92 万 M²、写字楼 7.0 万 M²、设置地下停车位 3,042 个（住宅 1,060 个、商业 1,982 个）。

（1）开发完成后的房地产价值

（a）高层住宅

“央筑花园”二期高层住宅延续一期中的建设单元，命名为 D 组团，共 8 栋（25～33 层），建筑面积约 10.6 万 M²，其市场价值采用市场法评估。

根据「昊恒地产」提供的相关资料：“央筑花园”一期 A、B 组团高层住宅，可

售建筑面积合计 23.34 万 M²，于 2013 年 8 月 10 日正式开盘，截至评估基准日已销售 15.82 万 M²，占可售面积的比例为 67.79%；按照「昊恒地产」拟定的销售价格、推广计划和营销方式，A、B 组团预期销售总额为 18.53 亿元，截至评估基准日已实现销售 12.5 亿元，占预期销售额度的比例为 67.47%；其中：A 组团可售建筑面积 11.83 万 M²，销售均价 8,078.54 元/ M²；B 组团可售建筑面积 11.51 万 M²，销售均价 7,791.68 元/ M²。组团内部各栋高层住宅均价之间的价差源于楼宇临路状况、景观资源分配、通风朝向和户型结构等。

评估人员同时对金山湖区域的竞品项目进行了分析。

(i) 住宅典型物业调查

周边可比典型楼盘分布如下所示：



方直·珑湖湾东岸：位于金山大道与三环南路交汇处，该项目是方直集团旗下目前开发规模最大的项目，占地 20 万 M²，建筑面积 68 万 M²。项目共分四期开发，目前在开发一二期。其中，项目一期建筑面积 17.47 万 M²，总体容积率是 2.5，一期容积率是 2.11；总体绿化率是 30%，一期绿化率超过 60%；总车位为 5,130 个，一期有 1,156 个，项目一期车位与户数的比是：1.43:1。一期产品共计 13 栋，户型为 90~168 M² 的 3-4 房，均价 7,800 元/ M²。

方直·君御：位于惠城区惠城区东江新城 21 号小区，由广东方直集团有限公司

开发，项目占地 20 万 M²，建筑面积 61 万 M²。项目共分四期开发，总户数 2,537 户，容积率 2.53，绿化率 30%。2012 年 3 月首批产品入市，主力户型 90~190 M²；2014 年上半年推出三期园林新品，主力面积在 124~190 M²，均价 7,800 元/ M²；下半年推出四期江景产品，主力面积在 124~250 M²。

升利·悦湖会：位于惠城区环湖三路与惠沙堤二路交汇处，由惠州市迪茵实业有限公司开发，项目占地 6.74 万 M²，建筑面积 20 万 M²。总户数 954 户，容积率 2.0，绿化率 42%。2013 年 12 月首批产品入市，主力户型 88~128 M²，均价 8,500 元/ M²。2014 年预计推出其余 4 栋楼，约 600 套。

御水豪庭：位于惠州市惠城区河南岸环湖一路 29 号，由惠州市都市源房地产开发有限公司开发，项目占地 3.23 万 M²，建筑面积 13 万 M²。总户数 715 户，停车位为 974 个，容积率 3.0，绿化率 30%。2013 年 9 月开盘；主力户型 78~144 M²，均价 8,300 元/ M²。

方直广场：位于惠城区河南岸惠沙堤二路，由惠州广元通投资有限公司开发，项目占地 2.43 万 M²，总建筑面积 11.8 万 M²。规划有 3.5 万 M²商业，2 万 M²酒店和 3 万 M²住宅。总户数 181 户，停车位为 784 个（住宅 234 个，商业 267 个，酒店 220 个），容积率 3.5，绿化率 30%。2013 年 12 月开盘；主力户型 136~193 M²，均价 11,000 元/ M²。

可比案例的基本信息整理后如下表所示：

类别	项目名称	方直 珑湖湾东岸	方直 君御	升利悦湖会
项目信息	位置坐落	金山大道与三环南路交汇处	惠城区东江新城 21 号小区	惠城区环湖三路与惠沙堤二路交汇
	所属区域	金山湖	金山湖	金山湖
	建筑类型	板塔结合	板楼、小高层、高层	塔楼、联排、高层
	建筑结构	框架	框架	框架
	物业类别	住宅、商业、公寓	普通住宅、别墅	普通住宅、别墅
	产权年限	70 年	70 年	70 年
	建筑面积	68 万	61 万	20 万
	占地面积	20 万	20 万	6.74 万
	容积率	2.5	2.53	2.0
	总户数	一期 1080	2537	954
	基本参数	3 栋 17-32 层	高层 6 栋 31 层、1 栋 24 层；洋房 5 栋 8 层、8 栋 6 层、别墅 48 套	6 栋 ART-DECO 高层及 24 套联排别墅

类别	项目名称	方直 珑湖湾东岸	方直 君御	升利悦湖会
	户型面积	90-168M ² / 3-4 房	125-140 M ² / 四房	88-128 平米 M ² / 3-4 房
	车位数 (个)	5130 个/ 一期 1156 个	3070 个	1500 个
	车位配比	1.43:1	1.21:1	1.57:1
	投资商	广东方直 集团有限公司	广东方直 集团有限公司	惠州市升利实业有限公司
	开发商	惠州腾凯 实业有限公司	广东方直 集团有限公司	惠州市迪茵实业有限公司
	建筑商	中国建筑第二工程局有限 公司	广州珠江建筑装饰有限公 司	中铁建工集团有限公司
	设计单位	深圳市清华苑建筑设计有 限公司	广州市设计院	中南建筑设计院股份有限 公司
	物业公司	广东世邦管家物业管理有 限公司	广东世邦管家物业管理有 限公司	戴德梁行
销售 信息	开盘时间	2013 年 8 月	2013 年 9 月	2013 年 12 月
	入住时间	2014 年 12 月	2014 年 8 月	2015 年
	预售证	惠市房预许(2013)093 号、 123 号、124 号、138 号	惠市房预许(2012)127 号、 073 号、065 号、063 号	惠市房预许 (2013) 153 号
价格 信息	销售均价	7,800	7,800	8,500
	物业费 (元/M ²)	1.8	住宅 1.8/ 别墅 3.5	待定
配套 信息	学校	东江小学、河南岸中心小 学、惠州一中、惠州市九中、 河南岸中学、东江小学、河 南岸中心小学、绿杨小学、 华罗庚中学、北师大附中和 惠州大学等	华罗庚中学、东江小学、河 南岸中心小学、惠州一中、 惠州市九中、河南岸中学、 北师大附中和惠州大学	东江小学、河南岸中心小 学、绿杨小学、惠州一中、 惠州市第九中学、河南岸中 学、惠州大学、南雁小学、 华罗庚中学
	幼儿园	12 个班公立幼儿园	国际双语幼儿园	
	综合商场	沃尔玛、天虹商场、人人乐、 海雅百货、吉之岛	沃尔玛、天虹商场、人人乐、 海雅百货、吉之岛	沃尔玛、天虹商场、人人乐、 海雅百货、吉之岛
	餐饮	海鸿餐厅	新富餐厅	永富源食府
	邮局	中国邮政	河南岸邮局	
	医院	惠州市第三人民医院、东华 医院、河南岸医院、惠州市 第四人民医院	惠州市人民医院、惠州市第 一人民医院、河南岸医院	惠州市中心人民医院、惠州 市第一人民医院、河南岸医 院、惠州市第四人民医院
	银行	建设银行、工商银行、广发 银行、中国银行等	建设银行、工商银行、中国 农业银行	
	其他	3000 平米草坪; 1000 平米 人工湖; 四季花海园林	网球场、室内篮球场、室内 乒乓球、壁球馆、桌球室、 游泳池等	会所、无边际游泳池、人工 景观湖、商业街
	公交	32 路公交	8、34、32、398、202 路、1 路	32 路公交、K1、K2、L1、7、 12、15、28、34、39、41、 46、202 路

(ii) 评估测算

本公司评估人员在搜集了众多交易实例的基础上，决定选用上述可比案例的交易价格作为可比交易实例，简要信息如下表所示：

交易实例	名称	用途	交易情况	交易单价	交易日期	建筑面积
实例一	方直·珑湖湾东岸	住宅	正常	7,800	2014/3/6	90~168
实例二	方直·君御	住宅	正常	7,800	2014/3/13	124~140
实例三	升利悦湖会	住宅	正常	8,500	2014/3/7	88~128

选取的理由：

(a) 是待估房地产的类似物业；(b) 成交日期与评估基准日接近；(c) 成交价格为正常价格。

选取可比实例后，对可比实例的成交价格进行了换算处理，建立价格可比基础，统一其表达方式和内涵。

交易情况，交易日期、区域因素和个别因素修正均采用百分率法，即将可比实例与待估房地产在某一方面的差异结算为价格差异的百分率来修正可比实例价格。

交易情况修正：我们所选取的可比实例均为在报纸、电视等媒体上公开报价的实例，未考虑特殊买家的任何额外出价，修正系数 100/100。

区域因素修正：区域因素修正的主要内容包括，地区级差、交通便捷程度、环境景观、公共配套设施完备程度和临道路状况等影响房地产价格的因素。区域因素修正内容根据待估房地产的用途具体确定。本次待估房地产实际用途为住宅，地区级差、交通便捷程度、环境景观、公共配套设施完备程度和临道路状况是影响住宅用价值的主要因素。因此将待估房地产区域因素划分为地区级差、交通便捷程度、环境景观、公共配套设施完备程度和临道路状况等 5 个小项，每项 20 分，共 100 分，将可比实例的区域因素同样划分为 5 小项，逐项与待估房地产相比较，得出区域因素修正系数。将待估房地产与可比实例的个别因素进行比较，区域因素量化修正率见下表：

因素类别	比较因素	待估物业	可比实例					
			方直 珑湖湾东岸		方直 君御		升利悦湖会	
			比较	相对值	比较	相对值	比较	相对值
区域因素	区域定位或级差	20	相同	20	相同	20	稍好	22
	交通便捷程度	20	相同	20	相同	20	稍好	22
	环境、景观	20	稍好-	21	稍好	22	稍差-	19
	公共配套设施完备程度	20	稍差	18	稍差-	19	稍好	22
	临道路状况	20	稍好	22	稍好-	21	稍好	22
	合计	100	合计	101	合计	102	合计	107

个别因素修正：个别因素修正内容主要包括，装修等级标准、楼层、朝向、建筑结构及工程质量、新旧程度、面积及户型结构等。装修等级标准、楼层、建筑结构及工程质量、新旧程度、面积及户型结构等是影响住宅用房价值的主要个别因素。将待估房地产与可比实例的个别因素进行比较，个别因素量化修正率见下表。

因素类别	比较因素	待估 物业	可比实例					
			方直 珑湖湾东岸		方直 君御		升利悦湖会	
			比较	相对值	比较	相对值	比较	相对值
个别 因素	装修等级标准	20	稍差	18	稍差	18	稍差	18
	楼层、朝向	20	稍差	18	稍差	19	相同	20
	建筑结构及工程质量	20	相同	20	相同	20	相同	20
	新旧程度	20	相同	20	相同	20	相同	20
	面积及户型结构	20	相同	20	相同	20	相同	20
	合计	100	合计	96	合计	97	合计	98

各因素修正表如下：

交易实例	交易 单价 元/M ²	价格 指数	交易时 间修正	交易情 况修正	区域因 素修正	个别因素 修正	比准 价格 元/M ²	权重 系数
方直·珑湖湾东岸	7,800	1.06	1/100	100/100	100/101	100/96	8,527	1/3
方直·君御	7,800	1.06	1/100	100/100	100/104	100/97	8,357	1/3
升利悦湖会	8,500	1.06	1/100	100/100	100/107	100/98	8,592	1/3
待估物业						单位市价	8,490	

注：上表中，考虑到央筑花园二期的入市时间（约 2017 年）并参考金山湖片区房地产市场的发展趋势，取价格指数为 1.06。

据上表，央筑花园二期高层住宅预期可实现的市场单价为 8,490 元/ M²。

（b）酒店式商务公寓

“央筑花园”二期酒店式商务公寓规划建筑面积约 6.5 万 M²，其市场价值拟采用市场法评估。

（i）酒店式商务公寓典型物业调查

惠州的酒店式商务公寓从 2005 年开始起步，在经历几年的发展历程之后，逐步由最早的初级公寓形式向酒店式商务公寓发展，并呈现出多样化、特色化、高端化的发展趋势。



目前, 惠州酒店式商务公寓主要集中在江北 CBD 区, 且多表现为城市综合体, 拥有众多配套及服务。老城区与麦地新区主要表现为初级公寓形式, 相对而言整体品质较低。酒店式商务公寓的购买客户以珠三角及日韩为主, 外籍客户以日本、韩国、台湾人为主, 少量的欧美人。

富力丽港·银湾:位于江北沿江二路, 靠近惠州大道, 紧邻东江, 直通惠州大桥/东江大桥及合生大桥三大惠州主要交通大桥。物业类别包括住宅、酒店式商务公寓和写字楼、酒店, 由惠州富力房地产开发有限公司开发。项目占地 5.8 万 M², 建筑面积 29.3 万 M², 总户数 950 户。容积率 4.5, 绿化率 40%。

富力丽港中心公寓丽港银湾总建筑面积为 6.1 万 M², 为两幢板式建筑, 27 层, 功能为办公、酒店式商务公寓。公寓产品 54~62 M²。

综合体三层裙楼配套商业服务, 地下设置大型停车场。板式建筑令主要户型面向南面的东江和西湖景观。总平面一前一后, 布局合理。中间位置为甲级写字楼和国际著名的万豪国际集团旗下知名品牌万丽五星级酒店, 建筑面积约为 16 万 M², 为一幢近 200 米的超高层建筑。全部酒店房间充分利用双重景观资源, 可观东江和西湖美景。建筑内部 5—25 层为甲级写字楼, 26—48 层为五星级酒店, 26 层为酒店空中全景观大堂。周边配套有惠州一小、黄冈中学、丽日广场、工商银行、建设银行等, 公交线路: 6 路、16 路、26 路和 368 路。

华贸中心·铂金府:位于惠州市惠城区江北文昌一路 9 号。华贸中心为大型城市综合体(购物中心、写字楼、高档住宅), 由惠州华贸兴业房地产开发有限公司开发。项目占地 13.5 万 M², 总建筑面积 71 万 M², 总户数 1500 户。容积率 4.1, 绿

化率 35%。综合体包括一座购物中心：地下 2 层、地上 5 层，约 15 万 M²；两栋写字楼（华茂大厦）：塔楼成 90 度围合为 L 形；六栋住宅公寓：华贸铂金府公寓总建筑面积约 40 万平方米，总户数约 1500 户，最高 48 层，檐高 152 米，是惠州第一个超高层城市观景豪宅。

华贸中心周边拥有市图书馆、市体育馆、会展中心、市政府、文化艺术中心、科技馆、博物馆、市民乐园、全民健身中心、会议中心等众多市政场馆，工、农、建、中、交等大型银行分行和网点。立体化交通网络：地铁 1 号线与惠莞城际轨道交汇于体育公园站直接通达；惠州大道、云山西路、文昌一路等众多市政干道环绕；2、5、10、11、16、18、24、25、29、301、302、388 路等十多条公交线路经过本项目。

佳兆业中心（一期）：位于惠州市惠城区惠州大道 9 号（即江北 18 号小区 5# 地块），西距市政府仅约 300 米，南邻凯宾斯基酒店。占地 1.2 万 M²，建筑面积 10.83 万 M²，采用 U 形规划布局，A、B、C、D 四座塔楼沿街布置，赢得良好的景观朝向和采光通风效果。1-2 层为裙楼集中商业，目前已引入大型品牌超市。3 层为现代东南亚风情的架空层园林及泛会所，设有水景、草地、灌木、鹅卵石路、休息亭和健身区等，以不规划的直线分成不同区域，绿化层次多样，感官享受丰富。4-29 层为公寓，分四栋塔楼，共计 1267 套，约 7.75 万 M²。周边配套有市政府、公安局、交通局、中国电信、中国邮政、中国移动、财政局、国土局、广播电视局等。片区公交路网比较完善，项目通往各个片区均十分便捷，有 7 路、5 路、8 路、18 路、13 路、17 路、26 路、29 路等 10 余条公交线路经过本项目。

（ii）评估测算

本公司评估人员在搜集交易实例的基础上，决定选用上述可比案例的交易价格作为可比交易实例，简要信息如下表所示：

交易实例	名称	用途	交易情况	交易单价	交易日期	建筑面积
实例一	富力丽港中心·银湾	公寓	正常	12,500	2014/2/1	54~62
实例二	华贸中心·铂金府	公寓	正常	13,000	2012/10/25	33~83
实例三	惠州佳兆业中心	公寓	正常	11,000	2014/3/6	41~43

区域因素及个别因素量化修正率如下：

因素类别	比较因素	待估物业	可比实例					
			富力丽港中心		华贸中心		佳兆业中心	
			比较	相对值	比较	相对值	比较	相对值
区域因素	区域定位或级差	20	好	32	好	35	好	30
	交通便捷程度	20	较好	25	好	30	好-	27
	环境、景观	20	较好-	24	稍差-	19	稍差+	17
	公共配套设施完备程度	20	稍好	22	较好-	24	稍好+	23
	临道路状况	20	稍好-	21	稍好	22	稍差-	19
	合计	100	合计	124	合计	130	合计	116
个别因素	装修等级标准	20	相同	20	相同	20	相同	20
	楼层、朝向	20	稍好+	23	稍好	22	稍差	18
	建筑结构及工程质量	20	相同	20	相同	20	相同	20
	新旧程度	20	稍差	18	稍差-	19	稍差-	19
	面积及户型结构	20	相同	20	相同	20	相同	20
	合计	100	合计	101	合计	101	合计	97

各因素修正表如下：

交易实例	交易单价 元/M ²	价格指数	交易时间修正	交易情况修正	区域因素修正	个别因素修正	比准价格 元/M ²	权重系数
富力丽港中心	12,500	1.06	1/100	100/100	100/124	100/101	10,580	1/3
华贸中心	13,000	1.06	1/100	100/100	100/130	100/101	10,495	1/3
佳兆业中心	11,000	1.06	1/100	100/100	100/116	100/97	10,363	1/3
待估物业						单位市价	10,480	

据上表，央筑花园二期酒店式商务公寓预期可实现的市场单价为 10,480 元/M²。

(c) 商业物业

央筑花园二期商业物业包括沿街商铺（首层）0.5 万 M²、特色商业 2.92 万 M²，合计 3.42 万 M²，其规划产品结构如下表所示：

项目名称			面积 M ²
计容建筑面积			34,200.00
其中	特色商业		29,200.00
	其中	负一层超市	5,000.00
		一层综合商业	11,100.00
		二、三层风情商业街	13,100.00
	沿街商铺（D 组团底层商铺）		5,000.00

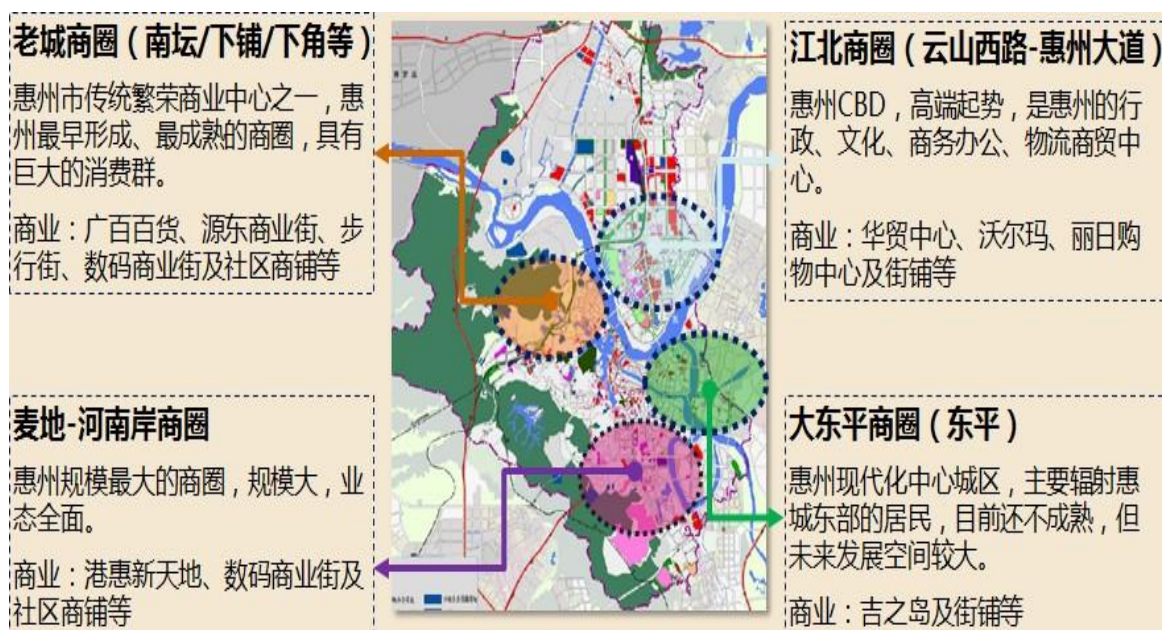
根据「昊恒地产」的规划和设计方案，特色商业街拟以深圳欢乐海岸为蓝本，首创国际级情景式滨水商业，成为惠州最有体验感的休闲购物场。项目将依托金山

湖公园为城市居民提供游览、观赏、休憩、健身及交往等活动场所的功能，充分利用自然生态型的滨江景观岸线，整合零售、餐饮、娱乐、办公、公寓、酒店、湿地公园等多元业态，凭借“临水独栋+外摆空间+下沉广场”的开放式空间组合，推行商业+娱乐+文化+旅游+生态的全新商业模式。

对该等商业物业开发完成后可能实现的市场价值，考虑到惠州商业房地产的市场格局和目前的发展阶段及趋势，结合金山湖片区的规划和「昊恒地产」对特色商业街的定位，我们未能获取或调查到与之相关或具有替代性的交易案例或资料，因此不宜采用市场法评估；鉴于本地商业地产的购买者大多数是将其作为一种稳定型、投资回报率较高的投资工具，对商业物业的市场价值，本次评估拟采用收益法。

（i）惠州商圈及商铺租售价格调查

惠州商圈格局如下图所示：



老城商圈：包括西湖、南坛、下埔、下角等。

西湖商圈以 1998 年建成的惠州商业步行街为核心，半径 500 米范围内，主力大卖场有：丽日购物广场西湖店；专业店有：中域电讯，TCL 惠州旗舰店等；商业街有惠州步行街，水门商业街等，属于惠州的老商业街区。由于比邻西湖，AAAA 景区近在咫尺，相当一部分的游客也成为了顾客。上世纪八九十年代，由于西湖边的商业空间拓展的局限性，商铺的发展一直沿着环城西路向着南坛、下埔方向迅速延伸。至此，南坛-下埔商圈（西堤路、惠沙堤一路、南坛西路、南坛东路、下埔路）形成，构成惠州传统商业中心之一。

老城商圈成熟较早，整体形象不高，无法满足高端客户需求，发展受限。该商圈街铺（住宅底商）市场租金悬殊较大，多为分割出租，高租金集中于步行街（110～500 元/月/ M²），平均租金约在 210 元左右；丽日购物广场路段商铺约在 150 元/月/ M²左右；靠近下角中路及下角东路商铺租金约在 80 元/月/ M²；广百及数码街道附近街道铺租约为 125-140 元/月/ M²，业态主要为餐饮及娱乐，铺面面积以 100 M² 以上居多。

麦地-河南岸商圈：商业类型齐全，以百货为主，“超市+百货+商场”形式结合，汇集主题商场、专业市场及商业步行街等，分布于麦地路、麦地南路、石湖路、麦地东路、新岸路、演达一路、花边岭广场一带，可细分为麦地商圈、花边岭商圈、港惠商圈和三环南四个子商圈。

①麦地商圈由人人乐超市、旺达数码城、女人世界购物广场、利物浦广场、苏宁电器、名城家居等大型集中商业以及麦地路、新岸路、南三街等街铺商业共同组成，消费群体主要为中低层家庭和大众消费。

②花边岭商圈以天虹购物商厦为核心，加之金銓酒店、隆生商业广场、麦岸路、麦兴路、麦科特大道等商街，消费群体锁定为惠州中高阶层白领、上班一族、追求年轻时尚感的小资消费群。

③港惠商圈以沃尔玛为主力店的港惠中心以及周边爱琴海家居、路路通家具城、麦地东路、花边南路等商业街铺组成，消费群体档次偏中高，定位年轻时尚路线，小资消费群。

④三环南商圈以家居建材为主题，包含幸福家居、金海马、百安居、灯具城、万饰城等。

商铺租金方面：人人乐路段住宅底商平均为 165 元/月/ M²；港惠路段商业街卖场租金为 200-250 元左右（街铺 250-300 元），其余住宅底商铺租约在 100-180 元/月/ M²左右；三环南及其以南为家居建材配套，月租金平均为 60 元左右。

江北商圈（云山西路-惠州大道）：惠州的 CBD，是惠州的行政、文化、商务办公、物流商贸中心。惠州副市级商业中心，正处于如火如荼的开发建设中，商铺未来升值潜力高。拥有大批高尚住宅、五星级酒店、地标性写字楼。

其大型零售商业项目包括丽日购物广场（1.2 万 M²，4 层）、新世纪购物广场（3 万 M²，1 层）、金宝购物广场（0.5 万 M²，2 层）、华贸购物中心（15 万 M²，地下 2

层、地上 5 层）和佳兆业商业中心（11 万 M^2 ，下沉式商业广场、六层裙楼商业、一期公寓一层底商）。江北商圈起点高，购物环境好，但相对缺少专业店和商业街。

商铺租金方面：富力丽港中心公寓底商约在 140 元/月/ M^2 ；佳兆业中心一期公寓底商为 205 元/月/ M^2 ；其余临街住宅底商约在 60-150 元/月/ M^2 ；江北 CBD 核心区，如凯宾斯基酒店（商业面积 2.5 万 M^2 ，1-5 层）、德威大厦（商业面积 0.96 万 M^2 ，1-3 层）、东江湾 KING 首领（商业面积 1.5 万 M^2 ，1-5 层）和中信时代广场（商业面积 1.58 万 M^2 ，1-3 层），其裙楼租赁价格一层约在 250~300 元/月/ M^2 ，二层约在 180 元/月/ M^2 ，三层多为 150 元/月/ M^2 ，进驻业态多属商务配套。

大东平商圈：惠州未来的现代化中心城区。按照政府的规划，东平片区将发展为以居住为主的现代都市家园。东湖花园、荷兰水乡、颐景花园、长湖苑、东方威尼斯、金典花园、阳光 100 等大盘不断面世，其潜在消费力及经济辐射力十分强劲。沿东湖西路分布的吉之岛、荷兰水乡 6 条商业街、佳乐百货等集中商业构成现有商业组合。

目前东平大道段（隆生半岛广场—吉之岛）临街首层商铺报价约在 30,000~35,000 元/ M^2 ，市场租金介于 170~230 元/月/ M^2 ；荷兰水乡周边沿街商铺报价在 25,000~40,000 元/ M^2 。

（ii）评估测算

惠州城市商圈在 2005-2008 年之前的竞争，主要是以天虹、西湖丽日等传统百货为主，2008 年以后华贸中心、港惠新天地、吉之岛的出现，带来了购物中心这一全新的商业业态。在近三至五年的时间里，惠城区先后出现了四大购物中心：河南岸港惠新天地、东平隆生半岛广场、江北华贸中心、江北佳兆业中心。这些和原有的西湖丽日购物广场、江北丽日购物广场、花边岭隆生商业广场、世贸中心等构成了惠州购物中心的全新格局。公开的信息显示，惠城区未来几年至少还有三到五家新的大型购物中心项目将浮出水面。随着购物中心接连而至，原本就竞争激烈的惠州购物中心领域，生物链日益紧张。

由于惠城区商业业态布局密集，人口增量赶不上商业业态增幅，迫使商家寻找差异化生存的道路。而购物中心现状都集中在城市交通便捷的繁华区，在一些配套不足急而需要城市综合体的地方又往往没有。

考虑本项目周边住宅开发量的规模效应，家庭消费群体及商务群体对品质化、

家庭对儿童教育、休闲娱乐化生活的需求，结合「昊恒地产」规划和设计方案所体现的建筑创新、业态创新和消费观念创新，金山湖公园所承载的城市居民游览、观赏、休憩、健身及公共社交活动功能，采用收益法评估商业房地产市场价值的过程如下：

1) 沿街商铺市场价值

a) 估算租金收益

从央筑花园二期的平面布局看，D 区住宅底商将与特色商业街一道共同打造新型的区级商业集群，而不再是单纯的社区配套。

根据评估人员的市场调查，考虑该物业所处区位及其竞争环境、沿街长度和临路情况、中央花园总体商业体量和景观资源，停车位配置情况，参考同类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 3 月，租金水平为 150 元/ m²·月；2017 年 3 月至 2020 年年底约 4 年内，为市场培育期，平均空置率（考虑租约期限外适当的免租期、招租时限以及周期性或不定期对房地产进行改造装修对房屋租赁收益的影响）取 35%；业态相对稳定和成熟的 2021 年起，其市场租金较本项目入市时增加 30%，取 195 元/ m²·月，其后至 2030 年的 10 年内，根据沿街商业地产的一般规律，月租金标准在上年的基础上平均递增 8%，空置率取 8%；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 2030 年保持一致，空置率取 5%。

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 7%

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

269.88 元/ m²，2031 年以后的月租金为 418.30 元/ m²。

b) 估算房地产运营费用

被评估房地产对外租赁时，主要产生的运营费用包括房产税、营业税及教育附加费、维修费、管理费、保险费等，根据惠州市房地产出租的相关规定并参照评估基准日类似房地产的一般费用水平确定。其中：

税费：房产税为有效毛租金收入的 12%，营业税税率为 5%，城市维护建设税税率为 7%，教育费附加 3%，地方教育附加 2%，印花税税率为 0.05%。

维修费、保险费：根据物业管理行业惯例以及保险行业收费惯例，分别取租金收入的 0.5%和0.1%。

经营管理费：取业态稳定期租金收入的 2%，约 60 元/ m²·年。

土地使用税：根据惠州市地方税务局《惠州市城镇土地使用税年税额调整方案》，被评估房地产所处地域所载年征收标准为：土地面积×10.5 元/m²。

c) 收益年限的确定

该房地产所占用的土地使用权终止日期为 2051 年 12 月 12 日。自计划运营时点 2017 年 3 月起算，剩余土地使用年限 34.75 年为其收益年限。

d) 选用适当的折现率

折现率采用安全利率加风险调整值法确定。即：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

本次评估以同花顺提供的 2014 年 2 月 28 日 10 年偿债期的中国固定利率国债到期收益率 4.0815%作为无风险报酬率。考虑到该项目的区位优势，风险报酬率取 3%，折现率取 7%。

e) 评估计算

具体计算过程如下表所示:

金额单位: 人民币元

项目或计算内容	代号	计算基础或公式	比率	数值		
建筑面积(m ²)	S _B			5,000.00		
用地面积(m ²)	S _L			1,904.48		
收益年限(年)	n			3.83	10.00	21.00
	n1	评估基准日/ 租赁开始日		2017/2/28	2021/1/1	2031/1/1
	n2	租约截止日/ 收益分段日/ 收益到期日		2020/12/31	2030/12/31	2051/12/12
折现率	r	安全值	4.08%	合计	7.08%	
		风险值	3.00%	取值	7.00%	
分段年有效毛收入(元/m ²)	R _e	$R_e = R_g \times (1 - \alpha)$			1,170.00	2,979.46
年潜在毛收入(元/m ²)	R _g	$R_g = R_u \times 12$			1,800.00	3,238.54
月租金(元/m ²)	R _u				150.00	269.88
租金递增(减)率	β			8.00%		
空置率	α				35.00%	8.00%
年运营费用(元/m ²)	C	$C = \sum C_i, i=1, 2, 3, \dots, 9$			277.53	607.76
城市房产税(元/m ²)	C ₁	有效毛租金收入 $\times 12\%$		12.00%	140.40	357.54
营业税(元/m ²)	C ₂	年有效毛收入		5.00%	58.50	148.97
城建税及教育附加	C ₃	营业税		12.00%	7.02	17.88
印花税(元/m ²)	C ₄	年有效毛收入		0.05%	0.59	1.49
维修费(元/m ²)	C ₅	年有效毛收入		0.50%	5.85	14.90
保险费(元/m ²)	C ₆	年有效毛收入		0.10%	1.17	2.98
土地使用税(元/m ²)	C ₇	土地面积		10.50	4.00	4.00
经营管理费(元/m ²)	C ₈	年有效毛收入			60.00	60.00
分段年净收益(元/m ²)	A	$A = R_e - C$			892.47	2,371.70
分段收益单价(元/m ²)	Pa	$P = A \times [1 - (1 + r)^{-n}] \div r$			2,913.00	16,560.00
分段评估单价(元/m ²)					2,913.00	12,776.81
评估单价(元/m ²)	P				32,080.00	

据上表，沿街商铺（首层）物业评估单价为 32,080 元/ M^2 。

2) 特色商业街的市场价值

同理测算，特色商业街负一层（超市）评估单价为 5,900 元/ M^2 ；首层综合商业评估单价为 32,820 元/ M^2 ；二、三层风情街评估单价为 22,830 元/ M^2 。

其中：负一层超市项目计划运营时点 2017 年 3 月，租金水平取 45 元/ $m^2 \cdot$ 月；2017 年 3 月至 2018 年年底约 2 年内，为市场调整期，平均空置率取 15%；业态相对稳定和成熟的 2019 年起，至 2028 年的 10 年内，月租金标准在上年的基础上平均递增 2%，空置率取 5%；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 2028 年保持一致，空置率取 3%。

首层综合商业项目计划运营时点 2017 年 3 月，租金水平取 220 元/ $m^2 \cdot$ 月；2017 年 3 月至 2020 年年底约 4 年内，为市场调整期，平均空置率取 35%；业态相对稳定和成熟的 2021 年起，其市场租金较本项目入市时增加 25%，取 280 元/ $m^2 \cdot$ 月，其后至 2030 年的 10 年内，月租金标准在上年的基础上平均递增 5%，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 2030 年保持一致，空置率取 5%。

二、三层风情街项目计划运营时点 2017 年 3 月，租金水平取 190 元/ $m^2 \cdot$ 月；2017 年 3 月至 2020 年年底约 4 年内，为市场调整期，平均空置率取 35%；业态相对稳定和成熟的 2021 年起，其市场租金较本项目入市时增加 25%，取 240 元/ $m^2 \cdot$ 月，其后至 2030 年的 10 年内，月租金标准在上年的基础上平均递增 5%，空置率取 12%；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 2030 年保持一致，空置率取 8%。

(d) 办公写字楼

惠州真正的写字楼市场是从 2003 年开始，2003 年以前，惠州没有纯正的写字楼，市场上的办公物业大都是由其它功能物业转变而成，写字楼的功能处于非常原始的状态。随着中海壳牌等大企业的进驻惠州，直接刺激写字楼物业的发展，2003 年，惠州第一个定位为商务写字楼的项目——华阳大厦面世，开启了惠州纯商务写字楼的先河。随后，惠州的写字楼如雨后春笋般出现，而且逐渐向多功能、现代化、智能化发展，写字楼的办公理念、设计理念、服务理念等都得到较好的诠释。

目前惠州写字楼主要有两个集中带：一个是市区江北市行政中心周围，一个是

花边岭广场附近。

最近几年江北推出的写字楼数量众多，如中信城市时代、德威大厦、凯宾斯基酒店写字楼、大隆广场、富力丽港中心、华贸中心等，还有佳兆业中心二三期写字楼、大隆财富广场等项目；其中，中信城市时代、德威大厦、凯宾斯基酒店写字楼、佳兆业中心写字楼等高端写字楼项目集中在很小的范围内。江北写字楼不仅数量多，规格也是全市最高的，其中华贸中心写字楼华贸大厦和佳兆业中心写字楼都属于高端城市综合体的一部分，前者明确定位为 5A 智能写字楼，后者定位为超甲级写字楼。

花边岭广场最近两年出现的写字楼主要是曼哈顿广场和港惠新天地二期写字楼产品，除此之外还有世贸大厦、达利大厦、风尚国际等项目。

惠城区写字楼大多数的入市时间为 2009 年，项目的销售周期基本都在两年以上，从销售情况来看，各项目在经历 2008 年金融危机后也是稳中有升。2009~2010 年后价格出现反弹，各开发商已收回前期开发成本成了后期大幅度提价的主要原因。特别是江北写字楼，鉴于项目所在区域地块稀缺，开始有捂盘惜售，或不追求销售速度，追求销售单价的局面出现。

虽然过去三四年惠州写字楼产品扎堆上市，但除 2012 年华贸大厦有较大体量外，惠城区并没有成规模的写字楼项目推出，一些规划推出写字楼的项目进展缓慢，有的则处于停滞状况。据业内人士分析，惠州目前的产业依然是以电子及化工两个产业为主，企业工业化导致重点企业多分布在边远郊区，且自身大多数有厂房作为办公地点，对写字楼的需求较小；而惠城区内大部分企业规模小，再加上前期已有大量写字楼开发，且出租情况都不是很理想，因此，开发成本大及收益慢成了写字楼产品开发停滞的主要原因。

参考深圳、东莞的成长轨迹，惠州写字楼市场目前仍是孕育阶段，随着区域环境的成熟，写字楼应该还有更多的升值空间，但目前的矛盾是区域发展迅速带来的商业升值潜力与本地企业购买力暂时低下的矛盾。

对写字楼物业预期可能实现的市场价值，本次评估拟同时采用市场法和收益法。

(i) 写字楼典型物业调查

富力丽港·国际中心：富力国际中心包括甲级写字楼和国际著名的万豪国际集团旗下知名品牌万丽五星级酒店。共 48 层高，198 米，全玻璃幕墙现代风格，两侧采用风帆式设计，平面采用菱形布局，江景单位超过 80%。在建筑标准上，楼体外

墙采用 Low-e 双层中空玻璃（隔音、防热等）、铝板及石材幕墙、设置 17 米挑高豪华大堂、标准层 4 米层高、11 部永磁高速电梯和全天候中央空调系统、5A 级智能化管理系统等，配备 970 个地下停车位。该项目于 2009 年 9 月开盘，开盘价格约在 10,000 元 / M²，目前二手房成交价在 16,000~20,000 元 / M² 左右，市场租金介于 50~85 元/月/ M²。

华贸中心·华贸大厦：华贸写字楼总建筑面积约 16 万 M²（地上 12.6 万 M²、地下 3.73 万 M²），定位于国际水准 CBD 金融中心的 5A 智能写字楼，由 35 层和 28 层的两栋超高层构成，办公面积分别为 4.94 万 M² 和 6.35 万 M²。两栋塔楼成 90 度围合为 L 形，在写字楼南侧形成一个相对独立的花园式入口广场，同时，两栋塔楼的裙房巧妙衔接构成一个两层高度的城市开放型空间。

华贸写字楼通过 9 米宽柱距、10 米短进深，自由分割布局的方正办公空间设计，营造高效办公环境。该物业以中空 LOW-E 玻璃幕墙、每栋 12-14 部高速客用电梯、标准层 4 米、大堂约 11.2 米、标准层 2,200 M²、欧 8 标准的 VAV 变频中央空调系统、综合布线系统、双路供电并设置备用发电机组、专属车位 588 个，打造粤东乃至整个珠三角地区高端企业办公场所。该项目于 2011 年 6 月开盘，目前二手房成交价在 18,000~19,000 元 / M² 左右。

曼哈顿广场：位于惠城花边岭 9 号小区，地处演达路与新岸路的交界位置。该物业由一栋 28 层高的高层建筑组成，其中裙楼 5 层，地下 3，楼层高 99.85 米，加顶部皇冠总高超 110M，占地面积 0.4 万 M²，建筑面积 4.17 万 M²，总户数 483 户，容积率 10.1，绿化率 20%。曼哈顿广场标准层平面由三个长度不一的椭圆形平面组合而成，每套单位基本户型以 8.3 米进深及 4.0 米开间为主，结合椭圆的端部房间组合出多种户型。三角形中心布置交通核心筒，其中包括 5 台供写字楼用户使用的电梯，低层商业包括 5 部商业用的电梯。

该项目于 2009 年 9 月开盘，开盘价格约在 7,500 元 / M²，目前二手房成交价在 11,500 元 / M² 左右，市场租金介于 45~60 元/月/ M²。

（ii）评估测算

1) 市场法

本公司评估人员在搜集交易实例的基础上，决定选用上述可比案例的交易价格作为可比交易实例，简要信息如下表所示：

交易实例	名称	用途	交易情况	交易单价	交易日期	建筑面积
实例一	富力国际中心	写字楼	正常	16,000	2014/3/10	150~280
实例二	华贸大厦	写字楼	正常	18,000	2014/1/14	200~350
实例三	曼哈顿广场	写字楼	正常	11,500	2014/2/20	40~1000

区域因素及个别因素量化修正率如下：

因素类别	比较因素	待估 物业	可比实例					
			富力国际中心		华贸大厦		曼哈顿广场	
			比较	相对值	比较	相对值	比较	相对值
区域因素	区域定位或级差	20	好	32	好	35	较好	25
	交通便捷程度	20	较好	25	好	29	好-	27
	环境、景观	20	较好-	24	稍差-	19	稍差+	17
	公共配套设施完备程度	20	稍好+	23	较好	25	较好-	24
	临道路状况	20	稍好-	21	稍好	22	稍差-	19
	合计	100	合计	125	合计	130	合计	112
个别因素	体量规模及装修	20	较好	25	好	30	稍差+	17
	楼层、朝向	20	稍好+	23	稍好	22	稍差+	17
	建筑结构及工程质量	20	相同	20	相同	20	相同	20
	新旧程度	20	稍差-	19	稍差-	19	较差-	16
	面积及户型结构	20	相同	20	相同	20	相同	20
	合计	100	合计	107	合计	111	合计	90

各因素修正表如下：

交易实例	交易单价 元/M ²	价格指数	交易时 间修正	交易情 况修正	区域因 素修正	个别因素 修正	比准价 格 元/M ²	权重 系数
富力国际中心	16,000	1.00	1/100	100/100	100/125	100/107	11,963	1/3
华贸大厦	18,000	1.00	1/100	100/100	100/130	100/111	12,474	1/3
曼哈顿广场	11,500	1.00	1/100	100/100	100/112	100/90	11,409	1/3
待估物业						单位市价	11,950	

据上表，采用市场法评估的央筑花园二期写字楼预期可实现的市场单价为11,950 元/ M²。

2) 收益法

收益法评估思路如前所述，计算过程如下表所示：

项目或计算内容	代号	计算基础或公式			比率	数值		
建筑面积(m ²)	S _b					70,000.00		
用地面积(m ²)	S _L					26,662.71		
购建总价(元)	C							
收益年限(年)	n					2.83	10	22.00
	n1	评估基准日/ 租赁开始日				2017/2/27	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	2051/12/12
折现率	r	安全值	4.08%	合计	6.58%			
		风险值	2.50%	取值	6.50%			
分段年有效毛收入(元/m ²)	R _e	$R_e = R_g \times (1 - \alpha)$				585.00	915.76	1,320.59
年潜在毛收入(元/m ²)	R _g	$R_g = R_a \times 12$				780.00	995.39	1,390.09
月租金(元/m ²)	R _a					65.00	82.95	115.84
租金递增(减)率	β				6.00%			
空置率	α					25.00%	8.00%	5.00%
年运营费用(元/m ²)	C	$C = \sum C_i, i=1, 2, 3, \dots, 9$				130.77	191.13	265.00
城市房产税(元/m ²)	C ₁	有效毛租金收入×12%			12.00%	70.20	109.89	158.47
营业税(元/m ²)	C ₂	年有效毛收入			5.00%	29.25	45.79	66.03
城建税及教育附加	C ₃	营业税			12.00%	3.51	5.49	7.92
印花税(元/m ²)	C ₄	年有效毛收入			0.05%	0.29	0.46	0.66
维修费(元/m ²)	C ₅	年有效毛收入			0.50%	2.93	4.58	6.60
保险费(元/m ²)	C ₆	年有效毛收入			0.10%	0.59	0.92	1.32
土地使用税(元/m ²)	C ₇	土地面积			10.50	4.00	4.00	4.00
经营管理费(元/m ²)	C ₈	年有效毛收入				20.00	20.00	20.00
分段年净收益(元/m ²)	A	$A = R_e - C$				454.23	724.63	1,055.59
分段收益单价(元/m ²)	Pa	$P = A \times [1 - (1+r)^{-n}] \div r$				1,142.00	5,178.00	12,176.00
分段评估单价(元/m ²)						1,142.00	4,331.83	5,455.03
评估单价(元/m ²)	P					10,930.00		

据上表，采用收益法评估的央筑花园二期写字楼预期可实现的市场单价为

10,930 元/ M²。

3) 评估结果

央筑花园二期写字楼预期可实现的市场单价采用市场法与收益法估值结果的平均值，即 11,400 元/ M²。

(e) 酒店及其他收益型物业

央筑花园二期收益型商业物业包括精品酒店 2.5 万 M²、电影院 0.4 万 M² 及相关地下停车位。该部分房产的主流运作方式是由开发商长期持有，其价值实现途径主要通过商业运营和物业管理。

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。

对影院资产及停车位收益价值的评估，与前述其他商业物业的估值思路相同，此处不再赘述。经测算，影院房地产的评估单价为 5,260 元/ M²。

经测算，商业地下停车位收益价值为 47,400 元/ 个；住宅及公寓地下停车位的收益价值为 100,500 元/ 个。根据相关方案估算，央筑花园二期住宅及公寓车位合计 1,710 个，商业车位 1,332 个，扣除其中的酒店车位 250 个，实际纳入估值的车位数量为 2,792 个（其中住宅 1,710 个，商业车位 1,082 个）。

就酒店房地产而言，我们认为，预期归属于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、财务费用、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）-财务费用-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

关于酒店房地产收益价值的估值思路与测算过程，详见「康威地产」有关资产评估说明。经测算，精品酒店的收益价值为 11,700 元/ M²。

(f) 开发完成后的房地产价值

根据上述测算结果，央筑花园二期开发完成后的房地产价值如下表所示：

序号	项目预计收入	可租售面积		租售单价		市场价值	
1	D1~D7 高层 销售	106,042.00	m²	8,490	元/m²	900,296,600	元
2	商业公寓 销售	65,000.00	m²	10,510	元/m²	683,150,000	元
3	办公写字楼 销售	70,000.00	m²	11,400	元/m²	798,000,000	元
5	负一层超市 销售	5,000.00	m²	5,900	元/m²	29,500,000	元
6	一层综合商业销售	11,100.00	m²	32,820	元/m²	364,302,000	元
7	二、三层风情商业街	13,100.00	m²	22,830	元/m²	299,073,000	元
8	酒店及配套 持有	25,000.00	m²	11,700	元/m²	292,500,000	元
9	电影院 持有	4,000.00	m²	5,260	元/m²	21,040,000	元
10	沿街商铺 销售	5,000.00		32,080	元/m²	160,400,000	元
11	物业管理用房	300.00	m²	-	元/m²	0	元
12	地下停车位	2,792	个	79,922	元/个	223,141,800	元
合计						3,771,403,400	元
其中:销售收入总值						3,234,721,600	元

(2) 续建开发成本

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	高层住宅	底层商铺	酒店式商务公寓	酒店及配套	电影院	特色商业	写字楼	计量单位
一	建筑面积	160,893	7,750	100,750	38,750	6,200	45,260	108,500	m²
1	其中：计容积率面积	106,342	5,000	65,000	25,000	4,000	29,200	70,000	m²
2	地下室面积	54,551	2,750	35,750	13,750	2,200	16,060	38,500	m²
二	成本内容	单位造价（建筑面积）							
1	建筑安装工程费	2,730	2,330	3,540	5,070	3,100	5,090	3,015	元/m²
1.1	建筑工程费用	1,450	1,450	1,550	1,550	1,550	1,850	1,600	元/m²
1.2	桩基工程费用	50	50	50	50	50	150	60	元/m²
1.3	基础土方	80	80	80	80	80	200	100	元/m²
1.4	一般水电安装	100	100	100	110	110	110	70	元/m²
1.5	消防、通讯、燃气、配电	200	150	180	220	220	200	180	元/m²
1.6	电梯	80	0	100	110	90	180	125	元/m²
1.7	空调工程	0	0	230	350	350	300	230	元/m²
1.8	装修及附属设备工程费	620	350	1,100	2,450	500	1,500	500	元/m²
1.9	室外配套	150	150	150	150	150	600	150	元/m²
三	总价	43,924	1,806	35,666	19,646	1,922	23,037	32,713	万元
	合计	158,713							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。

央筑花园二期开发成本估算结果如下：

(二)	建安工程费			3390.57	元/m ²	1,587,133,790	元
1	建筑工程费用			1554.57	元/m ²	727,698,350	元
2	桩基工程费用			61.99	元/m ²	29,016,150	元
3	基础土方			96.24	元/m ²	45,049,440	元
4	一般水电安装			94.97	元/m ²	44,457,400	元
5	消防通讯燃气配电			192.15	元/m ²	89,947,100	元
6	电梯			105.70	元/m ²	49,476,240	元
7	空调工程			165.43	元/m ²	77,438,000	元
8	装修及附属设备工程费			926.01	元/m ²	433,468,660	元
9	室外配套			193.51	元/m ²	90,582,450	元
(三)	前期费用	取价依据：		148.97	元/m ²	69,732,604	元
1	可行性研究费	按建安费的	0.29%	10.46	元/m ²	4,894,031	元
2	勘察设计费	按建安费的	2.70%	113.14	元/m ²	52,960,163	元
3	环境影响咨询费	按建安费的	0.04%	1.59	元/m ²	743,291	元
4	施工图预算费	按建安费的	0.28%	9.75	元/m ²	4,562,944	元
5	招投标费	按建安费的	0.10%	3.87	元/m ²	1,810,232	元
6	临时设施费	按建安费的	0.30%	10.17	元/m ²	4,761,944	元
(四)	其他费用	取价依据：		197.45	元/m ²	92,428,558	元
1	建设单位管理费	按建安费的	1.57%	53.24	元/m ²	24,922,830	元
2	工程建设监理费	按建安费的	1.02%	34.70	元/m ²	16,241,758	元
3	竣工图编制费	按建安费的	0.23%	7.80	元/m ²	3,649,956	元
5	其他	按建安费的	3.00%	101.72	元/m ²	47,614,014	元

截至评估基准日，「昊恒地产」就央筑花园二期已发生的工程成本（包括前期费用、其他开发成本和间接费用）合计为 3,381,770 元，则续建开发成本为 1,745,913,182 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：

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= 3,381,770 \times 6.15\% \times 2 + 1,745,913,182 \times 6.15\% \times 2/2 \\ &= 107,802,410 \text{ 元} \end{aligned}$$

（4）销售税金及费用

指房地产销售过程中所需支付的流转税（营业税、城市建设维护税、教育费附加、印花税和堤围费）以及销售费用（销售代理与广告等费用）。根据惠州市相关规定及房地产行业标准计算，详见后附的评估计算表。

（5）土地增值税

按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的相关规定计算。经测算，央筑花园二期土地增值额为 744,789,048 元，增值率为 29.91%，适用的税率为 30%，则应当缴纳的土地增值税为 223,436,714 元。

（6）投资利润

投资利润为开发项目建设工期内开发商应当取得的投资回报。其中：

对销售型房产及其停车位、幼儿园、会所等配套设施，根据同花顺提供的 2012 年度房地产开发行业上市公司的平均营业利润率（税前利润/营业收入）的中位数取值，即 20%。计算基数为开发完成后的房地产价值。

对酒店、影院等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。

（7）计算结果

按照上述测算方式，央筑花园二期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				468,103.00	m ²
1	D1~D7 高层				106,042.00	m ²
2	商业公寓				65,000.00	m ²
3	办公写字楼				70,000.00	m ²
4	负一层超市				5,000.00	m ²
5	一层综合商业				11,100.00	m ²
6	二、三层风情商业街				13,100.00	m ²
7	酒店及配套				25,000.00	m ²
8	电影院				4,000.00	m ²
9	沿街商铺				5,000.00	m ²
10	物业管理用房				300.00	m ²
	计入容积率的面积小计				304,542.00	m ²
11	地下停车位				3,042.00	个
	不计入容积率的面积				163,561	m ²

二	项目预计收入	可租售面积		租售单价		3,771,403,400	元
1	D1~D7 高层销售	106,042.00	m²	8,490	元/m²	900,296,600	元
2	商业公寓销售	65,000.00	m²	10,510	元/m²	683,150,000	元
3	办公写字楼销售	70,000.00	m²	11,400	元/m²	798,000,000	元
5	负一层超市销售	5,000.00	m²	5,900	元/m²	29,500,000	元
6	一层综合商业销售	11,100.00	m²	32,820	元/m²	364,302,000	元
7	二、三层风情商业街	13,100.00	m²	22,830	元/m²	299,073,000	元
8	酒店及配套持有	25,000.00	m²	11,700	元/m²	292,500,000	元
9	电影院持有	4,000.00	m²	5,260	元/m²	21,040,000	元
10	沿街商铺销售	5,000.00		32,080	元/m²	160,400,000	元
11	物业管理用房	300.00	m²	-	元/m²	0	元
12	地下停车位	2,792	个	79,922	元/个	223,141,800	元
	其中:销售收入总值					3,234,721,600	元
三	开发成本	取价依据:		4354.03	元/m²	2,038,134,893	元
(一)	土地成本			617.04	元/m²	288,839,942	元
1	地价			617.04	元/m²	288,839,942	元
(二)	建安工程费			3390.57	元/m²	1,587,133,790	元
1	建筑工程费用			1554.57	元/m²	727,698,350	元
2	桩基工程费用			61.99	元/m²	29,016,150	元
3	基础土方			96.24	元/m²	45,049,440	元
4	一般水电安装			94.97	元/m²	44,457,400	元
5	消防、通讯、燃气、配电			192.15	元/m²	89,947,100	元
6	电梯			105.70	元/m²	49,476,240	元
7	空调工程			165.43	元/m²	77,438,000	元
8	装修及附属设备工程费			926.01	元/m²	433,468,660	元
9	室外配套			193.51	元/m²	90,582,450	元
(三)	前期费用	取价依据:		148.97	元/m²	69,732,604	元
1	可行性研究费	按建安费的	0.29%	10.46	元/m²	4,894,031	元
2	勘察设计费	按建安费的	2.70%	113.14	元/m²	52,960,163	元
3	环境影响咨询费	按建安费的	0.04%	1.59	元/m²	743,291	元
4	施工图预算费	按建安费的	0.28%	9.75	元/m²	4,562,944	元
5	招投标费	按建安费的	0.10%	3.87	元/m²	1,810,232	元
6	临时设施费	按建安费的	0.30%	10.17	元/m²	4,761,944	元
(四)	其他费用	取价依据:		197.45	元/m²	92,428,558	元
1	建设单位管理费	按建安费的	1.57%	53.24	元/m²	24,922,830	元
2	建筑工程质量监督费	按建安费的	0.00%	-	元/m²	-	元
3	工程建设监理费	按建安费的	1.02%	34.70	元/m²	16,241,758	元
4	竣工图编制费	按建安费的	0.23%	7.80	元/m²	3,649,956	元
5	其他	按建安费的	3.00%	101.72	元/m²	47,614,014	元
	已投入的建筑成本					3,381,770	元
	已投入的总开发成本					319,054,755	元
	尚需投入的建筑成本					1,745,913,182	元
四	续建投资资金成本	开发成本*(1+利率)^(建设期/2)			6.15%	107,802,410	元
五	销售费用	按销售收入的	3.2%			103,970,400	元
六	销售税金	按销售收入的	5.73%			185,349,500	元

1	营业税	按销售收入的	5%			161,736,100	元
2	城市建设维护税	按营业税的	7%			11,321,500	元
3	教育费附加	按营业税的	5%			8,086,800	元
4	印花税	按销售收入的	0.05%			1,617,400	元
5	堤围费	按销售收入的	0.08%			2,587,800	元
七	土地增值税			税率	30%	223,436,714	元
八	投资利润	利润率				717,731,360	元
九	开发成本评估值					687,199,800	元

2、央筑花园一期

央筑花园一期主推产品为高层住宅、平墅和别墅，配设部分配套设施，目前已基本建设完成，尚未办理竣工结算，正处于展示、销售阶段。

一期占地面积 13.37 万 M²，计容积率建筑面积约 28.46 万 M²，容积率 2.13，建筑密度≤30%，绿化率≥30%。其中：规划高层住宅约 24.62 万 M²（计容积率面积，下同）、别墅（3 层）4,096M²、平墅 2.63 万 M²、商业会所 1,800M²、幼儿园 3,900M²及其他配套设施；设置地下停车位 2,750 个（住宅 2,730 个、别墅 20 个）。

根据「昊恒地产」提供的相关资料，高层住宅、别墅、平墅和商业会所等已落成建筑物（幼儿园尚未动工），其《房产面积测绘成果（预测）报告》中载明的测量面积与上表中对应项目的规划面积略有误差，总体差异率在 2%左右。测绘面积如下表所示：

项目	A 区高层	B 区高层	C 区别墅	E 区平墅	C 区会所	架空层及公用设施	配套公建	合计
测量面积 M ²	118,339.32	115,106.51	4,110.32	25,437.12	1,772.48	7,833.81	6,188.00	278,787.56
规划面积 M ²	284,598.00							
差异率	2.04%							

本次评估计算时，以测绘面积为基准估算可售房地产的销售收入。未考虑本地块（一期）测绘面积与规划面积之间的差额可能转入央筑花园二期或湾上花园以使整个中央花园项目满足规划许可要求对评估结果的影响。

根据惠州市房屋测绘所出具的《房产面积测绘成果（预测）报告》可以看出，A 组团可售面积为 118,339.32 M²、B 组团可售面积为 115,106.51 M²、E 组团可售面积为 25,437.12 M²、C 区别墅可售面积为 4,110.32 M²。A、B 组团测量计容积率面积与可售面积之间的差额，主要是未参与住宅面积分配的架空层和配套设施房屋。

(1) 开发完成后的房地产价值

(a) 高层住宅

根据「昊恒地产」提供的相关资料：央筑花园一期 A、B 组团高层住宅，可售建筑面积合计 23.34 万 M^2 ，于 2013 年 8 月 10 日正式开盘，截至评估基准日已销售 15.82 万 M^2 ，占可售面积的比例为 67.79%；按照「昊恒地产」拟定的销售价格、推广计划和营销方式，A、B 组团预期销售总额为 18.53 亿元，截至评估基准日已实现销售 12.5 亿元，占预期销售总额的比例为 67.47%；其中：A 组团可售建筑面积 11.83 万 M^2 ，销售均价 8,078.54 元/ M^2 ；B 组团可售建筑面积 11.51 万 M^2 ，销售均价 7,791.68 元/ M^2 。组团内部各栋高层住宅均价之间的价差源于楼宇临路状况、景观资源分配、通风朝向和户型结构等。

考虑央筑花园一期高层住宅的实际售卖情况，本次评估以「昊恒地产」拟定的销售市值作为该等物业预期可能实现的市场价值。

(b) 平墅

央筑花园一期平墅为 E 组团，其中 E1~E8 已建设完毕，E9 至 E12 尚未开工建设，每栋建筑面积均相同。根据目前的测绘结果，E1~E12 合计可售建筑面积 2.54 万 M^2 。截至评估基准日，平墅已销售 1.47 万 M^2 ，占预计可售面积的比例为 58%（占实际已建成面积的比例为 87%）；按照「昊恒地产」拟定的销售价格和推广计划，E 组团预期销售总额为 3.44 亿元，截至评估基准日已实现销售 1.94 亿元，占预期销售总额的比例为 56%（占实际已建成物业销售计划的比例为 84%）。平均销售单价为 13,541 元/ M^2 。

有鉴于此，本次评估对平墅物业按照「昊恒地产」拟定的销售市值作为预期可能实现的市场价值。

(c) 别墅

央筑花园一期别墅为 C 组团，目前已全部建成，截至评估基准日已销售两栋，平均销售单价为 20,850 元/ M^2 ，其中一栋存在非正常交易的折扣。对别墅预期可能实现的市场价值，本次评估采用市场法测算。

测算思路与评估方法参见前述央筑花园二期的有关评估说明。测算过程如下：

可比交易实例交易信息见下表：

交易实例	名称	位置	用途	交易情况	交易单价	交易日期	建筑面积	备注
实例一	龙湖湾	金山大道与惠沙堤二路交汇处	联排别墅	正常	14,667	2013/12/20	450.00	毛坯
实例二	中信凯旋城	金山大道奥林匹克中心	联排别墅	正常	15,680	2014/2/18	280.00	毛坯
实例三	奥林匹克花园英郡	江北新区惠博沿江公路金鸡管理区金鸡村东侧	联排别墅	正常	16,000	2014/2/17	191.00	精装修

区域因素及个别因素量化修正率如下：

因素类别	比较因素	待估物业	可比实例					
			龙湖湾		中信凯旋城		奥林匹克花园英郡	
			比较	相对值	比较	相对值	比较	相对值
区域因素	区域定位或级差	20	相同	20	稍差	18	较差-	16
	交通便捷程度	20	相同	20	稍差	18	稍差+	17
	环境、景观	20	稍差	18	稍差+	17	稍差+	17
	公共配套设施完备程度	20	稍差-	19	稍差	18	较差	15
	临道路状况	20	稍差	18	稍差	18	稍差	18
	合计	100	合计	95	合计	89	合计	83
个别因素	装修等级标准	20	稍差	18	相同	20	较好	25
	楼层、朝向	20	稍差	18	稍好-	21	稍好-	21
	建筑结构及工程质量	20	相同	20	相同	20	稍差-	19
	新旧程度	20	稍差	18	稍差+	17	较差-	16
	面积及户型结构	20	相同	20	稍差+	17	稍差+	17
	合计	100	合计	94	合计	95	合计	98

各因素修正表如下：

交易实例	交易单价 元/M ²	可比程度修正	交易时间修正	交易情况修正	区域因素修正	个别因素修正	比准价格 元/M ²	权重系数
龙湖湾	14,667	1.10	1/100	100/100	100/95	100/94	18,066	1/3
中信凯旋城	15,680	1.10	1/100	100/110	100/89	100/95	18,545	1/3
奥林匹克花园英郡	16,000	1.10	1/100	100/120	100/83	100/98	18,031	1/3
待估物业						单位市价	18,210	

注：上表中的参照案例均为联排别墅，考虑被评估资产的别墅形式，修正系数取 1.10。

据上表，别墅预期可能实现的市场单价为 18,210 元/ M²。

(d) 幼儿园、会所及其他收益型物业

央筑花园一期收益型商业物业包括商业会所 1,800M²、幼儿园 3,900M² 及相关地下停车位。采用收益法测算其收益价值，此处不再赘述。

经测算，商业会所收益单价为 8,430 元/ M²；幼儿园收益单价为 4,340 元/ M²。

(e) 开发完成后的房地产价值

根据上述测算结果，央筑花园一期开发完成后的房地产价值如下表所示：

二	项目预计收入	可租售面积		租售单价		市场价值	
1	A1~A7 高层	118,339.32	m ²	8,079	元/m ²	956,009,300	元
2	B1~B6 高层	115,106.51	m ²	7,792	元/m ²	896,873,000	元
3	C1~C4 独栋别墅	4,110.32	m ²	18,210	元/m ²	74,848,900	元
4	E1~E12 平墅	25,437.12	m ²	13,541	元/m ²	344,452,700	元
5	会所 C5 八号公馆 持有	1,772.48	m ²	8,430	元/m ²	14,942,000	元
6	幼儿园 持有	3,900.00	m ²	4,340	元/m ²	16,926,000	元
7	架空层及其他公用设施	7,833.81	m ²	-	元/m ²	0	元
8	配套公建	2,288.00	m ²		元/m ²	0	元
9	可租售地下停车位	2,730	个	100,500	元/个	274,365,000	元
	合计					2,578,416,900	
	其中:销售收入总值					2,272,183,900	元

(2) 续建开发成本

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「昊恒地产」提供的相关资料，央筑花园一期工程已建设项目的开发成本如下表所示（金额单位：人民币万元）

序号	项目	A 区高层	B 区高层	E 区平墅	C 区独栋别墅	C 区会所	合计
一	测量建筑面积	162,417.01	158,990.63	32,287.12	6,958.32	1,772.48	362,425.56
二	前期工程	1,768.29	1,522.19	424.13	137.70	137.80	3,990.12
三	建筑安装	44,241.56	43,137.89	10,848.63	2,471.14	3,339.55	104,038.77
1	建筑工程费用	23,487.36	23,035.84	5,024.50	1,241.03	283.60	53,072.32
2	桩基工程费用	851.56	847.57	268.37	146.25	23.00	2,136.74
3	基础土方	1,400.00	1,200.00	200.00	220.00	30.00	3,050.00
4	一般水电安装	1,618.48	1,582.16	308.50	66.82	17.72	3,593.68
5	消防、通讯、燃气、配电	3,119.93	3,350.48	569.73	166.20	51.29	7,257.64
6	电梯	1,294.20	1,294.20	990.00	86.32	33.64	3,698.36
7	空调工程	-			-	90.00	90.00
8	装修及附属设备工程费	9,905.38	9,363.16	2,131.92	414.31	1,807.25	23,622.03
9	室外配套	2,564.65	2,464.47	1,355.61	130.22	1,003.05	7,518.00
四	其他费用	2,259.21	2,214.88	440.92	102.23	14.43	5,031.68
五	总造价（不含利息）	48,269.07	46,874.96	11,713.68	2,711.07	3,491.79	113,060.57

注：上表中的建筑面积，包含计容积率面积和地下室面积两部分。

央筑花园一期中尚未建设的幼儿园项目，经测算其开发成本为 8,587,100.00 元，平均单价为 2,202 元/ M²。

截至评估基准日，「昊恒地产」就央筑花园一期已发生的工程成本（包括前期费用、其他开发成本和间接费用）合计为 981,074,630 元，则续建开发成本为：

$$(1,130,605,656 + 8,587,100.00) - 981,074,630 = 158,118,163 \text{ 元}$$

（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%；考虑该项目的形象进度，续建建设工期按 0.5 年计算，假设项目续建开发成本在剩余开发期内均匀投入，计息周期为建设期的 1/2；已投入的开发成本计息期为项目整个建设周期。则投资利息经计算为 32,094,880 元。

（4）销售税金及费用

指房地产销售过程中所需支付的流转税（营业税、城市建设维护税、教育费附加、印花税和堤围费）以及销售费用（销售代理与广告等费用）。根据惠州市相关规定及房地产行业标准计算（扣除已发生的销售费用），详见后附的评估计算表。

（5）土地增值税

按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的相关规定计算。经测算，央筑花园一期土地增值额为 228,224,515 元，适用的税率为 30%，则应当缴纳的土地增值税为 68,467,354 元。

（6）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。

考虑央筑花园一期中高层住宅、别墅产品的实际售卖情况，本次评估对截至评估基准日已销售的物业，其投资利润率取其预计收入的 2%；对基准日尚未销售的物业，其投资利润率取其预计收入的 10%；则高层住宅估算的留存收益（投资利润）约为预计收入的 5%，别墅房地产估算的留存收益约为预计收入的 6%。

（7）计算结果

按照上述测算方式，央筑花园一期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					368,613.56	m ²
1	A1~A7 高层					118,339.32	m ²
2	B1~B6 高层					115,106.51	m ²
3	C1~C4 独栋别墅					4,110.32	m ²
4	E1~E12 平墅					25,437.12	m ²
5	会所 C5 八号公馆					1,772.48	m ²
6	幼儿园					3,900.00	m ²
7	架空层及公用设施					7,833.81	m ²
8	配套公建					2,288.00	m ²
	计入容积率的面积小计					278,787.56	m ²
9	地下停车位					2,750	个
	不计入容积率的面积					89,826	m ²
二	项目预计收入	可租售面积		租售单价		2,578,416,900	元
1	A1~A7 高层	118,339.32	m ²	8,079	元/m ²	956,009,300	元
2	B1~B6 高层	115,106.51	m ²	7,792	元/m ²	896,873,000	元
3	C1~C4 独栋别墅	4,110.32	m ²	18,210	元/m ²	74,848,900	元
4	E1~E12 平墅	25,437.12	m ²	13,541	元/m ²	344,452,700	元
5	会所 C5 八号公馆持有	1,772.48	m ²	8,430	元/m ²	14,942,000	元
6	幼儿园持有	3,900.00	m ²	4,340	元/m ²	16,926,000	元
7	架空层及公用设施	7,833.81	m ²	-	元/m ²	0	元
8	配套公建	2,288.00	m ²	-	元/m ²	0	元
9	可租售地下停车位	2,730	个	100,500	元/个	274,365,000	元
	其中:销售收入总值					2,272,183,900	元
三	开发成本	取价依据:		3993.68	元/m ²	1,472,125,604	元
(一)	土地成本			908.84	元/m ²	332,932,811	元
1	地价			908.84	元/m ²	332,932,811	元
(二)	建安工程费			2861.46	元/m ²	1,048,226,666	元
1	建筑工程费用			1460.49	元/m ²	535,013,226	元
2	桩基工程费用			58.97	元/m ²	21,601,440	元
3	基础土方			84.00	元/m ²	30,773,000	元
4	一般水电安装			98.95	元/m ²	36,248,800	元
5	消防、通讯、燃气、配电			199.72	元/m ²	73,161,357	元
6	电梯			100.96	元/m ²	36,983,600	元
7	空调工程			2.46	元/m ²	900,000	元
8	装修及附属设备工程费			649.63	元/m ²	237,975,276	元
9	室外配套			206.29	元/m ²	75,569,968	元
(三)	前期费用	取价依据:		109.72	元/m ²	40,193,150	元
(四)	其他费用	取价依据:		84.00	元/m ²	50,772,977	元
	已投入的建筑成本					981,074,630	元
	已投入的总开发成本					1,400,580,382	元
	尚需投入的建筑成本					158,118,163	元
四	续建投资资金成本	开发成本* (1+利率) ~ (建设期/2)			6.15%	32,094,880	元
五	销售费用	按销售收入的	3.0%			33,724,500	元
六	销售税金	按销售收入的	5.73%			130,196,100	元
1	营业税	按销售收入的	5%			113,609,200	元

2	城市建设维护税	按营业税的	7%			7,952,600	元
3	教育费附加	按营业税的	5%			5,680,500	元
4	印花税	按销售收入的	0.05%			1,136,100	元
5	堤围费	按销售收入的	0.08%			1,817,700	元
七	土地增值税	增值额		税率	30%	68,467,354	元
八	投资利润	利润率				133,310,841	元
九	开发成本评估值					2,022,505,100	元

3、湾上花园

04 地块湾上花园，产品涉及高层住宅及其沿街商铺，联排别墅、独栋别墅和相关配套设施。项目占地面积 8.8 万 M²，计容积率建筑面积约 17.65 万 M²，容积率≤2.0，建筑密度≤30%，绿化率≥30%。其中：高层住宅 14.47 万 M²（计容积率面积，下同），别墅 1.82 万 M²，沿街商铺 0.9 万 M²（两层），幼儿园 3,900M²和其他配套设施；设置地下停车位 1,710 个（住宅 1,440 个、商业 90 个，别墅 180 个）。

评估思路与评估方法如前所述，计算过程如下表所示：

一	项目建成后的总建筑面积					272,481.00	m ²
1	6~8 栋高层					36,408.00	m ²
2	11~43 栋别墅 3 层					18,237.00	m ²
3	1、2、3、5 高层					78,367.00	m ²
4	9~10 栋高层					29,950.00	m ²
5	沿街商铺					9,000.00	m ²
6	物业管理用房					300.00	m ²
7	垃圾站					168.00	m ²
8	公厕					60.00	m ²
9	环卫工人休息室					60.00	m ²
10	幼儿园 4 栋					3,900.00	m ²
	计入容积率的面积小计					176,450.00	m ²
11	可租售地下停车位					1,530	个
	其中：住宅车位					1,440	个
	商业车位					90	个
	不计入容积率的面积					96,031	m ²
二	项目预计收入	可租售面积		租售单价		2,102,192,550	元
1	6~8 栋高层	36,408.00	m ²	9,210	元/m ²	335,317,680	元
2	11~43 栋别墅 3 层	18,237.00	m ²	20,900	元/m ²	381,153,300	元
3	1、2、3、5 高层	78,367.00	m ²	9,210	元/m ²	721,760,070	元
4	9~10 栋高层	29,950.00	m ²	9,210	元/m ²	275,839,500	元
5	沿街商铺	9,000.00	m ²	24,690	元/m ²	222,210,000	元
6	物业管理用房	300.00	m ²	-	元/m ²	0	元
7	垃圾站	168.00	m ²	-	元/m ²	0	元
8	公厕	60.00	m ²	-	元/m ²	0	元
9	环卫工人休息室	60.00	m ²	-	元/m ²	0	元

10	幼儿园 4 栋	3,900.00	m ²	4,340	元/m ²	16,926,000	元
11	可租售地下停车位	1,530	个	97,376	元/个	148,986,000	元
其中:销售收入总值						1,936,280,550	元
三	开发成本	取价依据:		3772.97	元/m ²	1,028,062,355	元
(一)	土地成本			661.80	元/m ²	180,328,999	元
1	地价			661.80	元/m ²	180,328,999	元
(二)	建安工程费			2854.99	元/m ²	777,930,770	元
1	建筑工程费用			1503.79	元/m ²	409,754,400	元
2	桩基工程费用			77.02	元/m ²	20,987,370	元
3	基础土方			121.86	元/m ²	33,203,730	元
4	一般水电安装			99.71	元/m ²	27,170,100	元
5	消防通讯燃气配电			203.60	元/m ²	55,476,130	元
6	电梯			83.40	元/m ²	22,725,490	元
7	空调工程			0.00	元/m ²	-	元
8	装修及附属设备工程费			604.56	元/m ²	164,732,010	元
9	室外配套			161.04	元/m ²	43,881,540	元
(三)	前期费用	取价依据:		99.34	元/m ²	27,067,598	元
1	可行性研究费	按建安费的	0.29%	6.39	元/m ²	1,741,201	元
2	勘察设计费	按建安费的	2.70%	73.28	元/m ²	19,967,282	元
3	环境影响咨询费	按建安费的	0.04%	1.02	元/m ²	278,698	元
4	施工图预算费	按建安费的	0.28%	7.72	元/m ²	2,102,659	元
5	招投标费	按建安费的	0.10%	2.36	元/m ²	643,966	元
6	临时设施费	按建安费的	0.30%	8.56	元/m ²	2,333,792	元
(四)	其他费用	取价依据:		156.84	元/m ²	42,734,988	元
1	建设单位管理费	按建安费的	1.57%	40.38	元/m ²	11,002,072	元
2	工程建设监理费	按建安费的	1.02%	24.64	元/m ²	6,713,628	元
3	竣工图编制费	按建安费的	0.23%	6.17	元/m ²	1,681,364	元
4	其他	按建安费的	3.00%	85.65	元/m ²	23,337,923	元
已投入的建筑成本						280,404,842	元
已投入的总开发成本						507,644,070	元
尚需投入的建筑成本						567,328,514	元
四	续建投资资金成本	开发成本*(1+利率) ⁿ (建设期/2)			6.15%	34,429,970	元
五	销售费用	按销售收入的	3.0%			58,088,400	元
六	销售税金	按销售收入的	5.73%			110,948,900	元
1	营业税	按销售收入的	5%			96,814,000	元
2	城市建设维护税	按营业税的	7%			6,777,000	元
3	教育费附加	按营业税的	5%			4,840,700	元
4	印花税	按销售收入的	0.05%			968,100	元
5	堤围费	按销售收入的	0.08%			1,549,000	元
七	土地增值税	增值额		税率	30%	146,655,177	元
八	投资利润	利润率	20%			420,438,510	元
九	开发成本评估值					764,303,100	元



(七) 存货—开发成本评估结果和增值原因

「昊恒地产」存货净额账面值 2,190,015,713.30 元，评估值 3,474,008,000.00 元，评估增值 1,283,992,286.70 元，增值率 58.63%

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) 房地产评估有关事项说明

央筑花园二期（地块编号：JSH-A03-05-01）截至评估基准日未动工建设，尚未办理《建筑工程规划许可证》。评估测算时，其地上建筑物所涉及的地下室面积主要根据有关规划指标载明的车位数量进行估算。实际建设方案若与估算不符，可能会对评估结果产生影响。



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「昊恒地产」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「昊恒地产」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：128,265.36万元。其中，资产总额账面值248,848.41万元，评估值377,279.46万元，评估增值128,431.05万元，增值率51.61%；负债总额账面值249,014.09万元，评估值249,014.09万元，评估增值0.00万元，增值率0.00%；净资产账面值-165.68万元，评估值128,265.36万元，评估增值128,431.04万元，增值率77,517.53%。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	244,184.42	372,583.65	128,399.23	52.58
非流动资产	4,663.99	4,695.81	31.82	0.68
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	101.66	133.47	31.81	31.29
无形资产	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	4,562.33	4,562.33	-	-
资产总计	248,848.41	377,279.46	128,431.05	51.61
流动负债	216,314.09	216,314.09	-	-
非流动负债	32,700.00	32,700.00	-	-
负债总计	249,014.09	249,014.09	-	-
净 资 产	-165.68	128,265.36	128,431.04	77,517.53

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
存货	128,399.23	58.63	房地产开发项目增值
设备类	31.81	31.29	经济耐用年限长于会计折旧年限
合 计	128,431.04		

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「昊恒地产」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。