

中广信评报字[2014]第 205 号

广东水电二局股份有限公司拟购买广州市增城区新塘镇广深大道西 1 号水电广场 A-1 商务中心 5、12 层房产，D-1 住宅楼 2、22、23 层房产以及 182 个配套车位所有权价值

评 估 报 告 书

评估机构名称：广东中广信资产评估有限公司

委托评估方：广东水电二局股份有限公司

开 发 商：广东省水电集团有限公司

报告提交日期：二〇一四年六月二十三日

目 录

注册资产评估师声明	2
评估报告书摘要	3
资产评估报告书正文	5
一、绪言	5
二、委托方、开发商及其他评估报告使用者	5
三、评估目的	7
四、评估范围及对象	7
五、评估基准日	9
六、价值类型及定义	9
七、评估依据	10
八、评估方法	11
九、评估过程	12
十、评估假设	13
十一、评估结论	14
十二、特别事项说明	15
十三、评估报告使用限制说明	16
十四、评估报告日	17
资产评估书备查文件目录	19

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

评估报告书摘要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文，本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解。

委托方：广东水电二局股份有限公司

开发商：广东省水电集团有限公司

评估目的：为委托方拟购买房产、车位所有权提供价值参考依据

评估对象：广东省水电集团有限公司开发的广州市增城区新塘镇广深大道西 1 号 1 幢水电广场 A-1 商务中心 5、12 层房产（预售许可证号：增城房预（网）字第 20130081 号），广州市增城区新塘镇广深大道西 1 号 6 幢 D-1 住宅楼 2、22、23 层房产（预售许可证号：增城房预（网）字第 20120389 号）以及水电广场负二层配套 182 个车位所有权

评估范围：广东省水电集团有限公司开发的广州市增城区新塘镇广深大道西 1 号 1 幢水电广场 A-1 商务中心 5、12 层房产（预售许可证号：增城房预（网）字第 20130081 号），广州市增城区新塘镇广深大道西 1 号 6 幢 D-1 住宅楼 2、22、23 层房产（预售许可证号：增城房预（网）字第 20120389 号）以及水电广场负二层配套 182 个车位

价值类型及其定义：市场价值

评估基准日：2014 年 6 月 18 日

主要评估方法：市场法

评估结论：

广东中广信资产评估有限公司通过市场法评估计算，广东水电二局股

份有限公司委托评估的广东省水电集团有限公司开发的广州市增城区新塘镇广深大道西 1 号 1 幢水电广场 A-1 商务中心 5、12 层房产（预售许可证号：增城房预（网）字第 20130081 号），广州市增城区新塘镇广深大道西 1 号 6 幢 D-1 住宅楼 2、22、23 层房产（预售许可证号：增城房预（网）字第 20120389 号）以及水电广场负二层配套 182 个车位所有权在 2014 年 6 月 18 日评估值为玖仟壹佰零叁万陆仟壹佰捌拾伍元整（¥91,036,185）。

特别事项说明：

由于委托方广东水电二局股份有限公司与开发商广东省水电集团有限公司存在关联关系，故此委托我公司对其拟购买的、由广东省水电集团有限公司开发的“广州市增城区新塘镇广深大道西 1 号 1 幢水电广场 A-1 商务中心 5、12 层房产，广州市增城区新塘镇广深大道西 1 号 6 幢 D-1 住宅楼 2、22、23 层房产以及水电广场负二层配套 182 个车位”的市场价值提供参考依据。我们的评估结论是按照相关准则要求，在特定环境下出具的专业意见，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

此次评估，我们没有直接取得广州市增城区新塘镇广深大道西 1 号 1 幢水电广场 A-1 商务中心 5、12 层房产，广州市增城区新塘镇广深大道西 1 号 6 幢 D-1 住宅楼 2、22、23 层房产以及水电广场负二层配套 182 个车位的公开发售价格信息，评估结论是通过搜集阳光家缘网站公布的信息，对周边相同或相似房地产近期成交价格比较的结果，属于房地产内在价值范畴，而实际交易价格确定由交易双方在遵守国家法律法规的基础上谈判而定，评估结论只是交易价格的参考因素之一。

中广信评报字[2014]第 205 号

资产评估报告书正文

一、绪言

广东中广信资产评估有限公司（以下简称本公司）接受广东水电二局股份有限公司委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对广东省水电集团有限公司开发的广州市增城区新塘镇广深大道西 1 号 1 幢水电广场 A-1 商务中心 5、12 层房产（预售许可证号：增城房预（网）字第 20130081 号），广州市增城区新塘镇广深大道西 1 号 6 幢 D-1 住宅楼 2、22、23 层房产（预售许可证号：增城房预（网）字第 20120389 号）以及水电广场负二层配套 182 个车位所有权进行了评估工作。本公司评估人员执行了必要的评估程序，对委托评估的资产在 2014 年 6 月 18 日所表现的市场价值作出了公允反映，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

二、委托方、开发商及其他评估报告使用者

（一）委托方：

公司名称：广东水电二局股份有限公司

注册地址：广州市天河区珠江新城华明路 9 号华普广场西塔 21 层

法定代表人：谢彦辉

注册资本：人民币陆亿零壹佰壹拾叁万壹仟零贰拾玖元

实收资本：人民币陆亿零壹佰壹拾叁万壹仟零贰拾玖元

公司类型：股份有限公司（上市）

营业执照注册号：440000000027515

成立日期：2001 年 12 月 27 日

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

（二）开发商：

公司名称：广东省水电集团有限公司

注册地址：广州市天河区珠江新城华明路 9 号华普广场西座 22 层

法定代表人：张远方

注册资本：人民币伍亿贰仟万元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

营业执照注册号：440000000039430

成立日期：1989 年 6 月 12 日

经营范围：

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

（三）委托方与开发商关系

开发商是委托方的母公司。

（四）委托方以外的其他评估报告使用者

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

除委托方以及国家法律、法规规定的评估报告使用者外，其他人等不得使用本报告。

三、评估目的

为委托方拟购买房产、车位所有权提供价值参考依据。

四、评估范围及对象

（一）评估对象

广东省水电集团有限公司开发的广州市增城区新塘镇广深大道西1号1幢水电广场 A-1 商务中心 5、12 层房产（预售许可证号：增城房预（网）字第 20130081 号），广州市增城区新塘镇广深大道西1号6幢 D-1 住宅楼 2、22、23 层房产（预售许可证号：增城房预（网）字第 20120389 号）以及水电广场负二层配套 182 个车位所有权。

（二）评估范围

广东省水电集团有限公司开发的广州市增城区新塘镇广深大道西1号1幢水电广场 A-1 商务中心 5、12 层房产（预售许可证号：增城房预（网）字第 20130081 号），广州市增城区新塘镇广深大道西1号6幢 D-1 住宅楼 2、22、23 层房产（预售许可证号：增城房预（网）字第 20120389 号）以及水电广场负二层配套 182 个车位。

（三）委估房产位于广州市增城区广深大道西 1 号水电广场，由广东省水电集团有限公司开发建设，所在土地（国有土地使用证号：增国用（2009）第 B0401764 号）属于广东省水电集团有限公司所有。A-1 商务中心 5、12 层建筑面积合计 2,774.37 平方米（详见评估明细表），属于办公用房，钢筋混凝土结构。A-1 商务中心位于在建的水电广场西北角，北临 107 国道，西面是其他商业物业，南面为广东省水电集团有限公司的物业，东面是在建的水电广场其他商务楼。A-1 商务中心于 2011 年 11 月封顶，外部和内部公共部分装修已完成，未取得房产证，但已取得商品房预售许可证，5、12 层小部分房间已完成简单装修，大部分房间尚未铺设地板和天花。

D-1 住宅楼 2、22、23 层建筑建筑面积合计 3,451.02 平方米（详见评估明细表），属于住宅用房，钢筋混凝土结构。D-1 住宅楼位于在建的水电广场南面，北面和东面是在建的水电广场其他商务楼，西面为广东省水电集团有限公司的物业，南临广东省水电集团有限公司大院的小区道路。D-1 住宅楼 2、22、23 层已完成装修并投入使用，未取得房产证，但已取得商品房预售许可证，其中 22、23 层现作为招待所使用，2 层现闲置。

182 个配套车位位于 A-1 商务中心负二层，工程和装修已完成，但尚未

划分区域，未取得房地产权证。根据原增城市城乡规划局《关于原则同意广东省水电集团有限公司水电城项目修建性详细规划调整方案的复函》（增规批〔2011〕94号）的规划，车位按照40平方米/个配套，按照委托方所有和拟购置房产的建筑面积计算可分配182个车位。

序号	建筑物名称	结构	计量单位	数量
1	A-1 商务中心 12 层	框架	m ²	1,390.36
2	A-1 商务中心 5 层	框架	m ²	1,384.01
3	D-1 住宅楼 2 层	框架	m ²	1,150.34
4	D-1 住宅楼 22 层	框架	m ²	1,150.34
5	D-1 住宅楼 23 层	框架	m ²	1,150.34
6	A-1 商务中心 4 层配车位	框架	个	16
7	A-1 商务中心 5 层配车位	框架	个	18
8	A-1 商务中心 12 层配车位	框架	个	13
9	A-1 商务中心 13-20 层配车位	框架	个	75
10	D-1 住宅配车位	框架	个	60

五、评估基准日

资产评估是对某一时点的资产及负债状况提出价值结论，为使评估基准日与评估目的实现日尽量接近，委托方根据实际情况选择2014年6月18日作为评估基准日。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价值的确定、评估参数的选取等，均以该日之外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价值标准。

六、价值类型及定义

根据本次评估的评估目的和评估对象的具体情况，本次评估结果的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，对在评估基准日进行正常公平交易中，某项资产应当进行交

易的价值估计数额。

七、评估依据

在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）行为依据

委托方与我公司共同签订的《评估业务约定书》。

（二）法规依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》及《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 3、其他有关法律、法规、通知文件等。

（三）准则依据

- 1、财政部财企[2004]20号（关于印发《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》的通知）；
- 2、中评协[2007]189号中国资产评估协会关于印发《资产评估准则——评估报告》等7项资产评估准则的通知；
- 3、《评估准则——资产评估价值类型指导意见》；
- 4、《评估准则——不动产》；
- 5、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》。

（四）产权依据

- 1、委托方及开发商营业执照；
- 2、开发商提供的商品房预售许可证、国有土地使用权证；

3、开发商提供建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证；

4、其他与委估房产有关的证明资料。

（五）取价依据

1、开发商提供的委托评估房产所属项目规划总平面图；

2、委托方提供的委托评估房产建筑面积测绘报告；

3、原增城市城乡规划局《关于原则同意广东省水电集团有限公司水电城项目修建性详细规划调整方案的复函》（增规批〔2011〕94号）；

4、近期有过交易的类似房产实际成交案例；

5、其他相关的评估参考资料。

（六）参考资料及其它

1、《资产评估常用数据与参数手册》；

2、评估人员现场勘查、核实资料；

3、其他与委托评估资产经营有关的证明资料。

八、评估方法

（一）评估方法简述

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

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

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

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

（二）选择评估方法的理由

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

九、评估过程

自接受评估项目委托起至提交评估报告止，经过了评估准备阶段、现场评估阶段、评定估算汇总、提交报告等过程，分述如下：

（一）评估准备阶段

评估人员与委托方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。

（二）现场评估阶段

- 1、听取委托方及开发商有关人员介绍委估对象的总体情况和历史及现状，了解资产建设状态等情况；
- 2、查阅收集委估对象相关的产权证明文件；
- 3、根据委估对象的实际状况和特点，确定具体评估方法；
- 4、对评估对象在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评定估算汇总

评估人员对资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。项目负责人汇总评估结果，再依据评估工作底稿，组织撰写资产评估报告书及评估说明，并进行复核；编制内部审核工作底稿，提交上级审核人员进行分级审核，再根据审核意见进行修订。

（四）提交报告

在上述工作基础上，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部审核、修订的结果，出具正式资产评估报告书。

十、评估假设

本次评估，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）通用假设

- 1、国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。
- 2、评估对象所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。
- 3、假设资产持续经营，资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。
- 4、假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。
- 5、假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

6、本次估算不考虑通货膨胀因素的影响。在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

（二）特定假设

1、评估报告中所依据的由委托方提供的法律和相关经济行为文件、产权资料，以及技术、经营等评估相关文件、资料，其真实性和准确性由委托方负责。我们未向有关部门核实，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除本报告已有的特别说明外，我们未考虑评估对象所涉及资产已经存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素的影响。

当上述限制条件发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

十一、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则，按照必要的评估程序对广东水电二局股份有限公司委托评估的广东省水电集团有限公司开发的广州市增城区新塘镇广深大道西 1 号 1 幢水电广场 A-1 商务中心 5、12 层房产（预售许可证号：增城房预（网）字第 20130081 号），广州市增城区新塘镇广深大道西 1 号 6 幢 D-1 住宅楼 2、22、23 层房产（预售许可证号：增城房预（网）字第 20120389 号）以及水电广场负二层配套 182 个车位所有权在评估基准日的市场价值作出了公允评估。

广东中广信资产评估有限公司通过市场法评估计算，广东水电二局股

份有限公司委托评估的广东省水电集团有限公司开发的广州市增城区新塘镇广深大道西 1 号 1 幢水电广场 A-1 商务中心 5、12 层房产（预售许可证号：增城房预（网）字第 20130081 号），广州市增城区新塘镇广深大道西 1 号 6 幢 D-1 住宅楼 2、22、23 层房产（预售许可证号：增城房预（网）字第 20120389 号）以及水电广场负二层配套 182 个车位所有权在 2014 年 6 月 18 日评估值为玖仟壹佰零叁万陆仟壹佰捌拾伍元整（¥91,036,185）。

十二、特别事项说明

（一）由于委托方广东水电二局股份有限公司与开发商广东省水电集团有限公司存在关联关系，故此委托我公司对其拟购买的、由广东省水电集团有限公司开发的“广州市增城区新塘镇广深大道西 1 号 1 幢水电广场 A-1 商务中心 5、12 层房产，广州市增城区新塘镇广深大道西 1 号 6 幢 D-1 住宅楼 2、22、23 层房产以及水电广场负二层配套 182 个车位”的市场价值提供参考依据。我们的评估结论是按照相关准则要求，在特定环境下出具的专业意见，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

此次评估，我们没有直接取得广州市增城区新塘镇广深大道西 1 号 1 幢水电广场 A-1 商务中心 5、12 层房产，广州市增城区新塘镇广深大道西 1 号 6 幢 D-1 住宅楼 2、22、23 层房产以及水电广场负二层配套 182 个车位的公开发售价格信息，评估结论是通过搜集阳光家缘网站公布的信息，对周边相同或相似房地产近期成交价格比较的结果，属于房地产内在价值范畴，而实际交易价格确定由交易双方在遵守国家法律法规的基础上谈判而定，评估结论只是交易价格的参考因素之一。

（二）在评估基准日至本评估报告出具期间，国家宏观经济政策及市

场基本情况未发生任何重大变化。本公司不能预计本评估报告后的政策与市场变化对评估结果的影响。

（三）本评估结论以资产占有方提供的有关权属证明材料的复印件为依据，并无逐项审阅相关文件的正本。根据要求，评估人员关注了本次评估所涉及的评估对象的法律权属问题，评估人员不对其发表意见，本评估报告也不能作为判断评估对象法律权属的依据。委托方应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

（四）对资产占有方可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（五）本次评估对象尚未取得房产证，评估人员根据广东省水电集团有限公司提供的预售许可证、国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等资料结合阳光家缘网的信息确定广东省水电集团有限公司为开发商。评估人员根据委托方提供的评估明细表、测绘报告和阳光家缘网的数据确定评估对象面积。

十三、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告成立的假设条件是：我们的评估工作在很大程度上，依赖于资料提供方提供的有关资料。因此，评估工作是以资料提供方提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及有关法律文件的真实合法为假设前提。

（二）评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所

对应的经济行为做出任何判断。

（三）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（四）按现行有关规定，本报告的评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论使用有效期为 2014 年 6 月 18 日至 2015 年 6 月 17 日。当本次评估目的在评估基准日后一年内实现时，可用评估结论作为评估目的所对应的经济行为实现时作价的参考依据。超过一年，其评估结论失去效用，如继续实现原目的，需重新进行资产评估。

（五）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十四、评估报告日

评估报告日为：2014 年 6 月 18 日

(此页无正文)

法定代表人：汤锦东
(签章)

注册资产评估师：

注册资产评估师：

广东中广信资产评估有限公司

2014年6月18日

资产评估书备查文件目录

- 一、委托方及开发商营业执照复印件
- 二、委托方及开发商承诺函
- 三、委托评估资产产权证明文件复印件
- 四、委托评估资产照片
- 五、注册资产评估师承诺函
- 六、广东中广信资产评估有限公司营业执照复印件
- 七、广东中广信资产评估有限公司资格证书复印件
- 八、注册评估师资格证书复印件

固定资产--房屋建筑物清查评估明细表

评估基准日：2014年6月18日

共1页 第1页

资产占有单位名称：广东省水电集团有限公司

金额单位：人民币元

序号	权属证明	建筑物名称	结构	性质	建筑面积(M ²)	评估价值	评估单价(元/M ²)	备注
1	广东省水电集团有限公司	A-1商务中心第5层	框架	办公	1384.01	13,873,169.00	10,023.89	
2	广东省水电集团有限公司	A-1商务中心第12层	框架	办公	1390.36	14,291,520.00	10,279.01	
3	广东省水电集团有限公司	D-1住宅楼第2层	框架	住宅	1150.34	13,316,301.00	11,575.97	
4	广东省水电集团有限公司	D-1住宅楼第22层	框架	住宅	1150.34	13,646,310.00	11,862.85	
5	广东省水电集团有限公司	D-1住宅楼第23层	框架	住宅	1150.34	13,646,310.00	11,862.85	
6	广东省水电集团有限公司	车位	框架	车位		22,262,575.00	122,321.84元/个	182个
7								
8								
9								
合 计					6,225.39	91,036,185.00		

填表日期: 2014年6月18日

资产评估机构:广东中广信资产评估有限公司