



众联资产评估有限公司
ZHONG LIAN
ASSETS & APPRAISAL CO.,LTD

深圳中恒华发股份有限公司
拟购买商业房地产价值评估项目

评估报告

鄂众联评报字[2015]第 1032 号

湖北众联资产评估有限公司

二〇一五年二月六日

目 录

第一部分、注册资产评估师声明.....	1
第二部分、评估报告摘要.....	4
第三部分、评估报告正文.....	7
一、委托方、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者	8
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	11
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程和情况	14
九、评估假设	15
十、评估结果	16
十一、特别事项说明	16
十二、评估报告使用限制说明	18
十三、评估报告日	18
第四部分、评估明细表.....	19
第五部分、评估报告附件.....	20
一、委托方及产权持有单位营业执照	21
二、评估对象所涉及的主要权属证明资料	22
三、委托方和相关当事方的承诺函	23
四、评估机构及签字注册资产评估师资质、资格证明文件	24

第一部分、注册资产评估师声明

注册资产评估师声明

深圳中恒华发股份有限公司：

1、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。

2、评估对象涉及的资产清单由委托方、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。

3、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。

4、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。

评估对象的法律权属及其证明资料系委托方和产权持有单位提供，对评估对象法律权属的确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围，本评估报告不应当被认为是注册资产评估师对评估对象的法律权属提供保证。

5、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限制，评估报告使用者按本报告所列明的评估目的使用时，应充分考虑本报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

6、评估结论的使用在评估报告中载明的评估基准日一年内有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

7、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

8、注册资产评估师执行资产评估业务是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现

价格的保证。

9、本评估报告仅供委托方、产权持有单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所列明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

10、评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

11、本评估报告含有若干附件，所有附件均为本报告书的正式组成部分，与正文具有同等法律效力。

第二部分、评估报告摘要

深圳中恒华发股份有限公司 拟购买商业房地产价值评估项目 评估报告

鄂众联评报字[2015]第 1032 号

摘 要

湖北众联资产评估有限公司接受深圳中恒华发股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，对委估资产采用市场比较法和收益法，按照必要的评估程序，对深圳中恒华发股份有限公司拟购买的资产在 2014 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况揭示如下：

一、评估目的：本次资产评估目的是为深圳中恒华发股份有限公司拟购买的商业房地产在 2014 年 12 月 31 日所表现的市场价值进行分析、估算，并发表专业意见。

二、评估对象和评估范围：本次评估对象是深圳中恒华发股份有限公司拟购买位于湖北省武汉市蔡甸区大集街塔尔村“中恒湖居天下”项目 1,971.22 平方米商业房地产。评估范围是武汉新东方房地产开发有限公司账面上列示的固定资产-房屋建筑物项目。具体范围为委托方提供的“资产评估申报明细表”上所列内容。

三、价值类型：本次资产评估价值类型为市场价值类型。即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的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

四、评估基准日：2014 年 12 月 31 日。

五、评估方法：本次评估采用市场比较法和收益法。

六、评估结果与报告使用有效期：

在实施了上述评估程序和方法后，得出深圳中恒华发股份有限公司拟购买的资产在评估基准日 2014 年 12 月 31 日的评估结果如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
房屋建筑物	1	1,306.62	2,565.05	1,258.43	96.31
资产总计	2	1,306.62	2,565.05	1,258.43	96.31

由上表表明，纳入评估范围的资产在 2014 年 12 月 31 日的评估结果为：资产评估值 2,565.05 万元，评估增值 1,258.43 万元，增值率 96.31%。

根据国家有关部门规定，评估报告使用有效期为一年（2014 年 12 月 31 日至 2015 年 12 月 30 日）。超过一年，需重新进行资产评估。

七、重要提示：本评估报告仅供委托方和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所列明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途。未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

第三部分、评估报告正文

深圳中恒华发股份有限公司 拟购买商业房地产价值评估项目 评估报告

鄂众联评报字[2015]第 1032 号

深圳中恒华发股份有限公司：

湖北众联资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对深圳中恒华发股份有限公司拟购买的位于湖北省武汉市蔡甸区大集街塔尔村“中恒湖居天下”项目 1,971.2 平方米商业房地产在 2014 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方概况

名称：深圳中恒华发股份有限公司
住所：深圳市福田区华发北路 411 幢
公司类型：股份有限公司（中外合资，上市）
法定代表人：李中秋
公司营业执照号：440301501120670
登记机关：深圳市市场监督管理局
成立日期：1981 年 12 月 8 日

经营范围：生产经营各种彩色电视机、液晶显示器、液晶显示屏（在分支机构生产经营）、收录机、音响设备、电子表、电子游戏机、电脑等各类电子产品及配套的印刷线路板、精密注塑件、轻型包装材料（在武汉生产经营）、五金件（含工模具），电镀及表面处理、焊锡丝，房地产开发经营（深房地字第 7226760 号），物业管理。

（二）产权持有单位概况

名称：武汉新东方房地产开发有限公司

住 所：武汉经济开发区沌口小区

注册资本：人民币壹亿陆仟伍佰万圆整

实收资本：人民币壹亿陆仟伍佰万圆整

公司类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：李中秋

公司营业执照号：420100000123172

发照机关：武汉市蔡甸区工商行政管理局

成立日期：2004 年 5 月 21 日

营业期限：2004 年 5 月 21 日至 2024 年 5 月 20 日

经营范围：房地产开发、商品房销售；体育设施建设；物业管理（国家专项规定的项目经审批后方可经营）。****

（三）委托方与产权持有单位的关系

委托方与产权持有单位为同一实际控制人。

（四）委托方以外的其他评估报告使用者

根据本次经济行为和评估目的，经与委托方协商，确定委托方以外的其他评估报告使用者为委托方全体股东和相关监管机构。

二、评估目的

本次资产评估目的是为深圳中恒华发股份有限公司拟购买的位于湖北省武汉市蔡甸区大集街塔尔村“中恒湖居天下”项目 1,971.22 平方米商业房地产在 2014 年 12 月 31 日的市场价值进行分析、估算，并发表专业意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象位于湖北省武汉市蔡甸区大集街塔尔村，为武汉新东方房地产开发有限公司开发的“中恒湖居天下”项目临天鹅湖大道的 1,971.22 平方米商业房地产。

武汉新东方房地产开发有限公司于 2007 年 1 月通过出让方式取得位于武汉市蔡甸区大集街塔尔村的商住用地的国有土地使用权(蔡国用（2007）第 474 号、蔡国用（2007）第 475 号)。该地块东、南面邻西湾湖，北靠天鹅湖大道，西面是待开发用地，总面积约 206,678.7 平方米。在相继取得建设用地规划许可证，建设工程规划许可证，

建设工程施工许可证后，在此地块上开发建设“中恒湖居天下”小区。一期建成时间为2011年12月。

小区商铺临天鹅湖大道，分别为1#楼、2#楼、6#楼、7#楼底商，其中1#楼底商有11间、2#楼底商有4间、6#楼底商有11间、7#楼底商有4间，层高均为5.1米，物业朝向大多为北向，临小区出入口的几间朝向为东西向，装修情况如下所示：外墙为涂料，大门为双玻平开门，内墙、地面、天棚为抹水泥砂浆。房屋维护保养一般。截止到评估基准日该房屋处于闲置状态。

（二）评估范围

评估范围是武汉新东方房地产开发有限公司账面上列示的房屋建筑物。本次评估的资产总额为13,066,231.88元。

以上纳入评估范围的具体资产，以委托方和产权持有单位提供“资产评估申报明细表”为准。

本次纳入评估范围的各项资产与委托评估（资产评估业务约定书）中确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

本次评估，充分考虑了评估目的、市场条件、评估对象自身条件、以及国家关于评估方面的相关规定，确定本次资产评估价值类型为市场价值类型。即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的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目选定的资产评估基准日是2014年12月31日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托方确定。其成立的理由和条件是：

- (一)与企业财务报告期相衔接；
- (二)与委托方的经济行为实现日相接近。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等均以此日企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

本次资产评估所采用的价格水平(资料)均系评估基准日公开市场的有效价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

湖北众联资产评估有限公司与深圳中恒华发股份有限公司签订的《资产评估业务约定书》。

（二）法律依据

1、《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；

2、《中华人民共和国证券法》（2005年10月27日中华人民共和国主席令第四十三号公布）；

3、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；

5、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日国务院令第256号发布）；

7、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第55号，1990年5月19日）；

8、《城镇土地估价报告规程 GB/T18508-2001》（中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布）；

9、《房地产估价规范 GB/T50291-1999》（原建设部建标（1999）48号文）；

10、《企业会计准则—基本准则》财政部令第33号（2006年2月15日）。

11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协【2011】230号）。

（三）准则依据

1、《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20号）；

2、《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20号）；

3、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2007]189号）；

4、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；

- 5、《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2007]189 号);
- 6、《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189 号);
- 7、《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189 号);
- 8、《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协〔2012〕248 号);
- 9、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18 号);
- 10、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);
- 11、《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214 号);
- 12、《房地产估价规范 GB/T50291-1999》。

(四) 权属依据

- 1、企业法人营业执照;
- 2、土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证、预售许可证、房产测绘面积成果表。

(五) 取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》(第二版);
- 2、湖北省及武汉市城镇规划土地、房地产等方面的地方性文件;
- 3、中国人民银行金融机构贷款基准利率表;
- 4、产权持有单位提供的协议、会计报表及其他资料;
- 5、产权持有单位提供的《资产评估申报明细表》;
- 6、产权持有单位提供的有关文字资料、证件、图纸及相关资料;
- 7、产权持有单位提供的其他法律凭证资料;
- 8、评估机构掌握的有关房屋成交信息和其它有关资料;
- 9、评估人员现场勘察记录工作底稿。

七、评估方法

由于委托评估资产为商业房地产,因此本次评估可采用市场比较法和收益法。最终根据两种方法的结果,经过比较分析,综合得出评估对象价值。

A、市场比较法

(1)市场法的概念、原理及适用条件

市场法又称市场比较法、比较法,是将估价对象与在评估基准日近期发生过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象

价值的方法。市场法的理论依据是房地产价格形成的替代原理。市场法适用的对象是同类型的数量较多且经常发生交易的房地产；适用的条件是在同一供求范围内并在估价时点的近期，存在着较多类似房地产的交易。

(2)基本步骤说明

运用市场法估价一般分为下列 7 个步骤进行：①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立价格可比基础；④进行交易情况修正；⑤进行交易日期调整；⑥进行房地产状况调整；⑦求取比准价格。

(3)评估方法及选择依据

由于委托评估资产可以从房地产市场获得与估价对象具有可比性的交易案例，故可以选用市场比较法。

评估方法为首先选取三个与评估标的物同区域、同类型房地产的近期交易案例 A、B、C，与评估标的物在交易情况、交易日期、所处区域、个别因素各方面进行比较分析确定修正系数，分别得到修正后的单价。

修正后的单价（A、B、C）=比较实例房地产价格（A、B、C）×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

然后再取三者的平均价格，即得到评估标的物评估单价。

评估标的物评估单价=[修正后单价（A）+修正后单价（B）+修正后单价（C）]/3

评估标的物评估值=评估单价×建筑面积

B、收益法

(1)收益法的概念、原理及适用条件

收益法是在求取评估对象房地产价格时,运用适当还原率,将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到估价时点上的现值,求其之和来确定估价对象房地产的价格的一种方法。收益法是以预期原理为基础的。收益法适用的对象是有收益或有潜在收益的房地产，收益法适用的条件是房地产的收益和风险都能够较准确地量化。

(2)基本步骤说明

运用收益法估价一般分为下列 4 个步骤：①搜集并验证与估价对象未来预期收益有关的数据资料，如估价对象及其类似房地产收入、费用的数据资料；②预测估价对象的未来收益(如净收益)；③求取报酬率或资本化率、收益乘数；④选用适宜的收益法公式计算出收益价格。

(3)评估方法及选择依据

由于委估资产的收益可以确定，故可以使用收益法。根据评估人员对出租方和市场的调查，净收益以每年以一定比例的速度递增，因此本次评估涉及收益法公式的计算公式为：

$$V = \frac{A}{(Y-g)(1+Y)^t} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^{n-t} \right]$$

其中：V- 房地产在评估基准日的收益价格

A- 房地产的年净收益

Y- 房地产的报酬率

g- 净收益逐年递增的比率

n- 房地产的收益期限

t- 租赁期限

八、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关资产评估法律规定、资产评估准则和操作规范要求以及会计核算的一般原则，按照资产评估委托合同书所约定的事项，我公司已实施了对委托评估的资产法律性文件与会计记录及相关资料的审核验证，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及相应的其他资产评估程序。此次资产评估大体分为四个步骤：

(一)接受委托及准备阶段（2015 年 2 月 2 日）

(1)我公司于 2015 年 2 月 2 日接受深圳中恒华发股份有限公司的委托，正式受理了该项资产评估业务。在接受评估后，由项目负责人先行了解委估资产构成、深圳中恒华发股份有限公司产权界定、经营状况、评估范围、评估目的等有关情况，与委托方共同商定评估基准日。

(2)签订“资产评估业务委托合同书”，明确双方各自承担的责任和义务。

(3)在专业人员具体指导下，按照评估规范要求，由产权持有单位作好评估前的各项准备工作包括资产清查、取证；并对资产评估配合人员进行业务培训，认真填写“资产清查评估明细表”、“主要资产调查表”，以及其他需要提供的有关资料。

(4)依据评估目的、评估范围、资产构成和工作量等有关情况，制定评估工作实施方案，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。本项目评估人员组成专业评估小组进行现场评估工作，并配备了相应的专业评估人员。

(5)进行市场调查，收集和整理有关市场价格信息。

(二)现场清查阶段（2015年2月2日—2015年2月2日）

在产权持有单位资产清查的基础上，评估人员根据其提供的资产申报明细资料，进行核查查证，具体方法是：

评估人员对照企业提供的评估申报明细表和有关技术资料，逐项进行核对，包括建筑面积、结构造型、内外装修、附属设施、有形损耗、无形损耗、维护保养等。确定资产存在的真实性和产权持有单位产权的合法性。

(三)评定估算及综合处理阶段（2015年2月2日—2015年2月5日）

评估人员针对不同资产类型，依据评估现场勘察、检测与鉴定情况，选择评估方法，收集市场信息，评定估算委托评估资产评估值。

(四)评估结果的分析和评估报告的撰写阶段（2015年2月5日—2015年2月6日）

根据各专业小组采用资产基础法对股东全部权益价值的初步评估结果，进行整理、汇总、分析，撰写资产评估报告书初稿，并向委托方提交。

在与委托方及产权持有单位充分商讨和必要修改后，评估结果及相关资产评估说明按公司规定程序进行三级复核。全部复核意见反馈回项目组，经充分讨论确定后，由项目组作进一步修改。最后由项目组完成报告并装订成册，向委托方提供正式资产评估报告书。

九、评估假设

本次评估采用下列评估假设：

1、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

2、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

3、国家现行的宏观经济、金融以及产业、资源利用、能源、环保等法律、法规、政策不发生重大变化。

4、评估对象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。

5、企业所采用的会计政策在重要方面保持一贯性，无重要会计政策、会计估计变

更，所提供的财务会计资料、工程资料及其他资料真实、准确、完整。

6、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效。

7、企业有关或有事项、诉讼事项、期后事项等重大事项披露充分，纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效。

8、本次评估不考虑与列入评估范围的资产有关系的其他抵押、质押、担保、或有资产、或有负债等事项基准日后可能发生的对评估结论的影响。

9、本次评估不考虑评估范围以外的法律问题，也不考虑评估基准日后的资产市场变化情况对评估结论的影响。

10、无其他不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

11、由于房地产现场勘察日与评估基准日不为同一天，本次估价假定现场勘察日与评估基准日的房地产权属状况、实体状况一致。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异时，将对评估结论产生影响，报告使用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

十、评估结果

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用市场比较法和收益法对纳入评估范围的资产进行了评估，得出深圳中恒华发股份有限公司拟购买资产在评估基准日 2014 年 12 月 31 日的评估结果如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
房屋建筑物	1	1,306.62	2,565.05	1,258.43	96.31
资产总计	2	1,306.62	2,565.05	1,258.43	96.31

由上表表明，纳入评估范围的资产在 2014 年 12 月 31 日的评估结果为：资产评估值 2,565.05 万元，评估增值 1,258.43 万元，增值率 96.31%。

十一、特别事项说明

1、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊书面说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关

责任。

2、本次评估未考虑评估范围以外的法律问题，未考虑特殊的交易可能追加的付出，也未考虑评估基准日后的资产市场变化情况，包括可能发生抵押、质押、担保、拍卖等对评估结论的影响。

3、本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整；在本次评估结果有效期内若资产价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

4、本报告所称“评估价值”是在设定所评估的资产现有用途不变、持续经营条件下确定的市场价值，本评估结果是对 2014 年 12 月 31 日这一基准日被评资产价值的客观反映。

5、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证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。

6、本次评估是基于评估假设成立的前提条件下进行的，如评估假设发生变化或不再适用，将对评估结论产生重要影响或导致评估结论无效。

7、委估资产尚未办理产权证，评估人员以产权持有单位提供的国有土地使用权证(蔡国用(2007)第 474 号、蔡国用(2007)第 475 号)，建设用地规划许可证(地字第武规(蔡)地字[2012]第 009 号)，建设工程规划许可证(建字第武规(蔡)建[2012]第 032 号)，建设工程施工许可证(编号 4201142011040700214BJ4001、编号 4201142011040700214BJ4002、编号 4201142011040700214BJ4003)，武汉市商品房预售许可证(武房开预售(2012)443 号)及权属申明作为产权持有单位持有的商业房地产的权属依据。

8、委估资产尚未办理产权证，“中恒湖居天下”项目商业房地产面积数据来源于产权持有单位提供的由武汉市金鑫房地产测绘有限公司出具的房产测绘技术报告，如与实际办证面积不符，应对估价结果作相应调整或重新评估。

9、根据产权持有单位提供的资料，评估涉及的中恒湖居天下 6#楼 1 层 1-11 号商铺、7#楼 1 层 1-4 号商铺已在中国工商银行股份有限公司武汉黄浦支行办理抵押贷款，抵押金额为 1,393.65 万元，截止评估基准日止尚未解除抵押。

10、根据产权持有单位提供的资料，评估涉及的资产办理的预售许可证面积为 1,274.68 平方米(1#、2#楼的商业部分)，其余预售许可证正在办理之中，武汉新东方

房地产开发有限公司为此出具承诺函，承诺在交易完成之前办出预售许可证。如上述承诺事宜未能实现，则本评估报告无效。

11、根据委托方提供的资料，评估涉及的资产尚未办理权属证明，本次评估未考虑办证费用对评估价值的影响。

评估报告使用者按本报告所列明的评估目的使用时，应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告仅供委托方和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所载明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

(二)未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(三)根据国家有关部门的规定，评估报告使用有效期为一年（2014年12月31日至2015年12月30日）。超过一年，需重新进行资产评估。

(四)因评估程序受限造成评估报告使用限制。

评估报告使用者按本报告所载明的评估目的使用时，应关注上述报告使用限制事项。

十三、评估报告日

本评估报告日为2015年2月6日，是注册资产评估师形成最终专业意见的日期。

法定代表人（签章）：胡家望

注册资产评估师（签章）：张曙明、杨涛

湖北众联资产评估有限公司

二〇一五年二月六日

第四部分、评估明细表

第五部分、评估报告附件

一、委托方及产权持有单位营业执照

二、评估对象所涉及的主要权属证明资料

三、委托方和相关当事方的承诺函

四、评估机构及签字注册资产评估师 资质、资格证明文件

[此页无正文]

评估机构名称：湖北众联资产评估有限公司

机构地址：武汉东湖路 169 号知音集团东湖办公区三号楼四层

法定代表人：胡家望

联 系 人：张曙明

联系电话：联系电话：(027)85856921 85834816

邮政编码：430077