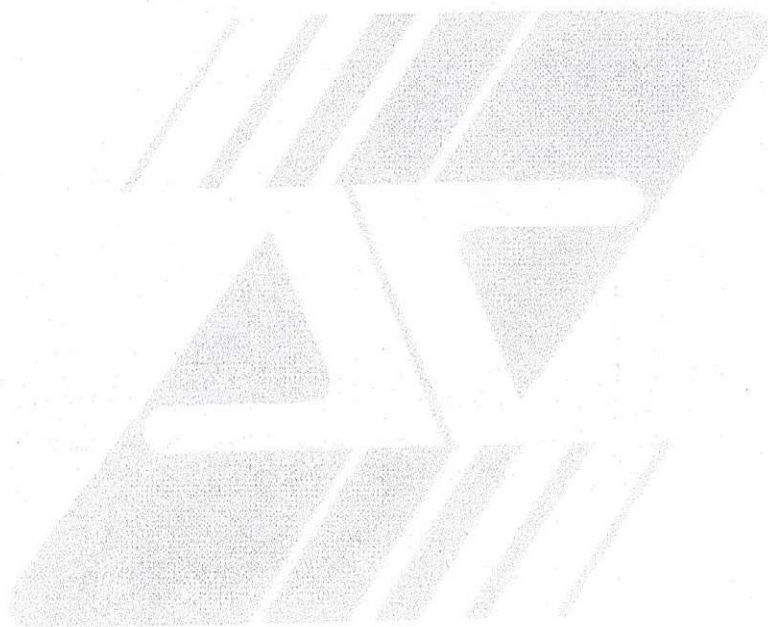


广州利碧辉泽房地产开发有限公司拟股权收购 涉及的广信江湾新城的股东全部权益价值 估值报告

闽中兴估字（2017）第 029 号



福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇一七年四月二十八日

广州利碧辉泽房地产开发有限公司拟股权收购 涉及的广信江湾新城的股东全部权益价值 估值报告目录

第一部分 估值报告声明.....	3
第二部分 委托方及估值对象概况.....	3
一、委托方概况.....	4
二、估值对象概况.....	4
三、估值对象经营状况.....	6
第三部分 估值技术思路.....	11
一、估值目的.....	11
二、估值基准日.....	11
三、估值假设.....	11
四、估值方法的选择.....	12
第四部分 行业市场分析.....	14
第五部分 资产基础法估值分析.....	23
第六部分 估值结论及其分析.....	67
一、估值结果.....	67
二、增减值分析.....	68
三、风险提示.....	68
四、估值报告使用限制.....	70
五、估值报告日期.....	71

第一部分 估值报告声明

因广州利碧辉泽房地产开发有限公司拟收购股权之经济行为，福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司接受广州利碧辉泽房地产开发有限公司的委托，在由委托方提供项目开发、销售相关资料等基础上，按照通行的估值方法，对股权收购所涉及的广信江湾新城的股东全部权益在估值基准日 2017 年 2 月 28 日的投资价值进行了估值。

委托方根据市场对未来市场的调研和判断提供开发、销售方案及相关资料。被估值单位对企业经营的合法、合规及所提供相关资料的真实性、准确性、完整性承担责任。

我们的工作是对委托方提交的开发、销售相关资料所涉及的相关重大方面的预测逻辑和计算过程进行核查，并采用通行的估值模型进行估算。我们在估值过程中主要执行了询问、市场调研、检查分析和重新计算等核查程序。

我们出具的估值报告中的分析、判断和结论受估值报告中假设和限定条件的限制，估值报告使用者应当充分考虑估值报告中载明的假设、限定条件及其对估值结论的影响。

本估值机构未对委托方和目标单位提供的项目审批、营业执照、权证、会计凭证、预算资料、合同单据、开发成本、销售合同、税收政策、土地成本及补缴出让金测算等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。本次估值方案根据委托方对地块的项目规划和未来决算方案为基础，未考虑委托方收购后可能对规划方案、税收和土地政策的变更对估值结果的影响。

本报告的观点仅基于财务分析，未将商业、法律、税务、监管环境等其他因素纳入考虑。

非法律、行政法规规定，本报告的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体；任何未经估值机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到估值报告而成为估值报告使用者。

第二部分 委托方及估值对象概况

一、委托方概况

广州利碧辉泽房地产开发有限公司（统一社会信用代码：91440115MA59E0JA3B）成立于 2016 年 07 月 22 日，注册资本人民币陆亿元整，注册地址为广州市南沙区金隆路 26 号 1401 房（仅限办公用途），法定代表人为刘煜；经营范围为房地产开发经营；物业管理；（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、估值对象概况

估值对象为广信江湾新城

（一）广信江湾新城

统一社会信用代码：9144000061740251XG

注册资本：壹亿玖仟肆佰零肆万元人民币

公司类型：非公司台、港、澳企业（台港澳合资）

住 所：广东省广州市越秀区沿江中路 298 号

法定代表人：薛宜茂

成立日期：1988 年 01 月 28 日

营业期限：1988 年 01 月 28 日至 2042 年 01 月 27 日

经营范围：写字楼（出租、出售），公寓，商场，旅游服务，交通服务（汽车保管），桌球、壁球、保龄球、棋牌等康乐设施；以下由属下分支机构经营：客房，餐厅（包括中、西餐厅、酒吧、咖啡厅、音乐茶座），交通服务（汽车租赁，代理水、陆、空客票销售），国际会议厅，美容中心，美发中心，游泳池、网球场、健身房。在广州市海珠区建基路 86 号 401、501、601、701、702、801、802、901、902；88 号至 96 号（双号）401-901、402-902、403-903、404-904 房（共 129 套）进行房地产开发经营；在广州市越秀区沿江中路 298 号东区、中区、西区进行房地产开发、经营、管理。（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）历史沿革及股权结构

广信江湾新城 2001 年注册资本人民币 18,605.00 万元，由香港广信实业有限公司（持股 75%）和广东省信托房产开发公司（持股 25%）共同出资。根据 2001 年 9 月 22 日广东省高级人民法院“（1999）粤法经-破异字第 204 号”民事裁定书：“确认广信福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

江湾新城 75%的股权归广东国际信托投资公司所有”。

2002 年 1 月 31 日，广东国际信托投资公司破产清算组委托拍卖行拍卖广信江湾新城 75%的股权及债权，本次交易后，广东省信托房产开发公司持股 25%、香港中保国际企业有限公司持股 51%、广东东茂投资有限公司持股 8%、增城市浩基发展有限公司持股 8%、广州市汇来投资有限公司持股 8%。

2009 年 12 月 25 日，广州市汇来投资有限公司受让广东东茂投资有限公司持有的广信江湾新城 8%股权、增城市浩基发展有限公司持有的广信江湾新城 8%股权。本次交易后，广东省信托房产开发公司持股 25%、香港中保国际企业有限公司持股 51%、广州市汇来投资有限公司持股 24%。

2012 年 10 月 30 日，广州市泽亮物业管理有限公司受让广东省信托房产开发公司持有的广信江湾新城 25%股权。本次交易后，广州市泽亮物业管理有限公司持股 25%、香港中保国际企业有限公司持股 51%、广州市汇来投资有限公司持股 24%。

2015 年 5 月，根据广信江湾新城董事会决议和修改后的章程，注册资本增加到人民币 19,404.00 万元，由广州曲辰投资有限公司一次性缴足增资额 799.00 万元。本次交易后，广州市泽亮物业管理有限公司持股 23.65%、香港中保国际企业有限公司持股 49.12%、广州市汇来投资有限公司持股 23.11%、广州曲辰投资有限公司持股 4.12%。

2016 年 12 月，广州市汇来投资有限公司将其持有广信江湾新城 18%股权，转到广州利碧辉泽房地产开发有限公司名下，本次变更后，广州市泽亮物业管理有限公司持股 23.65%、香港中保国际企业有限公司持股 49.12%、广州市汇来投资有限公司持股 5.11%、广州曲辰投资有限公司持股 4.12%、广州利碧辉泽房地产开发有限公司持股 18%。

截至 2017 年 2 月 28 日广信江湾新城股权结构如下：

出资人名称	出资金额（元）	出资比例
广州市泽亮物业管理有限公司	45,900,000.00	23.65%
香港中保国际企业有限公司	95,303,000.00	49.12%
广州市汇来投资有限公司	9,916,400.00	5.11%
广州曲辰投资有限公司	7,990,000.00	4.12%
广州利碧辉泽房地产开发有限公司	34,930,600.00	18%
合 计	194,040,000.00	100%

三、估值对象经营状况

(一) 估值对象基准日状况

本次估值对象为广信江湾新城的股东全部权益价值。估值范围为广信江湾新城申报并经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）确认后的截止 2017 年 2 月 28 日的资产和负债。

估值范围具体如下：

单位：人民币元

项 目	账面价值
一、流动资产：	
货币资金	2,671,159.78
交易性金融资产	
应收票据	
应收账款	889,998.39
其他应收款	442,612.64
应收股利	
应收利息	
预付账款	1,263,170.93
应收补贴款	
存货	390,675,141.55
一年内到期的非流动资产	
其他流动资产	352,611.76
流动资产合计	396,294,695.05
二、非流动资产	
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	5,000,000.00
投资性房地产	
固定资产合计	194,760,892.67
其中：建筑物	187,485,269.34
设备	7,275,623.33
工程物资	
在建工程	
固定资产清理	
待处理固定资产净损失	
油气资产	
无形资产合计	2,046,051.74
其中：土地使用权	
其他无形资产	2,046,051.74
开发支出	
商誉	
其他资产合计	
长期待摊费用	

项 目	账面价值
递延所得税资产	
其他非流动资产	
非流动资产合计	201,806,944.41
资产总计	598,101,639.46
三、流动负债	
短期借款	
交易性金融负债	
应付票据	
应付账款	805,602.75
预收款项	185,528,583.40
应付职工薪酬	1,902,477.97
应交税费	8,821,135.00
应付利息	8,339,075.75
应付股利	
其他应付款	259,848,371.66
一年内到期的非流动负债	669,670,000.00
其他流动负债	
流动负债合计	1,134,915,246.53
四、非流动负债：	
长期借款	310,000,000.00
应付债券	
长期应付款	
专项应付款	
预计负债	
递延所得税负债	
其他非流动负债	
非流动负债合计	310,000,000.00
五、负债合计	1,444,915,246.53
股东权益合计	-846,813,607.07

（二）估值对象经营情况

广信江湾新城截止基准日最近两年一期的资产、负债及经营状况如下：

单位：人民币元

资 产	行次	2015-12-31	2016-12-31	2017-2-28
流动资产：	1			
货币资金	2	1,868,517.63	3,741,702.86	2,671,159.78
交易性金融资产	3			
应收票据	4			
应收账款	5	1,809,424.93	338,196.41	889,998.39
预付账款	6	1,477,207.21	221,004,731.56	1,263,170.93
应收股利	7			
应收利息	8			
其他应收款	9	507,972,180.93	340,631,855.01	442,612.64
应收补贴款	10			
存货	11	474,157,617.10	383,749,744.80	390,675,141.55
待摊费用	12			
一年内到期的非流动资产	13			

其他流动资产	14	61,441.71	236,456.58	352,611.76
流动资产合计	15	987,346,389.51	949,702,687.22	396,294,695.05
非流动资产:	16			
可供出售金融资产	17			
持有至到期投资	18			
长期债权投资	19	6,630,000.00	6,630,000.00	5,000,000.00
长期应收款	20			
长期股权投资	21			
投资性房地产	22			
固定资产	23	299,426,058.04	236,817,491.94	194,760,892.67
在建工程	24	454,980.00	93,000.00	
工程物资	25			
固定资产清理	26			
生产性生物资产	27			
油气资产	28			
无形资产	29	1,872,444.71	2,086,123.45	2,046,051.74
开发支出	30			
商誉	31			
长期待摊费用	32	39,112,629.85		
递延所得税资产	33			
其他非流动资产	34	240,209,211.71		
其中: 特准储备物资	35			
非流动资产合计	36	587,705,324.31	245,626,615.39	201,806,944.41
资产总计	37	1,575,051,713.82	1,195,329,302.61	598,101,639.46
负债和股东权益	行次			
流动负债:	1			
短期借款	2		32,000,000.00	
交易性金融负债	3			
应付股利	4			
应付票据	5			
应付账款	6	30,945,754.29	1,671,630.00	805,602.75
预收账款	7	18,525,521.96	159,439,653.01	185,528,583.40
应付职工薪酬	8	4,206,241.92	3,619,948.57	1,902,477.97
应交税费	9	348,463.31	2,013,302.03	8,821,135.00
应付利息	10			8,339,075.75
应付股利	11			
其他应付款	12	90,496,351.88	893,169,851.65	259,848,371.66
一年内到期的非流动负债	13	121,830,000.00		669,670,000.00
其他流动负债	14			
流动负债合计	15	266,352,333.36	1,091,914,385.26	1,134,915,246.53
非流动负债:	16			
长期借款	17	991,100,000.00	979,670,000.00	310,000,000.00
应付债券	18			
长期应付款	19			
递延收益	20			
预计负债	21			
递延所得税负债	22			
其他非流动负债	23	872,390,000.00		
非流动负债合计	24	1,863,490,000.00	979,670,000.00	310,000,000.00
负债合计	25	2,129,842,333.36	2,071,584,385.26	1,444,915,246.53
股东权益	26			

实收资本（股本）	27	194,040,000.00	194,040,000.00	194,040,000.00
资本公积	28	617,770.00	617,770.00	617,770.00
减：库存股	29			
其他综合收益	30			
专项储备	31			
盈余公积	32		967,085.73	967,085.73
一般风险准备	33			
未分配利润	34	-749,448,389.54	-1,071,879,938.38	-1,042,438,462.80
股东全部权益（净资产）合计	35	-554,790,619.54	-876,255,082.65	-846,813,607.07
负债和股东全部权益总计	36	1,575,051,713.82	1,195,329,302.61	598,101,639.46

期间	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-2 月
一、营业收入	63,715,223.63		92,373,101.57
其中：主营业务收入	63,715,223.63		92,373,101.57
其他业务收入			
减：营业成本	26,728,977.02		34,370,594.19
营业税金及附加	3,957,732.57		7,712,366.92
销售费用	21,637.96	7,362,510.32	242,350.30
管理费用	59,251,717.11	42,070,298.86	10,918,801.41
财务费用	28,740,228.74	15,930,499.99	9,390,359.28
资产减值损失	918,781.66	-4,268,905.74	-2,119,672.33
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	167,232.87		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-55,736,618.56	-61,094,403.43	31,858,301.80
加：营业外收入	3,257,028.06		51,407.19
减：营业外支出	414,057.17	9,475,349.15	2,468,233.41
其中：非流动资产处置损失	207,505.62		200,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-52,893,647.67	-70,569,752.58	29,441,475.58
减：所得税费用			
四、净利润	-52,893,647.67	-70,569,752.58	29,441,475.58

备注：上述表中的财务数据由广信江湾新城提供，2015 年度会计报表经广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具广会审字（2016）G15042270018 号审计报告；2016 年度会计报表由广信江湾新城提供且未经审计；2017 年 1-2 月会计报表经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具立信中联审字 F（2017）D-0188 号审计报告。

四、广信江湾新城的主要资产

广信江湾新城截止估值基准日申报的主要资产为存货、长期股权投资和固定资产。

1. 存货：列入本次估值范围的存货主要为广信江湾新城开发的位于广州市越秀区沿江中路 298 号的江湾新城项目部分房屋。

2. 长期股权投资：持有广东江湾新城物业管理有限公司 100% 的股权投资。

3. 固定资产：包括房屋建筑物和设备。房屋建筑物为广信江湾新城拥有的位于广州市越秀区沿江中路 298 号的江湾新城东区裙楼、车库和中区房屋。设备类资产为机器设备、车辆及电子设备，机器设备为洗车机，车辆为小汽车、商务车、客车等，电子设备主要包含电脑、办公家具等。

第三部分 估值技术思路

一、估值目的

本次估值目的是为广州利碧辉泽房地产开发有限公司拟股权收购涉及的广信江湾新城的股东全部权益提供价值参考。

二、估值基准日

本次估值基准日为 2017 年 2 月 28 日，该基准日由委托方确定。

三、估值假设

本估值报告的分析和结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（一）估值前提：本次估值是以企业持续经营以及后续项目的未来销售和项目决算按委托方拟定的未来方案进行为估值假设前提。

（二）基本假设：

1. 以委托方及目标单位提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
2. 以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
3. 以经营业务及估值所依据的税收政策、信贷利率、汇率变动、土地政策、市政规划等没有发生足以影响估值结论的重大变化为假设条件。
4. 以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对估值结论产生的影响为假设条件。
5. 除已知悉并披露的事项外，本次估值以不存在其他未被申报的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项，且目标单位对列入估值范围的资产拥有合法权利为假设条件。

（三）具体假设：

1. 本次估值结论是以列入估值范围的资产按被估值单位提供的销售方案和未来项目决策的税务规划可以实现的条件下，在估值基准日 2017 年 2 月 28 日的股东全部权益价值的反映为假设条件。
2. 本次估值假设估值对象在未来销售周期内的商品房销售价格与当前现房市场价

格基本保持一致。

3. 本估值报告及估值结论是依据上述估值前提、基本假设和具体假设，以及本估值报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本估值报告及估值结论一般会自行失效。

四、估值方法的选择

（一）估值基本方法有市场法、收益法和资产基础法。

1. 市场法

市场法指将估值对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定估值对象价值的估值思路。其使用的基本前提有：

- （1）存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分；
- （2）公开市场上有合理比较基础的比价的交易案例；
- （3）能够收集比价的交易案例的相关资料。

2. 收益法

收益法是指通过将目标单位预期收益折现以确定估值对象价值的估值思路。应用收益法必须具备的基本前提有：

- （1）估值对象的预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- （2）获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- （3）估值对象预期获利年限可以预测。

3. 资产基础法

资产基础法是指在目标单位各项资产价值和负债的基础上确定估值对象价值的估值思路。采用资产基础法的前提条件有：

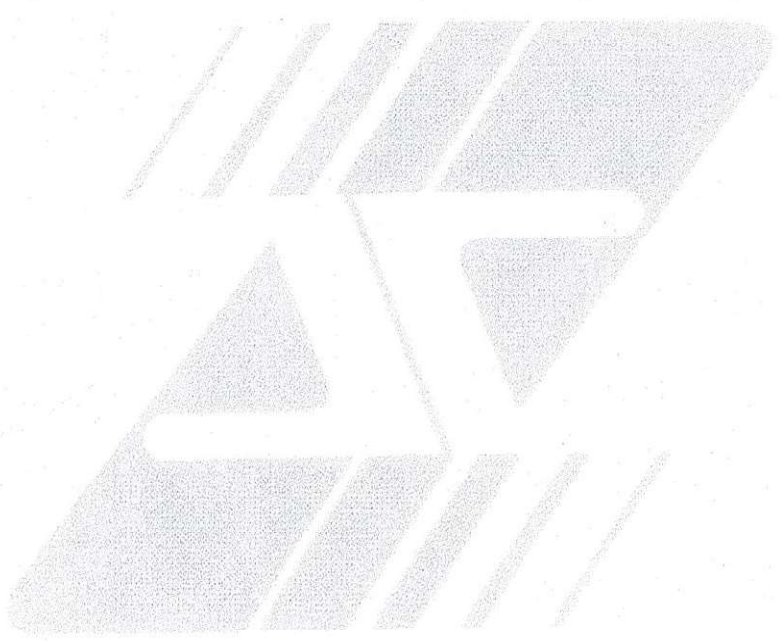
- （1）估值对象处于持续使用状态；
- （2）可以调查取得购建估值对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

（二）估值方法的选用

根据本次特定经济行为所确定的估值目的及所采用的价值类型，估值对象及获利能力状况，估值时的市场条件，数据资料收集情况及主要技术经济指标参数的取值依据，经适用性判断，由于难以查找资本市场上的相近、符合条件的可比比较交易案例，故无法采用市场法进行估值。由于目标单位为房地产项目公司，本项目开发完毕后，

并无其他项目储备，因此不适宜采用收益法。

鉴于以上原因，本项目采用资产基础法对广信江湾新城股东全部权益进行估值，其中对于正在开发的存货项目采用假设开发法估值。



第四部分 行业市场分析

一、房地产行业总体概况

2016 年，房地产市场迎来本轮周期的高点，全年成交规模创历史新高，城市分化态势延续。国庆节前后，各地政府密集出台调控政策，四季度市场走势渐趋平稳。

政策方面，政策环境由松趋紧，因城施策严控市场风险。2016 年房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程：“两会”提出因城施策去库存，但随着热点城市房价地价快速上涨，政策分化进一步显现。一方面，热点城市调控政策不断收紧，限购限贷力度及各项监管措施频频加码，遏制投资投机性需求，防范市场风险；另一方面，三四线城市仍坚持去库存策略，从供需两端改善市场环境。同时，中央加强房地产长效机制建设，区域一体化、新型城镇化等继续突破前行，为行业长期发展积极构建良好环境。

价格方面，热点城市房价涨幅显著，调控收紧后价格趋稳。受宽松货币环境、阶段性供求紧张及地价上涨影响，热点城市房价快速攀升，1~11 月百城住宅价格累计上涨 17.83%。在四季度多城调控政策密集出台后，热点城市的新房及二手房价格涨幅均出现回落。

成交方面，市场成交全年高位运行，成交结构明显上移。2016 年，各类需求持续释放，房地产交易高位运行，50 个代表城市商品住宅成交量同比增长超两成，绝对量创历史同期新高。国庆节前后热点城市调控政策密集出台，代表城市市场热度开始回落，四季度成交量高位下调。从成交结构来看，核心一二线城市各层级产品总价提升显著，热点城市的改善需求也积极释放，成交结构上移，大户型成交占比提升。

土地方面，一二线土地市场高热，高价地开发蕴风险。2016 年，300 个城市土地市场供求仍呈下降趋势，各类用地推出同比下降 11.0%，成交同比下降 5.7%。但是，热点城市土地市场持续高热，拉高了全国整体住宅楼面均价及溢价率，全国 300 个城市各类用地成交楼面价同比上涨 38.7%；平均溢价率为 43.13%，较 2015 年提高 26.91 个百分点。

据最新统计，2016 年全国共计成交 336 宗单价、总价地王，数量再创新高。自 3 月份以来，土地市场明显回暖，供需两旺、地王数量直线攀升，9 月更是密集成交 64

宗单价、总价地王。10月各城市密集发布调控政策后，各地供地进入“空窗期”，部分热点城市如广州、厦门、合肥等也开始限地价、竞配建等土地调控，但依然没有改变逢拍必出地王的格局。2016年热点城市土地的价格涨幅已经远远超过了房价涨幅，面包比房价贵成为了热点城市的普遍现象。而地价的上涨又再一次促使房价攀升，形成了地价房价之间的联动。

2017年，因城施策将在控风险与去库存基调下不断深化，一二线城市市场将进入量价调整阶段，但是不同的城市仍存在市场机会，尤其是具备产业和人口支撑的城市，将成为下一个发展的新风口。此外，位于大城市周边的小城市或自身产业优势显著的三四线城市，房地产市场发展仍具备潜力。

二、广东省房地产市场状况

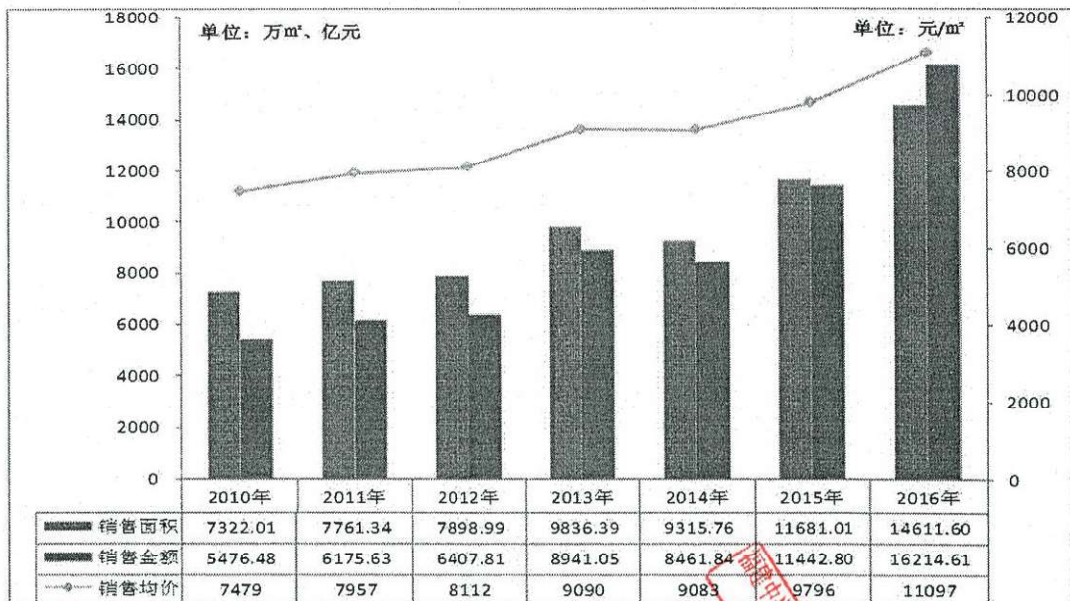
2016年，广东房地产市场总体表现活跃，商品房成交量价创下新高，行业资金整体宽裕，开发投资稳步增长。但市场分化态势延续，部分城市房价快速上涨，且高价土地频出，引发了新一轮的政策调控。在新政作用下，市场热度有所下降，成交量价增幅收窄，销售回笼资金增速回落，企业资金压力逐步增大。

（一）市场运行情况

1. 全省销售迭创新高，新政发力市场降温

2016年，广东房地产市场总体延续2015年以来的活跃行情，商品房成交量价齐升，全年商品房销售面积、销售金额达1.46亿平方米和1.62万亿元，同比大幅增长25.1%和41.7%；销售均价11097元/平方米，同比增长13.3%，成交量价创下同期新高。

图1： 2010 年以来广东商品房销售情况



数据来源：广东省统计局，下同。

从市场走向看，2016 年广东商品房销售量同比增速总体逐月回落，但各月销售面积基本都超过 1000 万平方米，市场持续活跃。随着部分城市房价、地价的较快上涨，国庆前后多地出台调控政策，同时加强房企融资监管，规范开发、销售、中介等市场行为，合理引导市场预期。多措并举下，销售市场热度整体有所回落，全年商品房销售面积、销售均价同比增速分别比前三季度回落 6.9 个和 0.8 个百分点。

图2： 2015 年以来广东商品房销售面积、销售金额走势

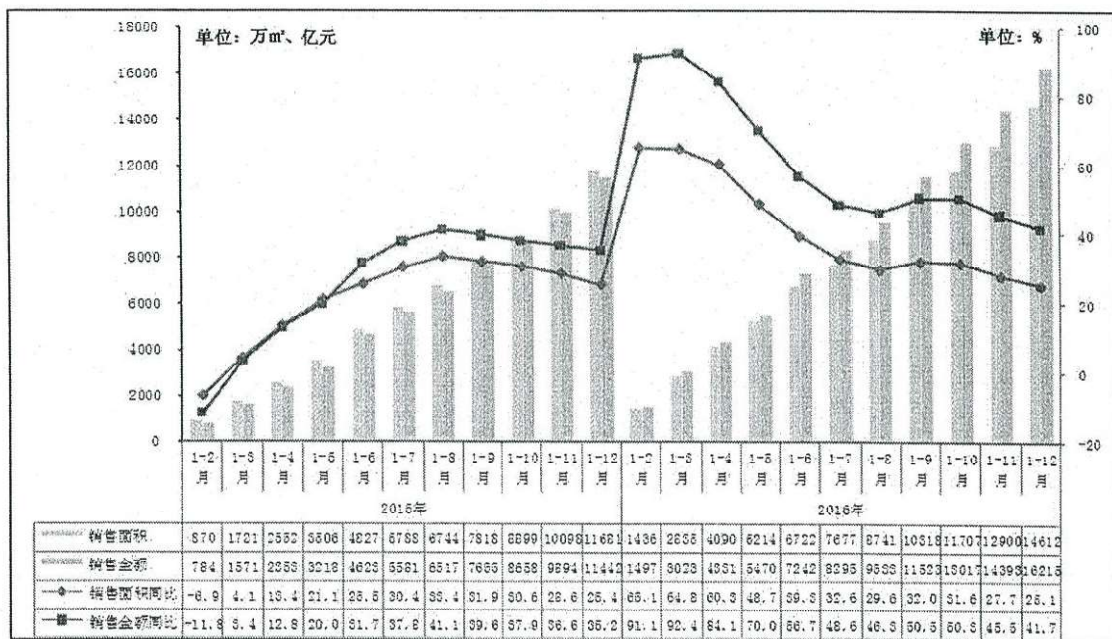


图3： 2014 年以来广东商品房单月销售面积、销售均价情况



按用途分，全省商品住宅销售面积1.30亿平方米，同比增长24.0%；销售均价10936元/平方米，同比增长15.2%。非商品住宅销售1589.63万平方米，同比增长34.3%；销售均价12420元/平方米，同比下降0.4%。办公楼、商业营业用房、其他用房等非商品住宅销量增长较快，与新兴产业快速发展、经济增长企稳密切相关，但因库存高企及实体经济投资回报较低，销售价格呈现稳中趋降。

表1： 2016 年广东商品房销售面积、销售均价情况（按用途分） 单位：万㎡、元/㎡

项目	商品住宅	非商品住宅			
			#办公楼	#商业营业用房	#其他用房
销售面积	13021.97	1589.63	399.15	677.93	512.55
同比增速	24.0%	34.3%	28.3%	41.5%	30.4%
销售均价	10936	12420	18328	13217	6764
同比增速	15.2%	-0.4%	-2.3%	1.4%	-0.4%

2. 重点城市表现活跃，市场分化态势延续

从区域市场看，珠三角产业集聚度高，经济实力强，同时占据广东大部分人口，是广东经济增长的引擎，2016 年商品房销售面积达 10694.06 万平方米，同比增长 22.8%，占全省的 73.2%；东翼、西翼、粤北山区则合计销售 3917.54 万平方米，同比增长 31.7%。

表2: 2015、2016年广东各区域商品房销售面积情况 单位: 万m²

项目	珠三角	东翼	西翼	粤北山区
2015年	8706.88	516.11	880.12	1577.91
2016年	10694.06	782.53	1037.70	2097.31
同比增速	22.8%	51.6%	17.9%	32.9%

从各市住房市场看,珠三角九市和清远依旧牢牢占据全省销量前十位,其中排名前四位的佛山、惠州、广州、中山的销售面积均超过1000万平方米,分别为1856.95万、1700.22万、1624.01万和1015.33万平方米;价格方面,深圳、珠海、广州、东莞四个城市超过全省住宅均价,分别为45498、18386、16346和13780元/平方米;佛山为9662元/平方米,逼近全省平均水平;惠州、汕头、中山则在7500元/平方米左右,其余城市在4000~6000元/平方米之间。各市销售量和销售均价的差距较大,市场分化愈加明显。

图4: 2016年广东各市商品住宅销售面积及同比增速散点分布

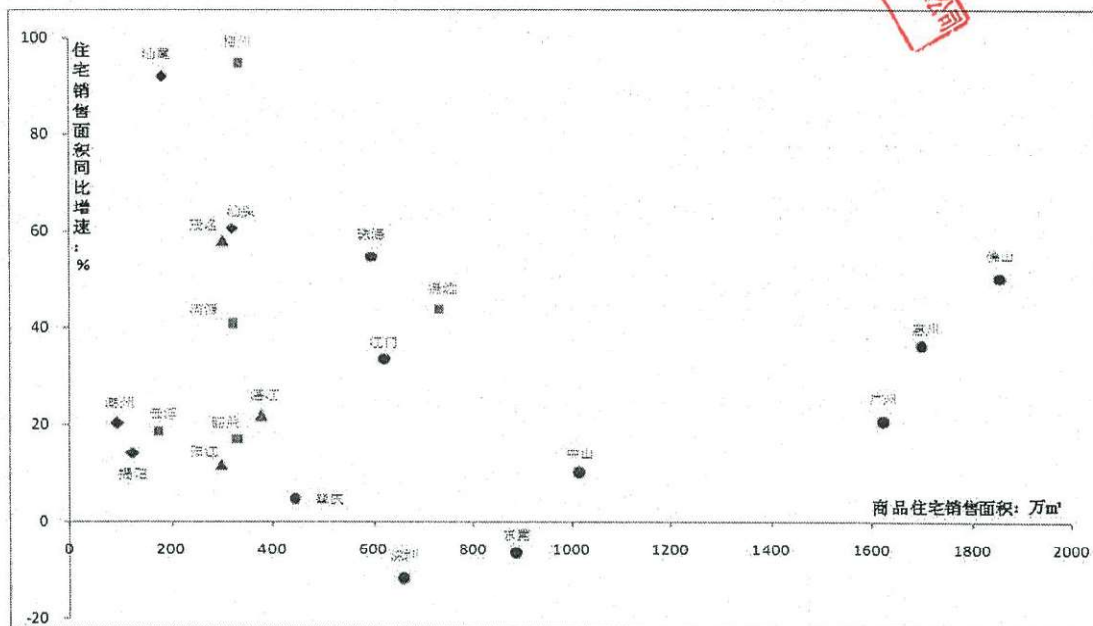
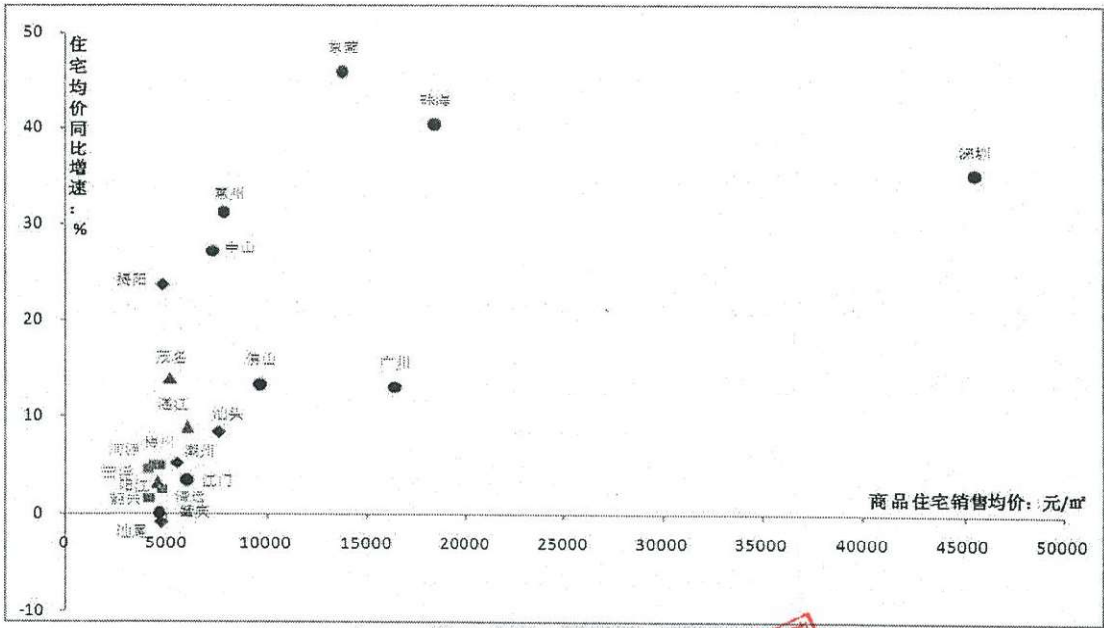


图5： 2016 年广东各市商品住宅销售均价及同比增速散点分布



其中，前三季度房价及其涨幅较高的广州、深圳、珠海、佛山、惠州、东莞等六个城市均出台调控新政。新政下，四季度珠海、东莞的商品住宅成交面积较三季度回落，珠海环比下降 55.3%；而广州、深圳、佛山、惠州成交面积则继续增长。房价方面，深圳、珠海、惠州四季度房价出现回落，环比分别下降 15.1%、7.6%和 3.6%；广州、佛山、东莞房价则继续上涨，但环比增幅已较三季度有所收窄。

表3： 2016 年四季度广东六个出台新政城市商品住宅销售情况 单位：万㎡、元/㎡

城市	销售面积		销售均价		
		环比		环比	比三季度环比增速
广州	439.77	3.2%	17324	5.0%	持平
深圳	198.60	22.7%	41547	-15.1%	回落 19.1 个百分点
珠海	86.21	-55.3%	18699	-7.6%	回落 21.5 个百分点
佛山	545.25	11.9%	10236	1.3%	回落 8.6 个百分点
惠州	503.56	27.2%	8620	-3.6%	回落 29.2 个百分点
东莞	170.34	-15.4%	16324	8.9%	回落 0.5 个百分点

3. 到位资金总体宽裕，土地市场成交活跃

2016 年，广东房地产到位资金达 1.77 万亿元，同比增长 24.7%。按资金来源分，国内贷款 2559.13 亿元，占到位资金的 14.5%；利用外资 30.23 亿元，占 0.2%；自筹资金 4844.00 亿元，占 27.4%；受益于销售畅旺，企业回笼资金加快，以销售回笼资金为主的其他资金来源 10232.68 亿元，占 57.9%。与往年相比，2016 年的资金状况较为宽裕。但伴随新政出台，四季度货币政策针对性地收紧，企业到位资金增速出现回

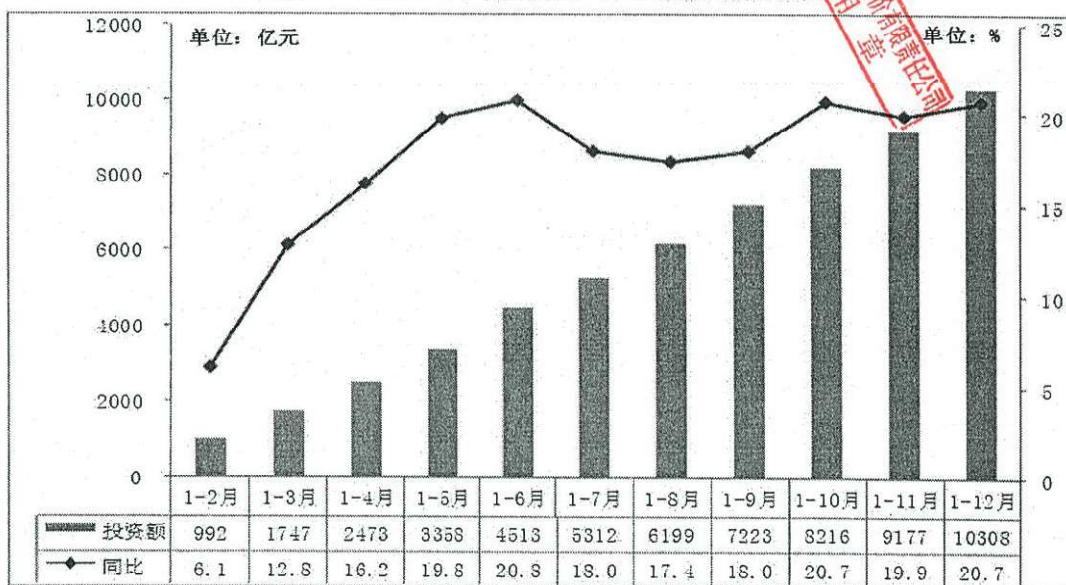
落。其中，定金及预收款和个人按揭贷款全年增速，分别比前三季度下降 11.4 个和 16.3 个百分点，销售回笼资金增速回落，房企资金压力逐步增大。

表4： 2016 年广东房地产企业到位资金情况 单位：亿元

项目		金额	同比	增速较 1-9 月变化
到位资金		17666.05	24.7%	下降 2.7 个百分点
#国内贷款		2559.13	-0.7%	提高 4.3 个百分点
#利用外资		30.23	13.5%	下降 39.9 个百分点
#自筹资金		4844.00	23.2%	提高 6.1 个百分点
#其他	定金及预收款	5586.91	20.0%	下降 11.4 个百分点
	个人按揭贷款	3569.32	53.7%	下降 16.3 个百分点

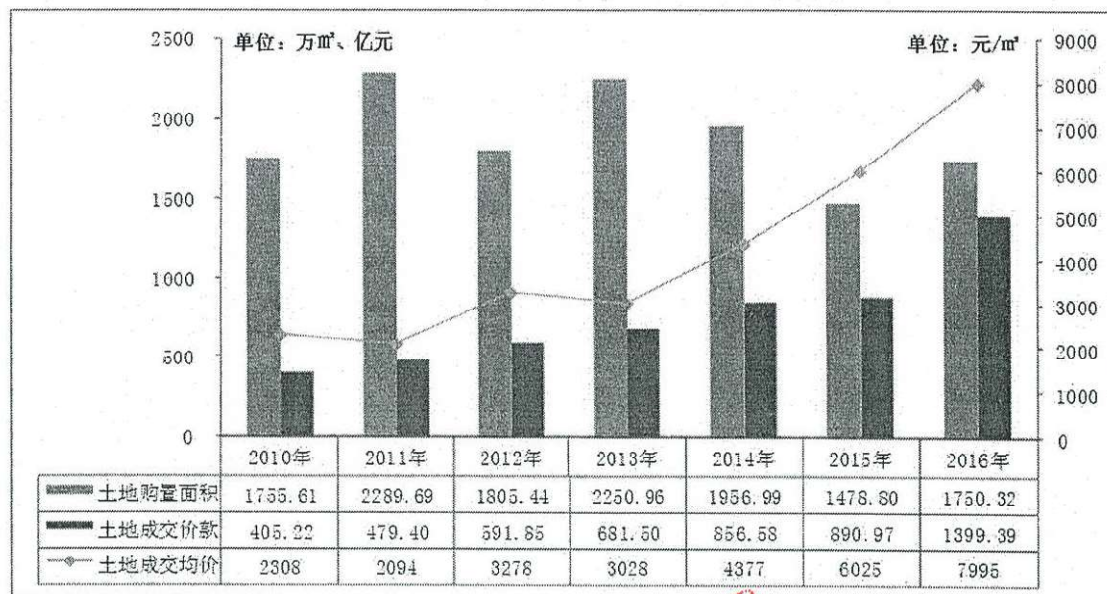
投资方面，2016 年全省房地产开发投资增速快速回升后趋于平稳，全年完成投资额达 10307.80 亿元，同比增长 20.7%，全年以中高速增长态势收关，对于拉动关联产业发展、稳定经济增长作出了重要贡献。

图6： 2016 年广东房地产开发完成投资走势



土地市场方面，2016 年广东房地产土地购置面积、成交价款为 1750.32 万平方米和 1399.39 亿元，同比分别增长 18.4%和 57.1%；成交均价 7995 元/平方米，同比增长 32.7%。热点城市土地市场持续升温，多数土地以高溢价率成交，提高了市场预期，对房价形成上涨压力，同时加大了房企的开发、经营风险。为促进地价平稳，各地政府调整供地节奏，同时出台“限高价、竞配建”、提高竞买保证金、要求拍地资金必须为房地产企业自有资金等政策措施。

图7： 2010年以来广东房地产土地购置情况



三、广州市房地产市场状况

相比北上深，同样是一线城市的广州（楼盘），2016年楼市表现显得异常的理性、平稳，这与广州政府调控楼市灵活有效紧密相关。但截至2016年底，广州去库存效果显现，部分区域供需关系开始失衡；加上2016年11月二波集中供地，一口气推出16宗商住/居住用地，可销售部分实际楼面地价屡创新高，加大了广州楼价上涨的动力。由于2016年成交为历史高位，预期今年成交面积将有所回落。房价走向上，受高地价支撑目前房价水平的影响，房价将呈现稳中有升的趋势。

（一）去库存效果显现

2016年广州一手商品住宅成交超过80%在外围六区，中心区置业需求外溢以东部为最主要方向。中心区新货不足，越来越多需求包括改善需求，转移至二手市场。从各区库存量看，除荔湾受广钢新城新货高度集中供应外，存量上升，其余各区存量均表现为下降的态势。中心五区去库存最明显的是白云及天河，原因是这两个区域大户型豪宅成交速度明显加快；外围六区去库存最明显的是增城及黄埔，目前这两个区域去化周期只有6个月。

通过居住需求合理疏导，广州房价得以平稳。合富房地产研究院预计，广州政府将继续通过控制好土地拍卖的节奏及地块分布，同时对商品住宅实施非市场化的操作手段，稳定市场预期及房价走势，从而避免调控政策大幅收紧。

（二）中心区供应将明显增长

合富报告指出,预期 2017 年中心五区新增供应增加带动成交平稳上升,价格升幅放缓。而外围区域方面,增城明年总体供应紧俏,主力成交板块新增供应减少 20%,其中广园东、新塘中心品牌新货稀缺。

花都区今年的新货预计达 1.15 万套,供应充足;其中新华中心片区仍然是供应主力;2017 年花都多个规划建设利好,城市价值有望得到提升。预计花都整体成交量增加,新货定价拉升明显,展开补涨行情。

在广州南部两区中,南沙区供应充足,2017 年预计有 1.2 万套新货入市,成交将维持高位,价格升幅放缓;番禺区的新货供应则仍处低位,不足 1 万套,结构性缺货趋势延续。预期成交量平稳,新货定价拉升明显,展开补涨行情。

总体而言,广州楼市 2017 年将保持平稳,中心五区供应增加明显,而外围区域有所减少。在成交方面,由于 2016 年成交为历史高位,预期今年成交面积将有所回落。房价走向上,受高地价支撑目前房价水平的影响,尽管土地市场热度受政府供地调控有所下降,但预期 2017 年房价将呈现稳中有升的趋势。

第五部分 资产基础法估值分析

资产基础法是选用合适的估值方法对各单项资产进行估值后，加和得出估值对象价值。对纳入估值范围的各类资产及负债的估值方法如下：

一、关于流动资产的估值

（一）货币资金的估值

银行存款采取同银行对账单余额、余额调节表核对的方法，并结合审计银行询证结果，以核实后的账面值确认为估值结果。

（二）应收款项的估值

应收款项(应收账款、预付账款、其他应收款)在查阅会计凭证，借助历史资料和现场的调查情况，具体分析数额，账龄和原因，款项回收情况，欠款人资金、信用、经营管理现状等，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。参考企业坏账准备政策按预计可收回金额确认估值结果，同时将已计提坏账准备估值为 0。

（三）存货的估值

估值基准日存货账面值为 390,675,141.55 元，未计提跌价准备。存货为产成品(库存商品)和在产品。估值结果为 2,102,626,203.23 元，增值额 1,711,951,061.68 元。

产成品（库存商品）估值说明

产成品主要为存放于食品仓、酒水仓、百货仓、工程仓的库存商品，由于周转较快，市场价值变化不大，故此次以立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的账面值确认为估值结果。

在产品的估值说明

（一）存货—在产品账面价值构成情况

截至估值基准日，在产品账面价值为 389,642,736.39 元。包括西区项目、中区项目和东区项目。构成明细如下：

项目	账面价值（元）	备注
西区项目	194,149,406.70	西区项目为一宗待开发的建设用地，土地面积 10480.00 平方米。
中区项目	1,889,088.45	中区裙楼拟改建为酒店发生的零星项目费用。

东区项目	193,604,241.24	东区项目为东区 B 栋写字楼 (298 项目), 共 30 层, 产权建筑面积 22,968.71 平方米, 共 331 套。
合计	389,642,736.39	

(二) 估值项目概况

1. 项目总体概况

估值项目为广信江湾新城开发的位于广州市越秀区沿江中路 298 号的江湾新城项目部分房屋。广信江湾新城坐落老城广州越秀区核心腹地, 珠江河畔, 临近地铁 6 号线, 毗邻北京路、天字码头, 项目占地面积 29,414 m², 总计容面积为 223,617 m², 分东、中、西三区。

西区估值对象为一宗待开发的建设用地, 根据《国有土地使用证》(编号: 穗府国用(2003)第 182 号)土地面积为 10480.00 平方米。

中区项目为中区裙楼拟改建为酒店发生的零星前期费用。

东区项目主要为东区 B 栋写字楼 (298 项目), B 栋原为酒店用途 (江湾大酒店), 2015 年 7 月通过广州市规划局批复, B 栋由原酒店用房调整为公寓式办公用房使用, 目前正在改造建设。B 栋写字楼为钢筋混凝土结构, 共 30 层, 本次估值总建筑面积 22,968.71 平方米, 共 331 套, 其中 8,755.73 平方米 (132 套) 截至估值基准日已签约销售尚未交房、14,212.98 平方米 (199 套) 尚未销售。本次估值对其已签约未交房的估值对象按其签约金额确认估值结果。

2. 项目产权状况

截至估值基准日估值对象资料如下:

(1) 东区项目 (298 项目)

序号	估值对象	房产证	产权建筑面积 / 土地面积 (m ²)	备注
1	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 601	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225283 号	59.88	未售
2	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 602	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225672 号	48.56	未售
3	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 603	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225671 号	66.33	未售
4	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 604	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225670 号	80.76	未售
5	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 605	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225669 号	85.45	未售
6	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 606	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225668 号	73.29	未售
7	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 607	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225687 号	54.45	未售
8	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 608	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225686 号	89.96	未售
9	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 609	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225685 号	54.45	未售
10	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 610	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225684 号	73.29	未售
11	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 611	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225683 号	84.55	未售
12	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 612	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225682 号	80.76	未售
13	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 613	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225681 号	66.33	未售
14	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 614	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225680 号	48.56	未售
15	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 615	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225692 号	59.88	未售

16	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 801	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225647 号	59.88	未售
17	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 803	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225649 号	66.33	未售
18	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 804	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225650 号	80.76	未售
19	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 805	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225651 号	85.45	未售
20	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 806	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225652 号	73.29	未售
21	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 807	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225653 号	54.45	未售
22	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 808	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225654 号	89.96	未售
23	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 809	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225655 号	54.45	未售
24	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 810	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225656 号	73.29	未售
25	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 811	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225657 号	84.55	未售
26	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 812	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225674 号	80.76	未售
27	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 813	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225658 号	66.33	未售
28	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 814	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225629 号	48.56	未售
29	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 815	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225635 号	59.88	未售
30	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 905	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225639 号	85.55	未售
31	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 910	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225645 号	73.38	未售
32	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1006	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225723 号	73.29	未售
33	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1010	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225721 号	73.29	未售
34	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1011	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225722 号	84.55	未售
35	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1106	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225916 号	73.38	未售
36	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1107	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225917 号	54.51	未售
37	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1108	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225918 号	88.82	未售
38	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1109	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225913 号	54.51	未售
39	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1110	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225919 号	73.38	未售
40	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1111	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225921 号	84.65	未售
41	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1112	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225922 号	80.86	未售
42	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1201	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225673 号	59.84	未售
43	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1202	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225926 号	48.53	未售
44	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1203	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225927 号	66.29	未售
45	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1204	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225928 号	80.71	未售
46	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1205	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225948 号	85.39	未售
47	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1206	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225949 号	73.24	未售
48	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1207	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225951 号	54.41	未售
49	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1208	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225952 号	90.58	未售
50	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1209	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225953 号	54.41	未售
51	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1210	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225954 号	73.24	未售
52	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1211	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225955 号	84.49	未售
53	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1212	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225956 号	80.71	未售
54	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1213	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225957 号	66.29	未售
55	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1214	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225958 号	48.53	未售
56	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1215	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225959 号	59.84	未售
57	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1305	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225975 号	85.50	未售
58	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1308	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225961 号	89.45	未售
59	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1309	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225962 号	54.48	未售
60	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1310	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225963 号	73.33	未售
61	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1311	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225964 号	84.60	未售
62	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1401	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225981 号	59.84	未售
63	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1402	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225982 号	48.53	未售
64	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1403	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225983 号	66.29	未售
65	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1404	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225986 号	80.71	未售
66	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1405	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225988 号	85.39	未售
67	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1406	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225989 号	73.24	未售
68	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1407	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225990 号	54.41	未售
69	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1408	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225991 号	90.58	未售
70	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1409	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226004 号	54.41	未售

71	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1410	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225992 号	73.24	未售
72	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1411	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225999 号	84.49	未售
73	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1412	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226000 号	80.71	未售
74	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1413	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226001 号	66.29	未售
75	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1414	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226002 号	48.53	未售
76	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1415	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226003 号	59.84	未售
77	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1506	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226009 号	73.33	未售
78	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1507	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226010 号	54.48	未售
79	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1508	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226011 号	89.45	未售
80	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1509	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226012 号	54.48	未售
81	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1510	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226013 号	73.33	未售
82	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1511	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226014 号	84.60	未售
83	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1601	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225584 号	59.84	未售
84	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1604	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225590 号	80.71	未售
85	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1605	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225591 号	85.39	未售
86	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1606	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225593 号	73.24	未售
87	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1607	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225594 号	54.41	未售
88	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1608	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225595 号	90.58	未售
89	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1609	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225597 号	54.41	未售
90	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1610	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225606 号	73.24	未售
91	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1611	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225598 号	84.49	未售
92	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1612	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225604 号	80.71	未售
93	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1701	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225608 号	59.92	未售
94	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1702	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225609 号	48.59	未售
95	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1703	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225612 号	66.37	未售
96	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1704	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225618 号	80.80	未售
97	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1705	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225620 号	85.50	未售
98	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1706	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225621 号	73.33	未售
99	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1707	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225697 号	54.48	未售
100	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1708	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225699 号	89.45	未售
101	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1709	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225704 号	54.48	未售
102	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1710	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225705 号	73.33	未售
103	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1711	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225707 号	84.60	未售
104	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1712	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225709 号	80.80	未售
105	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1713	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225725 号	66.37	未售
106	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1714	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225730 号	48.59	未售
107	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1715	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225732 号	59.92	未售
108	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1801	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225733 号	59.84	未售
109	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1802	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225734 号	48.53	未售
110	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1803	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225947 号	66.29	未售
111	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1804	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225738 号	80.71	未售
112	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1805	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225739 号	85.39	未售
113	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1806	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225743 号	73.24	未售
114	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1807	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225745 号	54.41	未售
115	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1808	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225746 号	90.58	未售
116	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1809	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225748 号	54.41	未售
117	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1810	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225784 号	73.24	未售
118	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1811	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225750 号	84.49	未售
119	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1812	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225751 号	80.71	未售
120	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1813	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225752 号	66.29	未售
121	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1814	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225756 号	48.53	未售
122	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1815	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225787 号	59.84	未售
123	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1904	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225768 号	80.80	未售
124	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1905	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225769 号	85.50	未售
125	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1906	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225771 号	73.33	未售

126	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1907	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225772 号	54.48	未售
127	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1908	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225775 号	89.45	未售
128	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1909	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225776 号	54.48	未售
129	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1910	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225783 号	73.33	未售
130	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1911	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226440 号	84.60	未售
131	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1912	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226441 号	80.80	未售
132	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2105	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226463 号	85.50	未售
133	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2107	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226465 号	54.48	未售
134	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2108	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226466 号	89.45	未售
135	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2109	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226678 号	54.48	未售
136	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2110	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226681 号	73.33	未售
137	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2111	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226684 号	84.60	未售
138	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2205	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226700 号	85.39	未售
139	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2207	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226712 号	54.41	未售
140	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2209	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226716 号	54.41	未售
141	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2210	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226718 号	73.24	未售
142	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2211	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226404 号	84.49	未售
143	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2212	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226722 号	80.71	未售
144	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2215	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226731 号	59.84	未售
145	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2301	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226428 号	59.92	未售
146	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2302	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226735 号	48.59	未售
147	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2303	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226759 号	66.37	未售
148	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2304	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226763 号	80.80	未售
149	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2305	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226779 号	85.50	未售
150	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2306	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226780 号	73.33	未售
151	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2307	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226781 号	54.48	未售
152	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2308	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226782 号	89.45	未售
153	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2309	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226791 号	54.48	未售
154	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2310	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226792 号	73.33	未售
155	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2311	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226793 号	84.60	未售
156	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2312	粤 (2016) 广州市不动产权第 002256777 号	80.80	未售
157	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2313	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226795 号	66.37	未售
158	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2314	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226796 号	48.59	未售
159	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2315	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226808 号	59.92	未售
160	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2404	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226812 号	80.71	未售
161	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2405	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226813 号	85.39	未售
162	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2406	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226674 号	73.24	未售
163	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2409	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226816 号	54.41	未售
164	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2411	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226820 号	84.49	未售
165	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2503	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226423 号	81.74	未售
166	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2504	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226425 号	86.48	未售
167	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2505	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226427 号	51.14	未售
168	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2506	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226429 号	63.81	未售
169	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2507	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226430 号	90.48	未售
170	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2508	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226431 号	63.81	未售
171	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2509	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226432 号	51.14	未售
172	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2510	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226433 号	85.57	未售
173	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2511	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226434 号	81.74	未售
174	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2603	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226414 号	82.74	未售
175	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2604	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226415 号	87.54	未售
176	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2605	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226405 号	101.58	未售
177	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2606	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226411 号	92.44	未售
178	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2607	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226406 号	99.80	未售
179	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2608	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226407 号	86.62	未售
180	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2609	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226408 号	82.74	未售

181	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2611	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226410 号	61.35	未售
182	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2703	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226438 号	84.06	未售
183	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2704	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226418 号	88.94	未售
184	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2705	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226420 号	87.06	未售
185	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2706	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226421 号	94.89	未售
186	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2707	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226413 号	85.25	未售
187	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2708	粤 (2016) 广州市不动产权第 00226422 号	88.01	未售
188	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2709	粤 (2016) 广州市不动产权第 00225689 号	84.06	未售
189	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2801	粤 (2016) 广州市不动产权第 00265384 号	72.22	未售
190	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2802	粤 (2016) 广州市不动产权第 00265385 号	56.81	未售
191	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2803	粤 (2016) 广州市不动产权第 00265950 号	40.26	未售
192	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2804	粤 (2016) 广州市不动产权第 00265951 号	40.26	未售
193	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2805	粤 (2016) 广州市不动产权第 00265952 号	72.53	未售
194	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2806	粤 (2016) 广州市不动产权第 00265859 号	108.43	未售
195	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2807	粤 (2016) 广州市不动产权第 00265870 号	70.38	未售
196	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2808	粤 (2016) 广州市不动产权第 00265388 号	39.25	未售
197	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2809	粤 (2016) 广州市不动产权第 00265871 号	40.26	未售
198	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2810	粤 (2016) 广州市不动产权第 00265869 号	56.81	未售
199	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2811	粤 (2016) 广州市不动产权第 00265872 号	72.22	未售
小计			14,212.98	
1	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 701		59.96	已签约未交房
2	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 702		48.62	已签约未交房
3	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 703		66.42	已签约未交房
4	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 704		80.86	已签约未交房
5	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 705		85.55	已签约未交房
6	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 706		73.38	已签约未交房
7	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 707		54.51	已签约未交房
8	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 708		88.82	已签约未交房
9	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 709		54.51	已签约未交房
10	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 710		73.38	已签约未交房
11	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 711		84.65	已签约未交房
12	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 712		80.86	已签约未交房
13	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 713		66.42	已签约未交房
14	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 714		48.62	已签约未交房
15	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 715		59.96	已签约未交房
16	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 802		48.56	已签约未交房
17	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 901		59.96	已签约未交房
18	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 902		48.62	已签约未交房
19	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 903		66.42	已签约未交房
20	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 904		80.86	已签约未交房
21	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 906		73.38	已签约未交房
22	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 907		54.51	已签约未交房
23	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 908		88.82	已签约未交房
24	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 909		54.51	已签约未交房
25	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 911		84.65	已签约未交房
26	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 912		80.86	已签约未交房
27	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 913		66.42	已签约未交房
28	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 914		48.62	已签约未交房
29	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 915		59.96	已签约未交房
30	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1001		59.88	已签约未交房
31	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1002		48.56	已签约未交房
32	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1003		66.33	已签约未交房
33	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1004		80.76	已签约未交房
34	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1005		85.45	已签约未交房
35	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1007		54.45	已签约未交房

36	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1008	89.96	已签约未交房
37	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1009	54.45	已签约未交房
38	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1012	80.76	已签约未交房
39	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1013	66.33	已签约未交房
40	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1014	48.56	已签约未交房
41	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1015	59.88	已签约未交房
42	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1101	59.96	已签约未交房
43	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1102	48.62	已签约未交房
44	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1103	66.42	已签约未交房
45	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1104	80.86	已签约未交房
46	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1105	85.55	已签约未交房
47	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1113	66.42	已签约未交房
48	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1114	48.62	已签约未交房
49	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1115	59.96	已签约未交房
50	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1301	59.92	已签约未交房
51	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1302	48.59	已签约未交房
52	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1303	66.37	已签约未交房
53	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1304	80.80	已签约未交房
54	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1306	73.33	已签约未交房
55	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1307	54.48	已签约未交房
56	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1312	80.80	已签约未交房
57	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1313	66.37	已签约未交房
58	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1314	48.59	已签约未交房
59	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1315	59.92	已签约未交房
60	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1501	59.92	已签约未交房
61	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1502	48.59	已签约未交房
62	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1503	66.37	已签约未交房
63	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1504	80.80	已签约未交房
64	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1505	85.50	已签约未交房
65	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1512	80.80	已签约未交房
66	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1513	66.37	已签约未交房
67	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1514	48.59	已签约未交房
68	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1515	59.92	已签约未交房
69	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1602	48.53	已签约未交房
70	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1603	66.29	已签约未交房
71	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1613	66.29	已签约未交房
72	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1614	48.53	已签约未交房
73	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1615	59.84	已签约未交房
74	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1901	59.92	已签约未交房
75	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1902	48.59	已签约未交房
76	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1903	66.37	已签约未交房
77	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1913	66.37	已签约未交房
78	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1914	48.59	已签约未交房
79	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 1915	59.92	已签约未交房
80	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2001	59.84	已签约未交房
81	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2002	48.53	已签约未交房
82	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2003	66.29	已签约未交房
83	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2004	80.71	已签约未交房
84	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2005	85.39	已签约未交房
85	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2006	73.24	已签约未交房
86	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2007	54.41	已签约未交房
87	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2008	90.58	已签约未交房
88	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2009	54.41	已签约未交房
89	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2010	73.24	已签约未交房
90	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2011	84.49	已签约未交房

91	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2012	80.71	已签约未交房
92	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2013	66.29	已签约未交房
93	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2014	48.53	已签约未交房
94	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2015	59.84	已签约未交房
95	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2101	59.92	已签约未交房
96	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2102	48.59	已签约未交房
97	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2103	66.37	已签约未交房
98	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2104	80.80	已签约未交房
99	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2106	73.33	已签约未交房
100	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2112	80.80	已签约未交房
101	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2113	66.37	已签约未交房
102	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2114	48.59	已签约未交房
103	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2115	59.92	已签约未交房
104	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2201	59.84	已签约未交房
105	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2202	48.53	已签约未交房
106	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2203	66.29	已签约未交房
107	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2204	80.71	已签约未交房
108	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2206	73.24	已签约未交房
109	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2208	90.58	已签约未交房
110	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2213	66.29	已签约未交房
111	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2214	48.53	已签约未交房
112	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2401	59.84	已签约未交房
113	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2402	48.53	已签约未交房
114	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2403	66.29	已签约未交房
115	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2407	54.41	已签约未交房
116	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2408	90.58	已签约未交房
117	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2410	73.24	已签约未交房
118	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2412	80.71	已签约未交房
119	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2413	66.29	已签约未交房
120	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2414	48.53	已签约未交房
121	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2415	59.84	已签约未交房
122	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2501	60.61	已签约未交房
123	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2502	101.12	已签约未交房
124	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2512	101.12	已签约未交房
125	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2513	60.61	已签约未交房
126	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2601	61.35	已签约未交房
127	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2602	87.58	已签约未交房
128	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2610	87.58	已签约未交房
129	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2701	63.46	已签约未交房
130	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2702	72.83	已签约未交房
131	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2710	72.83	已签约未交房
132	越秀区沿江中路 298 号 B 栋 2711	63.46	已签约未交房
小计		8,755.73	
合计		22,968.71	

备注：已签约未交房估值对象共 132 套，建筑面积合计 8,755.73 平方米，签约合同金额 274,366,744.59 元。

(2) 西区项目

项 目	内 容		
国有土地使用证	穗府国用（2003）第 182 号		
土地使用权人	广信江湾新城		
坐落	东山区沿江中路 298 号西区（江湾新城）		
地号	1	图号	图：D1224 幅：15

地类（用途）	商服用地（21）、住宅用地（25）	使用权类型	协议出让
使用权面积	10,480.00 平方米	终止日期	居住份额用地 70 年；商业、旅游、娱乐份额用地 40 年；其他用地 50 年。
记事	四至：东至 D1224 图 16 幅 1 地块；南至珠江；西至 D1224 图 14 幅 2 地块；北至沿江中路。 与市建委 1992 年 6 月 1 日《广信江湾新城土地使用补充协议》及市建委开发管理处 92 年 7 月 15 日补充说明一并使用。 土地出让年限自 1992 年 8 月 1 日起计算。		

备注：东山区与越秀区于 2005 年合并，撤销东山区。截至估值基准日，产权人未对该《国有土地使用证》进行相应变更。

（三）估值方法

存货的估值方法通常有比较法、收益法、成本法和假设开发法等四种估值方法。比较法适用于同类资产交易实例较多的估值；收益法适用于有收益或有潜在收益的资产估值；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法进行估值的情况下的资产估值；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的资产的估值。

根据本次特定经济行为所确定的估值目的及所采用的价值类型，估值对象、估值时点的市场条件，数据资料收集情况及主要技术经济指标参数的取值依据，针对不同类型估值对象，采用不同估值方法。

1. 对于西区项目

西区项目地块主要为待开发的住宅用地，所处区域近期可比的土地出让案例较少，比较法难以使用；根据委估资产特点以及账面价值的构成，估值对象已有初步设计方案及开发计划，且所在区域房地产开发、交易市场较活跃，具备运用假设开发法的条件，选用假设开发法估值。由于本次估值房地产项目土地取得成本、开发成本、管理费用、销售费用、销售税费、销售收入等发生的时间不尽相同，因此运用假设开发法估值必须考虑资金的时间价值，而且由于存在众多的未知因素和偶然因素会使开发利润的预测偏离实际。因此，本次估值选择采用假设开发法的现金流量折现法进行测算，即根据项目实际，模拟房地产开发过程，预测各项收入、支出未来发生的时间以及在未来发生的金额（即现金流量预测），再根据当前社会经济及行业发展状况测算适当的折现率，将它们折算到估值基准日的价值加减得出。

假设开发法估值具体测算步骤

①调查待开发房地产的基本情况；

②根据规划确定开发利用方式;

③估计开发建设期和开发、销售进度;

④估算预计销售金额、后续开发成本、管理费用、销售费用、销售税金及附加等在各项收入、支出在不同时间发生的金额;

⑤确定折现率;

⑥计算折现值以确定最终估值结果。

由于房地产开发成本属于存货,在假设开发法(现金流量折现法)估值结果基础上需扣除企业应缴纳的所得税,则基本估值公式如下:

开发成本估值=税前估值-所得税

税前估值=开发完成后房地产价值-后续开发成本-管理费用-销售费用-销售税金及附加-土地增值税

2. 对于中区项目

中区项目账面值为中区裙楼拟改建为酒店所发生的丈量费、顾问费等前期费用,以经审计确认后的账面值作为估值。

3. 对于东区项目

估值范围内的东区项目主要为改造建设的写字楼,当地房地产市场发育充分,其周边同类房地产交易活跃,类似房地产的近期成交实例较多,故本次估值选用比较法。

所谓比较法:是选取一定数量的可比实例,将它们与估值对象进行比较,根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估值对象价值或价格的方法。

具体测算步骤为:①选取可比实例;②可比实例比较因素条件说明;③建立比较基础;④比较因素的修正或调整;⑤比较价值的确定。

截至估值基准日,由于东区项目尚未改造完成,本次估值先采用比较法计算得出改造完工状态下的项目估值,然后减去东区项目尚未支付的改造费用。

(四) 估值过程

估值案例:西区项目

1. 项目开发建设规模

截止估值基准日,西区项目最新建筑设计方案审查意见已向当地政府相关主管部门报批,本次估值根据估值委托方提供的开发方案及投资模型,估值对象宗地开发建设规模情况如下表所示:

建设经济技术指标

序号	项目		计量单位	数值	备注
1	总用地面积		m ²	10,480.00	
2	建筑用地面积		m ²	10,464.00	
3	总建筑面积		m ²	99,721.55	
	其中:	(1)地上建筑面积		71,265.55	其中:计容建筑面积 62,089.00 平方米、不计容建筑面积 9,176.55 平方米。
		(2)地下建筑面积		28,456.00	不
4	计容建筑面积		m ²	62,089.00	
	其中:	(1)底商	m ²	912.00	4套
		(2)住宅建筑面积	m ²	61,177.00	
		其中: 高层(19-33层)	m ²	25,402.00	总建筑面积 29,212.30 平方米, 其中不计容建筑面积 3,810.30 平方米。
		超高层(34层及以上)	m ²	35,775.00	总建筑面积 41,141.25 平方米, 其中不计容建筑面积 5,366.25 平方米。
5	不计容建筑面积		m ²	28,456.00	
	其中:	地上	m ²	4,908.00	
		地下	m ²	23,548.00	车位 728 个, 其中: 人防车位 140 个, 非人防车位 588 个
6	容积率			5.93	
7	建筑密度		%	47	
8	绿地率		%	35	

2. 项目开发完成后可售数量规模

项目	总可售数量
高层(19-33层)	25,402.00 平方米
超高层(34层及以上)	35,775.00 平方米
商铺	912.00 平方米
地下车库	276 个

3. 项目工程形象进度

根据估值人员对项目地块的现场查看情况,项目地块红线宗地红线外已“六通”(通电、通路、给水、排水、通讯、通气),红线内地下室 2 层已施工,后因方案调整停止施工至今,宗地边界已砌筑围墙。

4. 估值参数的确定

①开发完成后房地产价值(销售收入)的确定

估值人员对委估存货逐项进行了核实,确认其帐实、账表相符,而且销售数量(建筑面积)与相应的规划情况相符,同时根据现行市场行情,估值人员认为委托估值的存货开发完成后商品房均能正常开发销售。在此前提下,本次估值开发完成后房地产销售收入的确定方法如下:

a) 可售面积的确定

按估值委托方提供的项目技术经济指标确定可售面积。

b) 销售价格确定

主要通过市场调查估值基准日的市场售价，并考虑房地产价格的未来变动趋势综合确定。

②后续开发成本的测算

房地产开发成本由土地取得成本和建设开发成本组成，其中建设开发成本包括前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发期间税费等。

前期工程费指例如市场调查、可行性研究、工程勘察、环境影响评价、规划及建筑设计、建设工程招投标、施工的通水、通电、通路、场地平整、地上物的清理拆除及临时用房等开发项目前期工作所必要的费用；

建筑安装工程费，包括建造商品房及附属工程所发生的土建工程费用、安装工程费用、装饰装修工程费用等；

基础和公共配套设施建设费，包括城市规划要求配套的道路、给排水（给水、雨水、污水、中水）、电力、燃气、热力、电信、有线电视等设施以及城市规划要求配套的文化体育、社区服务、市政公用等非营业性设施的建设费用；

开发期间税费，包括工程监理费、竣工资收费、合同公证费、工程咨询费等其他工程费用以及工程报建费、质量检查费、水土流失补偿费、人防工程费等等有关税收和地方政府或其他有关部门收取的费用。

后续开发成本=总开发成本-已支付的开发成本

其中，总开发成本包括土地取得成本及建设开发成本。土地取得成本按有关土地出让合同及税费缴纳标准规定的实际应支出成本，经核对土地出让合同及财务凭证等确定；建设开发成本结合委估对象工程实际状况，根据估值基准日执行的建筑工程预算定额和当地建筑材料、人工、机械台班市场价格确定其合理建筑安装工程以及基础和公共配套设施工程造价，同时复核委托方提供的成本，确定其正常前期工程费、开发期间税费比率，再加上一定的不可预见费，最终加总确定。已支付的开发成本由核实过的账面实际发生金额确定。

本次估值假设在未来建设期内物价水平稳定，估值对象项目开发成本与估值基准日标准一致，且后续开发成本在相应项目建设期内均匀支出。

③管理费用的测算

管理费用指开发商为组织和管理房地产开发经济活动以及房地产开发提供各种服务而发生的费用，主要包括管理人员工资及附加费、办公费用、差旅费、固定资产使用费、业务招待费等。根据类似房地产企业平均费率测算，并假设在建设期内均匀支出。

④销售费用的测算

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用、代理销售佣金等。由于本次估值项目由房地产开发公司自行销售，根据当地类似房地产开发项目的平均销售费用水平、该项目的开发规模、项目类型以及当地类似房地产市场行情进行分析测算，按其销售收入的一定比例计取。

⑤销售税金及附加的测算

销售税金根据国家税法规定计取，主要包括增值税、城建税、教育费附加和地方教育费附加，根据企业类型和当地税率标准，增值税根据税法的规定，按销售收入计算，预售期内按预收款（销售收入）预缴，适用一般计税方法计税按照 11% 的适用税率计算，预征率 3%，销售期末进行汇算，城建税、教育费附加和地方教育费附加分别为增值税的 7%、3%、2%。

⑥土地增值税的测算

按照税法规定，按销售收入进行预征，销售期末进行汇算。

⑦所得税的测算

按照税法规定，按销售收入进行预征，销售期末进行汇算。

⑧折现率的测算

折现率是在采用现金流量折现法时需要确定的一个重要参数，与报酬资本化法中的报酬率的性质和求取方法相同，具体应等同于同一市场上类似房地产开发项目所要求的平均报酬率。

由于房地产公司基本上为项目公司，本次估值参考房地产类上市公司的加权平均资本成本确定折现率。计算式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{(D+E)} + K_d \times \frac{D}{(D+E)} \times (1-T)$$

a) 权益资本成本 K_e 的确定

权益资本成本 K_e 的计算式如下：

$$K_e = R_f + \beta_L \times MRP + R_c$$

式中： R_f ——无风险报酬率；

β_L ——企业风险系数；

MRP ——市场风险溢价；

R_c ——企业特定风险调整系数。

I. 无风险报酬率 R_f 的确定

经查询 Wind 资讯，估值基准日 17 年来国债平均票面利率为 4.30%，考虑复利因素计算后为 3.95%，则本次估值无风险报酬率取 3.95%。

II. 企业风险系数 β_L 的确定

企业风险系数 β_L 的计算式如下：

$$\beta_L = [1 + (1 - T) \times D/E] \times \beta_U$$

式中： T ——所得税率，取企业未来可能执行的所得税率 25%

D/E ——通过查询同花顺 iFind 资讯，选取沪深 A 股同类上市公司作为可比企业的资本结构，按 66.11% 确定；

β_u ——无财务杠杆的企业风险系数。

通过查询同花顺 iFind 资讯，选取沪深 A 股同类上市公司作为可比企业，利用上述计算式将各可比企业的带财务杠杆的企业风险系数 β_L 换算为无财务杠杆的企业风险系数 β_u 。

可比公司如下：

证券代码	证券简称	证券代码	证券简称	证券代码	证券简称	证券代码	证券简称
000002.SZ	万科 A	000620.SZ	新华联	600053.SH	中江地产	600621.SH	华鑫股份
000005.SZ	世纪星源	000631.SZ	顺发恒业	600064.SH	南京高科	600622.SH	嘉宝集团
000006.SZ	深振业 A	000656.SZ	金科股份	600067.SH	冠城大通	600638.SH	新黄浦
000011.SZ	深物业 A	000667.SZ	美好集团	600077.SH	宋都股份	600639.SH	浦东金桥
000014.SZ	沙河股份	000668.SZ	荣丰控股	600094.SH	大名城	600641.SH	万业企业
000024.SZ	招商地产	000671.SZ	阳光城	600158.SH	中体产业	600647.SH	同达创业
000029.SZ	深深房 A	000691.SZ	亚太实业	600159.SH	大龙地产	600649.SH	城投控股
000031.SZ	中粮地产	000718.SZ	苏宁环球	600162.SH	香江控股	600657.SH	信达地产
000036.SZ	华联控股	000732.SZ	泰禾集团	600173.SH	卧龙地产	600658.SH	电子城
000038.SZ	深大通	000736.SZ	中房地产	600185.SH	格力地产	600663.SH	陆家嘴
000040.SZ	宝安地产	000797.SZ	中国武夷	600208.SH	新潮中宝	600665.SH	天地源
000042.SZ	中洲控股	000838.SZ	国兴地产	600215.SH	长春经开	600675.SH	中华企业
000043.SZ	中航地产	000863.SZ	三湘股份	600223.SH	鲁商置业	600683.SH	京投银泰
000046.SZ	泛海控股	000882.SZ	华联股份	600225.SH	天津松江	600684.SH	珠江实业
000056.SZ	深国商	000897.SZ	津滨发展	600239.SH	云南城投	600716.SH	凤凰股份
000150.SZ	宜华健康	000918.SZ	嘉凯城	600240.SH	华业资本	600724.SH	宁波富达
000402.SZ	金融街	000926.SZ	福星股份	600246.SH	万通地产	600730.SH	中国高科
000502.SZ	绿景控股	000965.SZ	天保基建	600266.SH	北京城建	600736.SH	苏州高新
000505.SZ	珠江控股	000979.SZ	中弘股份	600322.SH	天房发展	600743.SH	华远地产
000506.SZ	中润资源	000981.SZ	银亿股份	600325.SH	华发股份	600745.SH	中茵股份

000514.SZ	渝开发	002016.SZ	世荣兆业	600340.SH	华夏幸福	600747.SH	大连控股
000517.SZ	荣安地产	002077.SZ	大港股份	600376.SH	首开股份	600748.SH	上实发展
000526.SZ	银润投资	002113.SZ	天润控股	600383.SH	金地集团	600767.SH	运盛医疗
000534.SZ	万泽股份	002133.SZ	广宇集团	600393.SH	东华实业	600773.SH	西藏城投
000537.SZ	广宇发展	002146.SZ	荣盛发展	600466.SH	蓝光发展	600791.SH	京能置业
000540.SZ	中天城投	002208.SZ	合肥城建	600503.SH	华丽家族	600807.SH	天业股份
000558.SZ	莱茵体育	002244.SZ	滨江集团	600510.SH	黑牡丹	600823.SH	世茂股份
000567.SZ	海德股份	002285.SZ	世联行	600533.SH	栖霞建设	600862.SH	南通科技
000573.SZ	粤宏远 A	002305.SZ	南国置业	600555.SH	九龙山	600890.SH	中房股份
000608.SZ	阳光股份	600007.SH	中国国贸	600565.SH	迪马股份	601588.SH	北辰实业
000609.SZ	绵世股份	600048.SH	保利地产	600604.SH	市北高新		
000616.SZ	海航投资	600052.SH	浙江广厦	600606.SH	绿地控股		

通过上述测算，确定 β_u 为 0.8444

则 $\beta_L = 0.8444 * (1 + (1 - 25%) * 66.11\%) = 1.2630$

III. 市场风险溢价 MRP 的确定

由于国内证券市场是一个新兴而且相对封闭的市场。一方面，历史数据较短，并且在市场建立初期投机气氛较浓，市场波动幅度很大；另一方面，目前国内对资本项目下的外汇流动仍实行较严格的管制，因此直接通过历史数据得出的市场风险溢价可信度不高。而在成熟市场中，由于有较长的历史数据，市场总体的股权风险溢价可以直接通过分析历史数据得到，国际上新兴市场的风险溢价通常也可以采用成熟市场的风险溢价进行调整确定。市场风险溢价计算式如下：

市场风险溢价 = 成熟股票市场的基本补偿额 + 国家风险补偿额

式中：成熟股票市场的基本补偿额取 1928-2014 年美国股票与国债的算术平均收益差 6.25%；国家风险补偿额取 0.90%。

则：MRP = 6.25% + 0.90% = 7.15%

IV. 企业特定风险调整系数 R_c 的确定

企业特定风险调整系数主要考虑以下因素：

A. 财务风险

房地产投资通常通过集资或贷款等方式筹集资金的，现阶段国内经济形势，资金筹集变得较困难，会造成了负债经营的局面，融资风险较高。

由于购买者财务状况与开发时预测的财务状况发生了变化，也直接影响到房地产的投资回收的可靠性，造成资金回收的拖欠风险。

B. 经营风险

同大型上市公司比较，公司在经营管理上还需要进一步的充实和改进，因此，存在一定的风险。调控力度加大，限购政策实施范围扩大，为企业经营带来不小风险。

C. 行业风险

当前国家房地产调控坚持“分类指导、因地施策”基本原则，促进了房地产市场平稳健康发展，在稳定的政策大环境下，房地产市场总体延续 2015 年良好发展势头，房地产存量房去化速度较快，当前已处于供求基本平衡，在宽松货币环境下，市场波动幅度和价格走势都将趋于平稳，本次估值中对公司特定风险收益率取 3.5%。

V. 权益资本成本的确定

根据上述确定的参数，权益资本成本 K_e 计算如下：

$$K_e = 3.95\% + 1.2630 \times 7.15\% + 3.5\% = 16.48\%$$

b) 债务资本成本 K_d 的确定

债务资本成本取估值基准日五年期以上银行贷款利率 3.68%。

c) 加权平均资本成本 $WACC$ 的确定

$$WACC = K_e \times \frac{D}{D+E} + K_d \times \frac{E}{D+E} \times (1 - t)$$

$$= 16.48\% \times 60.20\% + 3.68\% \times (1 - 60.20\%)$$

$$= 11.5\%$$

5. 具体估值计算过程

(1) 开发方案的确定

本次估值项目的开发方案按委托方提供的项目开发方案及技术经济指标确定，项目拟建 1 幢高层、1 幢超高层住宅楼，底层设置部分沿街商铺，拟建 4 层地下室作为人防、设备房及地下车库用房等，具体开发规模详见项目建设技术经济指标表。

(2) 可售面积的确定

经复核企业提供的初步设计方案及投模数据，本次估值以估值委托方提供的可售面积为依据，如下表所示。

项目	总可售数量
高层（19-33 层）	25,402.00 平方米
超高层（34 层及以上）	35,775.00 平方米
商铺	912.00 平方米
地下车库	276 个

(3) 开发经营期

项目预计开发、销售期：本次估值依据委托方提供的相关资料（开发计划、销售计划），参考同一地区、相同类型、同等规模的类似房地产开发项目，结合委评项目的实际情况，当地房地产市场销售状况，根据委托方开发计划，项目经营期为 5.5 年，其中 2017 年 3 月-2017 年 7 月为准备期，建设期：2017 年 8 月至 2021 年 1 月竣工交

房，销售期为 2019 年 3 月至 2022 年 9 月。

(4) 开发完成后的房地产价值

①销售单价的确定

经市场调查，估值对象周边同类型的楼盘调查情况如下表所示：

项目	位置	产品	户型面积	销售价格	区位、实物因素比较
尚东柏悦府	天河区珠江新城花城大道 98 号（珠江公园南门对面）	高层住宅	430-794 m ²	16 万元/m ²	位于天河区珠江新城，临珠江公园，可观珠江，整体区位条件较估值项目好；周边商服配套设施、教育配套较估值对象差，公共配套、交通配套、居住环境与估值项目相当；该项目为居住物业，楼盘规模较估值对象大，规划配套较估值项目丰富，以精装房入市，与估值项目相同。
		地下车库	35-40 m ² 左右	60-80 万元/个	
汇悦台	广州市天河区马场路与临江大道交界处（南国花园南面）	平层高层住宅	235-435 m ² 左右	13 万元/m ²	位于天河区珠江新城，临珠江公园，可观珠江，整体区位条件较估值项目好；周边商服配套设施、教育配套较估值对象差，公共配套、交通配套、居住环境与估值项目相当；该项目为居住物业，楼盘规模较估值对象大，规划配套较估值项目丰富，以精装房入市，与估值项目相同。
		复式高层住宅	435-1538 m ²	15 万元/m ²	
		地下车库	35-40 m ² 左右	60-80 万元/个	
天河潮流站	天河区体育东路 39-45 号	商铺	8-20 m ²	10 万元/m ²	位于天河区天河体育东路，周边商业配套较齐全，毗邻地铁 1 号，整体区位条件较估值项目略好；周边商服配套设施较估值对象差，公共配套、交通配套与估值项目相当；该项目为大型商业物业，楼盘规模大，市场需求度较估值项目差。

根据企业的预期并横向比较同类楼盘的销售价格后，结合当前广州市房地产市场行情以及对估值对象项目所处板块市场供给的分析，本次估值预测各类物业的售价为超高层住宅、高层住宅按 11.8 万元/平方米、商铺按 10 万元/平方米，地下可售车位按 60 万元/个。目前广州市房地产市场发展势头良好，房价虽呈稳步上涨态势，但考虑到项目定位为豪宅项目，价位高，基于谨慎原则，故本次估值假定销售期价格稳定。

按上述调查确定的销售价格估算房地产开发完成后的销售收入如下表所示：

单位：万元/平方米、万元/个、万元

物业类型	可售数量 (平方米或个)	销售单价	销售总价
高层住宅	25,402.00	11.8	299,743.60
超高层住宅	35,775.00	11.8	422,145.00
商铺	912.00	10.0	9,120.00
地下车库	276.00	60.0	16,560.00
合 计			747,568.60
不含税收入（含税收入/(1+11%）			673,485.23

②销售计划

根据市场调查，结合委托方销售计划及各类物业特点分析，确定各类物业各年销售进度如“销售收入计算表”。

按上述调查确定的销售价格估算房地产开发完成后的销售收入如下表“销售收入计算表”所示：

③销售收入折现值的确定

年销售收入折现值=年销售收入/(1+折现率)^{折现期}

各年销售收入视为均匀取得，折现期为各年中间时点到估值基准日的时间。

计算结果见“销售收入及税费折现计算表”。

销售收入及税费折现计算表

单位：人民币万元

项目	总可售数量	2019年3月		2020年		2021年		2022年9月		合计
		销售率	总价	销售率	总价	销售率	总价	销售率	总价	
高层住宅	25,402.00	0%	-	70%	209,820.52	30%	89,923.08	0%	-	299,743.60
超高层住宅	35,775.00	70%	295,501.50	30%	126,643.50	0%	-	0%	-	422,145.00
商铺	912.00	0%	-	0%	-	100%	9,120.00	0%	-	9,120.00
地下车库	276.00	0%	-	0%	-	0%	-	100%	16,560.00	16,560.00
合 计			295,501.50		336,464.02		99,043.08		16,560.00	747,568.60
折现期			2.42		3.33		4.33		4.71	
折现系数			0.7684		0.6959		0.6242		0.5989	
折现值（含车位）			227,063.35		234,145.31		61,822.69		9,917.78	532,949.13
增值税及附加预缴			8,944.91		10,184.86		2,998.06		40,246.65	62,374.48
增值税及附加折现			6,873.27		7,087.64		1,871.39		24,103.72	39,936.02
土地增值税预征			8,865.05		10,093.92		3,062.49		160,240.41	182,261.87
土地增值税折现			6,811.90		7,024.36		1,911.61		95,967.98	111,715.85
企业所得税预缴			11,081.31		12,617.40		3,714.12		35,419.47	62,832.30
企业所得税预征折现			8,514.88		8,780.45		2,318.35		21,212.72	40,826.40

(c) 总开发成本的测算

①土地取得成本：按土地出让合同约定价款及税费缴纳标准规定的实际应支出成本确定。经核对财务凭证等相关资料，估值对象土地为协议取得，土地取得价款均无相应发票凭证，且审计后的土地账目金额为零，本次估值对土地取得成本亦按零元确认。另根据估值委托方提供的说明，估值对象项目地下空间由二层变更为四层，需补交土地出让金31,124.00万元，至估值基准日该补交金额尚未支付。

②建设开发成本：本次估值系假设股权收购方完成股权收购后按委托方提供设计方案对地块进行开发建设为前提的投资价值，建设开发成本根据估值基准日执行的建筑工程预算定额和当地建筑材料、人工、机械台班市场价格，同时核对企业财务帐表，确定其正常建设开发成本，具体如下表所示：

项目	①建安费	②基础设施配套费(宗地外大市政配套费)	③基础设施配套建设(宗地内)	④前期费 =(①+③) ×5%	⑤开发期间 相关税费 =(①+③)× 1%	⑥不可预见费用 =(①+③) ×3%	① ⑥合计
含税成本	139,593.74	1,730.17	7,314.58	7,345.42	1,469.08	4,407.25	161,860.24
进项税率	11.00%	11.00%	11.00%	6.00%	6.00%	6.00%	
可抵扣比例	100.00%	0.00%	70.00%	50.00%	50.00%	70.00%	
进项税	13,833.61	-	507.41	207.89	41.58	174.63	-
不含税成本	125,760.13	1,730.17	6,807.17	7,137.53	1,427.50	4,232.62	161,860.24

备注：

I. 建安工程费根据估值委托方提供的投资模型成本确定，明细如下表：

项目	用途	结构	面积 (m²)	单方造价(万元/m²)	总建安造价(万元)	备注
地上建筑面积	高层住宅	钢混	29,212.30	1.75	51,121.53	精装
	超高层住宅	钢混	41,141.25	1.77	72,820.01	精装
	底层商业	钢混	912.00	2.82	2,571.84	精装
地下建筑面积	人防车库	钢混	4,908.00	0.65	3,190.20	毛坯
	非人防车库	钢混	23,548.00	0.42	9,890.16	
合计			99,721.55		139,593.74	

II. 基础设施及公共配套建设费：宗地外的基础设施配套费（市政配套费）按“《广东省关于调低城市基础设施配套费标准的通知》（粤价〔2003〕160号）”文件规定：按173.5元/平方米；宗地内基础设施配套费根据估值委托方提供的投模成本按总建筑面积733.5元/平方米确定。

③确定续建开发成本

经核实财务帐表, 存货账面成本含建设开发成本(包括基础设施及公共配套建设费、可行性研究费、设计费、招标管理费、新型材料使用费、围墙等工程费)为0万元, 则续建开发成本161,860.24万元。

确定续建开发成本折现值

根据估值设定的续建计划及企业预计的建设计划, 项目于估值基准日后进行后续批建, 预计项目建设期为3.92年, 其中2017年3月-2017年7月为准备期(0.42年), 2017年8月至2021年1月为建设期(3.5年), 本次估值假设开发成本在建设期内均匀支出, 折现率为11.5%, 则折现期为 $0.42+3.5/2=2.17$ 年, 折现系数为 $1/(1+11.5\%)^{2.17}=0.7896$, 则续建成本现值为 $161,860.24 \times 0.7896=127,804.85$ 万元。

(d) 管理费用

根据类似房地产企业平均费率测算, 按建设开发成本的2.5%确定, 并假设在建设期内与建设开发成本同比例支出。计算结果见“在产品估值结果表”。

(e) 销售费用

根据当地类似房地产开发项目的平均销售费用水平、该项目的开发规模、项目类型以及当地类似房地产市场行情进行分析测算, 按其销售收入的2%计取。计算结果见“在产品估值结果表”。

(f) 销售税金及附加的测算

根据企业类型和当地税率标准, 增值税根据税法的规定, 按销售收入的3%预征, 销售期末进行汇算, 过程详见“销售收入及税费折现计算表”。城建税、教育费附加和地方教育费附加分别为增值税的7%、5%、3%。

增值税及附加测算表

序号	项目	金额	增值税率	可抵扣比例	销/进项税金	备注
一、	销项税额				70,999.01	
1	销售收入	747,568.60	0.11		70,999.01	可扣除土地价款31124万元
二、	进项税额				15,307.51	
1	前期费用及开发期间税费	8,814.50	0.06	1.00	498.93	可行性研究费、设计费等费用
2	建安成本	139,593.74	0.11	1.00	13,833.61	建安工程造价
3	基础设施配套建设费(宗地内)	7,314.58	0.17	0.80	850.24	指宗地内的配套基础设施建设项目
4	不可预见费	4,407.25	0.06	0.50	124.73	
5	销售费用	0.00	0.06	0.50	0.00	按销售收入的2%确定销售费用

三、	应缴增值税				55,691.50	
四、	应缴增值税及附加				62,374.48	

(g) 土地增值税的测算

住宅按销售收入的 3%预征，非住宅按销售收入的 4%预征，销售期末进行汇算。过程详见“销售收入及税费折现计算表”。以前述估值确定的销售收入及房地产开发成本，严格按照税法规定，对本项目进行汇算清缴，根据增值比例分段累计计算土地增值税。

土地增值税计算表

项 目	估值结果（万元）	说明
一、总销售收入	673,485.23	不含税销售收入
二、扣除项目	237,662.73	以下 5 项之和
1. 土地取得成本	31,124.00	不含税土地取得成本及相关税费
2. 建设开发成本	146,552.73	不含税建设成本
3. 开发费用	17,767.67	指与房地产开发项目有关的销售费用、管理费用、财务费用，根据税法规定，按土地成本与开发成本（不含市政配套费）10%计算
4. 销售税金	6,682.98	指在转让房地产时缴纳增值税附加税，按项目应缴增值税为基数，附加税税率按相关税法规定测算。
5. 加计扣除成本	35,535.35	根据税法规定，对从事房地产开发的纳税人可按土地成本与开发成本（不含市政配套费）20%计算
三、增值额	435,822.50	(一) - (二)
四、增值率	183.38%	(三) / (二)
五、应缴土地增值税	182,261.87	根据税法规定

(h) 企业所得税的测算

按销售收入*15%*25%进行预缴，销售期末进行汇算。过程详见“销售收入及税费折现计算表”。依照前述销售收入、开发成本、土地增值税等估值结果，严格按照税法规定，对本项目进行汇算，计算过程及结果如下表：

项目	估值结果（元）	说明
一、总销售收入	673,485.23	不含税销售收入
二、扣除项目	422,156.01	以下 7 项之和

项目	估值结果 (元)	说明
1、土地取得成本	31,124.00	不含税土地取得成本及相关税费
2、建设开发成本	146,552.73	不含税建设成本
3、管理费	3,663.82	建设开发成本 $\times$ 2.5%
4、销售税金	6,682.98	指在转让房地产时缴纳增值税附加税,按项目应缴增值税为基数,附加税税率按相关税法规定测算。
5、销售费用	13,469.70	按拟售房产销售收入 $\times$ 2%
6、土地增值税	182,261.87	根据估值测算结果
7、建设期利息	38,400.90	根据企业现金流情况(销售收入、成本发生时间、项目建设周期)和基准日利率水平计算
三、利润总额	251,329.22	(一)-(二)
四、应交所得税	62,832.30	(三) $\times$ 25%

(i) 估值结果

本项目在产品的估值结果计算过程如下表:

在产品估值结果表

项目	计算说明	估值结果 (万元)
一、总销售收入 (折现值)	根据估值测算结果	532,949.13
二、未付土地款 (地下扩容)		31,124.00
二、续建成本 (折现值)	根据估值测算结果	127,804.85
三、管理费用	续建成本 $\times$ 2.5%	3,195.12
四、销售费用	按销售收入折现值 $\times$ 2%	10,658.98
五、销售税金	见销售收入及税费折现计算表	39,936.02
六、应缴土地增值税	见销售收入及税费折现计算表	111,715.85
七、应缴所得税	见销售收入及税费折现计算表	40,826.40
八、存货估值	一-(二+三+四+五+六+七)	167,688.00

6. 估值结果

(1) 估值结果

纳入本次估值范围的存货一在产品账面净值为 389,642,736.39 元,经上述估值方法估算的价值为 2,099,704,709.62 元,估值增值 1,710,061,973.23 元,增值率为 438.88%。

(2) 增值原因分析

- ①近年来当地房地产市场价格有大幅度上涨；
- ②项目地块于上世纪 8、90 年代取得，当前周边地价水平较原取得地价上涨所致。

(四) 其他流动资产的估值

其他流动资产系以前年度缴纳的税费，本次估值人员对其账面价值构成进行核实，经核实后以估值基准日立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认后的账面值为估值结果。

二、关于非流动资产的估值

(一) 长期股权投资的估值（详见附件一）

纳入本次估值范围内的长期股权投资账面价值为 8,965,329.65 元，系对控股子公司—广东江湾新城物业管理有限公司 100%的股权投资的。广东江湾新城物业管理有限公司统一社会信用代码：91440000752898298N，注册资本：人民币伍佰万元，公司类型：有限责任公司（外商投资企业法人独资），住所：广州市越秀区沿江中路 298 号中区夹层 03-06 室，法定代表人：郑俊文，成立日期：2003 年 07 月 30 日，营业期限：长期，经营范围：物业管理、出租、出售（限股东的物业；广州市越秀区沿江中路 298 号）；房地产中介服务；室内装饰；物业租赁；房地产咨询服务；酒店管理；餐饮管理；酒店住宿服务；向游客提供旅游服务；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；交通、住宿、餐饮等代理服务（不涉及旅行社业务）；代收代缴水电费；上述相关的信息咨询。（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）。

广东江湾新城物业管理有限公司经采用资产基础法估值后，其股东全部权益价值（净资产）估值结果为 9,021,203.81 元。即广信江湾新城对广东江湾新城物业管理有限公司长期股权投资估值结果为 $9,021,203.81 \times 100\% = 9,021,203.81$ 元。

广东江湾新城物业管理有限公司资产基础法的估值结果如下：

单位：人民币元

序号	项目	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
1	流动资产	22,483,347.30	22,483,347.30	0.00	0.00
2	非流动资产	285,362.84	341,237.00	55,874.16	19.58
3	其中：可供出售金融资产净额	0.00	0.00	0.00	

4	持有至到期投资净额	0.00	0.00	0.00	
5	长期应收款净额	0.00	0.00	0.00	
6	长期股权投资净额	0.00	0.00	0.00	
7	投资性房地产净额	0.00	0.00	0.00	
8	固定资产净额	285,362.84	341,237.00	55,874.16	19.58
9	在建工程净额	0.00	0.00	0.00	
10	工程物质净额	0.00	0.00	0.00	
11	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	
12	生产性生物资产净额	0.00	0.00	0.00	
13	油气资产净额	0.00	0.00	0.00	
14	无形资产净额	0.00	0.00	0.00	
15	开发支出	0.00	0.00	0.00	
16	商誉净额	0.00	0.00	0.00	
17	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
18	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	
19	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
20	资产总计	22,768,710.14	22,824,584.30	55,874.16	0.25
21	流动负债	13,803,380.49	13,803,380.49	0.00	0.00
22	非流动负债	0.00	0.00	0.00	
23	负债总计	13,803,380.49	13,803,380.49	0.00	0.00
24	股东权益	8,965,329.65	9,021,203.81	55,874.16	0.62

(二) 固定资产的估值

房屋建筑物的估值说明

1. 固定资产—房屋建筑物账面价值构成情况

截至估值基准日，房屋建筑物账面原值为 524,111,448.23 元、账面净值为 187,485,269.34 元。房屋建筑物包括东区裙楼、车库和中区房屋。其中：东区裙楼、车库账面原值为 109,084,907.41 元、账面净值为 34,634,458.61 元；中区房屋账面原值为 415,026,540.82 元、账面净值为 152,850,810.73 元。构成明细如下：

建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	账面价值		备注
				原值 (元)	净值 (元)	
东区裙楼车库	钢混	2009-1 1-30	23686.23	109,084,907.41	34,634,458.61	其中已办产权房屋建筑面积 23423.95 平方米，其他房屋为公共配套房，未办理产权。
房屋及建筑-中区房屋	钢混	2009-1 1-30	48736.128	415,026,540.82	152,850,810.73	其中已办产权房屋建筑面积 29834.52 平方米，其他房屋为公共配套房，未办理产权。

2. 估值项目概况

(1) 项目总体概况

估值项目为广信江湾新城开发的位于广州市越秀区沿江中路 298 号的江湾新城项目部分房屋。广信江湾新城坐落老城广州越秀区核心腹地，珠江河畔，临近地铁 6 号线，毗邻北京路、天字码头，项目占地面积 29,414 m²，总计容面积为 223,617 m²，分东、中、西三区。本次估值对象房屋建筑物分别位于江湾新城东区和中区。

东区包括 A、B、C 共三栋塔楼及附属裙楼、1 栋独立车库楼，建于 1992 年，均为钢筋混凝土结构。裙楼为商业用房（自用及出租），A、C 塔楼为写字楼（除设备层外所有写字楼单元均已出售）；车库楼地上共 5 层（自用及出租）；B 塔楼原为江湾大酒店，2015 年 7 月通过广州市规划局批复，由原旅馆用房调整为公寓式办公用房使用，目前正在改造建设。本次位于东区估值对象为附属裙楼首层夹层（产权建筑面积 3,025.98 平方米）、二层（产权建筑面积 5,030.63 平方米）、三层（产权建筑面积 4,769.90 平方米）和四层（产权建筑面积 4,521.98 平方米）房屋，以及位于车库楼的 234 个（产权建筑面积 6,075.46 平方米）机动车库。

中区项目为一栋塔楼及附属裙楼，建于 1996 年，为钢筋混凝土结构。裙楼为商业用房、塔楼为写字楼。中区部分房屋已出售，自持估值对象房屋产权建筑面积 29,834.52 平方米，其中裙楼 13,792.78 平方米、写字楼 16,041.74 平方米。

(2) 项目产权状况

截至估值基准日估值对象已取得及办理的产权资料如下：

序号	估值对象	房产证	产权建筑面积 (m ²)	备注
1	越秀区沿江中路 298 号首层夹层	粤房地权证穗字第 0140075630 号	3,025.98	东区裙楼（商业）
2	越秀区沿江中路 298 号第二层	粤房地权证穗字第 0140075885 号	5,030.63	
3	越秀区沿江中路 298 号第三层	粤房地权证穗字第 0140077193 号	4,769.90	
4	越秀区沿江中路 298 号第四层	粤房地权证穗字第 0140086759 号	4,521.98	
小计			17,348.49	
1	越秀区沿江中路 298 号车库夹层 101 车库	粤房地权证穗字第 0140077025 号	25.99	东区车库楼
2	越秀区沿江中路 298 号车库夹层 102 车库	粤房地权证穗字第 0140077027 号	25.99	
3	越秀区沿江中路 298 号车库夹层 103 车库	粤房地权证穗字第 0140077029 号	25.99	
4	越秀区沿江中路 298 号车库夹层 104 车库	粤房地权证穗字第 0140077032 号	25.99	
5	越秀区沿江中路 298 号车库夹层 105 车库	粤房地权证穗字第 0140077069 号	25.99	
6	越秀区沿江中路 298 号车库夹层 106 车库	粤房地权证穗字第 0140077071 号	25.99	
7	越秀区沿江中路 298 号车库夹层 107 车库	粤房地权证穗字第 0140077072 号	25.99	
8	越秀区沿江中路 298 号车库夹层 108 车库	粤房地权证穗字第 0140077074 号	25.99	
9	越秀区沿江中路 298 号车库夹层 109 车库	粤房地权证穗字第 0140077076 号	25.99	
10	越秀区沿江中路 298 号车库夹层 110 车库	粤房地权证穗字第 0140077078 号	25.99	
11	越秀区沿江中路 298 号车库夹层 116 车库	粤房地权证穗字第 0140077087 号	26.11	

12	越秀区沿江中路 298 号车库夹层 117 车库	粤房地权证穗字第 0140077088 号	26.11
13	越秀区沿江中路 298 号车库夹层 118 车库	粤房地权证穗字第 0140077089 号	26.11
14	越秀区沿江中路 298 号车库夹层 119 车库	粤房地权证穗字第 0140077090 号	26.11
15	越秀区沿江中路 298 号车库夹层 120 车库	粤房地权证穗字第 0140077092 号	26.11
16	越秀区沿江中路 298 号车库夹层 121 车库	粤房地权证穗字第 0140077093 号	26.11
17	越秀区沿江中路 298 号车库夹层 122 车库	粤房地权证穗字第 0140077094 号	26.11
18	越秀区沿江中路 298 号车库夹层 123 车库	粤房地权证穗字第 0140077095 号	26.11
19	越秀区沿江中路 298 号车库夹层 124 车库	粤房地权证穗字第 0140077098 号	26.11
20	越秀区沿江中路 298 号车库夹层 125 车库	粤房地权证穗字第 0140077100 号	26.11
21	越秀区沿江中路 298 号车库夹层 126 车库	粤房地权证穗字第 0140077101 号	26.11
22	越秀区沿江中路 298 号车库夹层 127 车库	粤房地权证穗字第 0140077102 号	26.11
23	越秀区沿江中路 298 号车库夹层 133 车库	粤房地权证穗字第 0140077344 号	26.25
24	越秀区沿江中路 298 号车库夹层 134 车库	粤房地权证穗字第 0140077345 号	28.89
25	越秀区沿江中路 298 号车库夹层 135 车库	粤房地权证穗字第 0140077346 号	27.15
26	越秀区沿江中路 298 号车库夹层 136 车库	粤房地权证穗字第 0140077347 号	27.15
27	越秀区沿江中路 298 号车库夹层 225 车库	粤房地权证穗字第 0140077350 号	25.99
28	越秀区沿江中路 298 号车库夹层 226 车库	粤房地权证穗字第 0140077352 号	25.99
29	越秀区沿江中路 298 号车库夹层 227 车库	粤房地权证穗字第 0140077354 号	25.67
30	越秀区沿江中路 298 号车库第二层 301 车库	粤房地权证穗字第 0140077357 号	26.34
31	越秀区沿江中路 298 号车库第二层 302 车库	粤房地权证穗字第 0140077359 号	26.34
32	越秀区沿江中路 298 号车库第二层 303 车库	粤房地权证穗字第 0140077361 号	26.34
33	越秀区沿江中路 298 号车库第二层 304 车库	粤房地权证穗字第 0140077364 号	26.34
34	越秀区沿江中路 298 号车库第二层 305 车库	粤房地权证穗字第 0140077366 号	26.34
35	越秀区沿江中路 298 号车库第二层 306 车库	粤房地权证穗字第 0140077381 号	26.34
36	越秀区沿江中路 298 号车库第二层 307 车库	粤房地权证穗字第 0140077385 号	26.34
37	越秀区沿江中路 298 号车库第二层 308 车库	粤房地权证穗字第 0140077388 号	26.34
38	越秀区沿江中路 298 号车库第二层 309 车库	粤房地权证穗字第 0140077396 号	26.34
39	越秀区沿江中路 298 号车库第二层 310 车库	粤房地权证穗字第 0140077397 号	26.34
40	越秀区沿江中路 298 号车库第二层 311 车库	粤房地权证穗字第 0140077401 号	26.34
41	越秀区沿江中路 298 号车库第二层 312 车库	粤房地权证穗字第 0140077404 号	26.34
42	越秀区沿江中路 298 号车库第二层 313 车库	粤房地权证穗字第 0140077408 号	26.21
43	越秀区沿江中路 298 号车库第二层 314 车库	粤房地权证穗字第 0140077412 号	26.21
44	越秀区沿江中路 298 号车库第二层 315 车库	粤房地权证穗字第 0140077413 号	26.21
45	越秀区沿江中路 298 号车库第二层 316 车库	粤房地权证穗字第 0140077414 号	26.21
46	越秀区沿江中路 298 号车库第二层 317 车库	粤房地权证穗字第 0140077420 号	26.21
47	越秀区沿江中路 298 号车库第二层 318 车库	粤房地权证穗字第 0140077422 号	26.21
48	越秀区沿江中路 298 号车库第二层 319 车库	粤房地权证穗字第 0140077425 号	26.21
49	越秀区沿江中路 298 号车库第二层 320 车库	粤房地权证穗字第 0140077431 号	26.21
50	越秀区沿江中路 298 号车库第二层 321 车库	粤房地权证穗字第 0140077433 号	26.21
51	越秀区沿江中路 298 号车库第二层 322 车库	粤房地权证穗字第 0140077440 号	26.21
52	越秀区沿江中路 298 号车库第二层 323 车库	粤房地权证穗字第 0140077443 号	26.21
53	越秀区沿江中路 298 号车库第二层 324 车库	粤房地权证穗字第 0140077445 号	26.21
54	越秀区沿江中路 298 号车库第二层 325 车库	粤房地权证穗字第 0140077446 号	26.21
55	越秀区沿江中路 298 号车库第二层 326 车库	粤房地权证穗字第 0140077447 号	26.21
56	越秀区沿江中路 298 号车库第二层 327 车库	粤房地权证穗字第 0140077448 号	26.21
57	越秀区沿江中路 298 号车库第二层 328 车库	粤房地权证穗字第 0140077449 号	26.79
58	越秀区沿江中路 298 号车库第二层 329 车库	粤房地权证穗字第 0140077450 号	26.79
59	越秀区沿江中路 298 号车库第二层 330 车库	粤房地权证穗字第 0140077452 号	26.79
60	越秀区沿江中路 298 号车库第二层 331 车库	粤房地权证穗字第 0140077455 号	26.79
61	越秀区沿江中路 298 号车库第二层 332 车库	粤房地权证穗字第 0140077467 号	26.79
62	越秀区沿江中路 298 号车库第二层 333 车库	粤房地权证穗字第 0140077469 号	26.79

63	越秀区沿江中路298号车库第二层334车库	粤房地权证穗字第 0140077472 号	26.79
64	越秀区沿江中路298号车库第二层335车库	粤房地权证穗字第 0140077475 号	26.47
65	越秀区沿江中路298号车库第二层336车库	粤房地权证穗字第 0140077476 号	27.37
66	越秀区沿江中路298号车库第二层337车库	粤房地权证穗字第 0140077480 号	27.37
67	越秀区沿江中路298号车库第二层425车库	粤房地权证穗字第 0140077499 号	26.21
68	越秀区沿江中路298号车库第二层426车库	粤房地权证穗字第 0140077500 号	26.21
69	越秀区沿江中路298号车库第二层427车库	粤房地权证穗字第 0140077501 号	25.89
70	越秀区沿江中路298号车库第三层511车库	粤房地权证穗字第 0140077502 号	25.35
71	越秀区沿江中路298号车库第三层512车库	粤房地权证穗字第 0140077503 号	25.35
72	越秀区沿江中路298号车库第三层525车库	粤房地权证穗字第 0140077504 号	25.23
73	越秀区沿江中路298号车库第三层526车库	粤房地权证穗字第 0140077505 号	25.23
74	越秀区沿江中路298号车库第三层527车库	粤房地权证穗字第 0140077506 号	25.23
75	越秀区沿江中路298号车库第三层528车库	粤房地权证穗字第 0140077507 号	25.81
76	越秀区沿江中路298号车库第三层529车库	粤房地权证穗字第 0140077192 号	25.81
77	越秀区沿江中路298号车库第三层530车库	粤房地权证穗字第 0140077191 号	25.81
78	越秀区沿江中路298号车库第三层531车库	粤房地权证穗字第 0140077190 号	25.81
79	越秀区沿江中路298号车库第三层532车库	粤房地权证穗字第 0140077189 号	25.81
80	越秀区沿江中路298号车库第三层533车库	粤房地权证穗字第 0140077188 号	25.81
81	越秀区沿江中路298号车库第三层534车库	粤房地权证穗字第 0140077187 号	25.81
82	越秀区沿江中路298号车库第三层535车库	粤房地权证穗字第 0140077498 号	25.49
83	越秀区沿江中路298号车库第三层538车库	粤房地权证穗字第 0140077497 号	38.87
84	越秀区沿江中路298号车库第三层609车库	粤房地权证穗字第 0140077496 号	25.35
85	越秀区沿江中路298号车库第三层610车库	粤房地权证穗字第 0140077495 号	25.35
86	越秀区沿江中路298号车库第三层611车库	粤房地权证穗字第 0140077494 号	25.35
87	越秀区沿江中路298号车库第三层612车库	粤房地权证穗字第 0140077493 号	25.35
88	越秀区沿江中路298号车库第三层617车库	粤房地权证穗字第 0140077492 号	25.23
89	越秀区沿江中路298号车库第三层618车库	粤房地权证穗字第 0140077491 号	25.23
90	越秀区沿江中路298号车库第三层619车库	粤房地权证穗字第 0140077490 号	25.23
91	越秀区沿江中路298号车库第三层620车库	粤房地权证穗字第 0140077489 号	25.23
92	越秀区沿江中路298号车库第三层621车库	粤房地权证穗字第 0140077488 号	25.23
93	越秀区沿江中路298号车库第三层622车库	粤房地权证穗字第 0140077487 号	25.23
94	越秀区沿江中路298号车库第三层623车库	粤房地权证穗字第 0140077486 号	25.23
95	越秀区沿江中路298号车库第三层624车库	粤房地权证穗字第 0140077485 号	25.23
96	越秀区沿江中路298号车库第三层625车库	粤房地权证穗字第 0140077484 号	25.23
97	越秀区沿江中路298号车库第三层626车库	粤房地权证穗字第 0140077483 号	25.23
98	越秀区沿江中路298号车库第三层627车库	粤房地权证穗字第 0140077482 号	24.91
99	越秀区沿江中路298号车库第三层630车库	粤房地权证穗字第 0140077481 号	34.36
100	越秀区沿江中路298号车库第四层702车库	粤房地权证穗字第 0140077477 号	25.35
101	越秀区沿江中路298号车库第四层703车库	粤房地权证穗字第 0140077474 号	25.35
102	越秀区沿江中路298号车库第四层704车库	粤房地权证穗字第 0140077473 号	25.35
103	越秀区沿江中路298号车库第四层705车库	粤房地权证穗字第 0140077471 号	25.35
104	越秀区沿江中路298号车库第四层706车库	粤房地权证穗字第 0140077470 号	25.35
105	越秀区沿江中路298号车库第四层707车库	粤房地权证穗字第 0140077468 号	25.35
106	越秀区沿江中路298号车库第四层708车库	粤房地权证穗字第 0140077466 号	25.35
107	越秀区沿江中路298号车库第四层709车库	粤房地权证穗字第 0140077465 号	25.35
108	越秀区沿江中路298号车库第四层710车库	粤房地权证穗字第 0140077464 号	25.35
109	越秀区沿江中路298号车库第四层711车库	粤房地权证穗字第 0140077213 号	25.35
110	越秀区沿江中路298号车库第四层712车库	粤房地权证穗字第 0140077264 号	25.35
111	越秀区沿江中路298号车库第四层713车库	粤房地权证穗字第 0140077265 号	25.23
112	越秀区沿江中路298号车库第四层714车库	粤房地权证穗字第 0140077266 号	25.23
113	越秀区沿江中路298号车库第四层715车库	粤房地权证穗字第 0140077268 号	25.23

114	越秀区沿江中路298号车库第四层716车库	粤房地权证穗字第 0140077349 号	25.23
115	越秀区沿江中路298号车库第四层717车库	粤房地权证穗字第 0140077351 号	25.23
116	越秀区沿江中路298号车库第四层718车库	粤房地权证穗字第 0140077353 号	25.23
117	越秀区沿江中路298号车库第四层719车库	粤房地权证穗字第 0140077355 号	25.23
118	越秀区沿江中路298号车库第四层720车库	粤房地权证穗字第 0140077358 号	25.23
119	越秀区沿江中路298号车库第四层721车库	粤房地权证穗字第 0140077360 号	25.23
120	越秀区沿江中路298号车库第四层722车库	粤房地权证穗字第 0140077363 号	25.23
121	越秀区沿江中路298号车库第四层723车库	粤房地权证穗字第 0140077365 号	25.23
122	越秀区沿江中路298号车库第四层724车库	粤房地权证穗字第 0140077367 号	25.23
123	越秀区沿江中路298号车库第四层725车库	粤房地权证穗字第 0140077368 号	25.23
124	越秀区沿江中路298号车库第四层726车库	粤房地权证穗字第 0140077369 号	25.23
125	越秀区沿江中路298号车库第四层727车库	粤房地权证穗字第 0140077370 号	25.23
126	越秀区沿江中路298号车库第四层728车库	粤房地权证穗字第 0140077373 号	25.81
127	越秀区沿江中路298号车库第四层729车库	粤房地权证穗字第 0140077374 号	25.81
128	越秀区沿江中路298号车库第四层730车库	粤房地权证穗字第 0140077376 号	25.81
129	越秀区沿江中路298号车库第四层731车库	粤房地权证穗字第 0140077378 号	25.81
130	越秀区沿江中路298号车库第四层732车库	粤房地权证穗字第 0140077380 号	25.81
131	越秀区沿江中路298号车库第四层733车库	粤房地权证穗字第 0140077384 号	25.81
132	越秀区沿江中路298号车库第四层734车库	粤房地权证穗字第 0140077389 号	25.81
133	越秀区沿江中路298号车库第四层735车库	粤房地权证穗字第 0140077395 号	25.49
134	越秀区沿江中路298号车库第四层736车库	粤房地权证穗字第 0140077436 号	26.39
135	越秀区沿江中路298号车库第四层737车库	粤房地权证穗字第 0140076999 号	26.39
136	越秀区沿江中路298号车库第四层738车库	粤房地权证穗字第 0140077000 号	38.87
137	越秀区沿江中路298号车库第四层801车库	粤房地权证穗字第 0140077005 号	25.35
138	越秀区沿江中路298号车库第四层802车库	粤房地权证穗字第 0140077008 号	25.35
139	越秀区沿江中路298号车库第四层803车库	粤房地权证穗字第 0140077022 号	25.35
140	越秀区沿江中路298号车库第四层804车库	粤房地权证穗字第 0140077026 号	25.35
141	越秀区沿江中路298号车库第四层805车库	粤房地权证穗字第 0140077028 号	25.35
142	越秀区沿江中路298号车库第四层806车库	粤房地权证穗字第 0140077031 号	25.35
143	越秀区沿江中路298号车库第四层807车库	粤房地权证穗字第 0140077035 号	25.35
144	越秀区沿江中路298号车库第四层808车库	粤房地权证穗字第 0140077039 号	25.35
145	越秀区沿江中路298号车库第四层809车库	粤房地权证穗字第 0140077044 号	25.35
146	越秀区沿江中路298号车库第四层810车库	粤房地权证穗字第 0140077047 号	25.35
147	越秀区沿江中路298号车库第四层811车库	粤房地权证穗字第 0140077053 号	25.35
148	越秀区沿江中路298号车库第四层812车库	粤房地权证穗字第 0140077057 号	25.35
149	越秀区沿江中路298号车库第四层813车库	粤房地权证穗字第 0140077060 号	25.23
150	越秀区沿江中路298号车库第四层814车库	粤房地权证穗字第 0140077064 号	25.23
151	越秀区沿江中路298号车库第四层815车库	粤房地权证穗字第 0140077065 号	25.23
152	越秀区沿江中路298号车库第四层816车库	粤房地权证穗字第 0140077066 号	25.23
153	越秀区沿江中路298号车库第四层817车库	粤房地权证穗字第 0140077067 号	25.23
154	越秀区沿江中路298号车库第四层818车库	粤房地权证穗字第 0140077068 号	25.23
155	越秀区沿江中路298号车库第四层819车库	粤房地权证穗字第 0140077070 号	25.23
156	越秀区沿江中路298号车库第四层820车库	粤房地权证穗字第 0140077073 号	25.23
157	越秀区沿江中路298号车库第四层821车库	粤房地权证穗字第 0140077075 号	25.23
158	越秀区沿江中路298号车库第四层822车库	粤房地权证穗字第 0140077077 号	25.23
159	越秀区沿江中路298号车库第四层823车库	粤房地权证穗字第 0140077079 号	25.23
160	越秀区沿江中路298号车库第四层824车库	粤房地权证穗字第 0140077081 号	25.23
161	越秀区沿江中路298号车库第四层825车库	粤房地权证穗字第 0140077084 号	25.23
162	越秀区沿江中路298号车库第四层826车库	粤房地权证穗字第 0140077612 号	25.23
163	越秀区沿江中路298号车库第四层827车库	粤房地权证穗字第 0140077606 号	24.91
164	越秀区沿江中路298号车库第四层828车库	粤房地权证穗字第 0140077603 号	26.39

165	越秀区沿江中路298号车库第四层829车库	粤房地权证穗字第0140077599号	26.39
166	越秀区沿江中路298号车库第四层830车库	粤房地权证穗字第0140077596号	34.36
167	越秀区沿江中路298号车库第五层901车库	粤房地权证穗字第0140077593号	25.35
168	越秀区沿江中路298号车库第五层902车库	粤房地权证穗字第0140077591号	25.35
169	越秀区沿江中路298号车库第五层903车库	粤房地权证穗字第0140077581号	25.35
170	越秀区沿江中路298号车库第五层904车库	粤房地权证穗字第0140077577号	25.35
171	越秀区沿江中路298号车库第五层905车库	粤房地权证穗字第0140077575号	25.35
172	越秀区沿江中路298号车库第五层906车库	粤房地权证穗字第0140077574号	25.35
173	越秀区沿江中路298号车库第五层907车库	粤房地权证穗字第0140077570号	25.35
174	越秀区沿江中路298号车库第五层908车库	粤房地权证穗字第0140077566号	25.35
175	越秀区沿江中路298号车库第五层909车库	粤房地权证穗字第0140077563号	25.35
176	越秀区沿江中路298号车库第五层910车库	粤房地权证穗字第0140077557号	25.35
177	越秀区沿江中路298号车库第五层911车库	粤房地权证穗字第0140077556号	25.35
178	越秀区沿江中路298号车库第五层912车库	粤房地权证穗字第0140077553号	25.35
179	越秀区沿江中路298号车库第五层913车库	粤房地权证穗字第0140077551号	25.23
180	越秀区沿江中路298号车库第五层914车库	粤房地权证穗字第0140077548号	25.23
181	越秀区沿江中路298号车库第五层915车库	粤房地权证穗字第0140077546号	25.23
182	越秀区沿江中路298号车库第五层916车库	粤房地权证穗字第0140077545号	25.23
183	越秀区沿江中路298号车库第五层917车库	粤房地权证穗字第0140077542号	25.23
184	越秀区沿江中路298号车库第五层918车库	粤房地权证穗字第0140077541号	25.23
185	越秀区沿江中路298号车库第五层919车库	粤房地权证穗字第0140077537号	25.23
186	越秀区沿江中路298号车库第五层920车库	粤房地权证穗字第0140077536号	25.23
187	越秀区沿江中路298号车库第五层921车库	粤房地权证穗字第0140077052号	25.23
188	越秀区沿江中路298号车库第五层922车库	粤房地权证穗字第0140077214号	25.23
189	越秀区沿江中路298号车库第五层923车库	粤房地权证穗字第0140077217号	25.23
190	越秀区沿江中路298号车库第五层924车库	粤房地权证穗字第0140077220号	25.23
191	越秀区沿江中路298号车库第五层925车库	粤房地权证穗字第0140077222号	25.23
192	越秀区沿江中路298号车库第五层926车库	粤房地权证穗字第0140077224号	25.23
193	越秀区沿江中路298号车库第五层927车库	粤房地权证穗字第0140077227号	25.23
194	越秀区沿江中路298号车库第五层928车库	粤房地权证穗字第0140077232号	25.81
195	越秀区沿江中路298号车库第五层929车库	粤房地权证穗字第0140077245号	25.81
196	越秀区沿江中路298号车库第五层930车库	粤房地权证穗字第0140077247号	25.81
197	越秀区沿江中路298号车库第五层931车库	粤房地权证穗字第0140077251号	25.81
198	越秀区沿江中路298号车库第五层932车库	粤房地权证穗字第0140077255号	25.81
199	越秀区沿江中路298号车库第五层933车库	粤房地权证穗字第0140077257号	25.81
200	越秀区沿江中路298号车库第五层934车库	粤房地权证穗字第0140077260号	25.81
201	越秀区沿江中路298号车库第五层935车库	粤房地权证穗字第0140077263号	25.49
202	越秀区沿江中路298号车库第五层936车库	粤房地权证穗字第0140077267号	26.39
203	越秀区沿江中路298号车库第五层937车库	粤房地权证穗字第0140077313号	26.39
204	越秀区沿江中路298号车库第五层938车库	粤房地权证穗字第0140077314号	38.87
205	越秀区沿江中路298号车库第五层A01车库	粤房地权证穗字第0140077315号	25.35
206	越秀区沿江中路298号车库第五层A02车库	粤房地权证穗字第0140077317号	25.35
207	越秀区沿江中路298号车库第五层A03车库	粤房地权证穗字第0140077319号	25.35
208	越秀区沿江中路298号车库第五层A04车库	粤房地权证穗字第0140077322号	25.35
209	越秀区沿江中路298号车库第五层A05车库	粤房地权证穗字第0140077328号	25.35
210	越秀区沿江中路298号车库第五层A06车库	粤房地权证穗字第0140077330号	25.35
211	越秀区沿江中路298号车库第五层A07车库	粤房地权证穗字第0140077333号	25.35
212	越秀区沿江中路298号车库第五层A08车库	粤房地权证穗字第0140077334号	25.35
213	越秀区沿江中路298号车库第五层A09车库	粤房地权证穗字第0140077335号	25.35
214	越秀区沿江中路298号车库第五层A10车库	粤房地权证穗字第0140077338号	25.35
215	越秀区沿江中路298号车库第五层A11车库	粤房地权证穗字第0140077348号	25.35

216	越秀区沿江中路298号车库第五层A12车库	粤房地权证穗字第0140077323号	25.35	
217	越秀区沿江中路298号车库第五层A13车库	粤房地权证穗字第0140077320号	25.23	
218	越秀区沿江中路298号车库第五层A14车库	粤房地权证穗字第0140077309号	25.23	
219	越秀区沿江中路298号车库第五层A15车库	粤房地权证穗字第0140077307号	25.23	
220	越秀区沿江中路298号车库第五层A16车库	粤房地权证穗字第0140077304号	25.23	
221	越秀区沿江中路298号车库第五层A17车库	粤房地权证穗字第0140077299号	25.23	
222	越秀区沿江中路298号车库第五层A18车库	粤房地权证穗字第0140077294号	25.23	
223	越秀区沿江中路298号车库第五层A19车库	粤房地权证穗字第0140077292号	25.23	
224	越秀区沿江中路298号车库第五层A20车库	粤房地权证穗字第0140077291号	25.23	
225	越秀区沿江中路298号车库第五层A21车库	粤房地权证穗字第0140077278号	25.23	
226	越秀区沿江中路298号车库第五层A22车库	粤房地权证穗字第0140077276号	25.23	
227	越秀区沿江中路298号车库第五层A23车库	粤房地权证穗字第0140077261号	25.23	
228	越秀区沿江中路298号车库第五层A24车库	粤房地权证穗字第0140077256号	25.23	
229	越秀区沿江中路298号车库第五层A25车库	粤房地权证穗字第0140077252号	25.23	
230	越秀区沿江中路298号车库第五层A26车库	粤房地权证穗字第0140077198号	25.23	
231	越秀区沿江中路298号车库第五层A27车库	粤房地权证穗字第0140077197号	24.91	
232	越秀区沿江中路298号车库第五层A28车库	粤房地权证穗字第0140077196号	26.39	
233	越秀区沿江中路298号车库第五层A29车库	粤房地权证穗字第0140077195号	26.39	
234	越秀区沿江中路298号车库第五层A30车库	粤房地权证穗字第0140077194号	34.36	
小计			6,075.46	
1	越秀区沿江中路298号中区二楼	粤房地权证穗字第0140061079号	3,606.37	中区裙楼(商业)
2	越秀区沿江中路298号中区三楼	粤房地权证穗字第0140061084号	3,025.73	
3	越秀区沿江中路298号中区四楼	粤房地权证穗字第0140061091号	3,852.15	
4	越秀区沿江中路298号中区五楼	粤房地权证穗字第0140061146号	3,308.53	
小计			13,792.78	
1	越秀区沿江中路298号中区901	粤房地权证穗字第0140061101号	244.66	中区塔楼(写字楼)
2	越秀区沿江中路298号中区902	粤房地权证穗字第0140061108号	114.56	
3	越秀区沿江中路298号中区903	粤房地权证穗字第0140061113号	116.87	
4	越秀区沿江中路298号中区904	粤房地权证穗字第0140061129号	116.87	
5	越秀区沿江中路298号中区905	粤房地权证穗字第0140061141号	214.52	
6	越秀区沿江中路298号中区906	粤房地权证穗字第0140061152号	109.77	
7	越秀区沿江中路298号中区907	粤房地权证穗字第0140061161号	214.57	
8	越秀区沿江中路298号中区908	粤房地权证穗字第0140061168号	116.87	
9	越秀区沿江中路298号中区909	粤房地权证穗字第0140061174号	116.87	
10	越秀区沿江中路298号中区910、911	粤房地权证穗字第0140061182号	356.81	
11	越秀区沿江中路298号中区912	粤房地权证穗字第0140061185号	157.11	
12	越秀区沿江中路298号中区2401	粤房地权证穗字第0140061331号	178.38	
13	越秀区沿江中路298号中区2402	粤房地权证穗字第0140061332号	95.95	
14	越秀区沿江中路298号中区2403	粤房地权证穗字第0140061334号	91.27	
15	越秀区沿江中路298号中区2404	粤房地权证穗字第0140061336号	97.86	
16	越秀区沿江中路298号中区2406	粤房地权证穗字第0140061340号	87.77	
17	越秀区沿江中路298号中区2410	粤房地权证穗字第0140061345号	96.16	
18	越秀区沿江中路298号中区2411	粤房地权证穗字第0140061348号	171.24	
19	越秀区沿江中路298号中区2412	粤房地权证穗字第0140061351号	153.22	
20	越秀区沿江中路298号中区2413	粤房地权证穗字第0140061354号	39.86	
21	越秀区沿江中路298号中区2901	粤房地权证穗字第0140120383号	183.48	
22	越秀区沿江中路298号中区2902	粤房地权证穗字第0140120402号	96.21	
23	越秀区沿江中路298号中区2903	粤房地权证穗字第0140120403号	91.37	
24	越秀区沿江中路298号中区2904	粤房地权证穗字第0140120404号	97.97	
25	越秀区沿江中路298号中区2905	粤房地权证穗字第0140120405号	154.64	
26	越秀区沿江中路298号中区2906	粤房地权证穗字第0140120406号	87.87	

27	越秀区沿江中路 298 号中区 2907	粤房地权证穗字第 0140120407 号	154.81
28	越秀区沿江中路 298 号中区 2908	粤房地权证穗字第 0140120408 号	97.97
29	越秀区沿江中路 298 号中区 2909	粤房地权证穗字第 0140120409 号	91.84
30	越秀区沿江中路 298 号中区 2910	粤房地权证穗字第 0140120410 号	95.94
31	越秀区沿江中路 298 号中区 2911	粤房地权证穗字第 0140120411 号	175.68
32	越秀区沿江中路 298 号中区 2912	粤房地权证穗字第 0140120412 号	142.71
33	越秀区沿江中路 298 号中区 3306	粤房地权证穗字第 0140060610 号	86.17
34	越秀区沿江中路 298 号中区 3308	粤房地权证穗字第 0140060608 号	97.18
35	越秀区沿江中路 298 号中区 3312	粤房地权证穗字第 0140060604 号	141.91
36	越秀区沿江中路 298 号中区 3313	粤房地权证穗字第 0140060596 号	39.14
37	越秀区沿江中路 298 号中区 3401	粤房地权证穗字第 0140060591 号	182.35
38	越秀区沿江中路 298 号中区 3402	粤房地权证穗字第 0140060588 号	93.51
39	越秀区沿江中路 298 号中区 3403	粤房地权证穗字第 0140060583 号	92.20
40	越秀区沿江中路 298 号中区 3404	粤房地权证穗字第 0140060581 号	95.32
41	越秀区沿江中路 298 号中区 3405	粤房地权证穗字第 0140060572 号	155.02
42	越秀区沿江中路 298 号中区 3406	粤房地权证穗字第 0140060569 号	87.19
43	越秀区沿江中路 298 号中区 3407	粤房地权证穗字第 0140060565 号	155.32
44	越秀区沿江中路 298 号中区 3408	粤房地权证穗字第 0140060562 号	95.62
45	越秀区沿江中路 298 号中区 3409	粤房地权证穗字第 0140060558 号	92.67
46	越秀区沿江中路 298 号中区 3410	粤房地权证穗字第 0140060554 号	93.81
47	越秀区沿江中路 298 号中区 3411	粤房地权证穗字第 0140060550 号	174.83
48	越秀区沿江中路 298 号中区 3412	粤房地权证穗字第 0140060544 号	143.01
49	越秀区沿江中路 298 号中区 3413	粤房地权证穗字第 0140060540 号	39.81
50	越秀区沿江中路 298 号中区 3501	粤房地权证穗字第 0140060537 号	182.28
51	越秀区沿江中路 298 号中区 3502	粤房地权证穗字第 0140060535 号	93.48
52	越秀区沿江中路 298 号中区 3503	粤房地权证穗字第 0140060532 号	92.17
53	越秀区沿江中路 298 号中区 3504	粤房地权证穗字第 0140060530 号	95.28
54	越秀区沿江中路 298 号中区 3505	粤房地权证穗字第 0140060529 号	154.96
55	越秀区沿江中路 298 号中区 3506	粤房地权证穗字第 0140060528 号	87.16
56	越秀区沿江中路 298 号中区 3507	粤房地权证穗字第 0140060527 号	155.26
57	越秀区沿江中路 298 号中区 3508	粤房地权证穗字第 0140060526 号	95.58
58	越秀区沿江中路 298 号中区 3510	粤房地权证穗字第 0140060525 号	93.78
59	越秀区沿江中路 298 号中区 3511、3512	粤房地权证穗字第 0140060519 号	318.29
60	越秀区沿江中路 298 号中区 3513	粤房地权证穗字第 0140060518 号	39.80
61	越秀区沿江中路 298 号中区 36 楼	粤房地权证穗字第 0140061144 号	1,491.68
62	越秀区沿江中路 298 号中区 3701	粤房地权证穗字第 0140060517 号	182.68
63	越秀区沿江中路 298 号中区 3702	粤房地权证穗字第 0140061132 号	91.03
64	越秀区沿江中路 298 号中区 3703	粤房地权证穗字第 0140060516 号	92.68
65	越秀区沿江中路 298 号中区 3704	粤房地权证穗字第 0140060515 号	92.57
66	越秀区沿江中路 298 号中区 3705	粤房地权证穗字第 0140061128 号	156.10
67	越秀区沿江中路 298 号中区 3706	粤房地权证穗字第 0140060514 号	86.34
68	越秀区沿江中路 298 号中区 3707	粤房地权证穗字第 0140061124 号	155.56
69	越秀区沿江中路 298 号中区 3708	粤房地权证穗字第 0140061117 号	92.57
70	越秀区沿江中路 298 号中区 3709	粤房地权证穗字第 0140061111 号	92.68
71	越秀区沿江中路 298 号中区 3710	粤房地权证穗字第 0140061099 号	91.01
72	越秀区沿江中路 298 号中区 3711	粤房地权证穗字第 0140061080 号	175.77
73	越秀区沿江中路 298 号中区 3712	粤房地权证穗字第 0140060672 号	143.01
74	越秀区沿江中路 298 号中区 3901	粤房地权证穗字第 0140070910 号	182.68
75	越秀区沿江中路 298 号中区 3902	粤房地权证穗字第 0140070911 号	91.03
76	越秀区沿江中路 298 号中区 3903	粤房地权证穗字第 0140070912 号	92.68
77	越秀区沿江中路 298 号中区 3904	粤房地权证穗字第 0140070913 号	92.57

78	越秀区沿江中路 298 号中区 3905	粤房地权证穗字第 0140070914 号	156.10
79	越秀区沿江中路 298 号中区 3906	粤房地权证穗字第 0140070915 号	86.34
80	越秀区沿江中路 298 号中区 3907	粤房地权证穗字第 0140070919 号	155.56
81	越秀区沿江中路 298 号中区 3908	粤房地权证穗字第 0140070921 号	92.57
82	越秀区沿江中路 298 号中区 3909	粤房地权证穗字第 0140070927 号	92.68
83	越秀区沿江中路 298 号中区 3910	粤房地权证穗字第 0140070930 号	91.01
84	越秀区沿江中路 298 号中区 3911	粤房地权证穗字第 0140070933 号	175.77
85	越秀区沿江中路 298 号中区 3912	粤房地权证穗字第 0140070935 号	143.01
86	越秀区沿江中路 298 号中区 3913	粤房地权证穗字第 0140070947 号	39.67
87	越秀区沿江中路 298 号中区 4001	粤房地权证穗字第 0140070949 号	182.68
88	越秀区沿江中路 298 号中区 4002	粤房地权证穗字第 0140070951 号	91.03
89	越秀区沿江中路 298 号中区 4003	粤房地权证穗字第 0140070955 号	92.69
90	越秀区沿江中路 298 号中区 4004	粤房地权证穗字第 0140070958 号	92.57
91	越秀区沿江中路 298 号中区 4005	粤房地权证穗字第 0140070961 号	156.10
92	越秀区沿江中路 298 号中区 4006	粤房地权证穗字第 0140070962 号	86.34
93	越秀区沿江中路 298 号中区 4007	粤房地权证穗字第 0140070968 号	155.55
94	越秀区沿江中路 298 号中区 4008	粤房地权证穗字第 0140070971 号	92.57
95	越秀区沿江中路 298 号中区 4009	粤房地权证穗字第 0140070973 号	92.69
96	越秀区沿江中路 298 号中区 4010	粤房地权证穗字第 0140070977 号	91.01
97	越秀区沿江中路 298 号中区 4011	粤房地权证穗字第 0140071038 号	175.77
98	越秀区沿江中路 298 号中区 4012	粤房地权证穗字第 0140071040 号	143.01
99	越秀区沿江中路 298 号中区 4013	粤房地权证穗字第 0140071041 号	39.67
100	越秀区沿江中路 298 号中区 4101	粤房地权证穗字第 0140071042 号	124.51
101	越秀区沿江中路 298 号中区 4102	粤房地权证穗字第 0140071043 号	93.46
102	越秀区沿江中路 298 号中区 4103	粤房地权证穗字第 0140071044 号	108.03
103	越秀区沿江中路 298 号中区 4104	粤房地权证穗字第 0140071053 号	96.66
104	越秀区沿江中路 298 号中区 4105	粤房地权证穗字第 0140071054 号	108.33
105	越秀区沿江中路 298 号中区 4106	粤房地权证穗字第 0140071055 号	156.87
106	越秀区沿江中路 298 号中区 4107	粤房地权证穗字第 0140071057 号	96.66
107	越秀区沿江中路 298 号中区 4108	粤房地权证穗字第 0140071059 号	108.03
108	越秀区沿江中路 298 号中区 4109	粤房地权证穗字第 0140071060 号	93.46
109	越秀区沿江中路 298 号中区 4110	粤房地权证穗字第 0140071062 号	115.96
110	越秀区沿江中路 298 号中区 4111	粤房地权证穗字第 0140071065 号	96.58
111	越秀区沿江中路 298 号中区 4113	粤房地权证穗字第 0140071067 号	41.42
112	越秀区沿江中路 298 号中区 4201	粤房地权证穗字第 0150142567 号	123.83
113	越秀区沿江中路 298 号中区 4202	粤房地权证穗字第 0150142568 号	92.95
114	越秀区沿江中路 298 号中区 4203	粤房地权证穗字第 0150142569 号	107.44
115	越秀区沿江中路 298 号中区 4204	粤房地权证穗字第 0150142570 号	96.13
116	越秀区沿江中路 298 号中区 4205	粤房地权证穗字第 0150142571 号	107.74
117	越秀区沿江中路 298 号中区 4206	粤房地权证穗字第 0150142601 号	156.01
118	越秀区沿江中路 298 号中区 4207	粤房地权证穗字第 0150142602 号	96.13
119	越秀区沿江中路 298 号中区 4208	粤房地权证穗字第 0150142604 号	107.44
120	越秀区沿江中路 298 号中区 4209	粤房地权证穗字第 0150142605 号	92.95
121	越秀区沿江中路 298 号中区 4210、4211	粤房地权证穗字第 0150142705 号	218.15
122	越秀区沿江中路 298 号中区 4212	粤房地权证穗字第 0150142606 号	41.19
小计			16,041.74
合计			53,258.47

备注：以上办理《房屋所有权证》的估值对象建筑面积合计53,258.47平方米，房屋权利人均为广信江湾新城，列入估值范围的其他估值对象均为江湾新城项目公共配套用房，未办理《房屋所有权证》。

3. 估值方法

房屋建筑物的估值方法通常有比较法、收益法、成本法和假设开发法等四种估值方法。比较法适用于同类房地产交易实例较多的估值；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估值；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法进行估值的情况下的房地产估值；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估值。

根据本次特定经济行为所确定的估值目的及所采用的价值类型，估值对象、估值时点的市场条件，数据资料收集情况及主要技术经济指标参数的取值依据，针对不同类型估值对象，采用不同估值方法。

(1) 位于中区塔楼的估值对象写字楼物业

估值范围内的东区塔楼写字楼物业，房屋用途为写字楼，当地房地产市场发育充分，其周边同类房地产交易活跃，类似房地产的近期成交实例较多，故本次估值选用比较法。

所谓比较法：是选取一定数量的可比实例，将它们与估值对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估值对象价值或价格的方法。

具体测算步骤为：①选取可比实例；②可比实例比较因素条件说明；③建立比较基础；④比较因素的修正或调整；⑤比较价值的确定。

(2) 位于东区、中区裙楼的估值对象商业物业和位于东区车库楼的估值对象车库物业

估值范围内的东区、中区裙楼商业物业和东区车库物业，房屋用途为商业/车库，当地房地产市场虽然发育充分，但估值对象裙楼商业物业剩余收益年限短且单本产权建筑面积较大，近期类似商业、车库房地产的成交实例缺乏，不适宜采用比较法。而该些估值对象作为商业、车库用途，具有收益或潜在收益，且周边类似租赁案例较多，符合收益法的应用范围，且未来预期收益及相关参数较易于量化，故本次估值对该些估值对象选用收益法进行测算。

所谓收益法：是预测估值对象的未来收益，然后将其转化为价值来求取估值对象价值的方法。

具体测算步骤为：①预测未来年净收益；②估计持有期；③确定报酬率；④计算收益价值。

4. 估值过程

估值案例：广州市越秀区沿江中路 198 号中区 2410 室写字楼

2410 室写字楼位于江湾新城中区塔楼第 24 层，钢筋混凝土结构，《房屋所有权证》编号：粤房地权证穗字第 0140061345 号，证载建筑面积 96.16 平方米，面向珠江（江景房）。

（1）比较法

①选取可比实例

根据估值人员对估值对象周边区域的房地产市场调查，目前估值对象所在区域房地产市场发育较充分，区域内类似物业的市场交易案例较多，我们选择了近期发生交易的与估值案例写字楼属同一供求圈的 3 个交易案例，各比较案例基本情况如下表：

可比实例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
项目	江湾新城 B 栋 1313 室	富力盈通大厦写字楼	江湾新城 B 栋 2112 室
坐落	广州市越秀区沿江中路 198 号	广州市天河区珠江新城华夏路 30 号	广州市越秀区沿江中路 198 号
用途	写字楼	写字楼	写字楼
建筑结构	高层钢混	高层钢混	高层钢混
建筑面积 (m ²)	66.37	70.00	80.80
成交总价 (元)	2,331,180.00	2,800,000.00	3,008,598.00
成交单价 (元/m ²)	35,124.00	40,000.00	37,233.00
成交日期	2016.06.29	2016.12.14	2016.10.27
交易情况	二手房市场交易	二手房市场交易	二手房市场交易

②比较因素条件说明表

项目名称 修正因素	估值对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易情况	正常	正常	正常	正常
成交日期	估值基准日： 2017.02.28	2016.06.29	2016.12.14	2016.10.27
1、 区位 状况	坐落	位于老城区核心腹地，毗邻珠江，临近北京路商圈，坐落条件优越。	位于天河区珠江新城，地处 CBD 核心区，毗邻黄埔大道，坐落条件优越。	位于老城区核心腹地，毗邻珠江，临近北京路商圈，坐落条件优越。
	楼层	地 24 层/共 44 层	地 20 层/共 41 层	地 21 层/共 28 层
	朝向	点状，南北朝向，邻珠江。	点状，南北朝向，不邻珠江。	点状，南北朝向，邻珠江。

房地产状况	交通状况	区域内路网密度，道路通畅，临近地铁站，有多路公共交通路径此地，交通便捷。	区域内路网密度，道路通畅，临近地铁站，有多路公共交通路径此地，交通便捷。	区域内路网密度，道路通畅，临近地铁站，有多路公共交通路径此地，交通便捷。	区域内路网密度，道路通畅，临近地铁站，有多路公共交通路径此地，交通便捷。	
	环境条件	周边绿化率较好，环境治理和空气质量较好，邻珠江，环境条件好。	周边绿化率较好，环境治理和空气质量较好，邻珠江，环境条件好。	周边绿化率好，环境治理和空气质量较好，周边有公园，环境条件好。	周边绿化率较好，环境治理和空气质量较好，邻珠江，环境条件较好。	
	基础及公共服务设施	位于老城区核心地段，基础及公共服务设施配套齐全。	位于老城区核心地段，基础及公共服务设施配套齐全。	位于新城区核心地段，基础及公共服务设施配套齐全。	位于老城区核心地段，基础及公共服务设施配套齐全。	
	写字楼聚集程度	周边区域主要为商住，写字楼聚集程度一般。	周边区域主要为商住，写字楼聚集程度一般。	周边区域主要为办公区，写字楼聚集程度较高。	周边区域主要为商住，写字楼聚集程度一般。	
	2、实物状况	建筑结构	高层钢混结构	高层钢混结构	高层钢混结构	高层钢混结构
		建筑面积	96.16	66.37	70.00	80.80
		层高	4.2米	4.2米	4.2米	4.2米
		室内装修	正常办公装修，楼宇大堂等公共部位装修较好。	室内高档装修，楼宇大堂等公共部位装修较好。装修条件较估值对象好。	室内高档装修，楼宇大堂等公共部位装修较好。装修条件较估值对象好。	室内高档装修，楼宇大堂等公共部位装修较好。装修条件较估值对象好。
		楼宇档次	较高	较高	较估值对象高	较高
		设施设备	有多部垂直电梯，建筑物内设施设备较齐全。	有多部垂直电梯，建筑物内设施设备较齐全。	有多部垂直电梯，建筑物内设施设备较齐全。	有多部垂直电梯，建筑物内设施设备较齐全。
		智能化程度	甲级写字楼，智能化程度较高。	甲级写字楼，智能化程度较高。	甲级写字楼，智能化程度较高。	甲级写字楼，智能化程度较高。
		专业程度	综合型写字楼	综合型写字楼	综合型写字楼	综合型写字楼
		租户类型	较好	较好	较好	较好
		物业服务水平	较高	较高	较高	较高
公摊比率	一般	高	一般	高		
建成年代	1992年，成新率较新	2016年进行改造，成新率新	2012年，成新率新	2016年进行改造，成新率新		
3、权属	土地使用期限	25年	25年	约30年	25年	

因素	租赁、占用情况	无	相似	相似	相似
	他项权利限制	无	相似	相似	相似
	其他权利限制	无	相似	相似	相似

③比较因素的修正或调整

a. 交易情况修正

所选的可比实例一、二、三均为正常情况下的交易价格，无需进行交易情况因素修正，其交易情况修正系数均为 100/100。

b. 市场状况调整

可比实例一、二、三的成交日期与估值基准日较接近，根据估值人员对估值对象同一供需圈类似房地产市场的调查，在此期间市场价格波动较小，故无需进行市场状况调整，其市场状况调整系数均为 100/100。

c. 房地产状况调整

房地产状况包括区位状况、实物状况、权益状况，以估值对象的房地产状况为准，各可比实例分别与之相比较，较好调整值为正，差的为负。具体调整状况详见估值测算汇总表。

④估值测算汇总表

项目名称		可比实例一	可比实例二	可比实例三
1. 实际成交价格	总价（元）	2,331,180.00	2,800,000.00	3,008,598.00
	单价（元/m ² ）	35,124.00	40,000.00	37,233.00
2. 成交日期（年月日）		2016.06.29	2016.12.14	2016.10.27
3. 建立比较基准后价格（元/m ² ）		35,124.00	40,000.00	37,233.00
4. 交易情况修正系数		100/100	100/100	100/100
5. 市场状况调整系数		100/100	100/100	100/100
6. 房地产状况调整系数		1.0501	0.8627	0.9635
6.1 区位状况调系数		100/89	100/92	100/97
6.1.1 区位状况调整率（坐落）		0	0	0
6.1.2 区位状况调整率（楼层）		-11	-4	-3
6.1.3 区位状况调整率（朝向）		0	-10	0
6.1.4 区位状况调整率（交通状况）		0	0	0
6.1.5 区位状况调整率（环境状况）		0	0	0
6.1.6 区位状况调整率（基础及公共服务设施）		0	0	0
6.1.7 区位状况调整率（写字楼聚集程度）		0	6	0

6.2 实物状况调整系数	100/107	100/20	100/107
6.2.1 实物状况调整率（建筑结构）	0	0	0
6.2.2 实物状况调整率（建筑面积）	0	0	0
6.2.3 实物状况调整率（层高）	0	0	0
6.2.4 实物状况调整率（室内装修）	+5	+5	+5
6.2.5 实物状况调整率（楼宇档次）	0	+5	0
6.2.6 实物状况调整率（设施设备）	0	0	0
6.2.7 实物状况调整率（智能化程度）	0	0	0
6.2.8 实物状况调整率（专业程度）	0	0	0
6.2.9 实物状况调整率（租户类型）	0	0	0
6.2.10 实物状况调整率（物业服务水平）	0	0	0
6.2.11 实物状况调整率（公摊比率）	-10	0	-10
6.2.12 实物状况调整率（建成年代）	+12	+10	+12
7.1 权属因素调整率	100/100	100/105	100/100
7.1.1 权属因素调整率（土地使用期限）	0	+5	0
7.1.2 权属因素调整率（租赁、占用情况）	0	0	0
7.1.3 权属因素调整率（他项权利限制）	0	0	0
7.1.4 权属因素调整率（其他权利限制）	0	0	0
8. 总调整系数	1.0501	0.8627	0.9635
9. 单个可比实例的比准价格（元/m ² ）（取整）	36,883.00	34,507.00	35,873.00
10. 最终比准价格（元/m ² ）（取整）	35,750.00		
11. 总价（元）	3,437,700.00		

(2) 其他估值对象估值结果详见估值明细表

5. 估值结果

(1) 估值结果

纳入本次估值范围的固定资产—房屋建筑物账面净值为 187,485,269.34 元,经上述估值方法估算的价值为 1,112,798,400.00 元,估值增值 925,313,130.66 元,增值率 493.54%。

(2) 增值原因分析

①估值对象账面值仅为项目当初建设成本摊余价值,估值对象建于上世纪 8、90 年代,项目建成时间早、建设成本低。而估值结果为房地合一价,包含了房地产建设成本和利润,是目前房地产公开市场价格,广州房地产经历 20 多年的发展,估值对象所在区域类似房地产价格水平目前均在 3 万元每建筑面积以上,价格上涨厉害。同时会计折旧年限快于估值年限。

设备的估值说明

1. 设备概况

本次估值的设备类资产为广信江湾新城申报的机器设备、车辆及电子设备，机器设备为洗车机，车辆为小汽车、商务车、客车等，电子设备主要包含电脑、办公家具等，经现场查看，设备运行平稳，未见异常。

2. 估值过程

(1) 核对原始资料

根据委托方提供的估值明细表，对设备进行了核对，对明细表填写不符合估值要求之处与委托方有关人员共同修正，对项目不全或错误之处予以更正。

(2) 现场调查

根据资产准则的要求，遵循公正、客观、科学的原则，对照委托单位提供的机器设备估值明细表进行现场核对，并作记录；听取有关人员对该公司设备情况的介绍；

(3) 确定估值结果

通过市场询价和查阅设备报价手册，获得相关设备的现行购置价格。对存在功能性贬值的设备，考虑相应的功能性贬值，同时考虑相关的辅助费用（安装费、运杂费、资金成本、管理费、手续费等），构成设备的全新重置成本。并评定设备的成新率，计算估值结果。

3. 估值方法

本次估值主要采用成本法。

(1) 机器/电子设备的估值

对机器/电子设备采用成本法进行估值。

基本计算公式为：设备的估值结果=重置成本×成新率

机器/电子设备的重置成本以现场市场价格为基础确定重置成本，还包括购置该设备应考虑的其他合理辅助费用（安装费、运杂费等）。

机器/电子设备的成新率首先是根据设备的经济耐用年限、已使用年限确定其年限成新率，以及通过对设备使用状况的现场调查，合理确定设备的物理性损耗，同时通过向有关设备管理使用人员询问该设备的使用效能，确定其综合成新率。

年限成新率的计算方法为：

年限成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限) ×100%

(2) 车辆的估值

对车辆采用成本法进行估值。

车辆的估值结果=重置成本×成新率

①重置成本的确定：

车辆的重置成本由购置价、购置附加税、其他费用（如验车上牌费、手续费）等三部分构成。

A. 购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定，对于部分已经停产的车辆，以同品牌性能相近的可替代车型的市场价格确定其购置价，其他费用依据地方车辆管理部门的合同收费标准水平确定。（根据财税〔2013〕37号文规定，增值税一般纳税人若新购买摩托车、汽车、游艇，取得的增值税专用发票的进项税额，可不再区分是否自用，均可抵扣进项税额。

B. 车辆购置税：根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：车辆购置税应纳税额=计税价格×10%，纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款。故：车辆购置税=购置价/(1+17%)×10%

②成新率的确定：

结合商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，按行驶里程成新率确定其理论成新率，并结合现场勘察成新率确定综合成新率。

里程成新率的计算方法为：

里程成新率=(规定行驶里程-实际行驶里程)/规定行驶里程×100%

4. 估值案例

估值案例一：车辆

(1) 车辆概况

车牌号：粤 AC7241（车辆清查估值明细表第 4 项）

车辆名称及规格型号：金龙汽车 35 座

申报数量：1 辆

账面原值：381,999.00 元

账面净值：39,199.90 元

启用日期：2009 年 04 月 08 日

生产厂家：厦门金龙联合汽车工业有限公司

(2) 重置成本的确定

车辆的重置全价由车辆购置价、车辆购置附加税及验车费等合理费用构成。

重置全价=购置价+车辆购置附加税+验车费用。

①购置价：经由询问经销商目前市场价格确定其购置价，确定估值基准日市场销售价格为 293,000.00 元（含增值税），折合成不含增值税购置价为 250,427.00 元；

②车辆购置附加税：新车计税价格的 10%；

③验车费用：广州市验车费用为 500 元/辆。

④重置全价

$$\begin{aligned}\text{重置全价} &= 250,427.00 + 293,000.00 / (1+17\%) \times 10\% + 500.00 \\ &= 275,970.00 \text{ (元) (取整)}.\end{aligned}$$

(3) 成新率的确定

①理论成新率

行驶里程成新率：根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，确定该中型非营运汽车的规定行驶里程为 500,000 公里，截至估值基准日，该车已行驶 81,754.00 公里，则：

行驶里程成新率=里程成新率=(规定行驶里程-实际行驶里程)/规定行驶里程×100%=(500,000-81,754.00)/500,000×100%=84%（取整），即理论成新率为 84%。

②现场勘察成新率

经估值人员现场对该车辆的察看，并向车辆使用人员和管理人员了解情况，该车技术状况及使用情况一般，现场调查情况如下：

序号	组成部分	技术状态	标准分	鉴定分
1	发动机、离合器总成	汽缸压力符合标准，不露油，燃油量在正常范围内，发动机点火系统反应较为迅速。	33	17
2	前桥总成	前桥系统转向操作轻便灵活、准确，助力泵工作正常。	7	3
3	后桥总成	工作正常，无工作升温、油气泄露等状况。	10	5
4	变速箱总成	变速箱在运转中，齿轮没有脱档、跳档现象，没有异常声音。变速杆没有抖动，操作较为灵活。	15	8
5	车架总成	连接件无松动，车架无变形，各焊口无裂纹和损伤。	14	7
6	车身总成	车辆装饰稍好，内饰较为干净整洁。	13	6
7	轮胎	有较轻微的磨损。	5	2
8	其他	制动管不漏气，电源点火、信号照明正常。	3	2
合计			100	50

③综合上述对理论成新率及现场勘察成新率的测算，采用取使用理论成新率权重

为 50%，现场勘察成新率权重为 50%综合确定该车的综合成新率。则

$$\text{综合成新率} = 84\% \times 50\% + 50\% \times 50\%$$

$$= 67\% \text{ (取整)}。$$

(4) 估值结果的确定

则该车辆估值结果=重置全价×综合成新率

$$= 275,970.00 \times 67\%$$

$$= 184,900.00 \text{ (元)}。$$

注：本次列入估值的车辆均为裸车价，不含广州车牌。亦未考虑车辆本身可能存在的过户、未处理违章、未决事故、车辆年检情况对估值的影响。

估值案例二：电子设备

(1) 设备概况

设备名称：联想笔记本电脑（电子设备清查估值明细表第 294 项）

生产厂家：联想

规格型号：ThinkPad E460

申报数量：1 台

账面原值：5,268.00 元

账面净值：5,030.94 元

启用日期：2016 年 11 月 18 日

使用状况：位于广信江湾新城办公区内，于 2016 年 11 月 18 日启用，经估值人员现场观察了解，该电子设备使用未见异常。

(2) 重置成本的确定

经相关电子设备的销售网站及相应供应商查询，该型号电脑的全新价为 6,100.00 元，该报价包含电子设备的增值税。该类商品一般就近购置，不考虑运杂费且无需安装调试，则该台电脑的全新重置成本为 6,100.00 元（含增值税），折合成不含税重置成本为 5,214.00 元。

(3) 成新率的确定

该台电脑启用于 2016 年 11 月 18 日，至估值基准日已正常使用 0.28 年，经查询《资产评估常用方法与参数手册》，该台电脑的经济使用年限为 6 年，则该台电脑尚可使用年限为 5.72 年，则

$$\text{理论成新率} = \text{年限成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

$$=5.72/(0.28+5.72) \times 100\%$$

$$=95\%(\text{取整})。$$

通过估值人员现场观察并咨询该公司的电子设备维护人员，该台电脑外观良好，设备使用及维护保养状况较好，估值人员认为该设备实际成新率与理论成新率基本一致，则以理论成新率作为该套设备的综合成新率，由此确定该台电脑的综合成新率为95%。

(4) 电脑估值结果=重置成本×成新率

$$=5,214.00 \text{ 元} \times 95\%$$

$$=4,953.00 \text{ 元}(\text{取整})。$$

(三) 无形资产的估值

无形资产——其他无形资产包括防火墙及操作系统、HP 服务器及软件、OA 系统、合同计价部软件、明源软件、ORACLE 数据库、地产中心数据库、用友 NC 软件，核实了其他无形资产账面价值的构成和计价依据、摊销情况，收集无形资产的权属证明材料；经分析后以估值基准日立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认后的账面值确定估值结果。

三、关于负债的估值

具体包括应付账款、预收账款、应交税费、应付职工薪酬、应付利息、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款。估值人员根据企业提供的各项目申报表，对账面值进行了核实，同时对截至现场清查日负债的支付情况进行了调查核实，获取相关合同或协议，本次估值以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定估值结果。

四、资产基础法的估值结果如下：

单位：人民币元

序号	项目	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
1	流动资产	396,294,695.05	2,108,245,756.73	1,711,951,061.68	431.99
2	非流动资产	201,806,944.41	1,127,300,426.55	925,493,482.14	458.60
3	其中：可供出售金融资产净额	0.00	0.00	0.00	
4	持有至到期投资净额	0.00	0.00	0.00	
5	长期应收款净额	0.00	0.00	0.00	

6	长期股权投资净额	5,000,000.00	9,021,203.81	4,021,203.81	80.42
7	投资性房地产净额	0.00	0.00	0.00	
8	固定资产净额	194,760,892.67	1,116,233,171.00	921,472,278.33	473.13
9	在建工程净额	0.00	0.00	0.00	
10	工程物质净额	0.00	0.00	0.00	
11	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	
12	生产性生物资产净额	0.00	0.00	0.00	
13	油气资产净额	0.00	0.00	0.00	
14	无形资产净额	2,046,051.74	2,046,051.74	0.00	0.00
15	开发支出	0.00	0.00	0.00	
16	商誉净额	0.00	0.00	0.00	
17	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
18	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	
19	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
20	资产总计	598,101,639.46	3,235,546,183.28	2,637,444,543.82	440.97
21	流动负债	1,134,915,246.53	1,134,915,246.53	0.00	0.00
22	非流动负债	310,000,000.00	310,000,000.00	0.00	0.00
23	负债总计	1,444,915,246.53	1,444,915,246.53	0.00	0.00
24	股东权益	-846,813,607.07	1,790,630,936.75	2,637,444,543.82	311.46

第六部分 估值结论及其分析

一、估值结果

本次估值报告的估值结论系基于估值对象按委托方提供的开发、销售、税务规划、项目决算方案为基础进行测算，不考虑未来开发、销售、税务规划、项目决算方案变更等对估值的影响，估值基准日后估值对象的开发销售方案、项目周边环境、产品的市场环境、企业经营的内外因素、税务和土地政策均可能发生一定的变化，并对估值对象价值产生影响。虽然本次估值是基于谨慎原则选取确定相关参数，并考虑了未来实际情况不能完全按照估值对象预期实施的风险，但如果估值对象不能结合实际情况进行相应的积极调整，对估值对象的开发进度、产品销售、成本控制、税务规划、土地政策等经营活动将会造成一定的影响，也会对估值结果造成相应的影响。

本公司采用了资产基础法对广信江湾新城股东全部权益价值进行了估值，广信江湾新城经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）确认后的股东全部权益价值（净资产）账面值为人民币-846,813,607.07元，在满足本报告中全部假设和前提、限制条件的基础上，经估值后其股东全部权益价值（净资产）估值为人民币1,790,630,936.75元（大写人民币壹拾柒亿玖仟零陆拾叁万零玖佰叁拾陆元柒角五分），增值2,637,444,543.82元，增值率311.46%。

单位：人民币元

序号	项目	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
1	流动资产	396,294,695.05	2,108,245,756.73	1,711,951,061.68	431.99
2	非流动资产	201,806,944.41	1,127,300,426.55	925,493,482.14	458.60
3	其中：可供出售金融资产净额	0.00	0.00	0.00	
4	持有至到期投资净额	0.00	0.00	0.00	
5	长期应收款净额	0.00	0.00	0.00	
6	长期股权投资净额	5,000,000.00	9,021,203.81	4,021,203.81	80.42
7	投资性房地产净额	0.00	0.00	0.00	
8	固定资产净额	194,760,892.67	1,116,233,171.00	921,472,278.33	473.13
9	在建工程净额	0.00	0.00	0.00	
10	工程物质净额	0.00	0.00	0.00	
11	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	
12	生产性生物资产净额	0.00	0.00	0.00	
13	油气资产净额	0.00	0.00	0.00	
14	无形资产净额	2,046,051.74	2,046,051.74	0.00	0.00

15	开发支出	0.00	0.00	0.00	
16	商誉净额	0.00	0.00	0.00	
17	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
18	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	
19	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
20	资产总计	598,101,639.46	3,235,546,183.28	2,637,444,543.82	440.97
21	流动负债	1,134,915,246.53	1,134,915,246.53	0.00	0.00
22	非流动负债	310,000,000.00	310,000,000.00	0.00	0.00
23	负债总计	1,444,915,246.53	1,444,915,246.53	0.00	0.00
24	股东权益	-846,813,607.07	1,790,630,936.75	2,637,444,543.82	311.46

二、增减值分析

1. 存货增值 1,711,951,061.68 元,主要系近年来当地房地产市场价格有大幅度上涨;项目地块于上世纪 8、90 年代取得,当前周边地价水平较原取得地价上涨所致。

2. 长期股权投资增值 4,021,203.81 元,系对子公司广东江湾新城物业管理有限公司采用资产基础法经整体估值后净资产再乘以广信江湾新城对广东江湾新城物业管理有限公司所占股权比例后的价值高于母公司长期股权投资账面价值造成。

3. 固定资产增值 921,472,278.33 元,其中:房屋建筑物估值增值 925,313,130.66 元,增值率 493.54%,原因系估值对象账目值仅为项目当初建设成本摊余价值,估值对象建于上世纪 8、90 年代,项目建成时间早、建设成本低。而估值结果为房地合一价,包含了房地产建设成本和利润,是目前房地产公开市场价格,广州房地产经历 20 多年的发展,估值对象所在区域类似房地产价格水平目前均在 3 万元每建筑面积以上,价格上涨厉害,同时会计折旧年限快于估值年限所致;设备类减值 3,840,852.33 元,系机器设备一中区设备并入固定资产一中区房屋估值,设备使用过程中的自然磨损老化及淘汰、评估耐用年限和会计折旧年限的差异等几项原因对抵产生。

三、风险提示

1. 本估值机构未对委托方和被估值单位提供的项目审批、设计、项目总评、营业执照、权证、会计凭证、预算资料、合同单据、投资模型、开发成本、销售合同、税收规划、土地政策、项目决算方案等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查,亦不会对上述资料的真实性负责。

2. 除非特别说明,本估值报告中的投资价值以目标单位对有关资产拥有完全的权利为基础,未考虑由于目标单位可能尚未支付某些费用所形成的相关债务。

3. 对目标单位存在的可能影响资产估值的瑕疵事项及期后事项，在企业委托时未作特殊说明而估值人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本估值机构及估值人员不承担相关责任。

4. 本报告中的有关广信江湾新城等描述性的文字均摘自广信江湾新城提供给估值人员的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作估值机构与估值人员对其有关情况的认同或宣传报道，本估值机构不承担因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

5. 本次估值是根据委托方提供的项目开发规划来进行估值的，拟开发的物业类型、档次、建筑面积、可销售面积、销售计划、开发成本、开发计划、税务规划、土地政策等相关估值数据和指标的选取也来源于委托方提供的项目开发规划体系，同时结合了委托方的品牌、实力在该房地产项目中的影响，并以此为假设前提进行估值，若未来实际开发情况发生变化，应以实际开发情况对估值结论进行调整。

6. 本次估值未考虑广信江湾新城未来经营过程中可能存在的合同、项目规划、设计、销售、项目交付、周边基础设施配套、项目审批、税务和土地政策等出现变更或调整情况可能对估值结果造成的影响。

7. 本次申报的估值范围是经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）确认后并经委托方和目标单位申报的账面资产、负债，未考虑会计、审计计税基础与税务机关认定的计税基础之间的差异对本次估值可能造成的影响。

8. 截至估值基准日 2017 年 2 月 28 日，广信江湾新城存在的资产抵押及担保事项如下：

抵押人	抵押物	抵押类别	抵押权人
广信江湾新城	越秀区沿江中路 298 号西区土地：穗府国用（2003）第 182 号；一次抵押。	存货	中国民生银行股份有限公司广州分行
	房产：越秀区沿江中路 298 号中区 25 套房产；一次抵押。	固定资产	电白农村信用合作联社陈村信用社
	房产：越秀区沿江中路 298 号中区 94 套房产、B 幢 239 套房产、裙楼首层夹层至第四层 4 套房产、车库夹层至第五层 244 套房产，合计 581 套房产；一次抵押。	存货、固定资产	中国工商银行股份有限公司广州花城支行

估值人员亦未考虑上述抵押与担保事项可能对本次估值的影响。

9. 本估值结论未考虑流动性对估值结果的影响。

10. 本估值结论未考虑少数股权溢（折）价对估值结果的影响。

11. 本报告仅供委托方根据国家法律、法规规定为实现本次目的相关的经济行为需要而使用本报告，无其他估值报告使用者。

四、估值报告使用限制

1. 本估值报告只能用于估值报告载明的估值目的和用途使用。

2. 本估值报告只能由估值报告载明的估值报告使用者使用。

3. 未征得本机构同意，本估值报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4. 本估值报告有效期为自本估值报告基准日起不超过一年，房地产市场状况变化较大时不超过半年。

5. 资产估值结论不应该被认为是对估值对象可实现价格的保证。

6. 当政策调整对估值结论产生重大影响时，应当重新确定估值基准日进行估值。

7. 本次估值结论是反映估值对象在本次估值目的下价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对估值结果的影响，同时，本估值报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及估值中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，估值结论一般会失效。估值机构不承担由于这些条件的变化而导致估值结果失效的相关法律责任。

五、估值报告日期

本次估值报告日为 2017 年 4 月 28 日。

(本估值报告报告号为: 闽中兴估字(2017)第 029 号, 估值为人民币 1,790,630,936.75 元(大写人民币壹拾柒亿玖仟零陆拾叁万零玖佰叁拾陆元柒角五分))。

估值机构: 福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

估值项目负责人:

宋永忠



二〇一七年四月二十八日