

上海东洲资产评估有限公司
关于
上海证券交易所《关于对云南城投置业股份有限公司重大资产购买预案信息披露的问询函》的回复

上海证券交易所：

云南城投置业股份有限公司（以下简称“云南城投”、“上市公司”或“公司”）于 2017 年 4 月 18 日披露了《云南城投置业股份有限公司重大资产购买预案》（以下简称“重组预案”），并于 2017 年 4 月 28 日收到贵部下发的《关于对云南城投置业股份有限公司重大资产购买预案信息披露的问询函》（上证公函[2017]0472 号），现根据问询函所涉问题进行说明、解释和回复，具体内容如下：

如无特别说明，本回复的词语或简称与重组预案“释义”中所定义的词语或简称具有相同的含义。

4、预案披露，本次交易标的选取的评估方法是资产基础法，其主要资产存货和投资性房地产以假设开发法和收益法进行评估。请公司：（1）结合标的资产的经营业态、地理位置和项目定位等补充披露各个标的资产存货和投资性房地产评估时的主要参数，例如销售房产的每平方米售价、持有物业的租金水平等；（2）结合目前房地产行业的政策环境、市场环境和可比交易情况，补充披露本次评估中主要参数选取的合理性和可比性，说明本次交易评估作价的公允性。请财务顾问和评估师发表意见。

回复：

（1）结合标的资产的经营业态、地理位置和项目定位等补充披露各个标的资产存货和投资性房地产评估时采用的主要参数，例如销售房产的预计每平方米售价、持有物业的租金水平等；

一、各个标的的地理位置、经营业态和项目定位情况

1、台州置业

(1)经营业态

台州银泰城项目具体开发项目包括普通住宅(含车库、库房)和商业、车库、写字楼(非普通住宅)两部分。

(2)地理位置和项目定位

台州银泰城项目地处台州商贸核心区，是台州市政府“商贸核心区”首发项目，北距市政府 3.5 公里，南离路桥区 3.5 公里，56 万平方米容积为台州规模最大综合体。

台州银泰城项目规划有购物中心、商业街、住宅、SOHO 等多种业态，是集购物、居住、办公、餐饮娱乐和主题公园于一体的超大型城市综合体。

(3)预计的销售价格

普通住宅(含车库、库房):

根据被评估单位提供的预售价格及未来销售价格的定价策略，综合确定车库不含税销售均价确定为 6.60 万元/个；车房不含税销售均价确定为 1.22 万元/个。

商业、车库、写字楼(非普通住宅):

根据被评估单位提供的预售价格、未来销售价格的定价策略及估价人员在项目周边市场调查，采用市场比较法综合确定未来不含税销售价格，商铺不含税销售均价为 1.32 万元/平方米；办公(公寓)不含税销售均价为 0.62 万元/平方米；根据被评估单位前期的销售情况及未来销售定价策略综合确定车库不含税销售均价为 6.70 万元/个。

2、哈尔滨银旗

(1)经营业态

哈尔滨银泰城项目具体开发项目包括购物中心、住宅、商业街、地下商业、地下一层停车场、地下二层人防兼停车场。

(2)地理位置和项目定位

哈尔滨银泰城项目位于哈尔滨市群力大道-丽江路-群力北路-水系围合区域，地处整个群力新区核心区域，紧邻群力两大主干线，群力大道及丽江路，未来可辐射整个群力新区。预计是哈尔滨群力地区品质高，体量最大，业态组合最丰富的时尚潮流核心地。

(3)预计销售价格的确定

根据被评估单位提供的预售价格、未来销售价格的定价策略及估价人员在项目周边市场调查，采用市场比较法综合确定未来不含税销售价格，住宅不含税销售均价为 0.71 万元/平方米；商业街不含税销售均价为 1.34 万元/平方米；地下车位不含税销售均价为 17.05 万元/个；评估人员根据被评估单位未来销售价格的定价策略地下二层车位不含税销售均价为 14.29 万元/个。

(4)自持物业

A.首年租金的确定

年收入=商铺日租金收入×租赁面积×收益年期×365= 2,357.00 万元

经统计该房屋建筑物的首年收入为 2,357.00 万元。

B.空置率的确定

根据该商场实际租赁情况和周边商业租赁情况，估价人员与被评估单位商管人员核实确认未来经营年度的房屋空置率均保持在 2.00%左右，则本次评估未来房屋空置率按照 2.00%预测考虑。

3、宁波银泰

(1)经营业态

宁波东部新城项目具体开发项目包括销售物业和自持商业，销售物业包含：普通住宅（含车库、库房）、车库、写字楼（非普通住宅）几部分；自持商业包含自持的大商业-银泰百货。

(2)地理位置和项目定位

宁波东部新城银泰城位于宁波市河清南路与百丈东路交叉口，东临福庆路，南临百丈路，西临河清路，北临中山路。项目以“城市中心的奥特莱斯”为主题，集奢侈品、轻奢名品折扣、快时尚主力店、特色餐饮、休闲娱乐、体验配套以及 IMAX 影院于一体的全业态商业综合体。

(3)预计销售价格的确定

D3-6 公寓、D3-6 公寓底商、D3-5 住宅、D3-5 住宅底商、D3-2 商业、D3-3 商业、D3-4 写字楼、D3-4 写字楼底商、销售车库自持车库。

未销售价格的确定

根据被评估单位提供的预售价格及未来销售价格的定价策略，综合确定各业态售价如下表：

序号	项目名称	物业类型	市场售价（不含税）
1	宁波东部新城银泰城项目	D3-6 公寓	0.00
2	宁波东部新城银泰城项目	D3-6 公寓底商	2.71
3	宁波东部新城银泰城项目	D3-5 住宅	1.71
4	宁波东部新城银泰城项目	D3-5 住宅底商	2.71
5	宁波东部新城银泰城项目	D3-2 商业	2.71
6	宁波东部新城银泰城项目	D3-3 商业	2.71
7	宁波东部新城银泰城项目	D3-4 写字楼	1.43
8	宁波东部新城银泰城项目	D3-4 写字楼底商	2.71
9	宁波东部新城银泰城项目	有产权车库	14.29
10	宁波东部新城银泰城项目	人防车库	13.33

（4）自持物业

A.首年租金的确定

统计出整栋商业地产的首年租金：年收入=商铺月租金收入×租赁面积×收益年期×12=2,925.81 万元

经统计该房屋建筑物的首年收入为 2,925.81 万元。

B.空置率的确定

根据该商场实际租赁情况和周边商业租赁情况，估价人员与被评估单位商管人员核实确认未来经营年度的房屋空置率均保持在 2.00%左右，则本次评估未来房屋空置率按照 2.00%预测考虑。

4、台州商业

（1）经营业态

台州商业拥有的自持购物中心涵盖服装、餐饮、快消、配套、主力店五大业态，于 2016 年 12 月 30 日开业，建筑面积 232,468.03 平方米，可出租面积 80,228.00 平方米，不可出租面积 152,240.03 平方米（公共区域、走廊、消防通道、中庭、中空、电梯、货梯、设备间、地下停车位、隔墙、柱子）。

（2）地理位置和项目定位

台州商业的自持物业位于台州市商贸核心区，中心大道以西与洪家北环线交叉口西南角，是台州目前品质最高，体量最大，业态组合最丰富的时尚潮流核心地。

（3）自持物业

A.首年租金的确定

年收入=商铺日租金收入×租赁面积×收益年期×365+保证金利息收入
= 5,532.30 万元

经统计该房屋建筑物的首年收入为 5,532.30 万元。

B.空置率的确定

根据该商场实际租赁情况和周边商业租赁情况，本次评估该商业房屋空置率按照 2.00%预测考虑。

5、杭州理想

(1) 经营业态

开发产品主要为理想银泰城一期项目。包括公寓、底商、写字楼（SOHO）、酒店、地下车位、自持商业。

(2) 地理位置和项目定位

位于杭州市余杭区临平新城，踞世纪大道与迎宾路交汇处的地铁 1 号线临平首站地块，坐拥临平新城中央商务区。

(3) 房产预计销售价格

根据被评估单位提供的预售价格、未来销售价格的定价策略及估价人员在项目周边市场调查，采用市场比较法综合确定未来不含税销售价格，写字楼不含税销售均价为 1.28 万元/平方米；公寓不含税销售均价为 1.22 万元/平方米；评估人员查询待估房产周边地区无待出售的五星级酒店，但是，该地区有出售的高档酒店式公寓，销售价格在 3 万至 5 万之间，考虑待估酒店建筑规模较大，市场流通性较差，确定酒店的不含税销售均价为 2.00 万元/平方米发；车位不含税销售均价为 14.29 万元/个；子母车位不含税销售均价为 21.9 万元/个。

(4) 自持物业

A.首年租金的确定

该自持商业首年不含税收入=小商铺收入+主力店收入
=5,951.00 万元

B.空置率的确定

根据该商场实际租赁情况和周边商业租赁情况，估价人员与被评估单位商管人员核实确认未来经营年度的房屋空置率均保持在 3.00%左右，则本次评估未来房屋空置率按照 3.00%预测考虑。

6、杭州西溪

(1) 经营业态

杭州西溪银泰城项目具体开发项目包括写字楼、商铺、商业街、自持大商业、车位。

(2) 地理位置和项目定位

西溪银泰城位于杭州市西湖区文一西路与崇仁路交叉口北 200 米（双龙路与崇仁路交汇处），紧邻地铁 5 号线浙大紫金港站（地铁口直通西溪银泰城）。西临余杭塘河南，北靠浙大紫金港，东临绿城西溪诚园，南面杭州西溪湿地公园。

(3) 预计销售价格

根据被评估单位提供的预售价格、未来销售价格的定价策略及估价人员在项目周边市场调查，采用市场比较法综合确定未来不含税销售价格，综合确定 1 号写字楼不含税销售均价为 1.62 万元/平方米；2 号写字楼不含税销售均价为 1.62 万元/平方米；3 号写字楼不含税销售均价为 1.62 万元/平方米；4 号写字楼不含税销售均价为 1.62 万元/平方米；5 号楼商业街不含税销售均价为 3.33 万元/平方米；6 号楼商业街不含税销售均价为 3.33 万元/平方米；1-4 号楼底商不含税销售均价为 3.33 万元/平方米；车位不含税销售均价为 17.14 万元/个。

(4) 自持物业

A. 首年租金的确定

楼层	租赁面积 (㎡)	主力店面积	主力店租金单价	主力店租金收益	零售面积	零售租金单价	零售租金收益	零售出租率	2018年楼层合计
									租金收入分解(万元)
1F	12600.93	7660.63	28.00	193.05	4940.30	260.00	1156.03	97.66%	1321.99
2F	10767.12	6001.01	32.00	172.83	4766.11	210.00	900.79	99.73%	1071.22
3F	13841.47	9750.83	98.00	860.02	4090.64	180.00	662.68	89.13%	1450.71
4F	8685.81	3000.67	80.00	216.05	5685.14	140.00	716.33	95.46%	899.85
BF	13303.02	7300.00	40.00	262.80	6003.02	220.00	1188.60	98.56%	1434.23
合计	59198.35	33713.14		1704.75	25485.21		4624.43		6178.00

通过以上统计表数据计算，该自持商业首年不含税收入为 6,178.00 万元。

B. 空置率的确定

根据该商场实际租赁情况和周边商业租赁情况，估价人员与被评估单位商管人员核实确认未来经营年度的房屋空置率均保持在 3.00%左右，则本次评估未来房屋空置率按照 3.00%预测考虑。

7、黑龙江银泰

(1) 经营业态

黑龙江银泰城项目一期占地 5.2 万平米，总建筑面积为 26.5 万平米，地上约 19 万平米，地下约 7.5 万平米。由 6.3 万平米室内商业街，7 万平米住宅和 5.7 万平米 SOHO 组成。

(2) 地理位置和项目定位

黑龙江银泰城项目位于群力新区群力大道与丽江路交汇处。

(3) 预计销售收入的确定

未销售价格确定

根据被评估单位提供的预售价格及未来销售价格的定价策略，综合确定各业态售价如下表：

序号	项目名称	物业类型	计量单位	未预售销售单价（不含税）
1	哈尔滨银泰城	住宅	平方米	0.71
2	哈尔滨银泰城	商铺	平方米	1.34
3	哈尔滨银泰城	公寓	平方米	0.76
3	哈尔滨银泰城	车位	个	17.05

8、淄博银泰

(1) 经营业态概述

淄博名尚银泰项目总建设规模 256,891.94 平方米，其中：自持商业为 246,828.46 平方米，涵盖服装、餐饮、快消、配套、主力店五大业态；对外销售商铺为 10,063.48 平方米。

(2) 地理位置和项目定位

淄博名尚银泰城项目位于淄博高新区鲁泰大道以北、西六路以东。是淄博市第一家城市综合体，鲁中地区最大体量的购物中心。

未售房源含税销售均价=1,111,800.00/6,728.62=19,450.00 元/平方米

未售房源不含税销售均价=19,450.00/1.05=18,500.00 元/平方米

(4) 自持物业

A.首年租金的确定

不含税年收入=商铺日租金收入×租赁面积×收益年期×365+保证金利息收入=8,491.26 万元

经统计该房屋建筑物的首年不含税收入为 8,491.26 万元。

B.空置率的确定

根据该商场实际租赁情况和周边商业租赁情况，估价人员与被评估单位商管人员核实确认未来经营年度的房屋空置率均保持在 0.04%左右，则本次评估未来房屋空置率按照 0.04%预测考虑。

二、标的资产存货和投资性房地产评估时采用的主要参数确定情况

1、销售物业售价确定

此次收购涉及销售物业的有 7 家公司

（1）销售物业各业态售价如下表：

序号	单位	项目地点	业态	1231 售价（不含税）
1	台州银泰置业有限公司	台州	商铺(万元/平方米)	1.32
			办公（公寓）(万元/平方米)	0.62
			住宅(万元/平方米)	已全部销售
			车库(万元/个)	6.60
			车房(万元/个)	1.22
2	宁波银泰置业有限公司	宁波	D3-6 公寓(万元/平方米)	已全部销售
			D3-6 公寓底商(万元/平方米)	2.71
			D3-5 住宅(万元/平方米)	1.71
			D3-5 住宅底商(万元/平方米)	2.71
			D3-2 商业(万元/平方米)	2.71
			D3-3 商业(万元/平方米)	2.71
			D3-4 写字楼(万元/平方米)	1.43
			D3-4 写字楼底商(万元/平方米)	2.71
			车位(万元/个)	14.29
3	杭州理想银泰有限公司	杭州	人防车位(万元/个)	13.33
			底商(万元/平方米)	2.86
			写字楼（SOHO）(万元/平方米)	1.28
			公寓(万元/平方米)	1.22
			住宅(万元/平方米)	1.43
			酒店(万元/平方米)	2.00
			车位(万元/个)	14.29
4	杭州西溪银盛置业有限公司	杭州	子母车位(万元/个)	21.90
			1-4 号写字楼(万元/平方米)	1.62
			商业街(万元/平方米)	3.33
			1-4 号楼底商(万元/平方米)	3.33
			车位(万元/个)	17.14
5	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	哈尔滨	住宅(万元/平方米)	0.71
			商业街(万元/平方米)	1.34

			地下一层停车场(万元/个)	17.05
			地下二层人防停车场(万元/个)	14.29
6	黑龙江银泰置业	哈尔滨	住宅(万元/平方米)	0.71
			商铺(万元/平方米)	1.34
			公寓(万元/平方米)	0.76
			车位(万元/个)	17.05
7	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	淄博	商铺(万元/平方米)	1.59

（2）销售售价及估值的确定

销售物业基准日售价采用市场法确定，依据基准日当地市场交易价格，通过对区位因素，实物状况，权益状况与标的公司各项因素调整确定售价。根据地区和业态的不同考虑去化周期通过折现来确定最终的估值。本次估值考虑到新一期房地产政策调控，预测期房价均按照基准日房价确定。

2、自持物业租金水平

（1）自持物业分为已开业自持商业和未开业自持商业租金水平。

- ① 已开业的自持物业首年租金依据所有的商铺租赁协议，租金价格及保证金利息之和确定租金收入，且为招商需要考虑免租期，计算出首年租金。

序号	单位	项目地点	开业时间	首年租金（元/天•M2）
1	台州银泰商业有限公司	台州	2016/12/30	1.89
2	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	淄博	2014/9/30	2.01

- ② 未开业的自持商业首年租金依据银泰集团的招商计划，考虑适当的免租期，计算出未开业的自持商业的开业首年租金。

序号	单位	项目地点	开业时间	首年租金（元/天•M2）
1	宁波银泰置业有限公司	宁波	2017/7/1	1.86
2	杭州理想银泰有限公司	杭州	2018/1/1	2.81
3	杭州西溪银盛置业有限公司	杭州	2018/1/1	2.86
4	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	哈尔滨	2018/1/1	0.60

（2）与市场租金数据比较

2016 各城市购物中心租金水平 (<http://www.soupu.com/news/666876>)

一线城市	根据以上一线城市购物中心租金水平，可以得出： 城市的平均水平一般在 600-900 元/m ² /月； 首层租金在 1500-3000 元/m ² /月
二线城市	根据以上二线城市购物中心租金水平，可以得出： 中心区域租金水平在 600-800 元/m ² /月； 次级商圈租金水平在 150-350 元/m ² /月
三线城市	根据以上三线城市购物中心租金水平，可以得出： 城市的县城商业租金水平在 20-100 元/m ² /月； 强三线城市商业租金水平 300 ~ 800 元/m ² /月 强三线城市商业首层租金水平 1000 元/m ² /月

由于银泰在浙江地区已有商场的成功及品牌效应，浙江省标的公司银泰中心的租金相对别的地区要高，免租力度相对其他地区也要小，故浙江省标的公司银泰中心的租金较其他标的公司在各地银泰中心的租金要高。考虑打造商圈及免租期的影响，各地银泰购物中心均低于市场平均租金水平是合理的。

（3）自持商业其他参数选取

- ① 空置率选取依据租赁合同统计出租面积与实际可出租面积之比，计算出空置率
- ② 管理费用选取参照同行业上市公司，以及参考银泰置地集团以往的费用综合确定本次管理费用为 5%
- ③ 维保费选取依据银泰集团以前年度财务数据测算出维保费每平方米值
- ④ 土地使用税依据各个地方土地使用税缴纳文件，按文件测算土地使用税。

三、补充披露情况

本次交易的 8 家标的公司的存货和投资性房地产评估时采用的主要参数在重大资产购买预案“第六节 交易标的的预评估情况 四、资产基础法预估情况及预估结果（二）资产基础法评估情况”中进行了补充披露。

（2）结合目前房地产行业的政策环境、市场环境和可比交易情况，补充披露本次评估中主要参数选取的合理性和可比性，说明本次交易评估作价的公允性。请财务顾问和评估师发表意见。

回复：由于受到各地政府关于购买房屋限购的影响，以及国家为了防止房地产行情的泡沫经济，采取措施抑制房地产市场的高价格飙升，因此造成房地产市场的价格变动得到了一定的控制。

在本次评估中，针对不同的标的公司、不同的业态，其市场情况是不同，为了完整体现标资产的市场行情，我们将不同标的公司所对应的市场可比案例列示如下：

一、标的公司选取的主要参数和可比案例情况如下：

1、台州置业

（1）参数的选取

普通住宅			
已销售（不含税均价）		未销售（不含税均价）	
住宅	0.79 万元/平方米	住宅	—
车库	6.94 万元/个	车库	6.60 万元/个
车房	1.29 万元/个	车房	1.22 万元/个

截止评估基准日，台州置业项目住宅已全部销售完毕。

非普通住宅			
已销售（不含税均价）		未销售（不含税均价）	
商铺	1.32 万元/平方米	商铺	1.32 万元/平方米
办公（公寓）	0.62 万元/个	办公（公寓）	0.62 万元/个
车库	6.94 万元/个	车库	6.70 万元/个

（2）参数对比情况和修正情况

将房地产状况分为三大类，为区位状况、实物状况和权益状况，根据委估对象与可比案例的实际差异，分别进行分析比对，并打分计算。本次选择与委估资产同一地区的建筑物 A、B、C 三宗交易实例作为比较实例。

____ 商铺：

比较因素条件说明表

比较因素		估价对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落		椒江区中心大道西侧、洪家北环线南侧	经济开发区中心大道西侧，市府大道北侧	台州市椒江区开发大道 799 号	椒江区白云山西路以西
房地产单价		待估	12,900	13,900	14,000
房地产用途		商铺	商铺	商铺	住宅
交易情况		待估	挂牌	挂牌	挂牌
打分系数		100	99	99	99
市场状况		16/12/31	2017/3/15	2017/3/15	2017/3/15
市场指数		100	100	100	100
区 位 状 况	聚集程度	椒江区中心大道西侧、洪家北环线南侧	经济开发区中心大道西侧，市府大道北侧	台州市椒江区开发大道 799 号	椒江区白云山西路以西
	打分系数	100	100	100	100
	交通条件	多公交	多公交	多公交	多公交
	打分系数	100	100	100	100
	市政配套	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	底商	底商	底商	底商
	打分系数	100	100	100	100
	楼层朝向	整体	整体	整体	整体
实 物 状 况	打分系数	100	100	100	100
	建筑规模	40-150	122	161	63
	打分系数	100	100	100	100
	建筑结构	框架结构	框架结构	框架结构	框架结构
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	打分系数	100	100	100	100
	完损程度	新住宅小区，完损程度较好	新住宅小区，完损程度较好	新住宅小区，完损程度较好	新住宅小区，完损程度较好
	打分系数	100	100	100	100
权 益 状 况	层高布局	层高 4 米，标准	层高 4 米，标准	层高 4.8 米	层高 4.8 米
	打分系数	100	100	98	98
	权利归属	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	自行管理、标准	自行管理、标准	自行管理、标准	自行管理、标准
	打分系数	100	100	100	100
	其他特殊	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况
	打分系数	100	100	100	100
	打分系数	100	100	100	100

经过上述计算，待估商铺不含税销售均价为 1.32 万元/平方米。

公寓写字楼：

比较因素条件说明表

比较因素		估价对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落		椒江区中心大道西侧、洪家北环线南侧	台州市椒江区广场中路 6 号	台州椒江区爱华路 18 号	台州市中心大道西侧，四号路北侧
房地产单价		待估	7,500	5,900	8,400
房地产用途		办公（公寓）	办公（公寓）	办公（公寓）	办公（公寓）
交易情况		待估	挂牌	挂牌	挂牌

	打分系数	100	99	99	99
	市场状况	16/12/31	2017/3/15	2017/3/15	2017/3/15
	市场指数	100	100	100	100
区位状况	聚集程度	椒江区中心大道西侧、洪家北环线南侧	台州市椒江区广场中路6号	台州椒江区爱华路18号	台州市中心大道西侧，四号路北侧
	打分系数	100	100	100	100
	交通条件	多公交	多公交	多公交	多公交
	打分系数	100	100	100	100
	市政配套	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	办公（公寓）	办公（公寓）	办公（公寓）	办公（公寓）
	打分系数	100	100	100	100
	楼层朝向	整体	整体	整体	整体
实物状况	打分系数	100	100	100	100
	建筑规模	47880.62	180	512	248
	打分系数	100	108	108	108
	建筑结构	框架结构	框架结构	框架结构	框架结构
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	简装修	精装修	精装修	精装修
	打分系数	100	103	103	103
	完损程度	新建，完损程度较好	新建，完损程度较好	新建，完损程度较好	新建，完损程度较好
	打分系数	100	100	100	100
权益状况	层高布局	层高4米，标准	层高4.5米	层高4.5米	层高4米，标准
	打分系数	100	101	101	100
	权利归属	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	自行管理、标准	自行管理、标准	自行管理、标准	自行管理、标准
	打分系数	100	100	100	100
	其他特殊	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况
	打分系数	100	100	100	100

2、哈尔滨银旗

（1）选取的参数

已销售（不含税均价）		未销售（不含税均价）	
住宅	0.68 万元/平方米	住宅	0.71 万元/平方米
商业街	—	商业街	1.34 万元/平方米
地下车位	—	地下车位	17.05 万元/平方米
地下二层车位	—	地下二层车位	14.29 万元/平方米

截止评估基准日，该项目住宅开始销售，其他业态均未开始销售。

（2）参数对比情况和修正情况

住宅：

比较因素条件说明表

比较因素	估价对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落	哈尔滨市群力新区群力大道与丽江路交汇处	群力大道与朗江路交汇处	顾新街411号（职工街与顾新街交汇处）	道里区丽江路与工农大街交汇处西行200
房地产单价	待估	7,500	7,500	7,180
房地产用途	住宅	住宅	住宅	住宅
交易情况	待估	成交	成交	成交
打分系数	100	100	100	100

市场状况		16/12/31	2017/2/15	2017/2/1	2017/2/1
市场指数		100	100	100	100
区 位 状 况	聚集程度	哈尔滨市群力新区 群力大道与丽江路 交汇处	群力大道与朗江路 交汇处	顾新街 411 号（职 工街与顾新街交汇 处）	道里区丽江路与工 农大街交汇处西行 200
	打分系数	100	100	100	100
	交通条件	紧邻地铁 3 号线， 多公交	紧邻地铁 3 号线， 多公交	多公交	紧邻地铁 3 号线， 多公交
	打分系数	100	100	98	100
	市政配套	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	高档住宅小区	高档住宅小区	高档住宅小区	高档住宅小区
	打分系数	100	100	100	100
	楼层朝向	整体	整体	整体	整体
	打分系数	100	100	100	100
实 物 状 况	建筑规模	2320000 平方米	1481500 平方米	187000 平方米	174845 平方米
	打分系数	100	100	100	98
	建筑结构	框架结构	框架结构	框架结构	框架结构
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	打分系数	100	100	100	100
	完损程度	新住宅小区，完损 程度较好	新住宅小区，完损 程度较好	新住宅小区，完损 程度较好	新住宅小区，完损 程度较好
	打分系数	100	100	100	100
权 益 状 况	层高布局	层高 4.25 米，标准	层高 4.25 米，标准	层高 4.25 米，标准	层高 4.25 米，标准
	打分系数	100	100	100	100
	权利归属	自主完整产权，标 准	自主完整产权，标 准	自主完整产权，标 准	自主完整产权，标 准
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	自行管理、标准	自行管理、标准	自行管理、标准	自行管理、标准
	打分系数	100	100	100	100
	其他特殊	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况
	打分系数	100	100	100	100

商业街：

比较因素条件说明表

比较因素		估价对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落		哈尔滨市群力新区群力 大道与丽江路交汇处	公滨路与香福路交 汇处东南	经纬街红专街口	哈尔滨江北大学城 学院路
房地产单价		待估	15,000	12,600	15,600
房地产用途		商铺	商铺	商铺	商铺
交易情况		待估	成交	成交	成交
打分系数		100	100	100	100
市场状况		16/12/31	2016/10/17	2017/2/1	2017/2/1
市场指数		100	100	100	100
区 位 状 况	聚集程度	哈尔滨市群力新区 群力大道与丽江路 交汇处	公滨路与香福路交 汇处东南	经纬街红专街口	哈尔滨江北大学城 学院路
	打分系数	100	100	100	100
	交通条件	紧邻地铁 3 号线， 多公交	多公交	地铁在建，多公交	多公交
	打分系数	100	96	98	96
	市政配套	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	商铺	商铺	商铺	商铺
	打分系数	100	100	100	100
楼 层 朝 向	楼层朝向	整体	整体	整体	整体
	打分系数	100	100	100	100

	打分系数	100	100	100	100
	建筑规模	29257.52 平方米	198 平方米	158 平方米	30 平方米
	打分系数	100	104	104	104
	建筑结构	框架结构	框架结构	框架结构	框架结构
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	毛坯	毛坯	精装	精装
	打分系数	100	100	102	102
	完损程度	商铺，完损程度较好	商铺，完损程度较好	商铺，完损程度较好	商铺，完损程度较好
	打分系数	100	100	100	100
	层高布局	层高 4.25 米，标准	层高 4.25 米，标准	层高 4.25 米，标准	层高 4.25 米，标准
	打分系数	100	100	100	100
	权利归属	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	自行管理、标准	自行管理、标准	自行管理、标准	自行管理、标准
	打分系数	100	100	100	100
	其他特殊	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况
	打分系数	100	100	100	100

地下车位：

比较因素条件说明表

比较因素	估价对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落	哈尔滨市群力新区群力大道与丽江路交汇处	道里乡政街与埃德蒙顿路交汇处	道里群力大道与朗江路交汇处	职工街与安阳路交汇处
房地产单价	待估	160,000	150,000	183,000
房地产用途	车位	车位	车位	车位
交易情况	待估	成交	成交	成交
打分系数	100	100	100	100
市场状况	16/12/31	2017/3/13	2017/3/7	2017/2/24
市场指数	100	100	100	100
	商服繁华度	哈尔滨市群力新区群力大道与丽江路交汇处	道里群力大道与朗江路交汇处	职工街与安阳路交汇处
	打分系数	100	100	100
	交通便捷度	较便捷	较便捷	较便捷
	打分系数	100	100	100
	公共设施完善度	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准
	打分系数	100	100	100
	环境景观优劣度	一般	一般	一般
	打分系数	100	100	100
	车位类型	地下车位	地上车位	地下车位
	打分系数	100	96	100
	建筑结构	框架结构	框架结构	框架结构
	打分系数	100	100	100
	物业管理	有	有	有
	打分系数	100	100	100
	车位设施完善度	完损程度较好	完损程度较好	完损程度较好
	打分系数	100	100	100
	面积	较大	面积适中	面积适中
	打分系数	100	96	100
	新旧度	较新	较新	较新

	打分系数	100	100	100	100
--	------	-----	-----	-----	-----

3、宁波银泰

(1) 参数的选取

已销售（不含税均价）		未销售（不含税均价）	
D3-6 公寓	1.59 万元/平方米	D3-6 公寓	-
D3-6 公寓底商	2.30 万元/平方米	D3-6 公寓底商	2.71 万元/平方米
D3-5 住宅	1.76 万元/平方米	D3-5 住宅	1.71 万元/平方米
D3-5 住宅底商	2.34 万元/平方米	D3-5 住宅底商	2.71 万元/平方米
D3-2 商业	3.43 万元/平方米	D3-2 商业	2.71 万元/平方米
D3-3 商业	2.74 万元/平方米	D3-3 商业	2.71 万元/平方米
D3-4 写字楼	—	D3-4 写字楼	1.43 万元/平方米
D3-4 写字楼底商	—	D3-4 写字楼底商	2.71 万元/平方米
车库	—	车库	14.29/个
人防车位	—	人防车位	13.33/个

(2) 参数对比情况和修正情况

写字楼：

比较因素条件说明表

比较因素		估价对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落		鄞州中山东路与河清路交汇处	东部新城江澄路与惊驾路交汇处宁兴财富广场	鄞州和济街 68 号东部新城城投大厦	鄞州东部新城宁东路与河清路交汇处仙峰环合中心二期
房地产单价		待估	15,000	14,000	15,360
房地产用途		办公楼	办公楼	办公楼	办公楼
交易情况		待估	成交	成交	成交
打分系数		100	100	100	100
市场状况		16/12/31	2017/3/28	2017/2/1	2016/12/14
市场指数		100	102	102	100
区位状况	聚集程度	鄞州中山东路与河清路交汇处	东部新城江澄路与惊驾路交汇处宁兴财富广场	鄞州和济街 68 号东部新城城投大厦	鄞州东部新城宁东路与河清路交汇处仙峰环合中心二期
	打分系数	100	100	100	100
	交通条件	附近有规划地铁 5 号线，公交站点：海晏北路，有 3 路、907 路、29 路、127 路、503 路等公交线路	地铁：附近有 1 号线海晏北路站、福庆北路站；永昌公交站、三维技术公司公交站；公交：514 路公交（终点站）、518 路公交（终点站）、528 路、18 路等多条公交线路	会展中心南北大门、国际航运中心、后陈村、世纪大道宁东路口、民安路世纪大道口等多个公交站；公交 529、788、789、14、30、155、168、182、356、514、528 路等多条公交线路	地铁：距离 1 号线福庆北路站 588 米、海晏北路站 636 米；河清路中山东路口、宁波文化广场、海晏北路等多个公交站；公交 603 路、620 路、29 路、127 路、133 路、352 路、507 路、507 路夜间线、903 路等多条公交线路
	打分系数	100	102	95	102
	市政配套	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	环境优雅，闹中取静，无噪音、工业污	环境优雅，闹中取静，无噪音、工业污	环境优雅，闹中取静，无噪音、工业污	环境优雅，闹中取静，无噪音、工业污

		染等	染等	染等，环境与委估对象相似	染等，环境与委估对象相似
	打分系数	100	100	100	100
	楼层朝向	整体	整体	整体	整体
	打分系数	100	100	100	100
实 物 状 况	建筑规模	44562.71 平方米	170 平方米	1600 平方米	125 平方米
	打分系数	100	103	102	103
	建筑结构	框架结构	框架结构	框架结构	框架结构
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	公共部分精装修	公共部分精装修	公共部分精装修	公共部分精装修
	打分系数	100	100	100	100
	完损程度	新建大型综合体建筑，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好	大型综合体建筑，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好	房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好	房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好
	打分系数	100	100	100	100
	层高布局	层高 3.0 米，标准	层高 3.0 米，标准	层高 3.0 米，标准	层高 3.0 米，标准
	打分系数	100	100	100	100
权 益 状 况	权利归属	企业自有完整产权	自主完整产权	自主完整产权	自主完整产权
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	宁波绿城物业服务有限公司统一管理，4.20 元/㎡·月	雷斯顿酒店物业公司统一管理，6 元/平方米·月	外聘物业管理公司统一管理，6 元/平方米·月	宁波耐森物业管理有限公司统一管理，6.50 元/平米·月
	打分系数	100	95	95	95
	其他特殊	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况
	打分系数	100	100	100	100

底商：

比较因素条件说明表

比较因素	估价对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落	鄞州中山东路与河清路交汇处	位于高新区江南路与梅墟路的交叉口商铺	位于江东东部新城海宁街锦绣东城社区商铺	位于鄞州东部新城宁波财富中心商铺
房地产单价	待估	27,586	29,348	29,630
房地产用途	商业	商业	商业	商业
交易情况	待估	挂牌	挂牌	挂牌
打分系数	100	100	100	100
市场状况	2016/12/31	2017/2/28	2017/3/8	2017/2/19
市场指数	100	101	101	101
区 位 状 况	聚集程度	位于东部新城正中心，市政府对面，中山路与百丈路之间，东靠河清路，西临福庆路，北与市民广场和行政中心隔路相望，西北毗邻宁波市文化广场，周边航运中心、会展中心、金融中心、酒店环伺，是东部新城中心 宁波银泰城持有主题式购物公园、住宅、风情商业街和国际写字楼四大高端业态。	位于高新区江南路与梅墟路的交叉口，地铁 3 号线口，西溪湿地旁边，持有麦当劳、全季酒店、横店影视城、永辉超市等商业及休闲娱乐的成熟配套，生活便利度较好	位于江东东部新城海宁街锦绣东城社区，地铁 4 号线口，西溪湿地旁边，持有麦当劳、全季酒店、横店影视城、永辉超市等商业及休闲娱乐的成熟配套，生活便利度较好
	打分系数	100	100	101
	交通条件	附近有规划地铁 5 号线，公交站点：海晏北路，有 3 路、907 路、29 路、127 路、503 路等公交线路	地铁：附近有地铁 1 号线；九胜桥等 3 个公交车站：假日 13 线、J13、356 路、382 路等公交线路	地铁：附近有地铁 1 号线；文二路口站、下宁巷站、新乌篷桥站，有多条公交线路：10 路、13 路、19 路、23 路、41 路、82 路、86 路、197 路、199 路、211 路、264 路、266 路等
	打分系数	100	101	101
	市政配套	学校：宁波第二机关幼儿园分园、卓越国际幼儿园新城第一实验小学、鄞州中学、效实中学（规划）；商业配套：酒店：太平洋酒店、泛太平洋、雷迪森、嘉裕、四季等 8 大 5 星级酒店，香港利苑酒家，台	周边配套有：商业办公酒店综合体、学校、医院、金融机构等，配套齐全	引进了餐饮、零售、超市、健身会所、养身会所、金融、汽车展销中心等配套设施，周边有学校、医院、金融机构

		湾鼎泰丰，俏江南等多家国际国内知名酒店入驻。超市：欧尚超市，华润万家，家乐福，好又多超市，三江超市。 医院：宁波市第六医院、李惠利医院东部院区（规划）；周边景观（自然景观、公园）：北面为市民广场、东面为 3 公里长 250 米宽的景观长廊；银行：中国银行、工商银行，农业银行，光大银行，温州银行		等，配套齐全	
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	环境优雅，闹中取静，无噪音、工业污染等	主体建筑环境优雅，紧临花蒋路景观绿化带及国家级湿地公园、安静，无噪音、工业污染等	主体建筑环境优雅，紧临花蒋路景观绿化带及国家级湿地公园、安静，无噪音、工业污染等	主体建筑环境优雅，紧临花蒋路景观绿化带及国家级湿地公园、安静，无噪音、工业污染等
	打分系数	100	100	100	100
	楼层朝向	整体	第 2 层(共 5 层)，整体	第 1 层(共 1 层)，整体	第 1 层(共 2 层)，整体
	打分系数	100	97	100	100
实 物 状 况	建筑规模	1433.6 平方米	58 m²	46 m²	135 m²
	打分系数	100	102	103	101
	建筑结构	框架结构、现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用	框架结构、现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用	框架结构现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用	框架结构现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	毛坯	精装修	精装修	精装修
	打分系数	100	102	102	102
	完损程度	新建大型综合体建筑，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好	新建大型综合体建筑，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好	新建大型综合体建筑，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好	新建大型综合体建筑，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好
	打分系数	100	100	100	100
	层高布局	层高 5.0 米，标准适合经营：百货超市/购物中心	层高 4.25 米，适合经营：百货超市	层 4.25 米，适合经营：百货超市	层 4.25 米，适合经营：百货超市
	打分系数	100	95	95	95
权 益 状 况	权利归属	自主完整产权	自主完整产权	自主完整产权	自主完整产权
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	宁波绿城物业服务有限公司统一管理，4.20 元/m²·月	外聘物业管理公司统一管理	外聘物业管理公司统一管理	外聘物业管理公司统一管理
	打分系数	100	100	100	100
	其他特殊	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况
	打分系数	100	100	100	100

车位：

比较因素条件说明表

比较因素		估价对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落		鄞州中山东路与河清路交汇处	杭州市东城水岸车位	杭州市明海商业广场车位	杭州市丽晶国际小区车位
房地产单价		待估	130,000	139,000	150,000
房地产用途		地下车位	地下车位	地下车位	地下车位
交易情况		待估	挂牌	挂牌	挂牌
打分系数		100	100	100	100
市场状况		2016/12/31	2016/12/15	2017/2/9	2017/3/5
市场指数		100	100	100	100.25
区 位 状 况	聚集程度	位于东部新城正中心，市政府对面，中山路与百丈路之间，东靠河清路，西临福庆路，北与市民广场和行政中心隔路相望，西北毗邻宁波市文化广场，周边航运中心、会展中心、金融中心、酒店环伺，是东部新城中心 宁波银泰城持有主题式购物公园、住宅、风情	位于东城水岸，工作生活便利度较好	位于高新区明海商业广场，工作生活便利度较好	位于丽晶国际小区，工作生活便利度较好
		商业街和国际写字楼四大高端业态。			
	打分系数	100	92	95	95
	交通条件	附近有规划地铁 5 号线，公交站点：海晏北路，有 3 路、 907 路、29 路、127 路、503 路等公交线路	较好	较好	较好
	打分系数	100	100	100	100

	市政配套	学校：宁波第二机关幼儿园分园、卓越国际幼儿园新城第一实验小学、鄞州中学、效实中学（规划）；商业配套：酒店：太平洋酒店、泛太平洋、雷迪森、嘉裕、四季等 8 大 5 星级酒店，香港利苑酒家，台湾鼎泰丰，俏江南等多家国际国内知名酒店入驻。超市：欧尚超市，华润万家，家乐福，好又多超市，医院：宁波市第六医院、李惠利医院东部院区（规划）；周边景观（自然景观、公园）：北面为市民广场、东面为 3 公里长 250 米宽的景观长廊；银行：中国银行、工商银行，农业银行，光大银行，温州银行	周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全	周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全	周边有学校、医院、邮局、金融机构等，配套齐全
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	环境优雅，闹中取静，无噪音、工业污染等	环境优雅，闹中取静，无噪音、工业污染等	主体建筑环境优雅，安静，无噪音、工业污染等	主体建筑环境优雅，安静，无噪音、工业污染等
	打分系数	100	100	100	100
	楼层及出入口	地下一层、有出入口	地下一层、有出入口、装配电子自动监控系统	地下一层、有出入口、装配电子自动监控系统	地下二层、有出入口、装配电子自动监控系统
	打分系数	100	101	101	101
实物状况	建筑规模	12.96 平方米	15 m²	15 m²	16 m²
	打分系数	100	101	101	101
	建筑结构	框架结构	框架结构、城镇居住社区，结构构件良好满足正常使用	框架结构现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用	框架结构、城镇居住社区，结构构件良好满足正常使用
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	毛坯、公共部分精装修	毛坯	毛坯	毛坯
	打分系数	100	100	100	100
	完损程度	房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好	房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好	房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好	房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好
	打分系数	100	100	100	100
	层高布局	层 4.5 米，标准	层 4.25 米	层 4.25 米	层 4.25 米
	打分系数	100	97	97	97
权益状况	权利归属	自主完整产权	自主完整产权	自主完整产权	自主完整产权
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	宁波绿城物业服务有限公司统一管理，2.80 元/m²·月	外聘物业管理公司统一管理	外聘物业管理公司统一管理	外聘物业管理公司统一管理
	打分系数	100	100	100	100
	其他特殊	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况
	打分系数	100	100	100	100

住宅：

比较因素条件说明表

比较因素		估价对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落		鄞州中山东路与河清路交汇处	江东东部新城中山路延伸段雷迪森嘉恒广场	位于东部新城福明路 18 号璟融府	位于鄞州区兴宁路与海晏路交叉口向南 200 米奥克斯缔壹城颐璟园
房地产单价		待估	16,327	20,000	18,000
房地产用途		住宅	住宅	住宅	住宅
交易情况		待估	成交	成交	成交
打分系数		100	100	100	100
市场状况		16/12/31	2017/2/17	2017/3/23	2017/3/13
市场指数		100	100	100	100
区位状况	聚集程度	鄞州中山东路与河清路交汇处	江东东部新城中山路延伸段雷迪森嘉恒广场	位于东部新城福明路 18 号璟融府	位于鄞州区兴宁路与海晏路交叉口向南 200 米奥克斯缔壹城颐璟园
	打分系数	100	100	93	93
	交通条件	附近有规划地铁 5 号线，公交站点：海晏北路，有 3	紧邻规划地铁 5 号线，公交：105、556、202、367、508、512、	附近有地铁 1 号线海晏北路站；国际航运中心公交站：512 路	附近有地铁 1 号线海晏北路站；公交：129、3、116—1、350、

		路、907路、29路、127路、503路等公交线路	388、529等多条公交线路		157、138、158路等多条公交
	打分系数	100	101	103	103
	市政配套	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	环境优雅，闹中取静，无噪音、工业污染等	环境优雅，闹中取静，无噪音、工业污染等	环境优雅，闹中取静，无噪音、工业污染等，环境与委估对象相似	环境优雅，闹中取静，无噪音、工业污染等，环境与委估对象相似
	打分系数	100	100	100	100
	楼层朝向	整体	整体	整体	整体
	打分系数	100	100	100	100
实物状况	建筑规模	5061.35平方米	98平方米	260平方米	139平方米
	打分系数	100	103	103	103
	建筑结构	框架结构	框架结构	框架结构	框架结构
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	毛坯、公共部分精装修	毛坯、公共部分精装修	毛坯、公共部分精装修	毛坯、公共部分精装修
	打分系数	100	100	100	100
	完损程度	房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好	房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好	房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好	房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好
	打分系数	100	100	100	100
	层高布局	层高3.0米，标准	层高3.0米，标准	层高3.0米，标准	层高3.0米，标准
	打分系数	100	100	100	100
权益状况	权利归属	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	宁波绿城物业服务有限公司统一管理，2.80元/m ² ·月	外聘物业管理公司统一管理，2.2元/平方米·月	宁波朗东物业服务有限公司统一管理，2.90元/m ² ·月	奥克斯物业统一管理，2.40元/m ² ·月
	打分系数	100	102	99	101
	其他特殊	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况
	打分系数	100	100	100	100

自持物业：

序号	项目内容	计算方法	取值	备注
1	在履行的租金单价（万元/平方米*天）	不含税	1.86	根据银泰集团招商计划计算
2	合约到期日			按照年月日格式填写
3	正常的市场租金（元/天·M ² ）	市场法确定		
4	租金增长率	环比上涨率		
5	空置率	年化空置率	2.0%	
6	管理费用率	按照收入的百分比	5.0%	
7	维修费用率	按建筑平方米	30	
8	保险费率			
9	房产税率	按收入百分比	12.0%	
10	税金附加率	按照收入的百分比	0.60%	
11	所得税率	正常扣税	25.0%	（1）房地产的转让或者租金收入是公司主营的，扣税；非主营的，可以不考虑；另外，租金法评估售价，也不宜扣除所得税。
12	土地使用税	甬地税二（2008）8号	10	
12	建筑成本单价（元/平方米）	参考同类建筑物造价水平		
13	尚存受益期		37.00	
14	折现率	商铺类	8.0%	

4、台州商业的主要参数情况

(1) 选取的参数情况

序号	项目内容	计算方法	取值	备注
1	在履行的租金单价 (元/天•M ²)		1.89	根据合同计算
2	合约到期日			按照年月日格式填写
3	正常的市场租金 (元/天•M ²)	市场法确定		
4	租金增长率	环比上涨率		
5	空置率	年化空置率	2.0%	
6	管理费用率	按照收入的百分比	5.0%	
7	维修费用率	按建筑平方米	25	
8	保险费率			
9	房产税税率	按收入百分比	12.0%	
10	增值税金附加率	按照收入的百分比	0.60%	
11	所得税率	正常扣税	25.0%	(1) 房地产的转让或者租金收入是公司主营的, 扣税; 非主营的, 可以不考虑; 另外, 租金法评估售价, 也不宜扣除所得税。
12	建筑成本单价 (元/平方米)	参考同类建筑物造价水平		
13	尚存受益期		36.8	
14	折现率	商铺类	8.0%	

5、杭州理想

(1) 选取的参数

普通住宅:

物业类型	计量单位	账面数量	已预售未结转的面积 (数量)	预售均价(含税)	未预售的面积	未售均价 (含税)
住宅	平方米	3,296.68	2,648.88	1.50万元/m ²	647.80	1.50万元/m ²
商业	平方米	8,561.59	1,575.27	5.59万元/m ²	6,986.32	3.00万元/m ²
车位	个	1,019.00	5.00	23.56万元/个	1,014.00	15万元/个

(2) 选取参数的对比情况和修正情况

商业:

比较因素条件说明表

比较因素	估价对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落	余杭世纪大道与迎宾路交叉口理想银泰城	位于余杭临平荷禹路与北沙西路交汇处万宝城	位于余杭临平荷禹路与北沙西路交汇处万宝城	杭州市余杭临平新城迎宾路南苑街交汇西北角临平西子国际
房地产单价	待估	27,273	35,000	24,500
房地产用途	商业	商业	商业	商业
交易情况	待估	挂牌	挂牌	挂牌
打分系数	100	99	99	99
市场状况	2016/12/31	2017/1/3	2016/11/25	2016/8/3

市场指数		100	100	99.59	98.73
区 位 状 况	聚集程度	位于杭州市余杭世纪大道与迎宾路交叉口，坐拥临平新城中央商务区；距离临平火车站 2 公里。集休闲购物、餐饮娱乐、商务办公、住宅、五星级酒店等于一体的临平新城地标性综合体；工作生活便利度较好	位于杭州市余杭临平荷禹路与北沙西路交汇处，拥有以社区商业文化中心，休闲步行街，城市商业街，会馆等构成完善的商业文化设施，生活便利度较好	位于杭州市余杭临平荷禹路与北沙西路交汇处，拥有以社区商业文化中心，休闲步行街，城市商业街，会馆等构成完善的商业文化设施，生活便利度较好	位于余杭临平新城迎宾路南苑街交汇西北角，拥有以社区商业文化中心，休闲步行街，城市商业街，会馆等构成完善的商业文化设施，生活便利度较好
	打分系数	100	100	100	100
	交通条件	地铁：地铁 1 号线临平站无缝对接；公交有：余杭区人民法院站（309 路,380 路,386 路,769 路,786 路）、临平南站（529 路,530 路,760 路,763 路,786 路,788 路,海宁 k530 路,海宁 k534 路)和临平南站（迎宾路）站（309 路夜间线,824 路），交通条件较好	地铁：附近有地铁 1 号线临平站；公交有：余杭区人民法院站（309 路,380 路,386 路,769 路,786 路）、临平南站（529 路,530 路,760 路,763 路,786 路,788 路,海宁 k530 路,海宁 k534 路)和临平南站（迎宾路）站（309 路夜间线,824 路），交通条件较好	地铁：附近有地铁 1 号线临平站；公交有：余杭区人民法院站（309 路,380 路,386 路,769 路,786 路）、临平南站（529 路,530 路,760 路,763 路,786 路,788 路,海宁 k530 路,海宁 k534 路)和临平南站（迎宾路）站（309 路夜间线,824 路），交通条件较好	地铁：距离地铁 1 号线临平站 623 米；公共交通：773、774、309 夜间线、763、779、786、786 区间、824、824 区间，交通条件较好
	打分系数	100	98	98	96
	市政配套	周边配套：酒店、超市、大型餐饮、银行、邮局、医院、幼儿园、小学、中学等，餐饮购物娱乐齐全，市政工程完备	周边配套有：商场、餐饮、零售、超市、健身会所、养身会所、金融、汽车展销中心等配套设施，周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全	周边配套有：商场、餐饮、零售、超市、健身会所、养身会所、金融、汽车展销中心等配套设施，周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全	周边配套有：商场、餐饮、零售、超市、健身会所、养身会所、金融、汽车展销中心等配套设施，周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	主体建筑环境优雅，周边有水景公园和临平公园，往南可见钱塘江，往北可见超山风景区。	主体建筑环境优雅，紧临花蒋路景观绿化带及国家级湿地公园、安静，无噪音、工业污染等	主体建筑环境优雅，紧临花蒋路景观绿化带及国家级湿地公园、安静，无噪音、工业污染等	主体建筑环境优雅，紧临花蒋路景观绿化带及国家级湿地公园、安静，无噪音、工业污染等
	打分系数	100	100	100	100
	楼层朝向	整体	整体	整体	整体
	打分系数	100	100	100	100
实 物	建筑规模	52.93 m²	11 m²	28 m²	400 m²
	打分系数	100	103	103	95

状况	建筑结构	框架结构现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用	框架结构、现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用	框架结构、现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用	框架结构、现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	毛坯，公共部分精装修	毛坯，公共部分精装修	毛坯，公共部分精装修	毛坯，公共部分精装修
	打分系数	100	100	100	100
	完损程度	新建大型综合体建筑，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好	新建大型综合体建筑，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好	新建大型综合体建筑，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好	新建大型综合体建筑，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好
	打分系数	100	100	100	100
	层高布局	层高 3.6 米，标准	层高 3.6 米，标准	层高 4.2 米，标准	层高 4.2 米，标准
权益状况	打分系数	100	100	102	102
	权利归属	自主完整产权	自主完整产权	自主完整产权	自主完整产权
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	理想四维地产集团有限公司统一管理，2.2 元/㎡·月	杭州绿城物业有限公司统一管理，2.9 元/平方米·月(不含能耗)	杭州绿城物业有限公司统一管理，2.9 元/平方米·月(不含能耗)	杭州绿城物业有限公司统一管理，2.10 元/平方米·月(不含能耗)
	打分系数	100	101	101	99
	其他特殊	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况
	打分系数	100	100	100	100

住宅：

比较因素条件说明表

比较因素		估价对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落		余杭世纪大道与迎宾路交叉口	世纪大道 676 号（水景公园旁边）	余杭世纪大道与望梅路交叉口西南侧	星桥藕花洲大街和星都大道交汇处
房地产单价		待估	15,000	15,000	14,000
房地产用途		住宅	住宅	住宅	住宅
交易情况		待估	挂牌	挂牌	挂牌
打分系数		100	99	99	99
市场状况		16/12/31	2017/1/22	2017/2/4	2017/2/11
市场指数		100	100	100	100
区位状况	聚集程度	余杭世纪大道与迎宾路交叉口	世纪大道 676 号	余杭世纪大道与望梅路交叉口西南侧	星桥藕花洲大街和星都大道交汇处
	打分系数	100	100	100	100
	交通条件	紧挨 1 线地铁，多公交 标准	紧挨 1 线地铁，多公交	临近 1 线地铁，多公交	多公交
	打分系数	100	100	100	98
	市政配套	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准

实 物 状 况	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	环境优雅	环境优雅	环境优雅	环境优雅
	打分系数	100	100	100	100
	楼层朝向	共 20 层, 南北通透	共 30 层, 南北通透	共 20 层, 南北通透	共 26 层, 南北通透
	打分系数	100	99	100	100
	建筑规模	92.63 m²	127 m²	89 m²	89 m²
	打分系数	100	100	100	100
	建筑结构	钢混结构的现代化住宅, 2 层住宅底商级 2 层地下汽车车库。结构构件良好, 满足正常使用	钢混结构的现代化住宅。结构构件良好, 满足正常使用	钢混结构的现代化住宅。结构构件良好, 满足正常使用	钢混结构的现代化住宅。结构构件良好, 满足正常使用
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	打分系数	100	100	100	100
	完损程度	新建住宅, 完损度较好	新建住宅, 完损度较好	新建住宅, 完损度较好	新建住宅, 完损度较好
	打分系数	100	100	100	100
	层高布局	层高 2.9 米, 标准	层高 2.9 米, 标准	层高 2.9 米, 标准	层高 2.9 米, 标准
	打分系数	100	100	100	100
权 益 状 况	权利归属	自主完整产权, 标准	自主完整产权, 标准	自主完整产权, 标准	自主完整产权, 标准
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	自行管理、标准	自行管理、标准	自行管理、标准	自行管理、标准
	打分系数	100	100	100	100
	其他特殊	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况
	打分系数	100	100	100	100

理想银泰城:

已销售 (不含税均价)		未销售 (不含税均价)	
公寓	1.22 万元/平方米	公寓	1.22 万元/平方米
写字楼	—	写字楼	1.28 万元/平方米
五星级酒店	—	五星级酒店	2.00 万元/平方米
车位	—	车位	14.29 万元/平方米
字母车位	—	字母车位	21.90 万元/平方米

截止评估基准日, 公寓已开始销售; 其他业态均未开始销售。

写字楼:

比较因素条件说明表

比较因素	估价对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落	余杭世纪大道与迎宾路交叉口	临东路和迎宾路交叉口	余杭临平新城迎宾路南苑街交汇西北角	余杭南苑街道玩月街

房地产单价		待估	15,000	12,000	14,000
房地产用途		写字楼	写字楼	写字楼	写字楼
交易情况		待估	挂牌	挂牌	挂牌
打分系数		100	99	99	99
市场状况		16/12/31	2017/2/1	2017/2/4	2017/2/11
市场指数		100	100	100	100
区 位 状 况	聚集程度	余杭世纪大道与迎宾路交叉口	世纪大道 676 号	余杭世纪大道与望梅路交叉口西南侧	新城世纪大道与良熟一路路交叉口
	打分系数	100	100	100	100
	交通条件	紧挨 1 线地铁，多公交 标准	紧挨 1 线地铁，多公交	临近 1 线地铁，多公交	紧邻地铁 1 号线，多公交
	打分系数	100	100	100	100
	市政配套	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	环境优雅	环境优雅	环境优雅	环境优雅
	打分系数	100	100	100	100
	楼层朝向	共 47 层	共 36 层	共 52 层	共 23 层
实 物 状 况	打分系数	100	101	100	101
	建筑规模	130.35 m²	45 m²	155 m²	66 m²
	打分系数	100	100	100	100
	建筑结构	钢混结构的现代化办公楼，2 层住宅底商级 2 层地下汽车车库。结构构件良好，满足正常使用	钢混结构的现代化办公楼。结构构件良好，满足正常使用	钢混结构的现代化办公楼。结构构件良好，满足正常使用	钢混结构的现代化办公楼。结构构件良好，满足正常使用
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	打分系数	100	100	100	100
	完损程度	新建办公楼，完损度较好	新建办公楼，完损度较好	新建办公楼，完损度较好	新建办公楼，完损度较好
	打分系数	100	100	100	100
	层高布局	层高 3.2 米，标准	层高 4 米，标准	层高 4.1 米，标准	层高 4 米，标准
	打分系数	100	102	102	102
	权利归属	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准
权 益 状 况	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	自行管理、标准	自行管理、标准	自行管理、标准	自行管理、标准
	打分系数	100	100	100	100
	其他特殊	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况
	打分系数	100	100	100	100

公寓：

比较因素条件说明表

比较因素	估价对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落	余杭世纪大道与迎宾路交叉口理想银泰城	位于余杭临平迎宾路 533 号浙商开元名都祺寓	杭州市临平临东路和迎宾路交叉口华元欢乐城	杭州市临平临东路和迎宾路交叉口华元欢乐城
房地产单价	待估	12,200	12,000	12,000
房地产用途	酒店式公寓	酒店式公寓	酒店式公寓	酒店式公寓
交易情况	待估	挂牌	挂牌	挂牌
打分系数	100	99	99	99
市场状况	2016/12/31	2017/2/6	2017/3/7	2017/3/7
市场指数	100	100.13	100.13	100.13

区 位 状 况	聚集程度	位于杭州市余杭世纪大道与迎宾路交叉口，坐拥临平新城中央商务区；距离临平火车站 2 公里。集休闲购物、餐饮娱乐、商务办公、住宅、五星级酒店等于一体的临平新城地标性综合体；工作生活便利度较好	位于杭州市余杭临平迎宾路 533 号，拥有以社区商业文化中心，休闲步行街，城市商业街，会馆等构成完善的商业文化设施，生活便利度较好	位于临平临东路和迎宾路交叉口，拥有以社区商业文化中心，休闲步行街，城市商业街，会馆等构成完善的商业文化设施，生活便利度较好	位于临平临东路和迎宾路交叉口，拥有以社区商业文化中心，休闲步行街，城市商业街，会馆等构成完善的商业文化设施，生活便利度较好
	打分系数	100	100	100	100
	交通条件	地铁：地铁 1 号线临平站无缝对接；公交有：余杭区人民法院站（309 路,380 路,386 路,769 路,786 路）、临平南站（529 路,530 路,760 路,763 路,786 路,788 路,海宁 k530 路,海宁 k534 路)和临平南站（迎宾路）站（309 路夜间线,824 路），交通条件较好	地铁：附近有地铁 1 号线南苑站；高铁立交北、西梅村、王家畈等公交站，有多条公交线路：309 路夜间、786、765、761、824、824 路区间、786 路区间、775、779 路等	地铁：地铁 1 号线南苑站无缝对接；蒋村公交中心站，有多条公交线路：53、54、24、43、25、311、599、194、185、机场专线等	地铁：地铁 1 号线南苑站无缝对接；蒋村公交中心站，有多条公交线路：53、54、24、43、25、311、599、194、186、机场专线等
	打分系数	100	97	100	100
	市政配套	周边配套：酒店、超市、大型餐饮、银行、邮局、医院、幼儿园、小学、中学等，餐饮购物娱乐齐全，市政工程完备	周边配套有：商业办公酒店综合体、学校、医院、金融机构等，配套齐全	引进了餐饮、零售、超市、健身会所、养身会所、金融、汽车展销中心等配套设施，周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全	引进了餐饮、零售、超市、健身会所、养身会所、金融、汽车展销中心等配套设施，周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	主体建筑环境优雅，周边有水景公园和临平公园，往南可见钱塘江，往北可见超山风景区。	主体建筑环境优雅，紧临花蒋路景观绿化带及国家级湿地公园、安静，无噪音、工业污染等	主体建筑环境优雅，紧临花蒋路景观绿化带及国家级湿地公园、安静，无噪音、工业污染等	主体建筑环境优雅，紧临花蒋路景观绿化带及国家级湿地公园、安静，无噪音、工业污染等
	打分系数	100	100	100	100
	楼层朝向	整体	整体	整体	整体
	打分系数	100	100	100	100
实 物 状 况	建筑规模	130.35 m²	50.7 m²	52 m²	52 m²
	打分系数	100	101	101	101
	建筑结构	框架结构现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用	框架结构、现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用	框架结构现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用	框架结构现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	毛坯(可分割)	毛坯(可分割)	简装修(不可分割)	毛坯(可分割)
	打分系数	100	100	97	100
	完损程度	新建大型综合体建筑，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好	新建大型综合体建筑，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好	新建大型综合体建筑，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好	新建大型综合体建筑，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好
	打分系数	100	100	100	100
	层高布局	层高 4.25 米，标准	层高 3.0 米，标准	层高 3.0 米，标准	层高 3.0 米，标准
	打分系数	100	100	100	100
权 益 状 况	权利归属	自主完整产权	自主完整产权，产权年限：40 年	自主完整产权，产权年限：40 年	自主完整产权，产权年限：40 年
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	外聘物业管理公司统一管理	杭州广银物业物业管理有限公司统一管理，2 元/m²·月	华元物业管理公司统一管理 1.68 元/m²·月	华元物业管理公司统一管理 1.68 元/m²·月
	打分系数	100	95	97	97
	其他特殊	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况
	打分系数	100	100	100	100

自持物业：

序号	项目内容	计算方法	取值	备注
1	在履行的租金单价（元/天•M ² ）		2.81	根据合同计算
2	合约到期日			按照年月日格式填写
3	正常的市场租金（元/天•M ² ）	市场法确定		
4	租金增长率	环比上涨率		
5	空置率	年化空置率	3.00%	
6	管理费用率	按照收入的百分比	5.0%	
7	维修费用率			
8	保险费率	按建筑平方米	40	
9	房产税率	按收入百分比	12.0%	
10	增值税金附加率	按照收入的百分比	0.60%	
11	所得税率	按照收入的百分比	25.0%	（1）房地产的转让或者租金收入是公司主营的，扣税；非主营的，可以不考虑；另外，租金法评估售价，也不宜扣除所得税。
12	建筑成本单价（元/平方米）	参考同类建筑物造价水平	3,848.6	
13	尚存受益期		36.5	
14	折现率	商铺类	8.0%	

6、杭州西溪

（1）参数的选取

已销售（不含税均价）		未销售（不含税均价）	
1号写字楼	1.61 万元/平方米	1号写字楼	1.62 万元/平方米
2号写字楼	1.40 万元/平方米	2号写字楼	1.62 万元/平方米
3号写字楼	1.99 万元/平方米	3号写字楼	1.62 万元/平方米
4号写字楼	1.68 万元/平方米	4号写字楼	1.62 万元/平方米
5号商业街	5.80 万元/平方米	5号商业街	3.33 万元/平方米
6号商业街	4.56 万元/平方米	6号商业街	3.33 万元/平方米
1-4号楼底商	4.59 万元/平方米	1-4号楼底商	3.33 万元/平方米
车位	—	车位	17.14 万元/个

（2）选取参数的对比情况和修正情况

写字楼：

比较因素条件说明表

比较因素		估价对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落		杭州市西湖区双龙路和崇仁路交叉口西溪银泰城	位于杭州市西湖区蒋村新区金色西溪商务中心	位于杭州市西湖区文一西路与崇仁路交汇处西溪谷国际商务中心	杭州市西湖区余杭塘路花蒋路交叉口绿城西溪世纪广场
房地产单价		待估	16,000	15,180	17,000
房地产用途		写字楼	写字楼	写字楼	写字楼
交易情况		待估	挂牌	挂牌	挂牌
打分系数		100	100	100	100
市场状况		2016/12/31	2017/2/6	2017/3/7	2016/11/5
市场指数		100	100	100	100
区位状况	聚集程度	杭州市西湖区双龙路和崇仁路交叉口，属于国家西溪湿地公园北侧的蒋村新区，也属于西溪湿地核心商圈；距离城西银泰城 4 公里；距离西溪印象城 8 公里；距离绕城高速西线 2.5 公里；距离西溪湿地 1 公里。集合时尚、潮流、品味、格调、休闲、聚会、家庭、娱乐为一体的新型商业综合体；工作生活便利度较好	位于杭州市西湖区蒋村新区花蒋路与双龙街交叉口，紧临西溪国家湿地公园，拥有阿里巴巴淘宝城、西城广场、C2 项目、西溪天堂、西溪印象城等商业及休闲娱乐的成熟配套，生活便利度较好	位于杭州市西湖区文一西路与崇仁路交汇处，南临西溪湿地，北依浙大紫金港校区，东面与蒋村商住区对接，西接规划中的城市综合体(行政、办公、金融、商业)，交通网络四通八达，工作生活便利度较好	位于西湖区余杭塘路花蒋路交叉口，拥有以社区商业文化中心，休闲步行街，城市商业街，会馆等构成完善的商业文化设施，生活便利度较好
	打分系数	100	100	100	100
	交通条件	地铁：与规划建设中地铁 5 号线浙大紫金港站无缝对接；合建村公交站（K311、K332、K641、K646、860）和蒋村公交中心站（K194、B2、K311、K25、K24、K322、K641、K646、K194、K186）交通条件较好	地铁站：往北有规划建设中地铁 5 号线浙大紫金港站；合建村、文一西路花蒋路口等 9 个公交车站：286 路、860 路、221 路、332 路、118 路、149 路、311 路、199 路等公交线路	地铁站：往北有规划建设中地铁 5 号线浙大紫金港站；蒋村公交中心站，途经公交车：K194、B2、K311、K25、K24、K322、K194、K186 路	地铁：规划建设中地铁 5 号线蒋村站；蒋村公交中心站，有多条公交线路：53、54、24、43、25、311、599、194、186、机场专线等
	打分系数	100	93	93	100
	市政配套	周边配套：酒店、超市、大型餐饮、银行、邮局、医院、小学、中学等，餐饮购物娱乐齐全，市政工程完备	周边配套有：商业办公酒店综合体、学校、医院、金融机构等，配套齐全	引进了餐饮、零售、超市、健身会所、养身会所、金融、汽车展销中心等配套设施，周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全	周边配套有：商业办公酒店综合体、学校、医院、金融机构等，配套齐全
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	主体建筑环境优雅，东临花蒋路景观绿化带及国家级湿地公园、安静，无噪音、工业污染等	主体建筑环境优雅，紧临花蒋路景观绿化带及国家级湿地公园、安静，无噪音、工业污染等	主体建筑环境优雅，紧临花蒋路景观绿化带及国家级湿地公园、安静，无噪音、工业污染等	主体建筑环境优雅，紧临花蒋路景观绿化带及国家级湿地公园、安静，无噪音、工业污染等
	打分系数	100	100	100	100
	楼层朝向	中区(共 14 层)，整体	中区(共 12 层)，整体	中区(共 13 层)，整体	中区(共 14 层)，整体
	打分系数	100	100	100	100

实物状况	建筑规模	145 m ²	124 m ²	128 m ²	200 m ²
	打分系数	100	100	100	97
	建筑结构	钢混结构的现代化商业办公型综合体地下车位、结构构件良好，满足正常使用	框架结构、现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用	框架结构现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用	框架结构现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	毛坯(可分割)	毛坯(可分割)	简装修(不可分割)	毛坯(可分割)
	打分系数	100	100	96	100
	完损程度	新建大型综合体建筑，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好	新建大型综合体建筑，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好	新建大型综合体建筑，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好	新建大型综合体建筑，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好
	打分系数	100	100	100	100
	层高布局	层高 4.25 米，标准	层高 4.25 米	层 4.25 米	层 4.25 米
	打分系数	100	100	100	100
权益状况	权利归属	自主完整产权	自主完整产权	自主完整产权	自主完整产权
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	外聘物业管理公司(待定)统一管理，12.80 元/平米·月	杭州中宙物业管理有限公司统一管理，7.50 元/平米·月	外聘物业管理公司(待定)统一管理，7.50 元/平米·月	绿城物业公司统一管理，物业费：5.50 元/平米·月
	打分系数	100	101	101	102
	其他特殊	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况
	打分系数	100	100	100	100

商业街：

比较因素条件说明表

比较因素		估价对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落		杭州市西湖区双龙路和崇仁路交叉口西溪银泰城	位于杭州市西湖区弘德路与余杭塘路交叉口绿城西溪世纪广场商铺	位于杭州市西湖区花蒋路、余杭塘路向西、西溪银泰城西侧 800 米处融创河滨之城商铺	位于杭州市西湖区花蒋路、余杭塘路向西、西溪银泰城西侧 800 米处融创河滨之城商铺
房地产单价		待估	32,000	35,897	37,476
房地产用途		商业	商业	商业	商业
交易情况		待估	挂牌	挂牌	挂牌
打分系数		100	100	100	100
市场状况		2016/12/31	2016/11/25	2017/3/26	2017/3/26
市场指数		100	99.59	101	101
区位状况	聚集程度	杭州市西湖区双龙路和崇仁路交叉口，属于国家西溪湿地公园北侧的蒋村新区，也属于西溪湿地核心商圈；距离城西银泰城 4 公里；距离西溪印象城 8 公里；距离绕城高速西线 2.5 公里；距离西溪湿地 1 公里。集合时尚、潮流、品味、格调、休闲、聚会、家庭、娱乐为一体的新型商业综合体；工作生活便利度较好	位于西湖区余杭塘路花蒋路交叉口，拥有以社区商业文化中心，休闲步行街，城市商业街，会馆等构成完善的商业文化设施，生活便利度较好	位于杭州市西湖区花蒋路、余杭塘路向西、西溪银泰城西侧 800 米处，周边 1 公里有万科西庐、西溪里、西溪华府、西溪蝶园等高品质社区，有网新软件园、西湖科技园、中国智谷西湖园区、东面学军中学紫金港校区、商铺对面即是规划小学等成熟配套，生活便利度较好	位于杭州市西湖区花蒋路、余杭塘路向西、西溪银泰城西侧 800 米处，周边 1 公里有万科西庐、西溪里、西溪华府、西溪蝶园等高品质社区，有网新软件园、西湖科技园、中国智谷西湖园区、东面学军中学紫金港校区、商铺对面即是规划小学等成熟配套，生活便利度较好
	打分系数	100	100	100	100

实 物 状 况	交通条件	地铁：与规划建设地铁5号线浙大紫金港站无缝对接；合建村公交站（K311、K332、K641、K646、860）和蒋村公交中心站（K194、B2、K311、K25、K24、K322、K641、K646、K194、K186）交通条件较好	地铁：附近有规划建设地铁5号线蒋村站、紫金港站双地铁；杭州地下立体交通网络；蒋村公交中心站，有多条公交线路：53、54、24、43、25、311、599、194、186、机场专线等	地铁：附近有规划建设地铁5号线；杭州地下立体交通网络；蒋村公交中心站，有多条公交线路：K194、B2、K311、K25、K24、K322、K641、K646、K186等	地铁：附近有规划建设地铁5号线；杭州地下立体交通网络；蒋村公交中心站，有多条公交线路：K194、B2、K311、K25、K24、K322、K641、K646、K186等
	打分系数	100	95.5	96	96
	市政配套	周边配套：酒店、超市、大型餐饮、银行、邮局、医院、小学、中学等，餐饮购物娱乐齐全，市政工程完备	周边配套有：商业办公酒店综合体、学校、医院、金融机构等，配套齐全	周边配套有：商业办公酒店综合体、学校、医院、金融机构等，配套齐全	周边配套有：商业办公酒店综合体、学校、医院、金融机构等，配套齐全
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	主体建筑环境优雅，东临花蒋路景观绿化带及国家级湿地公园、安静，无噪音、工业污染等	主体建筑环境优雅，紧临花蒋路景观绿化带及国家级湿地公园、安静，无噪音、工业污染等	主体建筑环境优雅，紧临花蒋路景观绿化带及国家级湿地公园、安静，无噪音、工业污染等	主体建筑环境优雅，紧临花蒋路景观绿化带及国家级湿地公园、安静，无噪音、工业污染等
	打分系数	100	100	100	100
	楼层朝向	第1-4层(共4层)，整体	第1层(共2层)，整体	第1层(共2层)，整体	第1层(共2层)，整体
	打分系数	100	100	100	100
	建筑规模	85663.6 m²	200 m²	78 m²	103 m²
	打分系数	100	101	102	102
	建筑结构	钢混结构的现代化商业办公型综合体地下车位、结构构件良好，满足正常使用	框架结构、现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用	框架结构现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用	框架结构现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	毛坯(可分割)	毛坯(可分割)	毛坯(可分割)	毛坯(可分割)
	打分系数	100	100	100	100
	完损程度	新建大型综合体建筑，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好	新建大型综合体建筑，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好	新建大型综合体建筑，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好	新建大型综合体建筑，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好
	打分系数	100	100	100	100
	层高布局	层高4.2米，适合经营：百货超市	层高4.2米，适合经营：服饰鞋包、生活服务、餐饮美食	层高4.2米，适合经营：百货超市、酒店宾馆、家居建材、服饰鞋包	层高4.2米，适合经营：百货超市、酒店宾馆、家居建材、服饰鞋包
	打分系数	100	100	100	100
	权利归属	自主完整产权	自主完整产权	自主完整产权	自主完整产权
	打分系数	100	100	100	100
权 益 状 况	物业管理	外聘物业管理公司(待定)统一管理，12.80元/平米·月	外聘物业管理公司统一管理，7.50元/平米·月	绿城物业公司统一管理，5.10元/平米·月	绿城物业公司统一管理，5.10元/平米·月
	打分系数	100	101	103	103
	其他特殊	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况
	打分系数	100	100	100	100

自持大商业参数：

序号	项目内容	计算方法	取值	备注
----	------	------	----	----

1	在履行的租金单价（元/天•M ² ）		2.86	根据合同计算
2	合约到期日			按照年月日格式填写
3	正常的市场租金（元/天•M ² ）	市场法确定		
4	租金增长率	环比上涨率		
5	空置率	年化空置率	3.00%	
6	管理费用率	按照收入的百分比	5.0%	
7	维修费用率	按建筑平方米	40	
8	保险费率			
9	房产税率	按收入百分比	12.0%	
10	增值税金附加率	按照收入的百分比	0.60%	
11	所得税率	按照收入的百分比	25.0%	（1）房地产的转让或者租金收入是公司主营的，扣税；非主营的，可以不考虑；另外，租金法评估售价，也不宜扣除所得税。
12	建筑成本单价（元/平方米）	参考同类建筑物造价水平	6,825.7	
13	尚存受益期		38.5	
14	折现率	商铺类	8.0%	

A. 首年租金的确定

首年租金见下表：

楼层	租赁面积 (m ²)	主力店面积	主力店租金单价	主力店租金收益	零售面积	零售租金单价	零售租金收益	零售出租率	2018年楼层合计
									租金收入分解(万元)
1F	12600.93	7660.63	28.00	193.05	4940.30	260.00	1156.03	97.66%	1321.99
2F	10767.12	6001.01	32.00	172.83	4766.11	210.00	900.79	99.73%	1071.22
3F	13841.47	9750.83	98.00	860.02	4090.64	180.00	662.68	89.13%	1450.71
4F	8685.81	3000.67	80.00	216.05	5685.14	140.00	716.33	95.46%	899.85
BF	13303.02	7300.00	40.00	262.80	6003.02	220.00	1188.60	98.56%	1434.23
合计	59198.35	33713.14		1704.75	25485.21		4624.43		6178.00

通过以上统计表数据计算，该自持商业首年不含税收入为 6,178.00 万元。

B. 租金增长率的确定

2018 年-2020 年开业期及培育期：

①租金政策优惠：第一个租约年免租三个月，由于前期地铁未同步开通，项目也是开业培育期，租金政策上的优惠一方面有利于吸引优质品牌资源，另一方面减轻了品牌的首年租金压力，从而达到商户盈利、稳定经营、培育品牌影响力及客流拉动的目的；

②租金价格优惠：西溪银泰城预计 2018 年 1 月开业。目前招商情况预测，小商铺地下一层平均租金为 220-270 元/平米/月，一层为 260-350 元/平米/月，二层 210-230 元/平米/月，三层 180-200 元/平米/月，四层 130-190 元/平米/月。主力店项目整体租金定价水平为项目周边同类的 70%，将更多的利润空间让利给了租户，保证后续商户持续稳定的经营，随着 2019 年的地铁开通，2019 年租金较 2018 年上涨 50.5%。随着 2020 年零售业态合同到期，品牌重新续签合同，提高租金价格，并缩短签约期限，便于二次进行调整（以一年为主，做多两年合同期）；2020 年租金预计比 2019 年上涨 40.6%。2021 年对一些面积过大、坪效较低的主力品牌，进行面积压缩进行租赁，租金收入在原有标准提高 80-100%，增加租金收益；适当增加多经点位；调整广告位、场地收入标准，在 2020 年基础上提高 25%左右的租赁价格；2022 年西溪银泰城将进入高速增长阶段，并且餐饮租户及主力品牌陆续到期，进行业态升级及租金提升。续签及新签约租户取消免租期，租金价格较前一年增长 15%左右。

根据当地商业地产租赁市场行情及当前年度的通货膨胀率，预测 2023 年至 2027 年每年以 5%的比率递增、2028 年至 2032 年每年以 4%的比率递增、2033 年至 2037 年每年以 3%的比率递增、2038 年至 2042 年每年以 2%的比率递增、2043 年至 2047 年每年以 1%的比率递增、2048 年以后至收益期结束将达到一个租金水平的平稳状态。

C.空置率的确定

根据该商场实际租赁情况和周边商业租赁情况，估价人员与被评估单位商管人员核实确认未来经营年度的房屋空置率均保持在 3.00%左右，则本次评估未来房屋空置率按照 3.00%预测考虑。

D.收益年限

根据土地的剩余使用年限确定收益期。

E.折现率

折现率是将资产的净收益还原为资产的价值的一种比率，一般用相对数来表示。折现率是影响资产评估价值的一个重要因素，其本质应该是一种投资回报率（投资收益率），包括无风险报酬率和风险报酬率。

本次评估中无风险报酬根据十年期国债利率取 3.01%；风险因素分析：本次评估中风险调整值采用专家打分法确定。

风险调整值=管理负担补偿+缺乏流动性补偿+投资风险补偿-投资带来的优惠

其中：管理负担补偿取 1%、缺乏流动性补偿取 1.0%、投资风险补偿取 3.5%、投资带来在优惠取 0.5%。由此得出本次评估风险报酬率为 5.0%。折现率=无风险报酬率+风险报酬率=3.01%+5.0%=8%（取整）。

7、黑龙江银泰

（1）选取的参数

序号	物业类型	已销售的单价（不含税）	未销售的单价（不含税）
1	住宅	0.76 万元/平方米	0.71 万元/平方米
2	商铺	0.71 万元/平方米	1.34 万元/平方米
3	车位	16.19 万元/个	17.05 万元/个
4	公寓	-	0.76 万元/平方米

（2）选取参数的对比情况和修正情况

住宅：

比较因素条件说明表

比较因素	估价对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落	哈尔滨市群力新区群力大道与丽江路交汇处	群力大道与朗江路交汇处	顾新街 411 号（职工街与顾新街交汇处）	道里区丽江路与工农大街交汇处西行 200
房地产单价	待估	7,500	7,500	7,180
房地产用途	住宅	住宅	住宅	住宅
交易情况	待估	成交	成交	成交
打分系数	100	100	100	100
市场状况	16/12/31	2017/2/15	2017/2/1	2017/2/1
市场指数	100	100	100	100
区位状况	聚集程度	哈尔滨市群力新区群力大道与丽江路交汇处	顾新街 411 号（职工街与顾新街交汇处）	道里区丽江路与工农大街交汇处西行 200
	打分系数	100	100	100
	交通条件	紧邻地铁 3 号线，多公交	紧邻地铁 3 号线，多公交	紧邻地铁 3 号线，多公交
	打分系数	100	98	100
	市政配套	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准
	打分系数	100	100	100
	环境景观	高档住宅小区	高档住宅小区	高档住宅小区
	打分系数	100	100	100
	楼层朝向	整体	整体	整体
	打分系数	100	100	100
实	建筑规模	2320000 平方米	1481500 平方米	187000 平方米
				174845 平方米

物 状 况	打分系数	100	100	100	98
	建筑结构	框架结构	框架结构	框架结构	框架结构
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	打分系数	100	100	100	100
	完损程度	新住宅小区，完损程度 较好	新住宅小区，完损程度 较好	新住宅小区，完损程度 较好	新住宅小区，完损程度 较好
	打分系数	100	100	100	100
	层高布局	层高 4.25 米，标准	层高 4.25 米，标准	层高 4.25 米，标准	层高 4.25 米，标准
	打分系数	100	100	100	100
权 益 状 况	权利归属	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	自行管理、标准	自行管理、标准	自行管理、标准	自行管理、标准
	打分系数	100	100	100	100
	其他特殊	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况
	打分系数	100	100	100	100

商业街：

比较因素条件说明表

比较因素		估价对象	实例一	实例二	实例三
	房地产坐落	哈尔滨市群力新区群力 大道与丽江路交汇处	公滨路与香福路交汇处 东南	经纬街红专街口	哈尔滨江北大学城学院 路
	房地产单价	待估	15,000	12,600	15,600
	房地产用途	商铺	商铺	商铺	商铺
	交易情况	待估	成交	成交	成交
	打分系数	100	100	100	100
	市场状况	16/12/31	2016/10/17	2017/2/1	2017/2/1
	市场指数	100	100	100	100
区 位 状 况	聚集程度	哈尔滨市群力新区群力 大道与丽江路交汇处	公滨路与香福路交汇处 东南	经纬街红专街口	哈尔滨江北大学城学院 路
	打分系数	100	100	100	100
	交通条件	紧邻地铁 3 号线，多公 交	多公交	地铁在建，多公交	多公交
	打分系数	100	96	98	96
	市政配套	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	商铺	商铺	商铺	商铺
	打分系数	100	100	100	100
	楼层朝向	整体	整体	整体	整体
	打分系数	100	100	100	100
实 物 状 况	建筑规模	29257.52 平方米	198 平方米	158 平方米	30 平方米
	打分系数	100	104	104	104
	建筑结构	框架结构	框架结构	框架结构	框架结构
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	毛坯	毛坯	精装	精装
	打分系数	100	100	102	102

权益状况	完损程度	商铺，完损程度较好	商铺，完损程度较好	商铺，完损程度较好	商铺，完损程度较好
	打分系数	100	100	100	100
	层高布局	层高 4.25 米，标准	层高 4.25 米，标准	层高 4.25 米，标准	层高 4.25 米，标准
	打分系数	100	100	100	100
	权利归属	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准
	打分系数	100	100	100	100
物业管理	物业管理	自行管理、标准	自行管理、标准	自行管理、标准	自行管理、标准
	打分系数	100	100	100	100
	其他特殊	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况
	打分系数	100	100	100	100

地下车位：

比较因素条件说明表

比较因素	估价对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落	哈尔滨市群力新区群力大道与丽江路交汇处	道里乡政街与埃德蒙顿路交汇处	道里群力大道与朗江路交汇处	职工街与安阳路交汇处
房地产单价	待估	160,000	150,000	183,000
房地产用途	车位	车位	车位	车位
交易情况	待估	成交	成交	成交
打分系数	100	100	100	100
市场状况	16/12/31	2017/3/13	2017/3/7	2017/2/24
市场指数	100	100	100	100
区位状况	商服繁华度	哈尔滨市群力新区群力大道与丽江路交汇处	道里乡政街与埃德蒙顿路交汇处	道里群力大道与朗江路交汇处
	打分系数	100	100	100
	交通便捷度	较便捷	较便捷	较便捷
	打分系数	100	100	100
	公共设施完善度	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准
	打分系数	100	100	100
	环境景观优劣度	一般	一般	一般
	打分系数	100	100	100
实物状况	车位类型	地下车位	地上车位	地上车位
	打分系数	100	96	96
	建筑结构	框架结构	框架结构	框架结构
	打分系数	100	100	100
	物业管理	有	有	有
	打分系数	100	100	100
	车位设施完善度	完损程度较好	完损程度较好	完损程度较好
	打分系数	100	100	100
	面积	较大	面积适中	面积适中
	打分系数	100	96	96
	新旧度	较新	较新	较新

打分系数	100	100	100	100
------	-----	-----	-----	-----

8、淄博银泰

该项目总建设规模 256,891.94 平方米，自持商业 246,828.46 平方米，对外销售商铺 10,063.48 平方米。截止评估基准日剩余商铺为 6,728.62 平方米。

自持物业参数：

序号	项目内容	计算方法	取值	备注
1	在履行的租金单价（元/天•M ² ）		2.01	根据合同计算
2	合约到期日			按照年月日格式填写
3	正常的市场租金（元/天•M ² ）	市场法确定		
4	租金增长率	环比上涨率		
5	空置率	年化空置率	0.04%	
6	管理费用率	按照收入的百分比	5.0%	
7	维修费用率	按建筑平方米	25	
8	保险费率			
9	房产税率	按收入百分比	12.0%	
10	增值税金附加率	按照收入的百分比	0.6%	
11	所得税率			（1）房地产的转让或者租金收入是公司主营的，扣税；非主营的，可以不考虑；另外，租金法评估售价，也不宜扣除所得税。
12	建筑成本单价（元/平方米）	参考同类建筑物造价水平	3,808.0	
13	尚存受益期		32.5	
14	折现率	商铺类	8.0%	

三、评估师意见

经查验，评估师认为：本次的价值所选取的参数是合理的，可比案例是具有可比性的，其价值是公允的。

5、预案披露，2016年11月收购银泰地产项目时，杭州理想100%股权的估值为2.54亿元，而本次重组中，杭州理想100%股权的估值为4.55亿元。请公司补充披露两次交易中杭州理想100%股权估值发生较大差异的原因和合理性。请财务顾问和评估师发表意见。

回复：

一、杭州理想两次交易中估值差异的原因

重组预案披露时杭州理想预估值为4.55亿元，本次评估工作完成后确定此次收购杭州理想估值为3.3亿元，较上一次2016年5月31日时点2.5亿元的估值增值0.8亿元。经过分析和对照，企业在上次评估后将部分已经售出的房地产进行了结算，造成本次实物资产的评估值低于上次评估的实物资产，而结转的收入企业已经列示到货币资金，需要说明的是，所结转的收入形成货币资金中包括销售物业带来的利润，因此，造成本次评估前的账面值大于上次评估的账面值，纳入本次评估的实物资产在上次均进行了评估，两次评估价值变化不大，另外，企业在本次基准日之前将长期借款进行了偿还，造成评估前的净资产增加。因此评估师认为差异是合理的。

具体账面变动情况详见下表：

科目名称	531	1231	账面值差异=1231 账面值-531 账面值
一、流动资产合计	340103.04	224,041.58	-116,061.46
货币资金	25,755.64	49,160.78	23,405.14
预付款项	613.48	110.2	-503.28
其他应收款	64,576.45	14,355.44	-50,221.01
存货	234,955.60	159,632.50	-75,323.10
其他流动资产	14,201.86	782.67	-13,419.19
二、非流动资产合计	216	1051.02	835.02
固定资产	113.78	89.13	-24.65
长期待摊费用	102.22	9.08	-93.14
递延所得税资产	0	952.81	952.81
三、资产总计	340319.04	225,092.61	-115,226.43
四、流动负债合计	197634.39	193,003.36	-4,631.03
应付账款	28,983.04	62,233.02	33,249.98
预收款项	160,654.10	21,114.46	-139,539.64
应付职工薪酬	0.15	101.6	101.45
应交税费	2,184.00	5,304.69	3,120.69
应付利息	2,170.36	221.82	-1,948.54
其他应付款	3,642.74	6,527.75	2,885.01

一年内到期的非流动负债	0	97,500.00	97,500.00
五、非流动负债合计	132,400.00	0.00	-132,400.00
长期借款	132,400.00	0.00	-132,400.00
六、负债总计	330,034.39	193,003.36	-137,031.03
七、净资产（所有者权益）	10,284.65	32,089.25	21,804.60

二、本次交易中杭州理想作价情况

根据《补充协议》，交易双方协商确定本次收购杭州理想 20%的交易价格为 50,473,190.71 元。该交易价格是按杭州理想 2016 年 5 月 31 日时 100%的股权估值 2.54 亿元的 20%计算的。

三、评估师意见

经查验，评估师认为：经过比较，两次评估主要差异的原因在于存货评估范围发生变化，在上次评估范围内的资产中有部分在本次评估前已经结转，由于结转后部分科目发生了变化，加上收入的确认造成本次评估价值的内涵发生了变化，因此，造成两次评估价值发生变化。杭州理想 2016 年 12 月 31 日时 100%股权的估值为 3.3 亿元的评估值是合理的。

(本页无正文，为《上海东洲资产评估有限公司关于上海证券交易所<关于对云南城投置业股份有限公司重大资产购买预案信息披露的问询函>的回复》之签章页)

上海东洲资产评估有限公司



2017 年 05 月 18 日