

特别提示：本报告仅供特定目的价值咨询，
不得作为资产交易的法律文本。未经评估
机构书面许可不得传播、复制该文件任何
内容

**关于“伦敦沃克斯豪尔区圣乔治码头汉密尔顿
大厦 559 号 13 层三居室景观公寓
物业价值评估报告”的复核意见**

共一册 · 第一册

东洲咨【2016】02026 号



上海东洲资产评估有限公司

2016 年 3 月 7 日

关于“伦敦沃克斯豪尔区圣乔治码头汉密尔顿大厦 559 号 13 层 三居室景观公寓物业价值评估报告”的复核意见

东洲咨【2016】02026 号

上海飞乐音响股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司委托，对 Knight Frank LLP 出具的“伦敦沃克斯豪尔区圣乔治码头汉密尔顿大厦 559 号 13 层三居室景观公寓物业价值评估报告”进行了复核。

该评估报告基准日为 2015 年 12 月 16 日，评估对象为位于伦敦沃克斯豪尔区圣乔治码头汉密尔顿大厦 559 号 13 层的三居室景观公寓，价值类型为市场价值，评估方法为市场法，评估值为 195 万英镑。

本次复核依据委托方提供的评估报告及公开查询资料进行，未对评估对象开展现场工作，亦未复核形成该评估报告的工作底稿。现将复核意见报告如下：

一、 委托方

公司名称：上海飞乐音响股份有限公司（证券代码：600651.SH）

住 所：上海市嘉定区嘉新公路 1001 号第七幢

法定代表人：蔡小庆

注册资本：98522.000200 万人民币

实收资本：98522.000200 万人民币

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：计算机网络技术、智能卡应用、多媒体通信及智能化系统集成等领域的软件、系统开发及四技服务，数码电子及家电、智能卡及终端设备、照明电器、灯具、电光源的销售及技术服务，音响、电子、制冷设备、照明、音视频、制冷、安保电子网络系统工程（涉及专项审批按规定办）设计、安装、调试及技术服务，实业投资，本企业及控股成员企业进出口业务（范围见资格证书）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

二、 评估报告概述

（一）被评估单位：Havells Sylvania Europe Ltd

（二）评估目的：价值咨询

（三）评估对象：伦敦沃克斯豪尔区圣乔治码头哈密尔顿大厦 559 号 13 层三居室景观公寓

（四）价值类型：市场价值

（五）评估基准日：2015 年 12 月 16 日

（六）评估对象概况：

（1）地址：伦敦沃克斯豪尔区圣乔治码头哈密尔顿大厦 559 号 邮编：SW8 2JE

（2）位置：委评物业位于伦敦西南部九榆树区的哈密尔顿大厦内，坐落于泰晤士河南岸地标性住宅片区圣乔治码头。

该区域并非伦敦的主要中心区域，过去属于工业区，近年来随着 Battersea 发电站的建造以及九榆树区的重建，该地区经历了大规模的转型，展开了一系列的住宅开发改造，如今已经成为了一个交通发达的便利的住宅区。圣乔治码头附近区域目前正在进行翻新及改造工程，预计将于 2018 年完工。

圣乔治码头区域为目标物业提供了良好的综合性周边设施，包括酒吧，餐馆和休闲设施。沃克斯豪尔地铁和地面交通都位于附近。

（3）描述

委评物业是一个三居室景观公寓，拥有着一个私人阳台能够将泰晤士河的美景一览无余。委评物业位于十八层高的住宅大厦的第 13 层，由开发商统一装修。

委评物业有着物业管理处以及公用电梯。

虽然地下停车场有提供独立的停车许可证，但目标物业并未购买固定车位。

（4）区域

通过委评物业所属区域历史销售资料和 Knight Frank LLP 检查时采取的测量方法，根据第六版 RICS（皇家特许测量员协会）测量实践方法，Knight Frank LLP 估计委评物业的总内部面积（GIA）约为 162 平方米（1743 平方英尺）。

（5）土地使用权期限

Knight Frank LLP 从土地注册处取得委评物业的注册证书副本，编号为 TGL280369，该物业的租用权益期限为 999 年的，起始时间为 1999 年 12 月 25 日，截至目前尚有剩余年限约 983 年。

（6）租住情况

委评物业为自用，根据本次评估的目的，Knight Frank LLP 认为其处于空置状态且无任何使用受限情况。

（7）计划

委评物业不位于任何建筑保护区之内。

根据 Knight Frank LLP 的了解，目标物业不存在任何抵押贷款等事项。

Knight Frank LLP 认为该物业已经完成了所有必要的法律批准。该事项需要由法律顾问进行验证。

（七）评估方法：市场法

（八）评估结论：195 万英镑

三、 评估复核目的及原则

根据我们与委托方签订的业务约定书，本次评估复核的目的是为委托方拟了解伦敦沃克斯豪尔区圣乔治码头汉密尔顿大厦 559 号 13 层三居室景观公寓物业价值提供参考，因此，本次复核的基本原则是基于我国的房地产估价规范、行业通行惯例和本次委托方的经济行为，分析该评估报告的合理性。

四、 评估复核过程

（一）评估清查过程

（1）检查

由 Knight Frank LLP 的 Tim Dean 于 2015 年 12 月 16 日对该物业的外部及内部设施进行了检查。

Tim Dean 的检查仅限于大厦内部和能够进入观测的大厦公用部分。该物业的外观只

是从街道层面观察。同时，部分观察由于地板，家具和物品的存在受到限制。

（2）询问

根据一般商业条款 Knight Frank LLP 展开了询问的程序，通过口头和网络查询，并在其出具的报告相关章节引用。Knight Frank LLP 认为信息是准确和完整的。

（3）信息收集

Knight Frank LLP 从客户、咨询顾问以及其他第三方取得相关资料。Knight Frank LLP 认为取得的信息在所有重大层面都是正确可靠的。

除了一份过去的营销手册，Knight Frank LLP 尚未取得任何其他文件或纸质资料。

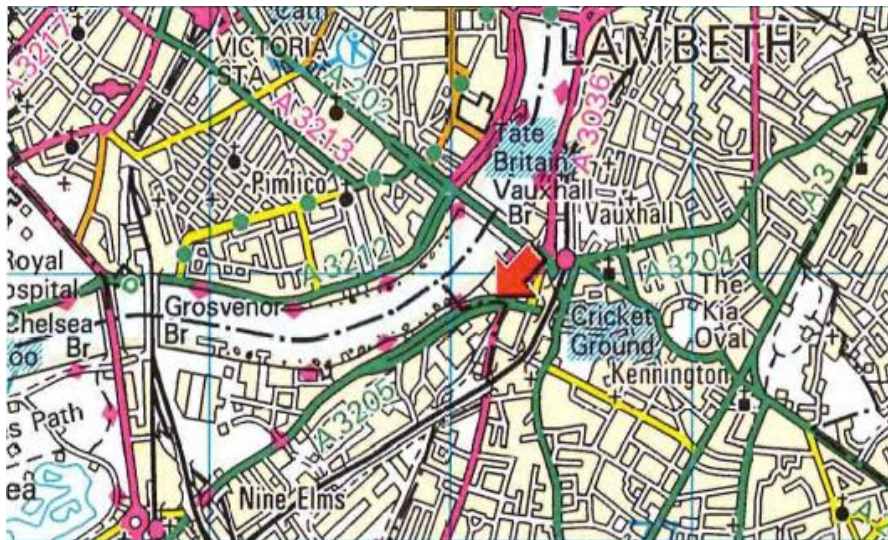
在缺乏任何其他文件或信息的情况下，Knight Frank LLP 仅仅根据的调查作为本报告的基础。信息的缺失可能导致的任何影响详见下文相关假设部分。

本报告中的可比信息往往是基于口头查询，且受限于保密条款，因此其精确程度不能得到保证。Knight Frank LLP 是在有依据相信其一定准确度或与预期判断基本一致的情况下，才引用该信息。此外，Knight Frank LLP 没有勘查作为案例的可比物业。

Knight Frank LLP 对委评物业的勘查及周边咨询符合行业惯例，方法及过程正确。同时，由于受限于保密条款等因素，可比物业的信息大多为 Knight Frank LLP 通过口头查询获取，且并未对可比物业进行现场勘查。但对可比案例，Knight Frank LLP 经过一定分析，在有一定依据相信其准确度的情况下才进行引用，具有一定的合理性。

（二）委评物业的具体情况

（1）位置：红色箭头标识部分即委评物业



委评物业位于泰晤士河南岸，处于 Vauxhall 桥及 Nine Elms 路中间，属于圣乔治码头住宅区的一部分。该区域是住宅改造区域，拥有便利的交通条件。

A3 克拉珀姆路南侧向西经南兰贝斯路（A203），直到南环路，最终到达 M25。通过北沃克斯豪尔桥(A202)路，由中央伦敦的内环线可以直达伦敦其他地区以及东南区。

该物业位置距地铁站（维多利亚线）及沃克斯豪尔火车站较为方便。主干道上有多辆公交车通往伦敦其他区域以及西部。

圣乔治码头附近设施完善，此外在沃克斯豪尔地铁站火车站及公交车站周围也有部分便利设施。

沃克斯豪尔公园及游乐园分别位于该物业南部以及东部，步行可达。

下图显示了该物业附近街道情况：



汉密尔顿大厦是一幢住宅大楼，是位于沃克斯豪尔桥（A202）和九榆树巷（A3205）之间的泰晤士河南岸的大圣乔治码头住宅区的一部分。住宅区共有六幢房屋约 1,100 间公寓以及一系列的零售和休闲设施，包括超市，咖啡店，NH 医生/牙医，一家私人经营的健身房以及众多河边酒吧和餐馆。

汉密尔顿大厦位于圣乔治码头的西部，共有 18 层 93 个住宅单位，地下一层为地下停车场，地面楼层有一个现代化的公共大堂，上部楼层为住宅公寓。

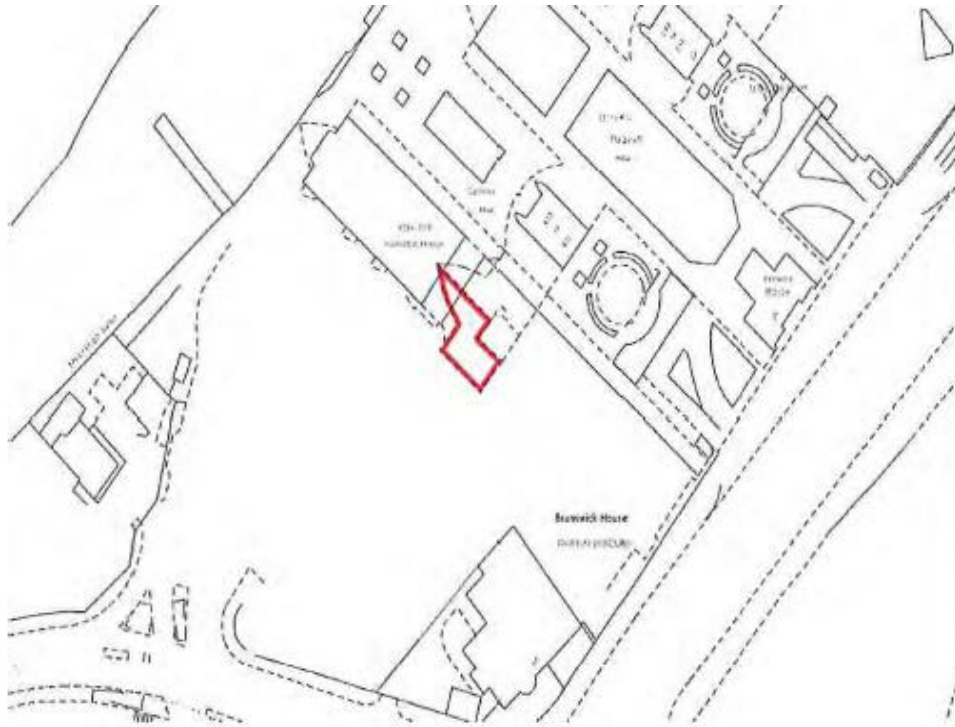
主会客室朝北，能够一览包括泰晤士河以及九榆树区和巴特西区的全部景色。但由于九榆树巷（A3205）的高层住宅正在开发，无法看到巴特西发电站。

到达大厦需要先经过一个公共大堂，该物业与相邻另一物业共享 2 部公用电梯以及 1 条楼梯通道。

地下停车场可以提供固定车位，需要独立的停车许可证，目标物业未购买固定车位。

该物业所处的区域并不属于伦敦中心区域的一部分，过去该地区主要为工业区域。近年来随着九榆树区的重建，以及 Battersea 发电站的兴建，大批的现代化公寓落成，如今该区域成为了拥有住宅、办公楼以及工业厂房的综合性区域。未来五年该区域将有大量的住宅用房落成。

土地注册证标注的土地位置如下图所示，土地位置为红色边框区域。



（2）描述

汉密尔顿大厦是现代化设计的框架结构，外立面由石头和玻璃组成。无法从地面看到屋顶，因此无法判断其构造及状况。从内部看，该物业有立体墙面划分区域以及混凝土地板。窗户结构为双层平开式。

汉密尔顿大厦共 18 层，目标物业位于第 13 层。由开发商统一进行现代化装修。开发商提供了定制厨房，配置了一整套西门子家用电器，石头墙面，厨房及浴室均配备地暖，整个房间配有中央空调系统。

经 Knight Frank LLP 核实，该物业自完工后，于 2007 年取得为期十年的国家房屋建筑委员会证书。

虽然地下停车场有提供固定车位，但目标物业未购买固定车位。根据 Knight Frank LLP 的认定，停车位可以通过单独签订合同进行租用。



Knight Frank LLP 从 My London Home2013 年提供的历史市场信息了解到该物业的测量数据，并抽取部分测量数据进行检测，检测数据在可接受的偏差内。根据第六版 RICS（皇家特许测量员协会）测量实践方法，Knight Frank LLP 估计目标物业的总内部面积（GIA）约为 162 平方米（1743 平方英尺）。

该物业楼层及 GIA 情况如下：

房间	尺寸
起居室	13.13*5.51
厨房	3.08*2.95
阳台	6.00*1.79
主卧	4.98*4.7
卧室2	4.75*2.94
卧室3	3.67*2.95

Knight Frank LLP 使用的测量工具为 Disto 电子测量仪，精确度在 +/- 5mm 到 60m。

评估内容不包括该物业内的任何动产或物品。

（3）服务及设施

根据 Knight Frank LLP 的观察，该物业有主要的水电设施供应。排水系统是排放到公共下水道，物业供暖主要为壁装式电暖气片，家用热水由电热水系统提供。

此外该大厦还有恒温控制空调系统，带有电加热地板的厨房和浴室，家庭娱乐系统，

视频对讲电话系统及安保报警系统。圣乔治码头住宅区也提供 24 小时礼宾服务以及对公共领域的安全监控系统。

（4）权利证书

根据 Knight Frank LLP 在一般商业条款的约定，Knight Frank LLP 不会在任何公开的土地登记信息处（包括英格兰和威尔士的土地注册处）对付款价格或权证进行任何形式（包括网络搜索）的搜索或检查。

Knight Frank LLP 未收到任何权利证书。

Knight Frank LLP 的估值报告假设前提是该物业有一个良好的可转让的权证，且所有文件手续都齐全。

Knight Frank LLP 表示，所有的法定所有权问题需要委评物业占有单位的法律顾问进行确认，以保证 Knight Frank LLP 的假设前提是正确的。更重要的是聘请法律顾问揭露是否该物业的有过任何交易，是 Knight Frank LLP 需要补充了解的。

如果法律顾问的审查结果发现上述事项有任何问题，Knight Frank LLP 需要同时获悉，这些信息可能对报告的估值有重大影响。

Knight Frank LLP 从土地注册处取得编号为 TGL280369 的该物业的注册证书副本，该物业的租用权益期限为 999 年的，起始时间为 1999 年 12 月 25 日，截至目前尚有剩余年限约 983 年。

由于没有取得合同，Knight Frank LLP 假设所有正常权利及义务签的订合约同时转移。此外假设没有其他严格的限制或支出影响本报告中提供的估值。因此，Knight Frank LLP 评估的基础是该物业有 983 年土地及建筑物使用权。同时 Knight Frank LLP 假设该物业服务费与其时间、风格、大小、类型相似的其他公寓物业相同。

上述假设需要法律顾问进行核实。如果有误，则任何变动将对估值结果产生重大影响。

Knight Frank LLP 假设该物业无任何异常的契约、限制、抵押担保等事项。

（5）租赁情况

Knight Frank LLP 目前没有发现任何员工占用该物业，或者该物业有任何使用受限情况。

由于该物业目前为屋主自用，故估值的假设前提是该物业处于合法占有状态。

（6）房屋状况

根据 Knight Frank LLP 签订的商业合同条款，Knight Frank LLP 未进行现场勘测。

该公寓于 2007 年完工。开发商提供了定制的厨房，配置了一整套西门子家用电器，石头墙面，厨房及浴室配备地暖，整个房间配有中央空调系统。目前尚未进行任何升级或更新工作，一些买家认为它适合进行进一步的修整以吸引买家市场。

除了以下特别提到的任何事项，Knight Frank LLP 假设它并无任何结构缺陷和其它缺陷。Knight Frank LLP 还假定所有承包商均已签订保证承诺合约。

（7）环境因素

Knight Frank LLP 查询了环境局网站的地图，对该土地的概况取得了了解，发现该土地处于河滩位置，因此可能面临河流或大海洪水风险。该地图基于历史记录的洪水和地理模型，是目前可获得的最佳信息。该地图会对河流、溪流、河道或大海的泛洪的可能性进行揭露。

根据 Knight Frank LLP 在环境局网站的调查，Knight Frank LLP 确定该物业在河滩范围内，并且因此有低洪的风险。根据环境局的定义，该区域面临海水或河水泛洪的危险的概率是 1/200 或更少，因此除了在极端条件下，该物业面临洪水的概率较小。这也涉及到了该地区防洪工作的影响。

环境局网站同时表明该地区的防洪工作较好。

根据一般商业条款的规定，调查环境问题通常会委托具有适当资格的环境专家。本公司并没有从事建筑物的科学调查资质检测是否存在任何环境污染，Knight Frank LLP 也不承担公共档案搜寻工作，未搜寻过去会发生引起潜在污染的证据。

根据 Knight Frank LLP 出具的评估报告，Knight Frank LLP 分别从委评物业所处位置、自身数据情况、服务及设施、权利证书、租赁情况、房屋现状、环境因素等多方面进行分析，清查和分析较为全面，过程合理。

（三）市场情况

（1）英国房屋市场情况

住宅市场数据 2015 年 11 月主要信息如下：

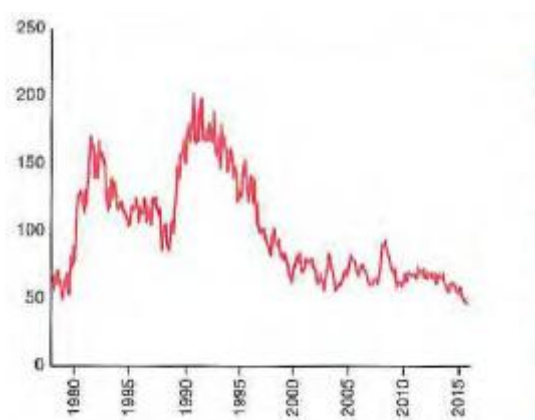
主要数据：

英国房屋市场在伦敦以外地区的价格增长在上个季度小幅上升 0.6%，印花税的改

变和全球经济的不确定性导致了房屋市场的不确定性。过去一年整个地区年均增长率为3%。夏季房屋销售量比2014年同期下降了五分之一，直到秋季随着印花税的变动开始回升，但是上涨的价格敏感度意味着买家对于房屋的性能，地段等需求更为强烈，因为买家需要支付更多的印花税。

英国房屋市场价格10月份上涨了0.6%，致使年增长率达到3.9%，系由于需求增长以及房屋库存的减少。

英国历史平均房屋库存量：



伦敦中心区域房价上涨1%，10月份下跌0.3%。平均出租价格下跌0.5%，而本年年增长率达到1.5%。

预计2016年英国房屋价格将上涨4.1%，其中伦敦中心区域预计将增长2%。

各地房价增长率差异：



预计未来5年英国房价年增长率约4%，各地略有差异，英格兰东部及南部地区未来五年累计增长率将超过伦敦。

伦敦中心地区在10月经历了自2009年10月以来最低涨幅，交易印花税达1.1百万英镑，印花税是抑制伦敦房价市场，保持买卖平衡的一个重要因素。

伦敦中心地区房价波动：



预计伦敦中心区域 2016-2020 年累计房价增长率达 20.5%。

但市场仍处于吸收近几个月来变化的最后阶段，包括在 2014 年 11 月推出的资本利得税, ATED 增加和印花税改变以及大选造成的市场的不确定性。虽然政治风险已消退，其对房价的影响已经被证明是低于预期。因此，伦敦以外的主要地区房价趋于平稳。

值得注意的是，低于 2£万元物业年增长率最为强劲，受近期政治及印花税影响较小。

其中金丝雀码头和皇后公园的房屋市场表现较好，价格比上个季度增长了 1.2% 和 1.9%。汉普斯特德，克拉珀姆和富勒姆的传统房屋市场出现稳定或下降的趋势，过去一个季度中价格下降 1.5%。

总体而言，在全球金融市场的一连串的税收变化和不确定性使得伦敦以外主要市场正在经历的一个调整，买家处于观望市场对于政策变化的反应阶段。

当地近年来交通及相关基础设施的改善大大提高了沃克斯豪尔区的价值和物业市场竞争力。

该区域的住宅尤其受到国际投资者和自住业主的青睐。吸引这些类型的买家的因素主要是新落成的住宅房屋的安全性和设施，以及邻近多个交通枢纽，连接市区和伦敦西区。Knight Frank LLP 预计该物业主要吸引自住业主为主。投资者最青睐的是一室户及两室户，虽然也有一些投资者偏向于三室户。

（2）该物业历史市场情况

Knight Frank LLP 就该物业近期是否有任何交易或任何约定的交易价格进行了咨询，但至今尚未收到任何反馈。如有任何上述情况，将对 Knight Frank LLP 的评估结果产生

重大影响。

（3）周边销售市场

A. 可比案例 1



191 Drake House, St George Wharf, Vauxhall, SW8

三居室景观公寓，位于类似委评物业的住宅小区 Drake 大厦 2 楼，也属于圣乔治码头的一部分。

该物业包括主卧套房、两个双人间套房卧室、家庭浴室、大厨房、能够看到泰晤士河全景景观的会客室，面朝九榆树及巴特西区，阳台面积 1493 平方英尺。尚有 990 年使用权。

出售价格：162.5 万英镑

出售时间：2015/6/25

每平方英尺售价：1088

评价：与委评物业在同一个住宅区中，一个类似的三居室景观公寓，处于 2 楼。该物业与委评物业在布局 and 结构方面非常相似，但其楼层较低且面积较小。该物业配置了与目标物业类似的装潢标准。总体而言，这为委评物业更高的售价提供了参考。

B. 可比案例 2



192 Drake House, St George Wharf, London SW8

三居室景观公寓，位于类似的住宅小区 Drake 大厦 2 楼，圣乔治码头的一部分。

该物业包括主卧套房、两个双人间套房卧室、家庭浴室、大厨房、能够看到泰晤士河全景景观的会客室，面朝威斯敏斯特区，两个阳台面积合计 1485 平方英尺。尚有 990 年使用权。

出售价格：173.5 万英镑

出售时间：2015/5/15

每平方英尺售价：1168

评价：与委评物业在同一个住宅区中，一个类似的三居室景观公寓，处于 2 楼。该物业与委评物业在布局 and 结构方面非常相似，但其楼层较低且面积较小。该物业配置了与目标物业类似的装潢标准且面朝威斯敏斯特区。总体而言，这为委评物业提供了相似的售价参考。

C. 可比案例 3



766 Jellicoe House, St George Wharf, London SW8

位于相邻地块杰利科大厦 8 楼的宽敞的三居室，同属于圣乔治码头住宅区，拥有阳台和露台，可欣赏泰晤士河的部分景观。物业包括主卧室套间、两个双人卧室（其中一间为套间）、家庭浴室、大厨房、能够看到泰晤士河景观的会客室、阳台和大露台景色较好（面积合计 1550 平方英尺）。尚有 990 年使用权。

出售价格：185 万英镑

出售时间：2014/11/28

每平方英尺售价：1194

评价：宽敞的 8 楼的公寓，能够看到泰晤士河美景，毗邻目标物业，同样是圣乔治码头住宅区的一部分，较目标物业稍有逊色。该物业内标准与目标物业相似，且拥有超大阳台及露台。总体而言，这为委评物业提供了相似的销售单价。

D. 可比案例 4



666 Kestrel House, 2 St George Wharf, London SINS

位于圣乔治码头住宅区的一个类似的住宅大楼 9 楼，房型结构较好的二居室公寓。该物业拥有两个阳台，能将泰晤士河景色一览无余。物业包括主卧室与卫浴、双人卧室、家庭浴室、大型厨房、能够看到泰晤士河景观的会客室、两个阳台（面积合计 1128 平方英尺）。尚有 990 年使用权。

出售价格：110 万英镑

出售时间：2014/9/29

每平方英尺售价：975

评价：宽敞的 9 楼两居室公寓，两个阳台均能欣赏泰晤士河的景色，毗邻目标物业，同属于圣乔治码头住宅区，较目标物业稍有逊色。总体而言，这为目标物业更高的售价提供了参考。

E. 辅助证据



180 Fountain House, 16 St George W- harf, London SVV8

位于相邻的居民区 11 楼的宽敞的 2/3 居室的公寓，拥两个阳台均能将泰晤士河景色一览无余。物业包括主卧室套房、更衣室和阳台、一间双人卧室、一间书房/卧室、家庭浴室、厨房、大型会客室、拥有泰晤士河景观的大露台（面积 1361 平方英尺）。尚有 990 年使用权。

买主开价价格：190 万英镑

买主开价时间：2015/12/12

每平方英尺买主开价：1396

评价：位于 11 楼的 2/3 居室公寓，拥有 2 个阳台能将泰晤士河景色一览无余。同样是圣乔治码头住宅区的一部分，物业地块及大楼相对较差，但在近期进行了整体的翻修与改造。总体而言，这为目标物业更低的售价提供了参考。

通过对可比案例楼层、成新率等各种因素的调整，Knight Frank LLP 认为目标物业的每平方英尺售价为 1100-1200 英镑。

针对市场情况，Knight Frank LLP 分别从英国整体市场、历史交易情况及周边销

售市场进行调研分析。其中，**Knight Frank LLP** 对该物业近期交易和约定进行查询，未获取相关信息，故未作分析，报告中表明如有近期交易情况，将对评估结果产生重大影响。对英国整体市场的行情分析较为客观合理。**Knight Frank LLP** 总共选取了 5 个周边交易案例，进行分析后以其中 4 个案例作为可比案例，以其中 1 个案例作为辅助案例，也做了对交易案例的评价以及与委评物业的对比分析，与最终 **Knight Frank LLP** 判断的每平方英尺售价基本吻合，分析过程合理。

（十一）评估结论

（1）评估方法

可比案例法：通过取得委评物业周边适当的可比交易案例的基础上，进行分析调整从而展开评估工作。通过可比案例，**Knight Frank LLP** 考虑了其于目标物业的大小、位置、楼层、成新率等各种因素，相应进行调整。

本次评估 **Knight Frank LLP** 采用可比案例法，即中国国内常用的市场法，过程和方法符合房地产估价规范与房地产评估的惯例。

（2）评估基准日

2015 年 12 月 16 日

（3）市场价值

Knight Frank LLP 的评估是基于其在一般商业合约条款以及业务约定书中揭示的一系列假设前提下展开的。

Knight Frank LLP 认为，在评估基准日，假设该物业合法占有的情况下，其市场价值是：195 万英镑。

根据上述评估方法和评估过程，评估报告得出位于伦敦沃克斯豪尔区圣乔治码头汉密尔顿大厦 559 号 13 层的三居室景观公寓物业于评估基准日 2015 年 12 月 16 日的价值为 195 万英镑。

根据评估结论折算委评物业每平方英尺单价约为 1,118.76 英镑，介于 **Knight Frank LLP** 分析后的每平方英尺合理售价区间内。且根据评估报告，我们认为 **Knight Frank**

LLP 的评估过程基本合理。

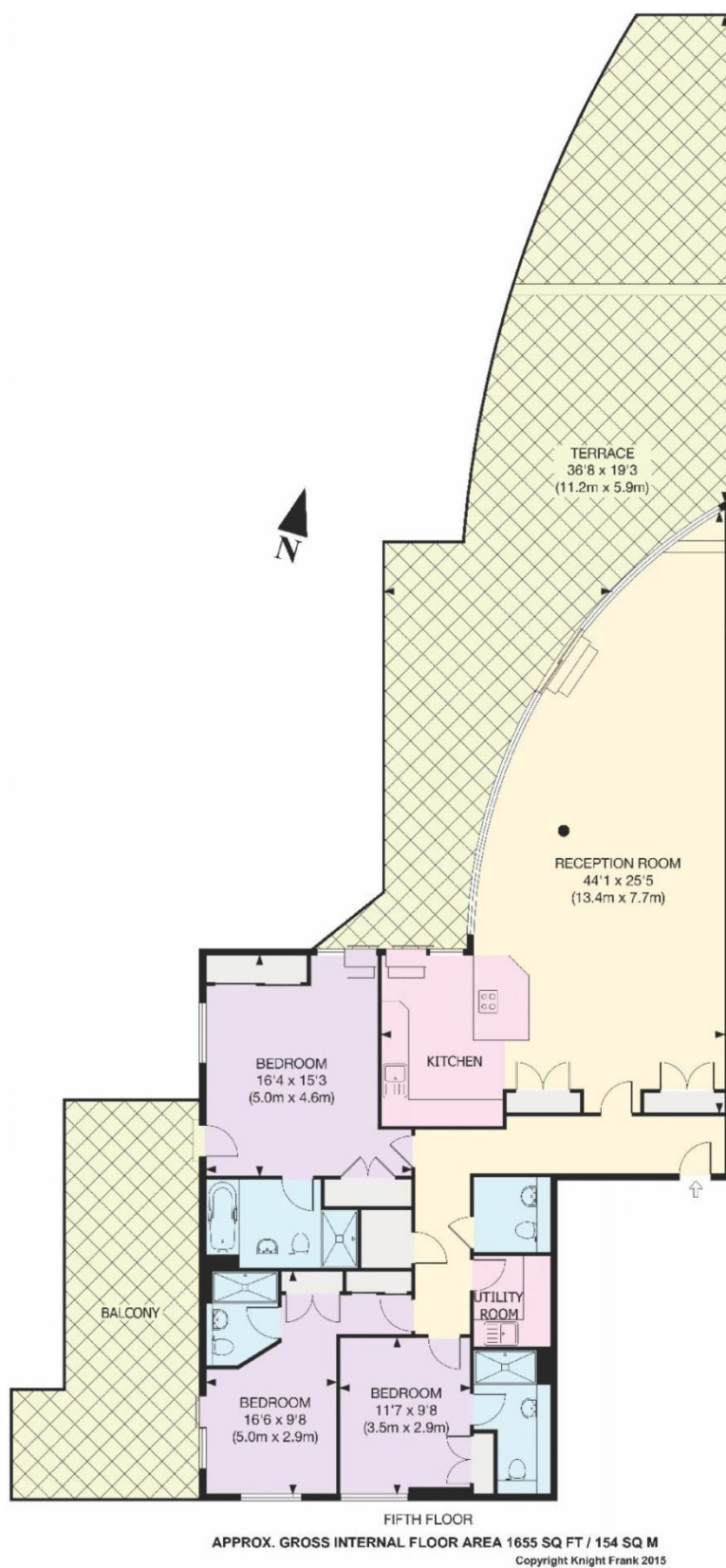
五、 评估复核意见

根据本次评估复核原则，经过前述评估复核过程，我们认为 Knight Frank LLP 出具的评估报告中采用的评估方法符合国际惯例和我国的一般操作规范，价值类型的选取与评估目的、评估方法相符，评估及清查过程充分合理，未见案例选择与分析有明显不合理性，评估结论与分析过程相符。

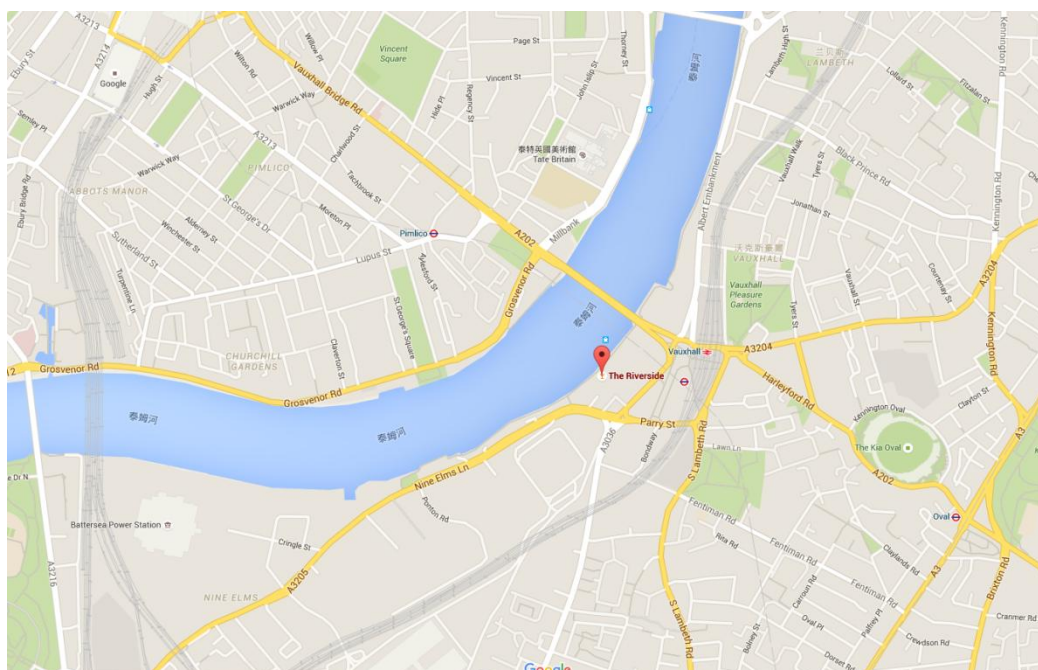
六、 产证信息及房型图

在 Knight Frank LLP 出具的评估报告中未披露委评物业产证信息及房型图等事项，根据委托方要求，以及委托方提供的相关资料，本复核报告对房产信息补充披露如下：

房型图:



附近区域地图：



七、 周边案例

我们通过 MY LONDON HOME（圣乔治码头区域）网站（网址：

<http://www.stgeorgewharf.net/>) 查询到的周边挂牌案例情况如下:

1、Hamilton House, St George Wharf, Vauxhall, SW8 2JE



位于与委评物业同一幢 Hamilton 大厦 9 层，该物业包括一个独立厨房、两个双人
间卧室均配备浴室及衣柜、一个独立的衣帽间和杂物间、一个较大的生活区。

出售价格：130 万英镑

可居住面积：1036 平方英尺

每平方英尺售价：1,254.83 英镑

2、Bridge House, St George Wharf, Vauxhall, London, SW8 2LP



位于圣乔治码头住宅区的一个类似的住宅大楼 2 楼，该物业包括三个卧室、家庭浴
室、厨房以及能够看到泰晤士河等景观的会客室。

出售价格：139.5 万英镑

可居住面积：1100 平方英尺

每平方英尺售价：1,268.18 英镑

3、Drake House, St George Wharf, Vauxhall, London, SW8 2LS



位于圣乔治码头住宅区的一个类似的住宅大楼 12 楼,该物业包括三个双人间卧室、三个浴室、厨房以及能够看到泰晤士河等景观的会客室。

出售价格: 225 万英镑

可居住面积: 1900 平方英尺

每平方英尺售价: 1,184.21 英镑

上述三个案例平均单价为 1,235.74 英镑/平方英尺,根据 Knight Frank LLP 出具的评估报告结论,委评物业每平方英尺单价约为 1,118.76 英镑,差异率为 10.46%,评估价格略低于我们查询到的周边案例价格。

根据 Knight Frank LLP 提供的信息,在网上挂牌销售但尚未实际出售的案例,仅能作为参考报价而并非市场价格,还需要通过挂牌案例的具体情况、各方面条件以及历史销售情况等因素进行对比调整;由于条件所限,我们无法对上述挂牌案例进行现场复核或深入调查,故无法相应作出修正调整,查询价格仅供参考。

同时,我们查询到的案例为网上的挂牌案例,而 Knight Frank LLP 采用的是周边实际成交案例,委估物业所在小区在基准日前后并无实际成交的案例,通常而言,实际成交价要低于挂牌价格。查询的网站挂牌价格为查询日的价格,网站定期更新价格。

考虑到上述因素, Knight Frank LLP 出具的评估价格与我们查询的周边挂牌案例价格存在一定差异是可以理解的。

通过核实 Knight Frank LLP 的评估过程,以及我公司对委评物业周边案例的调查分

析，我们认为 Knight Frank LLP 的评估结果基本在合理范围内。

八、 特别事项说明

1、本次评估复核工作未进行现场清查，无法对委评物业的实际状况、周边市场及 Knight Frank LLP 披露内容的真实性进行核实，我们假设其真实、可靠。

2、由于 Knight Frank LLP 未提供采用的周边市场交易案例及交易数据的底稿资料，而房产的实际交易价格数据无法进行查询核实，因此仅对 Knight Frank LLP 的分析过程合理性进行验证。

3、本次评估复核未取得支撑评估报告的工作底稿，未能对评估数据的计算过程做详细的复核，仅依据评估报告中列示的数据进行推算，验证计算结果范围的合理性。

4、在 Knight Frank LLP 出具的评估报告中未披露关于法规依据、评估准则及规范的信息，故本次复核报告未对其评估基于的法规、准则或规范进行对比复核。

5、在 Knight Frank LLP 出具的评估报告中未披露委评物业的账面值信息，我司调阅了委托方提供的资产原始入账凭证、2015 年 12 月 31 日标的企业报表等相关资料，获取以下信息：委评物业于 2012 年 11 月购置，原始购置价格为 1,790,135 英镑，按当期汇率折算为 2,218,879 欧元入账；委评物业不计提折旧，于 2015 年 12 月 31 日账面价值为 2,218,879 欧元，按当期汇率折算为 1,635,310 英镑。

6、在 Knight Frank LLP 出具的评估报告中原报告未披露所遵循的评估准则，我们认为，国际评估准则和中国评估准则在评估的程序和报告规范等要求上存在一定的差异，但对于本次评估所采用的市场法来说，评估的方法和过程的要求并不存在重大差异，因此准则不同的影响对评估结果不会产生差异。

上海东洲资产评估有限公司

2016 年 7 月 8 日