

深圳东部华侨城有限公司
拟转让位于深圳市盐田区三洲田片区
东部华侨城天麓 88 套住宅市场价值
评估报告
沃克森评报字【2016】第 0831 号

沃克森（北京）国际资产评估有限公司
地址：北京市海淀区首体南路 22 号国兴大厦 21 层
电话：52800787 传真：88019300 邮编：100048

目 录

注册资产评估师声明	1
(评估摘要)	2
一、委托方、产权持有人概况及其他评估报告使用者	4
二、评估目的	5
三、评估对象和范围	5
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程及情况	14
九、评估假设	15
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	16
十二、评估报告使用限制说明	16
十三、评估报告日	16
评估报告签字盖章页	17
评估报告附件	18

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中掌握的事实，在我们认知的最大能力范围内，评估报告陈述的事项是客观的，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相关法律权属资料由委托方、产权持有者提供并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性及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无利益关系，与相关当事方无利益关系，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进行现场勘察；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；对查验过程中发现的问题，我们已提请产权持有者完善产权，并对发现的问题进行了披露。

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。

六、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

深圳东部华侨城有限公司
拟转让位于深圳市盐田区三洲田片区
东部华侨城天麓 88 套住宅市场价值
评估报告

(评估摘要)

沃克森评报字[2016]第 0831 号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目全面情况，
应认真阅读资产评估报告书正文全文。

一、 绪言

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受华侨城集团公司、深圳东部华侨城有限公司的委托，根据有关法律、法规、资产评估准则和资产评估原则，按照必要的评估程序，对位于深圳市盐田区三洲田片区东部华侨城天麓 88 套住宅进行了评估，现将评估报告摘要如下：

二、 委托方及产权持有者

委托方：华侨城集团公司、深圳东部华侨城有限公司

产权持有者：深圳东部华侨城有限公司

三、 评估目的

深圳东部华侨城有限公司拟转让位于深圳市盐田区三洲田片区东部华侨城天麓 88 套住宅，本次评估为深圳东部华侨城有限公司拟转让上述房地产于评估基准日 2016 年 06 月 30 日市场价值提供价值参考依据。该经济行为已经深圳东部华侨城有限公司及母公司深圳华侨城股份有限公司以报批件形式批准。

四、 评估对象概况

本次评估对象为产权持有人拥有的位于深圳市盐田区三洲田片区东部华侨城天麓 88 套住宅，建筑面积为 23,046.51 m²。

五、 评估基准日

评估基准日为 2016 年 06 月 30 日。

六、 评估方法

本次评估采用市场法。

七、 价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

八、 评估结论

此次评估采用市场法，得出如下评估结论：

评估基准日，委估房地产账面值 55,308.85 万元，评估价值为 171,650.03 万元，评估增值 116,341.18 万元，增值率 210.35%。

本评估报告仅为业务约定书约定的报告使用者实施本次评估目的提供价值参考，不当被视为是被评估对象可实现价格的保证。建议委托方和相关报告使用者在参考分析评估结论的基础上，结合实施评估目的时资产状况和市场状况等因素，合理进行决策。

本次房地产评估结果未扣除增值税，即本次评估的市场价值为含税价值。

本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和注册资产评估师无关。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十二项“特别事项说明”对评估结论的影响，并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

按照有关规定，本评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日起计算，超过一年，需重新进行评估。

深圳东部华侨城有限公司
拟转让位于深圳市盐田区三洲田片区
东部华侨城天麓 88 套住宅市场价值
评估报告

(评估报告正文)

沃克森评报字[2016]第 0831 号

华侨城集团公司、深圳东部华侨城有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受华侨城集团公司、深圳东部华侨城有限公司的委托，根据有关法律、法规、资产评估准则和资产评估原则，按照必要的评估程序，对位于深圳市盐田区三洲田片区东部华侨城天麓 88 套住宅进行了评估，现将评估情况报告如下：

一、 委托方、产权持有者概况及其他评估报告使用者

（一）委托方

本次评估委托方为华侨城集团公司及深圳东部华侨城有限公司。

1、华侨城集团公司（以下简称：华侨城集团）

注册地址：深圳市南山区华侨城

法定代表人：段先念

注册资金：人民币 1130000 万元

经济性质：全民

成立日期：1987 年 12 月 07 日

经营期限：1987 年 12 月 07 日至 2037 年 12 月 07 日

工商注册号：440301105118152

经营范围：纺织品、轻工业品等商品的出口和办理经特区主管部门批准的特区内自用一类商品、机械设备、轻工业品等商品的进口（按经贸部[92]外经贸管体审证字第 A19024 号文经营），开展补偿贸易，向旅游及相关文化产业（包括演艺、娱乐及其服务等）、工业、房地产、商贸、包装、装潢、印刷行业投资。本公司出口商品转内销和进口商品的内销业务。旅游、仓库出租、文化艺术、捐赠汽车保税仓，会议展览服务（涉及许可证管理的项目，须取得相关的许可证后方可经营）；汽车（含小轿车）

销售。

2、深圳东部华侨城有限公司（以下简称：东部华侨城）

注册地址：深圳市盐田区大梅沙东部华侨城

法定代表人：贾涛

注册资金：120000 万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：2003 年 7 月 31 日

经营期限：自 2003 年 7 月 31 日起至 2043 年 7 月 31 日止

工商注册号：440301102715195

经营范围：从事生态旅游项目的投资建设、开发经营（包括高尔夫运动中心、观光茶庄、生态旅游区）；投资兴办旅游业、酒店业、娱乐业、餐饮业、房地产业（具体项目另行申报）；旅游信息咨询，园林、花木设计及开发，舞台美术设计、制作，演出服装、道具制作，加工、生产旅游用品、首饰、工艺品（以上不含限制项目）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）。经营进出口业务（具体按照深贸管准证字第 2004-0975 号资格证书办理）。在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发业务。物业管理；交通运输（凭交通主管部门许可证经营）；房地产经纪；机动车停放服务（《经营性停车场许可证》有效期至 2012 年 8 月 31 日）。

（二）产权持有者

本次评估产权持有者为东部华侨城。

（三）委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方及国家法律法规规定的报告使用者用于本次评估目的。除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的单位或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、 评估目的

东部华侨城拟转让位于深圳市盐田区三洲田片区东部华侨城天麓 88 套住宅，本次评估系为东部华侨城拟转让上述房地产于评估基准日 2016 年 06 月 30 日市场价值提供价值参考依据。该经济行为已经东部华侨城及母公司深圳华侨城股份有限公司以报批件形式批准。

三、 评估对象和范围

本次评估对象为产权持有者拥有的位于深圳市盐田区三洲田片区东部华侨城天麓 88 套住宅，建筑面积为 23,046.51 m²，账面值 55,308.85 万元。

纳入评估范围房地产位于深圳市盐田区三洲田片区东部华侨城天麓，东部华侨城

天麓高档住宅区位于深圳市盐田区三洲田片区东部华侨城旅游生态度假区内，南望大梅沙与盐田港口，与万科天琴湾相望。东部华侨城天麓由华侨城集团投资约 40 亿元人民币打造，坐落于中国深圳大梅沙，占地近 9 平方公里，规划总建筑面积为 14.54 万 m^2 ，容积率为 0.09-0.25，规划主要产品为独栋、联排及叠拼别墅。根据开发商介绍及现场调查，该项目规划分一-九区（无四区）共八区开发，截至评估基准日已全部开发完成。天麓一区由 1-20 栋共 20 栋独栋别墅组成，拥有独特海景、山景及东部华侨城主题公园景观，2007 年底开盘，现已售罄，并入伙。天麓二区由 1-44 栋共 44 栋独栋别墅组成，拥有独特海景、山景及东部华侨城主题公园景观，2008 年 6 月开盘，已售罄，并入伙。天麓三区由莱茵庄园 1-68 栋共 61 栋和莱茵堡 1-5B 栋共 5 栋组成，其中莱茵庄园由 1-8 栋和 47-68 栋共 27 栋三栋联排别墅、9-40 栋 29 栋独栋别墅、41-46 栋共 5 栋叠拼别墅组成。该区所设栋号逢 4 不设，拥有独特海景、山景、佛像、高尔夫球场及东部华侨城主题公园，2011 年 9 月开盘。天麓五区已竣工但尚未对外销售，由 1、2、5 栋独栋别墅组成，拥有独特海景、山景，视野开阔，海景资源丰富。天麓六区由 1-28 栋共 25 栋双拼别墅及 29-37 栋共 8 栋多层洋房组成，2009 年 8 月开盘，已售罄，并入伙。天麓七区由 1-14 栋共 14 栋双拼别墅及 16-44 栋共 29 栋独栋别墅组成，沿湖及高尔夫球场而建，拥有独特湖景及高尔夫球场景观，于 2008 年 5 月开盘，已售罄。天麓八区由 1-45 栋共 44 栋独立别墅，每栋别墅由 1、2 号两套单位合为一体，拥有东部华侨城主题公园景观，2010 年 1 月开盘，尚有少量单位在售。天麓九区由三栋三联排别墅组成，传统白瓦灰墙设计，2009 年 8 月开盘，已售罄，并入伙。天麓高档住宅区设有私人保安、闭路监控。

评估对象位于深圳市盐田区三洲田片区东部华侨城天麓，共 88 套住宅，登记权属人为深圳东部华侨城有限公司，房屋登记用途为住宅。

经我司评估师现场查勘，评估对象室内装饰装修情况如下：

外墙：高级仿石砖、防水涂料

入户门：简易铁防盗门；

地面：毛坯；

内墙：毛坯或刷白；

天花：毛坯或刷白；

门窗：铝合金窗；

水电等：预设端口；

装修等级为毛坯。保养状况较好。

评估对象产权状况

纳入本次评估范围内房屋建筑物共 88 套，部分为合并销售。截止至基准日均已取得《房地产权证》。截止本次评估基准日不存在出租、抵押、查封等他项权利状况。登记用途为居住用地，土地使用年期从 2003 年 11 月 11 日至 2073 年 11 月 10 日止。

评估对象明细表：

序号	房地产权证编号	物业名称	规划用途	竣工日期	建筑面积 (m ²)	合并后建筑面积 (m ²)
1	深房地字第 7000076399 号	东部华侨城天麓八区 8 栋 01	住宅	2010 年 12 月	169.34	351.62
	深房地字第 7000076400 号	东部华侨城天麓八区 8 栋 02	住宅	2010 年 12 月	182.28	
2	深房地字第 7000076405 号	东部华侨城天麓八区 14 栋 01	住宅	2010 年 12 月	130.02	344.34
	深房地字第 7000076406 号	东部华侨城天麓八区 14 栋 02	住宅	2010 年 12 月	214.32	
3	深房地字第 7000079490 号	东部华侨城天麓八区 25 栋 01	住宅	2010 年 12 月	153.50	335.02
	深房地字第 7000079491 号	东部华侨城天麓八区 25 栋 02	住宅	2010 年 12 月	181.52	
4	深房地字第 7000092349 号	东部华侨城天麓五区 1 栋 A	住宅	2012 年 12 月	379.44	777.66
	深房地字第 7000092350 号	东部华侨城天麓五区 1 栋 B	住宅	2012 年 12 月	398.22	
5	深房地字第 7000092348 号	东部华侨城天麓五区 2 栋 A	住宅	2012 年 12 月	360.15	649.97
	深房地字第 7000092347 号	东部华侨城天麓五区 2 栋 B	住宅	2012 年 12 月	289.82	
6	深房地字第 7000092346 号	东部华侨城天麓五区 5 栋 A	住宅	2012 年 12 月	466.14	764.33
	深房地字第 7000092345 号	东部华侨城天麓五区 5 栋 B	住宅	2012 年 12 月	298.19	
7	深房地字第 7000077457 号	天麓三区莱茵堡 1 栋 102	住宅	2011 年 6 月	294.75	294.75
8	深房地字第 7000077458 号	天麓三区莱茵堡 1 栋 103	住宅	2011 年 6 月	238.13	238.13
9	深房地字第 7000077459 号	天麓三区莱茵堡 1 栋 104	住宅	2011 年 6 月	237.66	237.66
10	深房地字第 7000077460 号	天麓三区莱茵堡 1 栋 205	住宅	2011 年 6 月	226.79	226.79
11	深房地字第 7000077461 号	天麓三区莱茵堡 1 栋 206	住宅	2011 年 6 月	175.17	175.17
12	深房地字第 7000077462 号	天麓三区莱茵堡 1 栋 207	住宅	2011 年 6 月	232.51	232.51
13	深房地字第 7000077463 号	天麓三区莱茵堡 1 栋 408	住宅	2011 年 6 月	210.28	210.28
14	深房地字第 7000077464 号	天麓三区莱茵堡 1 栋 409	住宅	2011 年 6 月	219.70	219.70
15	深房地字第 7000077465 号	天麓三区莱茵堡 1 栋 410	住宅	2011 年 6 月	209.68	209.68
16	深房地字第 7000077466 号	天麓三区莱茵堡 1 栋 511	住宅	2011 年 6 月	241.04	241.04
17	深房地字第 7000077467 号	天麓三区莱茵堡 2 栋 101	住宅	2011 年 6 月	192.47	192.47
18	深房地字第 7000077468 号	天麓三区莱茵堡 2 栋 102	住宅	2011 年 6 月	195.48	195.48

序号	房地产权证编号	物业名称	规划用途	竣工日期	建筑面积 (m ²)	合并后建筑面积 (m ²)
19	深房地字第 7000077469 号	天麓三区莱茵堡 2 栋 103	住宅	2011 年 6 月	185.87	185.87
20	深房地字第 7000077470 号	天麓三区莱茵堡 2 栋 104	住宅	2011 年 6 月	185.68	185.68
21	深房地字第 7000077475 号	天麓三区莱茵堡 3 栋 102	住宅	2011 年 6 月	294.66	294.66
22	深房地字第 7000077476 号	天麓三区莱茵堡 3 栋 103	住宅	2011 年 6 月	237.56	237.56
23	深房地字第 7000077471 号	天麓三区莱茵堡 2 栋 305	住宅	2011 年 6 月	240.62	240.62
24	深房地字第 7000077480 号	天麓三区莱茵堡 3 栋 207	住宅	2011 年 6 月	231.96	231.96
25	深房地字第 7000077481 号	天麓三区莱茵堡 3 栋 408	住宅	2011 年 6 月	210.19	210.19
26	深房地字第 7000077482 号	天麓三区莱茵堡 3 栋 409	住宅	2011 年 6 月	219.58	219.58
27	深房地字第 7000077483 号	天麓三区莱茵堡 3 栋 410	住宅	2011 年 6 月	209.76	209.76
28	深房地字第 7000077484 号	天麓三区莱茵堡 3 栋 511	住宅	2011 年 6 月	240.71	240.71
29	深房地字第 7000077485 号	天麓三区莱茵堡 5 栋 A101	住宅	2011 年 6 月	222.48	222.48
30	深房地字第 7000077486 号	天麓三区莱茵堡 5 栋 A102	住宅	2011 年 6 月	294.52	294.52
31	深房地字第 7000077496 号	天麓三区莱茵堡 5 栋 B101	住宅	2011 年 6 月	222.26	222.26
32	深房地字第 7000077497 号	天麓三区莱茵堡 5 栋 B102	住宅	2011 年 6 月	294.25	294.25
33	深房地字第 7000077498 号	天麓三区莱茵堡 5 栋 B103	住宅	2011 年 6 月	237.89	237.89
34	深房地字第 7000077499 号	天麓三区莱茵堡 5 栋 B104	住宅	2011 年 6 月	237.46	237.46
35	深房地字第 7000077488 号	天麓三区莱茵堡 5 栋 A104	住宅	2011 年 6 月	237.68	237.68
36	深房地字第 7000077491 号	天麓三区莱茵堡 5 栋 A207	住宅	2011 年 6 月	232.36	232.36
37	深房地字第 7000077502 号	天麓三区莱茵堡 5 栋 B207	住宅	2011 年 6 月	231.84	231.84
38	深房地字第 7000077492 号	天麓三区莱茵堡 5 栋 A408	住宅	2011 年 6 月	210.15	210.15
39	深房地字第 7000077503 号	天麓三区莱茵堡 5 栋 B408	住宅	2011 年 6 月	255.87	255.87
40	深房地字第 7000077493 号	天麓三区莱茵堡 5 栋 A409	住宅	2011 年 6 月	219.68	219.68
41	深房地字第 7000077494 号	天麓三区莱茵堡 5 栋 A410	住宅	2011 年 6 月	209.69	209.69
42	深房地字第 7000077505 号	天麓三区莱茵堡 5 栋 B410	住宅	2011 年 6 月	209.44	209.44
43	深房地字第 7000077495 号	天麓三区莱茵堡 5 栋 A511	住宅	2011 年 6 月	240.63	240.63
44	深房地字第 7000077506 号	天麓三区莱茵堡 5 栋 B511	住宅	2011 年 6 月	241.05	241.05
45	深房地字第 7000084532 号	天麓三区莱茵庄园 11 栋 1	住宅	2012 年 4 月	74.82	300.57

序号	房地产权证编号	物业名称	规划用途	竣工日期	建筑面积 (m ²)	合并后建筑面积 (m ²)
46	深房地字第 7000084533 号	天麓三区莱茵庄园 11 栋 2	住宅	2012 年 4 月	225.75	300.67
	深房地字第 7000084536 号	天麓三区莱茵庄园 13 栋 1	住宅	2012 年 4 月	74.81	
	深房地字第 7000084537 号	天麓三区莱茵庄园 13 栋 2	住宅	2012 年 4 月	225.86	
47	深房地字第 7000084542 号	天麓三区莱茵庄园 17 栋 1	住宅	2012 年 4 月	74.77	301.22
	深房地字第 7000084543 号	天麓三区莱茵庄园 17 栋 2	住宅	2012 年 4 月	226.45	
48	深房地字第 7000084544 号	天麓三区莱茵庄园 18 栋 1	住宅	2012 年 4 月	74.82	301.24
	深房地字第 7000084545 号	天麓三区莱茵庄园 18 栋 2	住宅	2012 年 4 月	226.42	
49	深房地字第 7000084548 号	天麓三区莱茵庄园 20 栋 1	住宅	2012 年 4 月	74.82	300.66
	深房地字第 7000084549 号	天麓三区莱茵庄园 20 栋 2	住宅	2012 年 4 月	225.84	
50	深房地字第 7000084550 号	天麓三区莱茵庄园 21 栋 1	住宅	2012 年 4 月	74.83	300.67
	深房地字第 7000084551 号	天麓三区莱茵庄园 21 栋 2	住宅	2012 年 4 月	225.84	
51	深房地字第 7000084554 号	天麓三区莱茵庄园 23 栋 1	住宅	2012 年 4 月	72.85	270.69
	深房地字第 7000084555 号	天麓三区莱茵庄园 23 栋 2	住宅	2012 年 4 月	197.84	
52	深房地字第 7000084556 号	天麓三区莱茵庄园 25 栋 1	住宅	2012 年 4 月	73.39	270.70
	深房地字第 7000084557 号	天麓三区莱茵庄园 25 栋 2	住宅	2012 年 4 月	197.31	
53	深房地字第 7000084560 号	天麓三区莱茵庄园 27 栋 1	住宅	2012 年 4 月	73.10	270.69
	深房地字第 7000084561 号	天麓三区莱茵庄园 27 栋 2	住宅	2012 年 4 月	197.59	
54	深房地字第 7000084562 号	天麓三区莱茵庄园 28 栋 1	住宅	2012 年 4 月	72.78	270.70
	深房地字第 7000084563 号	天麓三区莱茵庄园 28 栋 2	住宅	2012 年 4 月	197.92	
55	深房地字第 7000084564 号	天麓三区莱茵庄园 29 栋 1	住宅	2012 年 4 月	73.39	270.70
	深房地字第 7000084565 号	天麓三区莱茵庄园 29 栋 2	住宅	2012 年 4 月	197.31	
56	深房地字第 7000084566 号	天麓三区莱茵庄园 30 栋 1	住宅	2012 年 4 月	73.39	270.70
	深房地字第 7000084567 号	天麓三区莱茵庄园 30 栋 2	住宅	2012 年 4 月	197.31	
57	深房地字第 7000084406 号	天麓三区莱茵庄园 32 栋 1	住宅	2012 年 4 月	73.18	270.70
	深房地字第 7000084405 号	天麓三区莱茵庄园 32 栋 2	住宅	2012 年 4 月	197.52	
58	深房地字第 7000084404 号	天麓三区莱茵庄园 33 栋 1	住宅	2012 年 4 月	203.11	278.67
	深房地字第 7000084403 号	天麓三区莱茵庄园 33 栋 2	住宅	2012 年 4 月	75.56	

序号	房地产权证编号	物业名称	规划用途	竣工日期	建筑面积 (m ²)	合并后建筑面积 (m ²)
59	深房地字第 7000084402 号	天麓三区莱茵庄园 35 栋 1	住宅	2012 年 4 月	203.11	278.67
	深房地字第 7000084401 号	天麓三区莱茵庄园 35 栋 2	住宅	2012 年 4 月	75.56	
60	深房地字第 7000084400 号	天麓三区莱茵庄园 36 栋 1	住宅	2012 年 4 月	203.11	278.67
	深房地字第 7000084399 号	天麓三区莱茵庄园 36 栋 2	住宅	2012 年 4 月	75.56	
61	深房地字第 7000084398 号	天麓三区莱茵庄园 37 栋 1	住宅	2012 年 4 月	203.11	278.67
	深房地字第 7000084397 号	天麓三区莱茵庄园 37 栋 2	住宅	2012 年 4 月	75.56	
62	深房地字第 7000084389 号	天麓三区莱茵庄园 41 栋 A103	住宅	2012 年 4 月	288.43	288.43
63	深房地字第 7000084388 号	天麓三区莱茵庄园 41 栋 B102	住宅	2012 年 4 月	238.18	238.18
64	深房地字第 7000084386 号	天麓三区莱茵庄园 41 栋 A201	住宅	2012 年 4 月	212.60	212.60
65	深房地字第 7000084384 号	天麓三区莱茵庄园 41 栋 A401	住宅	2012 年 4 月	205.33	205.33
66	深房地字第 7000084383 号	天麓三区莱茵庄园 41 栋 B302	住宅	2012 年 4 月	229.86	229.86
67	深房地字第 7000084377 号	天麓三区莱茵庄园 42 栋 B102	住宅	2012 年 4 月	287.99	287.99
68	深房地字第 7000084372 号	天麓三区莱茵庄园 42 栋 A301	住宅	2012 年 4 月	229.89	229.89
69	深房地字第 7000084796 号	天麓三区莱茵庄园 43 栋 A103	住宅	2012 年 4 月	288.24	288.24
70	深房地字第 7000084795 号	天麓三区莱茵庄园 43 栋 B102	住宅	2012 年 4 月	237.18	237.18
71	深房地字第 7000084791 号	天麓三区莱茵庄园 43 栋 A401	住宅	2012 年 4 月	204.85	204.85
72	深房地字第 7000084790 号	天麓三区莱茵庄园 43 栋 B302	住宅	2012 年 4 月	230.11	230.11
73	深房地字第 7000084789 号	天麓三区莱茵庄园 43 栋 B402	住宅	2012 年 4 月	207.33	207.33
74	深房地字第 7000084786 号	天麓三区莱茵庄园 45 栋 A101	住宅	2012 年 4 月	237.31	237.31
75	深房地字第 7000084784 号	天麓三区莱茵庄园 45 栋 B102	住宅	2012 年 4 月	288.15	288.15
76	深房地字第 7000084785 号	天麓三区莱茵庄园 45 栋 A103	住宅	2012 年 4 月	236.89	236.89
77	深房地字第 7000084783 号	天麓三区莱茵庄园 45 栋 B104	住宅	2012 年 4 月	225.26	225.26
78	深房地字第 7000084782 号	天麓三区莱茵庄园 45 栋 B202	住宅	2012 年 4 月	212.73	212.73
79	深房地字第 7000084779 号	天麓三区莱茵庄园 45 栋 A301	住宅	2012 年 4 月	230.19	230.19
80	深房地字第 7000084781 号	天麓三区莱茵庄园 45 栋 B302	住宅	2012 年 4 月	225.11	225.11
81	深房地字第 7000084778 号	天麓三区莱茵庄园 45 栋 A401	住宅	2012 年 4 月	207.34	207.34
82	深房地字第 7000084780 号	天麓三区莱茵庄园 45 栋 B402	住宅	2012 年 4 月	205.28	205.28

序号	房地产权证编号	物业名称	规划用途	竣工日期	建筑面积 (m ²)	合并后建筑面积 (m ²)
83	深房地字第 7000084777 号	天麓三区莱茵庄园 45 栋 A501	住宅	2012 年 4 月	221.51	221.51
84	深房地字第 7000084776 号	天麓三区莱茵庄园 45 栋 A601	住宅	2012 年 4 月	230.19	230.19
85	深房地字第 7000084772 号	天麓三区莱茵庄园 46 栋 B104	住宅	2012 年 4 月	225.26	225.26
86	深房地字第 7000084298 号	天麓三区莱茵庄园 49 栋 2	住宅	2012 年 4 月	212.78	212.78
87	深房地字第 7000084304 号	天麓三区莱茵庄园 51 栋 2	住宅	2012 年 4 月	212.88	212.88
88	深房地字第 7000084305 号	天麓三区莱茵庄园 51 栋 3	住宅	2012 年 4 月	250.61	250.61
	合计	—	—	—	23,046.51	23,046.51

四、 价值类型及其定义

本次评估是在持续使用假设前提下评估委估资产在基准日的市场价值。

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

评估基准日为 2016 年 06 月 30 日。

评估基准日由委托方确定，主要考虑经济行为发生时间、产权持有者会计核算、会计资料的完整性等因素确定。

六、 评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括：

(一) 主要法律法规

- 1、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
- 2、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国资委第 12 号令；
- 3、《企业国有产权核实管理暂行办法》国资委 3 号令；
- 4、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》国资委产权[2006]274 号；
- 5、《关于企业国有产权核实有关事项的通知》（国资发产权[2006]306 号）；
- 6、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 7、《中华人民共和国物权法》；

- 8、《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）；
- 9、《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）；
- 10、其他与评估有关的法律法规。

(二) 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、《资产评估职业道德准则-独立性》中评[2012]248 号；
- 4、《评估机构内部治理指引》中评协[2010]121 号；
- 5、《评估机构业务质量控制指南》中评协[2010]214 号；
- 6、《资产评估价值类型指导意见》中评协[2007]189 号；
- 7、《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；
- 8、《资产评估准则-评估报告》中评协[2011]230 号；
- 9、《资产评估准则-评估程序》中评协[2007]189 号；
- 10、《资产评估准则-业务约定书》中评协[2011]230 号；
- 11、《资产评估准则-工作底稿》中评协[2007]189 号；
- 12、《资产评估准则-不动产》中评协[2007]189 号；
- 13、《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

(三) 经济行为文件

- 1、深圳华侨城股份有限公司事业部/子公司报批件《关于东部华侨城天麓地产存量房内销集团公司的请示》；
- 2、东部华侨城报批件《关于东部华侨城地产存量房内销的请示》。

(四) 产权证明文件、

- 1、《房地产权证》。
- 2、《国有土地使用权出让合同》。

(五) 采用的取价标准

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社）；
- 2、中国人民银行公布的当期存、贷款基准利率；
- 3、《关于调整我市城镇土地使用税纳税等级范围的通告》（深地税告〔2009〕4 号）；
- 4、评估人员收集的其他资料；
- 5、评估人员现场调查的记录。

七、 评估方法

(一) 评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即成本法、市场法和收益法。

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。进行资产评估时，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。

1、市场法是指将评估对象与可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

2、收益法是指通过将评估对象预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

3、成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产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方法。

（二）评估方法选择及评估结论确定的方法

本次采用市场法进行评估，理由如下：

1、深圳市房地产市场的快速发展，房地产市场超额垄断利润的存在使价格水平已远远偏离成本，采用成本法难以反映目前正常的价格水平；

2、评估对象属于已建成物业，目前使用状况良好，从建筑环保的角度考虑，不具有开发或再开发潜力，不适宜采用假设开发法；

3、评估对象位于深圳市盐田区，周边类似房地产市场交易较多，交易收集三个及以上成交案例，适宜采用市场法；

4、评估对象主要为独栋、联排、叠拼等形式的别墅。收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产，而别墅物业一般为自用或投资（基本未入住），较少出租案例，故不宜选用收益法评估别墅类房地产。

根据本次评估目的，评估对象、评估价值类型及资料收集情况等相关条件，本次采用市场法进行评估

（三）对于所采用的评估方法的介绍

本次采用市场法进行评估，现将评估方法具体介绍如下：

1、市场法

市场比较法是指在一定条件下，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相同的若干房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。该方法的基本公式如下：

$$\text{估价对象价格} = \text{可比实例房地产价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \\ \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数}$$

运用市场法按下列基本步骤进行：

（1）搜集交易实例的有关资料；

(2) 选取有效的可比市场交易实例，应从搜集的交易实例中选取三个以上的可比实例。选取的可比实例应符合下列要求：a 是估价对象的类似房地产；b 成交日期与估价时点相近，不超过一年；c 成交价格为正常价格或可修正为正常价格。

(3) 建立价格可比基础；

(4) 进行交易情况修正；

(5) 进行交易日期修正；

(6) 进行区域因素修正；

(7) 进行个别因素修正；

(8) 上述每项修正对可比实例成交价格的调整不得超过 20%，综合调整不得超过 30%。

(9) 求得比准价格，确定被评估对象的评估值。

八、 评估程序实施过程及情况

根据评估准则的规定，评估过程如下：

(一) 接受委托阶段

初步了解项目情况后，我公司与委托方签定了评估业务约定书，明确了评估目的、评估对象及范围和评估基准日。

根据项目特点编制评估计划，安排确定项目组成员。

(二) 现场调查及评估资料收集阶段

评估人员根据项目统一要求指导产权持有人清查资产、准备评估资料。

在产权持有人如实申报并进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围的资产进行了清查核实、现场调查。收集评估所需资料。

(三) 评定估算阶段

评估人员依据评估各项准则及国家相关的法律法规，结合委估资产情况及评估资料收集情况确定评估方法，明确评估参数和价格标准，收集相关作价资料，进行评定估算工作。

(四) 编制提交报告阶段

完成评估初步结果后，按照我公司内部复核程序，对项目组提供的评估说明、评估报告及相关的工作底稿进行了全面审核并提出具体的审核修改意见和建议。

各级审核工作结束后，项目组根据各级审核意见和建议对评估明细表、评估说明、评估报告进行了相应的修改、补充和完善，复核通过后我公司将评估报告征求意见稿提供给委托方交换意见。

将评估结果与委托方沟通后，正式出具评估报告。

(五) 底稿归档阶段

报告出具后，按公司规定进行底稿归档。

九、 评估假设

（一）基本假设

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说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2、持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次假设纳入评估范围内房屋为持续使用状态。

（二）一般假设

- 1、国家对被评估资产的核实无特殊限制；
- 2、社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
- 3、国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
- 4、国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
- 5、无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
- 6、本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价。

十、 评估结论

本次评估采用市场法，得出如下评估结论：

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	55,308.85	171,650.03	116,341.18	210.35

委估资产至评估基准日的资产账面价值 55,308.85 万元，评估价值为 171,650.03 万元，评估增值 116,341.18 万元，增值率 210.35 %。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司注册资产评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

（一）本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响；也未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在权属变更或权属登记时应承担的相关费用和税项；也未考虑各类资产评估增、减值额纳税影响。委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

（二）本次评估中，注册资产评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下得出的。

（三）委托方和相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料，并对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责任。注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，不对评估对象法律权属确认或超出注册资产评估师执业范围发表意见。我们也未考虑产权瑕疵对评估值的影响。

（四）本次房地产评估结果未扣除增值税，即本次评估的市场价值为含税价值。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

（三）评估报告如需报经国有资产监管部门核准或备案，在未经核准或备案前，本评估报告不得被使用；

（四）未征得评估机构同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外；

（五）本评估报告经注册资产评估师签字，评估机构盖章后方可正式使用；

（六）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估；

（七）按照有关规定，本评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日起计算，超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为二零一六年八月十六日。

评估报告签字盖章页

[此页无正文]

沃克森（北京）国际资产评估有限公司



法定代表人：

宋伟建

注册资产评估师：

邓春辉



注册资产评估师：

刘贵云



二零一六年八月十六日

评估报告附件

目录

- 一、 委托方及产权持有者营业执照复印件
- 二、 经济行为文件复印件
- 三、 产权证明文件
- 四、 委托方及产权持有者承诺函
- 五、 注册资产评估师承诺函
- 六、 资产评估机构营业执照复印件
- 七、 资产评估机构资格证书复印件
- 八、 评估人员名单及其资格证书复印件
- 九、 资产评估业务约定书

参加本评估项目的主要人员名单

项目负责合伙人：邓春辉（注册资产评估师）

项目复核人：：刘贵云（注册资产评估师）

房地产：余小平（高级评估员）、李焯莹、陈炼绚

质监部复核人：刘文波（注册资产评估师）