

北京中企华资产评估有限责任公司

关于

上海证券交易所《关于信达地产股份有限公司发行股份购买资产 暨关联交易预案信息披露的问询函》的回复

上海证券交易所：

北京中企华资产评估有限责任公司收到贵部下发的《关于信达地产股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案信息披露的问询函》（上证公函【2017】0885号），现根据问询函提及的需评估师核实并解答的相关问题进行说明及回复，具体内容如下：

（以下简称“本回复”，其中简称如无特别说明，则与《信达地产股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案》中的简称具有相同的含义）。

4、预案披露，本次交易标的选取的最终评估方法是资产基础法，其主要资产以假设开发法进行评估。请：（1）结合标的资产的经营业态、地区和项目定位等，补充披露标的资产各个存货等资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、持有物业的预计租金收入水平等，并与周边可比项目进行比较分析；（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、地区和项目定位等，补充披露标的资产各个存货等资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、持有物业的预计租金收入水平等，并与周边可比项目进行比较分析；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。

（一）资产基础法预估情况

淮矿地产房地产开发项目分布于淮南、合肥、六安、芜湖、铜陵等安徽省内地区以及北京、嘉兴、杭州等省外地区，项目业态主要包括住宅、商业、土地一级开发等。各个存货资产的主要参数以及参数选取的合理性分析、可比性分析如下：

1、淮矿地产有限责任公司

（1）项目概况

纳入本次评估范围内的存货为淮矿地产有限责任公司所有的位于安徽省淮南市绿茵里、听松苑、松石居、水云庭、山水龙城购物中心、碧荷庭、储备用地（大通机厂）、谢二西酒店项目。一共 8 个项目，其中 3 个项目为已完工项目，分别为绿茵里、水云庭、松石居项目，均定位于普通商品房，产品类型主要为住宅、配套商业及车库，产品均对外销售；1 个为正在开发项目，为碧荷庭项目，定位于普通商品房，产品类型主要为住宅、配套商业及车库，产品均对外销售；4 个为未开发的土地，分别为听松苑地块、山水龙城购物中心地块、大通机厂东边地块、谢二西酒店地块。

（2）存货-开发成本

本次评估 4 个已开发项目绿茵里、水云庭、松石居、碧荷庭项目均采用假设开发法进行评估，存货评估涉及的主要价格及可售面积（或个数）见下表：

绿茵里项目评估参数表

项目名称	物业类型	含税销售均价(元/M ²)或（万元/个）	可售面积(M ²)或者个数
绿茵里项目	住宅	5400	463.16
	商业	11760	2151.25
	车位	4	530

碧荷庭项目评估参数表

项目名称	物业类型	含税销售均价(元/M ²)或（万元/个）	可售面积(M ²)或者个数
------	------	----------------------------------	---------------------------

项目名称	物业类型	含税销售均价(元/M ²)或（万元/个）	可售面积(M ²)或者个数
碧荷庭项目	住宅	5400	4847.65
	商业	12839	2944.82

松石居项目评估参数表

项目名称	物业类型	含税销售均价(元/M ²)或（万元/个）	可售面积(M ²)或者个数
松石居项目	商业	9000	707.94

水云庭项目评估参数表

项目名称	物业类型	含税销售均价(元/M ²)或（万元/个）	可售面积(M ²)或者个数
水云庭项目	商业	3315	18374.28

①价格参数分析

对于开发项目的预计销售价格，我们在参考了被评估单位近期销售签约房屋的价格后，主要采用市场比较法进行评估确定。评估人员在广泛调查及已掌握资料的基础上，依据本项目区位上处于同一或类似供求范围内、用途相同、档次相当、成交日期靠近评估基准日等原则，选择具有替代性的交易案例作为比较实例。

A. 绿茵里项目主要业态有住宅、商业及车位，相应选取可比实例如下：

绿茵里项目可比实例表

项目名称	位置	产权年限	房屋用途	装修	含税销售均价（元/平方米）
舜耕花都	田家庵淮南田家庵区洞山东路苗圃旁	70 年	高层住宅	毛坯	5500
舜耕中都	田家庵舜耕西路一中旁	70 年	高层住宅	毛坯	5500
上郑广场	田家庵田家庵区洞山中路（区公安局东 500 米）	70 年	高层住宅	毛坯	5700

商业

项目	位置	产权年限	房屋用途	装修	含税销售均价（元/平方米）
绿茵里	淮南市田家庵区洞山东路南侧	40 年	底商	毛坯	19800
绿茵里	淮南市田家庵区洞山东路南侧	40 年	底商	毛坯	19200
绿茵里	淮南市田家庵区洞山东路南侧	40 年	底商	毛坯	19886

地下停车库

项目	位置	建筑形式	装修	含税单价（万元/个）
----	----	------	----	------------

绿茵里	淮南市田家庵区洞山东路南侧	地下车位	毛坯	4
绿茵里	淮南市田家庵区洞山东路南侧	地下车位	毛坯	4
绿茵里	淮南市田家庵区洞山东路南侧	地下车位	毛坯	4

通过对可比楼盘价格的比较，本次评估绿茵里项目待售价格预测考虑项目装修情况、楼盘档次、小区环境、位置及与可比楼盘的比较性综合确定住宅均价为5400元/平方米（含税价）、由于绿茵里商业为1-2层，选取的案例商业为一层底商，本次评估经过面积、楼层等因素修正后得到商业均价在11760元/平方米（含税价）。通过比较分析，开发项目的待售均价与可比案例的差异不大，基本属于同一价格水平。

B. 碧荷庭项目主要业态有住宅、商业，相应选取可比实例如下：

碧荷庭项目可比实例表

项目名称	位置	产权年限	房屋用途	装修	含税销售均价（元/平方米）
舜耕花都	田家庵淮南田家庵区洞山东路苗圃旁	70年	高层住宅	毛坯	5500
舜耕中都	田家庵舜耕西路一中旁	70年	高层住宅	毛坯	5500
上郑广场	田家庵田家庵区洞山中路（区公安局东500米）	70年	高层住宅	毛坯	5700

商业

项目	位置	产权年限	房屋用途	装修	含税销售均价（元/平方米）
绿茵里	淮南市田家庵区洞山东路南侧	40年	底商	毛坯	19800
绿茵里	淮南市田家庵区洞山东路南侧	40年	底商	毛坯	19200
绿茵里	淮南市田家庵区洞山东路南侧	40年	底商	毛坯	19886

通过对可比楼盘价格的比较，本次评估碧荷庭项目待售价格预测考虑项目装修情况、楼盘档次、小区环境、位置及与可比楼盘的比较性综合确定住宅均价为5400元/平方米（含税价）、由于碧荷庭商业为1-2层，选取的案例商业为一层底商，本次评估经过面积、楼层等因素修正后得到商业均价在12839元/平方米（含税价）。通过比较分析，开发项目的待售均价与可比案例的差异不大，基本属于同一价格水平。

C. 松石居项目主要业态为商业，相应选取可比实例如下：

松石居项目可比实例表

商业

项目	位置	产权年限	房屋用途	装修	含税销售均价（元/平方米）
----	----	------	------	----	---------------

松石居	淮南市田家庵区田金家岭	40 年	底商	毛坯	8928
松石居	淮南市田家庵区田金家岭	40 年	底商	毛坯	9956
松石居	淮南市田家庵区田金家岭	40 年	底商	毛坯	9408

通过对可比楼盘价格的比较,本次评估松石居项目待售价格预测考虑项目装修情况、楼盘档次、小区环境、位置及与可比楼盘的比较性综合确定商业均价在 9000 元/平方米(含税价)。通过比较分析,开发项目的待售均价与可比案例的差异不大,基本属于同一价格水平。

D. 水云庭项目主要业态有商业,该商业为一栋综合体,目前在开发成本中核算,本次评估通过收益法计算出该商业综合体的市场价格,由于该商业有 17866.88 平方米目前处于出租状况,有 507.4 平方米目前作为售楼处使用,故本次已出租的 17866.88 平方米运用租期内采用其自身的租金价格水平,租赁情况如下表,租期外采用其租期最后一年的最近水平评估其市场价值。

签约人	业态	面积(平方)	租期	租金	支付方式
候光峰	商超	17866.88	10 年	第一年免租; 2-3 年租金为 16 元/平方米/月; 从第四年起租金在上一年基础上环比递增 5%	季付

而未出租部分的 507.4 平方米采用市场租金评估

相应选取可比实例如下:

案例名称 特征要素	银鹭万树城	银鹭万树城	惠利花园
含税交易单价(元/M ² /天)	1.15	1.1	0.98
案例所处楼层	1 层	1 层	1 层

评估对象未出租部分市场租金价格预测是通过对可比租赁案例价格的比较,对商业聚集度、交通便捷度、装修情况、楼盘档次、位置等因素进行修正,最终确定含税租金单价为 1.1 元/平方米/天。

(3) 存货-开发产品

存货-开发产品主要由淮南矿业(集团)有限责任公司增资转入的位于淮南市的 47 套房地产和由浙江东方蓝海置地有限公司向其股东淮矿地产有限责任公司分红而来的位于嘉兴市的 2 套别墅与 229 个车位组成。其中住宅用途房地产有谢三村、河西村、矿西村淮上西苑、前进村听泉山园、洞山新村上东公寓、山水居、嘉兴别墅,商业用途房地产有谢二东村、支架村、洞山新村、上东锦城,无产权证件的 2 处房产为矿内村门面房与沃隆公司多建会所;车位分为非人防平面车位 2 个、人防平面车位 24 个、机械车位 200 个、机械子母车位 3 个。

①对于无产权资料的矿内村门面房与沃隆公司多建会所 2 处房地产，由于无法确房产的权属、面积、用途等基础资料，本次评估暂按账面值列示。

②对于已售 3 处房产未结转的手续费用，本次评估按零值处理；

③对于开发产品中可出售现房，周边类似用途房地产交易案例较多，本次评估采用市场法确定可出售现房的市场价值。

存货-开发产品中可出售现房的交易案例价格如下：

开发产品可比实例表

项目	位置	建成年代	房屋用途	装修情况	含税销售均价
					(元/平方米)
矿西村淮上西苑、前进村听泉山园住宅房地产	淮上西苑	2008 年	住宅	一般精装	1616
	淮上西苑	2008 年	住宅	一般精装	1685
	淮上西苑	2008 年	住宅	毛坯	1276
谢三村、河西村住宅房地产	谢三村	2008 年	住宅	一般精装	3061
	谢三村	2008 年	住宅	一般精装	3014
	谢三村	2008 年	住宅	一般精装	3058
洞山新村上东公寓住宅房地产	上东锦城	2008 年	住宅	一般精装	5450
	上东锦城	2008 年	住宅	一般精装	5714
	上东锦城	2008 年	住宅	一般精装	5694
山水居住宅房地产	山水居	2008 年	住宅	一般精装	6508
	山水居	2008 年	住宅	一般精装	6526
	山水居	2008 年	住宅	一般精装	6764
谢二东村、支架村商业房地产	支架村	2008 年	商业	一般精装	5281
	锦绣康城	2008 年	商业	一般精装	3590
	锦绣康城	2008 年	商业	一般精装	3750
洞山新村、上东锦城商业房地产	阳光国际城	2008 年	商业	一般精装	13900
	阳光国际城	2008 年	商业	一般精装	13400
	鑫诚花园	2008 年	商业	一般精装	12400
浙江嘉兴别墅住宅房地产	东方蓝海	2014 年	住宅	毛坯	15865
	东方蓝海	2014 年	住宅	毛坯	19939
	东方蓝海	2014 年	住宅	毛坯	17477

通过估价对象与可比实例价格的比较，本次评估主要选取交易情况修正、交易期日修正、区位状况修正、实物状况修正、权益状况修正等，修正后的比准价格与区域内同类型房地产价格水平较为接近，综合各项因素后确定存货-开发产品的市场价值。

2. 淮西房地产开发有限责任公司

(1) 项目概况

存货-开发产品主要淮西房地产开发有限公司自建取得暂未完成销售的位于淮南市谢家集区的白马商业广场中商业与住宅房地产，其中含有部分回迁安置房。

(2) 存货-开发产品

①回迁安置房

对于回迁安置房安置企业与回迁户签订的回迁协议确定价值，对于未完成销售的商业房地产，由于企业已进行出租经营，本次评估采用收益法确定其市场价值；对于未完成销售的住宅房地产，本次评估采用市场法确定其市场价值。

②存货-开发产品中未售部分商业房地产

存货-开发产品中商业房地产评估涉及的租金价格分析如下：

对于未销售商业房地产的租赁价格，我们主要采用市场法进行评估确定。评估人员在广泛调查及已掌握资料的基础上，根据白马商业广场中已出售部分的商业房地产出租情况统计，一层商业房地产租金水平在 1.35 元/平方米·天(含税)左右，二层商业房地产租金水平在 0.6 元/平方米·天(含税)左右，三层商业房地产租金水平在 0.5 元/平方米·天(含税)左右，四层商业房地产租金水平在 0.6 元/平方米·天(含税)左右，五层商业房地产租金水平在 0.7 元/平方米·天(含税)左右。由于评估对象与已售商业房地产同属于一个开发项目，并处于同一租赁水平区域，因此本次评估以已售商业房地产统计的平均租金水平确定评估对象租金单价。

③存货-开发产品中住宅房地产

评估人员在广泛调查及已掌握资料的基础上，依据区位上处于同一或类似供求范围内、用途相同、档次相当、成交日期靠近评估基准日等原则，选择具有替代性的交易案例作为比较实例。主要周边类似用途房地产交易案例价格如下：

开发产品可比实例表

项目	位置	建成年代	房屋用途	装修情况	含税销售均价
					(元/平方米)
白马商业广场住宅	谢二西村	2008 年	住宅	一般精装	3221
	谢二西村	2008 年	住宅	一般精装	3556
	谢二西村	2008 年	住宅	一般精装	3671

通过对可比实例价格的比较，本次评估主要选取交易情况修正、交易期日修

正、区位状况修正、实物状况修正、权益状况修正等，修正后的比准价格与区域内同类型房地产价格水平较为接近，综合各项因素后确定存货-开发产品中住宅房地产的市场价值。

3. 淮矿安徽东方蓝海公司

(1) 项目概况

东方蓝海（合肥）项目，项目位于安徽省合肥市滨湖区，项目用地四至为东至韶山路，南至成都路，西至金斗路，北至云谷路。东方蓝海（合肥）项目总用地面积 288745.89 平方米，分为 A、B、C、D、E、F 六个地块。住宅用房建筑面积为 809267.87 平方米，商业用房面积为 42985.46 平方米，办公用房建筑面积为 6347.21 平方米。至评估基准日，A、B、C 地块均已开发完成并交付业主。D 地块已开发完成除 D6#、D7#外其他楼栋均已交付业主。E、F 地块均为在施工状态。项目业态主要有住宅、商业、车位。经营模式为销售。

(2) 存货-开发成本

本次存货-开发成本评估采用假设开发法，存货评估涉及的主要价格及可售面积（或个数）见下表：

东方蓝海（合肥）项目评估参数表

项目名称	物业类型	含税销售均价(元/M ² 或元/个)	可售面积(M ²)/个
东方蓝海（合肥）项目	住宅	14559	153801.05
	商业	13843	36956.24
	办公	10500	6347.21
	车位	100000	4356

①价格参数分析

对于开发项目的预计销售价格，我们在参考了被评估单位近期销售签约房屋的价格后，主要采用市场比较法进行评估确定。评估人员在广泛调查及已掌握资料的基础上，依据本项目区位上处于同一或类似供求范围内、用途相同、档次相当、成交日期靠近评估基准日等原则，选择具有替代性的交易案例作为比较实例。

东方蓝海（合肥）项目主要业态有住宅、商业及办公、车位，相应选取可比实例如下：

东方蓝海（合肥）项目可比实例表

项目	位置	产权年限	房屋用途	装修情况	含税销售均价（元/平方米）
宝能城	合肥市滨湖区杭州路与四川路交口	70	住宅	毛坯	16925

项目	位置	产权年限	房屋用途	装修情况	含税销售均价（元/平方米）
华冶万象公馆	合肥市滨湖区武汉路与西藏路交口	70	住宅	毛坯	16900
滨湖欣园	合肥市滨湖区江西路与云谷路交口	70	住宅	毛坯	15000
蓝山 CBD	合肥市滨湖区庐州大道与紫云路交口	40	办公	毛坯	11000
中海财富广场	合肥市滨湖区云谷路与金斗路交口	40	办公	毛坯	10000
合肥金融港	合肥市滨湖区徽州大道与南京路交口	40	办公	毛坯	10500
万达文旅城 1-2 层门面	滨湖区环湖北路与珠江路交口	40	商业	毛坯	24900
万达临湖苑 1-2 层门面	滨湖区云谷路与江西路交口	40	商业	毛坯	22590
揽湖苑 1-2 层门面	滨湖区庐州大道与贵阳路交口	40	商业	毛坯	23100
佳源巴黎都市单一层门面	滨湖区庐州大道和中山路交口	40	商业	毛坯	36700
滨湖假日锦街单一层门面	滨湖区广西路和中山路交口	40	商业	毛坯	37300
锦绣淮苑单一层门面	滨湖区西藏路和武汉路交口	40	商业	毛坯	31950

通过对可比楼盘价格的比较，本次评估待售价格预测考虑项目装修情况、楼盘档次、小区环境、位置及与可比楼盘的比较性综合确定住宅用房含税均价为 14559 元/平方米、商业用房含税均价在 13843 元/平方米、办公用房含税均价在 10500 元/平方米。由于东方蓝海（合肥）商业类型有多种，本次评估我们选取了 1-2 层、单一层门面作为评估案例，剩余商业用房则参照评估案例均价进行修正。其中较大面积的 1-3 层 DS2#部分房屋和 1-9 层 D12#商业用房参照 1-2 层商业用房价格进行修正，修正幅度较大，修正后 1-3 层 DS2#部分房屋含税均价为 13650 元/平方米，1-9 层 D12#商业用房含税均价为 9450 元/平方米。

4. 淮矿地产合肥公司

（1）项目概况

该项目为淮矿和平盛世小区。东至和明雅居小区，南至水上园小区，西至教师新村小区，北至道路。项目容积率 3.2，绿化率 40%，建筑密度 24%。项目建有 11 栋高层住宅、1 栋小户型公寓及 6 栋独栋商业楼，并配备有幼儿园及配电房等配套设施。截至评估基准日，住宅用房及产权车位均已售完，未售商业用房面积为 5003.16 平方米。项目业态主要有住宅、商业、车位。经营模式为销售。

（2）存货-开发成本

本次存货-开发成本评估采用假设开发法，存货评估涉及的主要价格及可售面积（或个数）见下表：

和平盛世项目评估参数表

项目名称	物业类型	含税销售均价(元/M ²)	可售面积(M ²)
和平盛世	商业	10789	5003.16

①价格参数分析

对于开发项目的预计销售价格，我们在参考了被评估单位近期销售签约房屋的价格后，主要采用市场比较法进行评估确定。评估人员在广泛调查及已掌握资料的基础上，依据本项目区位上处于同一或类似供求范围内、用途相同、档次相当、成交日期靠近评估基准日等原则，选择具有替代性的交易案例作为比较实例。

和平盛世项目主要业态有住宅、商业、车位，目前只有商业未售完，商业明细如下表：

和平盛世项目未售商业用房明细				
序号	房号	地上面积(M ²)	地下面积(M ²)	面积小计(M ²)
1	15#	892.22	271.15	1163.37
2	17#	963.90	320.91	1284.81
3	18#	734.53	306.60	1041.13
4	19#	920.86	311.17	1232.03
5	101	281.82	/	281.82
合计				5003.16

由于 101 室、15#、17#、18#、19#均位于同一小区，区域因素相同。则本次评估选取 101 室作为评估案例，其他房屋价格参照 101 室价格进行修正。101 室相应选取可比实例如下：

和平盛世项目可比实例表

项目	位置	产权年限	房屋用途	装修情况	含税销售均价 (元/平方米)
蓝岸雅居	合肥市全椒路与明光路交口	40	商业	毛坯	27900
鼎元府邸	合肥市全椒路与裕溪路交口	40	商业	毛坯	25015
宝业·城市绿苑	合肥市铜陵路与裕溪路交口	40	商业	毛坯	24300

通过对可比实例价格的比较，本次评估待售价格预测考虑项目装修情况、楼盘档次、小区环境、位置及与可比实例的比较性综合确定 101 室商业含税单价在 22000 元/平方米。由于 15#、17#、18#、19#相对于 101 室楼层、面积、临街状况较差，因此 15#、17#、18#、19#单价参照 101 室价格进行修正，其修正幅度较大，最终商业未售部分含税均价为 10789 元/平方米。

5. 淮矿合肥高新公司

（1）项目概况

馥邦天下项目位于合肥市蜀山区，东至科学大道，南至习友路，西至圣联·香御公馆小区，北至海棠路。本项目由 16 栋高层住宅（含公寓），3 栋小高层洋房，8 栋多层洋房，1 栋会所，1 栋幼儿园，1 所代建学校组成。截至评估基准日，未售产权车位共有 1449 个（由于划线面积问题，有 15 个车位无法达到停放车辆要求，故本次评估实际可售车位个数按 1434 个确认），未售住宅用房面积 4159.41 平，商业未售（已认购未签约）面积为 10524.8574 平方米。项目业态主要有住宅、商业、车位。经营模式为销售。

（2）存货-开发成本

本次存货-开发成本评估采用假设开发法，存货评估涉及的主要价格及可售面积（或个数）见下表：

馥邦天下项目评估参数表

项目名称	物业类型	含税销售均价(元/M ²)	可售面积(M ²)/个
馥邦天下	住宅	18891	4159.41
	商业	7601	10524.8574
	车位	100000	1434

①价格参数分析

对于开发项目的预计销售价格，我们在参考了被评估单位近期销售签约房屋的价格后，主要采用市场比较法进行评估确定。评估人员在广泛调查及已掌握资料的基础上，依据本项目区位上处于同一或类似供求范围内、用途相同、档次相当、成交日期靠近评估基准日等原则，选择具有替代性的交易案例作为比较实例。

馥邦天下项目主要业态有住宅、商业、车位，目前只有商业未售完。相应选取可比实例如下：

馥邦天下项目可比实例表

项目	位置	产权年限	房屋用途	装修情况	含税销售均价 (元/平方米)
圣联香御公馆	合肥市高新区香樟大道	70	住宅（公寓）	毛坯	15015
景尚名郡	合肥市习友路与裕溪路交口	70	住宅（公寓）	毛坯	14490
乔治庄园	合肥市玉兰大道与枫林路交口	70	住宅（洋房）	毛坯	20250
华地紫园	合肥市科学大道与银杏路交口	70	住宅（洋房）	毛坯	19845

通过对可比楼盘价格的比较，本次评估待售价格预测考虑项目装修情况、楼盘档次、小区环境、位置及与可比楼盘的比较性综合确定住宅（洋房）均价在 20026 元/平方米（含税），住宅（公寓）均价在 14026 元/平方米（含税）。由

于商业已被订购，并已缴纳定金，余款正按时按约缴纳，故本次评估商业房地产按订购合同价总额 8000 万确认。

6. 合肥环美房地产发展有限公司

(1) 项目概况

纳入存货-开发成本主要为合肥环美房地产发展有限公司所有的位于合肥市新站区铜陵北路西“家天下花园”项目一期、二期、三期、四期，项目规划用途为商办、住宅，项目总建设用地面积 16,7483.04 平方米（其中四期商业为自持商业，在投资性房地产科目中核算，分摊的土地面积为 9,006.86 平方米），总规划建筑面为 599,190.42 平方米，可售建筑面积为 566,298.38 平方米(其中地上住宅建筑面积 417,452.08 平方米、商业建筑面积 79,262.30 平方米、阁楼 1,340.18 平方米，地下建筑面积 68,243.87 平方米)。

“家天下花园”共建设 37 栋住宅楼及其地下车库，配套幼儿园、变电所及开闭所。该项目于 2007 年 11 月开工建设，于评估基准日已全部进行竣工验收。

(2) 存货-开发成本

本次存货评估采用假设开发法，存货评估涉及的主要价格及可售面积（或个数）见下表：

家天下花园项目评估参数表

项目名称	物业类型	含税销售均价(元/M ²)或（万元/个）	可售面积(M ²)或个
家天下花园项目	住宅	12,000	518.9
	商业	13,000	6,769.79
	储藏室	4,000	133.46
	车位	9.5	485

①价格参数分析

对于销售项目：开发项目的预计销售价格，我们在参考了被评估单位近期销售签约房屋的价格后，主要采用市场比较法进行评估确定。评估人员在广泛调查及已掌握资料的基础上，依据本项目区位上处于同一或类似供求范围内、用途相同、档次相当、成交日期靠近评估基准日等原则，选择具有替代性的交易案例作为比较实例。

家天下花园项目主要业态有住宅、商业、储藏室及车位，相应选取可比实例如下：

家天下花园项目可比实例表

项目	位置	产权年限	房屋用途	装修情况	销售均价 (元/平方米)	是否含税
家天下花园	新站区铜陵北路西	70 年	住宅	精装	13399	含税价
家天下花园	新站区铜陵北路西	70 年	住宅	精装	13218	含税价
家天下花园	新站区铜陵北路西	70 年	住宅	精装	13068	含税价
家天下花园	新站区铜陵北路西	70 年	储藏室	毛坯	4000	含税价
家天下花园	新站区铜陵北路西	70 年	储藏室	毛坯	4000	含税价
家天下花园	新站区铜陵北路西	70 年	储藏室	毛坯	4000	含税价
家天下花园	新站区铜陵北路西	40 年	商业	毛坯	13300	含税价
家天下花园	新站区铜陵北路西	40 年	商业	毛坯	12700	含税价
家天下花园	新站区铜陵北路西	40 年	商业	毛坯	12900	含税价
家天下花园	新站区铜陵北路西	40 年	车位	毛坯	100000	含税价
家天下花园	新站区铜陵北路西	40 年	车位	毛坯	90000	含税价
家天下花园	新站区铜陵北路西	40 年	车位	毛坯	95000	含税价

由于该项目开工建设时间较早，该项目住宅价格不受合肥限价政策的影响，且家天下花园项目正在进行尾盘销售，本次评估家天下花园各物业价格按其历史销售价格及待售物业与小区同类型物业在位置、大小等因素影响下综合确定住宅均价为 12,000 元/平方米（含税），住宅储藏室售价为 4000 元/平方米（含税），一、二层商铺为 13,000 元/平方米（含税），车位销售均价在 9.5 万元/个（含税）。通过比较分析，开发项目的待售均价与可比案例的差异不大，属于同一价格水平。

（3）投资性房地产

家天下花园项目四期家天下生活广场在投资性房地产科目中核算的，采用收益法进行评估。

家天下生活广场项目主要业态为商业综合体，本次对租赁价格的预测思路为：对于评估基准日已出租房地产，在租赁期内按租赁合同约定的租金水平确定租金，在租赁期外，按租约期最后一年的租金水平确定；对于评估基准日无租赁的商业房地产的租金采用市场法确定。无租赁的商业房地产选取的可比实例如下：

家天下生活广场项目可比实例表

案例名称	家天下花园	家天下花园	家天下花园
特征要素			
含税建筑面积单价(元/M ² /天)	5.5	5.2	5
案例所处楼层	1 层	1 层	1 层

市场租金价格预测是通过未出租商业房地产所处商场中的位置、人流等因素进行修正，最终确定 1 层租金单价为 4.1 元/平方米/天（含税）。根据评估人

员对委估资产所在区域的商业房地产市场调查分析，商业房地产因楼层不同对价值有一定影响，需要进行楼层修正，委估资产-1 层、2 至 5 层商业用房的租金单价取 1 层商业用房市场租金单价的 50%、50%、40%、30%、20%，即委估资产商业租金详见下表。

层数	修正系数	含税租金单价（元/平方米/天）
一层	100%	4.1
地下一层	50%	2.05
二层	50%	2.05
三层	40%	1.64
四层	30%	1.23
五层	20%	0.82

7. 合肥家天下置业有限公司

（1）项目概况

纳入本次评估范围内的开发项目为合肥家天下置业有限公司所有的位于合肥市大禹路以西、淮海大道以北项目，对外推广名称为“北郡小区”。项目建设用地面积为 86,708.51 平方米(其中一二期土地使用权面积为 67,015.62 平方米、三期土地使用权面积为 19,692.89 平方米)，一、二期地块用途为住宅，三期地块用途为商业，住宅用地容积率不大于 2.5，商业用地容积率不大于 4.0，一、二期规划总建筑面积 221,854.34 平方米，其中住宅 167,552 平方米，商业 6,115.21 平方米，配套 2,429.41 平方米，地下车库建筑面积 45,787.72 平方米。北郡小区项目拟共分三期开发，其中一期 6 栋高层住宅楼，二期 8 栋高层住宅楼，一、二期规划地下产权车位共 1177 个，三期为商业地块，于评估基准日尚未取得《建筑工程规划许可证》。至评估基准日，一期 1#-6#楼人货电梯及塔吊已拆除完成；地库顶板防水、土方回填已基本完成；入户门已已完成 60%；1#—6#外墙真石漆开始施工；地下室剩余桥架，电缆穿线，并开始预售，二期 7#楼七层结构砼浇筑完成，八层墙柱钢筋绑扎；8#楼七层结构砼浇筑完成；9#楼七层结构砼浇筑完成，八层墙柱钢筋绑扎；10#三层结构砼浇筑完成，四层墙柱钢筋绑扎；11#七层结构砼浇筑完成；12#二层顶梁板钢筋绑扎；13#楼负一层顶梁板钢筋绑扎；14#一层结构砼浇筑完成，三期尚未开工建设。根据被评估单位提供的资料及介绍，评估对象北郡小区项目经营模式均为对外出售。

（2）存货-开发成本

本次评估项目一、二期采用假设开发法进行评估，项目三期为空地，采用土

地市场法进行评估。一、二期评估涉及的主要价格及可售面积（或个数）见下表：

北郡小区项目评估参数表

项目名称	物业类型	含税销售均价(元/M ²)或（万元/个）	可售面积(M ²)或个
北郡小区项目一期	住宅	10,100	1,580.50
	商业	9,900	563
	车位	8.00	584
北郡小区项目二期	住宅	10,100	94,877
	商业	9,900	4,556
	车位	8.00	593
北郡小区项目三期	该地块土地证证载用途为商业，截止评估基准日项目三期尚未取得规划证。		

①价格参数分析

对于销售项目：对于开发项目的预计销售价格，我们在参考了被评估单位近期销售签约房屋的价格后，主要采用市场比较法进行评估确定。评估人员在广泛调查及已掌握资料的基础上，依据本项目区位上处于同一或类似供求范围内、用途相同、档次相当、成交日期靠近评估基准日等原则，选择具有替代性的交易案例作为比较实例。

北郡小区项目主要业态有住宅、商业及车位，相应选取可比实例如下：

北郡小区项目商业可比实例表

项目	位置	产权年限	房屋用途	所在层数	装修情况	含税销售均价（元/平方米）
鸿路北城明珠商铺	蒙城北路与金梅路交叉口	40 年	商业	一层	毛坯	12200
皇马上街	临泉东路与顺祥路交汇处东北	40 年	商业	一层	毛坯	12000
莱茵河畔花园	当涂北路和北二环汴河里交叉口	40 年	商业	一层	毛坯	13460

北郡小区项目三期土地商业可比实例表

地块位置	土地用途	出让年限（年）	土地面积（平方米）	容积率上限	成交日期	成交价（万元）	地面单价（元/平方米）
合肥新站区陶冲湖路与淮海大道西南角	其他商服用地	40	53077.14	2.5	2017/2/14	40682.98	7665
合肥市新站区淮海大道以北、东淝河路以西	其他商服用地	40	133623	3	2015/9/17	100417.41	7515
合肥市新站区淮南路以东、九顶山路以南	其他商服用地	40	63293.44	2.8	2015/1/23	56014.694	8850

通过对可比楼盘价格的比较，本次评估待售价格预测考虑项目装修情况、楼盘档次、小区环境、位置及与可比楼盘的比较性综合确定商业一、二层均价在 9900 元/平方米（含税），三期商业用地地面价为 10645 元/平方米(估价对象容积率为 4，故单价修正较高)，根据评估人员对周边小区车位销售的调查，车位销售均价在 8 万元/个（含税）。合肥市在 2016 年 10 月发布了限购政策。其中对于新建商品住房首次明码标价备案采取了措施，规定新建商品住房备案价格确定首次备案应按项目地块参照同区域、同品质、同类型新建商品住宅首次备案价格。同一项目、同类房屋 6 个月内不得上调备案价格，再次申报备案价格超过 6 个月的上调幅度不得超过 1%。已经取得预售许可证的项目，须在 10 日内一次性公开全部可售房源，不得以“价外加价”等方式超出备案价格对外销售。该项目的备案均价为 10100 元/平方米，由于合肥房地产市场近年来销售火爆，供不应求，因此按照备案均价对外出售是可以实现的，故对于住宅房地产本次评估按其备案价进行确认。通过比较分析，开发项目的商业待售均价与可比案例的差异不大，基本属于同一价格水平。

8. 淮矿地产六安置业有限责任公司

（1）项目概况

纳入评估范围的资产为淮矿地产六安置业有限公司开发的东方蓝海（六安）项目，项目位于安徽省六安市东望路与佛子岭交叉口西南角，项目用地四至为东至东望路，南至郝岗路，西至永康路、中石化加油站，北至佛子岭路。

东方蓝海（六安）项目总用地面积 85,103 平方米，证载土地用途为住宅（含配套商业）；项目分两期开发，至评估基准日一期已完工，二期在施状态。

①一期

东方蓝海（六安）一期位于地块北侧，至评估基准日已竣工。总建筑面积为 135,658.3 平方米，物业类型为高层住宅、独栋商业，地下车库等，包括 1-5#住宅楼、14#商业楼及地下车库。可售物业类型全部采取对外销售模式。住宅可售总建筑面积为 103,836.16 平方米、商业可售总建筑面积为 2,536.5 平方米。已全部完成竣工验收，1-5#住宅楼已全部取得商品房预售许可证。

②二期

东方蓝海（六安）二期位于地块南侧，至评估基准日正在进行场地平整，物

业类型为高层住宅、商业等。至评估基准日，尚未取得建筑工程施工许可证。项目规划总建筑面积为 158,881 平方米，物业类型为高层住宅、商业、地下车库等，住宅可售总建筑面积为 99,813 平方米，商业可售总建筑面积 9,411 平方米。可售物业类型全部采取对外销售模式。

根据被评估单位提供的资料及介绍，评估对象“东方蓝海（六安）”经营模式均为对外出售。

（2）存货

本次存货评估采用假设开发法，存货评估涉及的主要价格及可售面积（或个数）见下表：

东方蓝海（六安）项目评估参数表

项目名称	物业类型	含税销售均价(元/M ²)	可售面积(M ²)
东方蓝海（六安）项目一期	住宅	6700	14438.08
	商业	10700	2536.5
东方蓝海（六安）项目二期	住宅	7000	99813
	商业	10700	9411

①价格参数分析

对于项目的预计销售价格，我们在参考了被评估单位近期销售签约房屋的价格后，主要采用市场比较法进行评估确定。评估人员在广泛调查及已掌握资料的基础上，依据本项目区位上处于同一或类似供求范围内、用途相同、档次相当、成交日期靠近评估基准日等原则，选择具有替代性的交易案例作为比较实例。

东方蓝海（六安）项目主要业态有住宅、商业，相应选取可比实例如下：

东方蓝海（六安）项目可比实例表

项目	位置	产权年限	房屋用途	装修情况	含税销售均价 (元/平方米)
龙湖天地	南屏路与淠望路交叉口西北角	70	住宅	毛坯	6800
中辰一品	梅山南路与佛子岭路交汇处东南角	70	住宅	毛坯	7000
安兴正和城	淠望路与南平路交叉口东北角	70	住宅	毛坯	6400
和谐名城	佛子岭中路和淠望南路交汇处	40	商业	毛坯	14000
高速龙湖天地	南屏路与淠望路交叉口西北角	40	商业	毛坯	15000
中辰一品	佛子岭中路	40	商业	毛坯	15000

通过对可比楼盘价格的比较，本次评估待售价格预测考虑项目装修情况、楼盘档次、小区环境、位置及与可比楼盘的比较性综合确定一期住宅均价为 6700 元/平方米（含税）、二期住宅均价为 7000 元/平方米（含税），一、二期商业均价为 10700 元/平方米（含税）。通过比较分析，住宅的待售均价与可比案例

的差异不大,基本属于同一价格水平。商业部分可比实例在参考销售期限、楼层、位置、配套成熟度等多方面因素后综合确定。

9. 淮矿万振置业有限责任公司

(1) 项目概况

开发成本为淮矿万振置业有限责任公司开发的东祥府项目,建设用地面积为 29,284.66 平方米,容积率 2.8,总建筑面积 105,613.62 平方米,其中住宅 74,341.43 平方米,商业 6,561.32 平方米,架空 423.16 平方米,自行车库 2,018.65 平方米,储藏 1,083.15 平方米,设备间 985.64 平方米,地下车库 16,006.62 平方米,人防车库 3,878.95 平方米,物业管理用房 314.7 平方米。

东祥府项目共建设有 6 栋高层住宅楼、6 栋商业楼、一个地下室。建筑层数为地上住宅 23 层、34 层(3#住宅楼 23 层、4、6、8、9、10#住宅楼 34 层),商业地上 1-2 层,地下一层产权车位 518 个。至评估基准日,东祥府已于 2015 年 10 月开工建设,至评估基准日大部分住宅已接近封顶,商业部分已达正负零状态。根据被评估单位提供的资料及介绍,评估对象东祥府项目经营模式均为对外出售。

(2) 存货-开发成本

本次存货评估采用假设开发法,存货评估涉及的主要价格及可售面积(或个数)见下表:

东祥府项目评估参数表

项目名称	物业类型	含税销售均价(元/M ²)	可售面积(M ²)
东祥府	住宅	14900	7170.85
	商业	20000	6561.32
	地下车库	77000	518(个)

①价格参数分析

对于开发项目的预计销售价格,我们在参考了被评估单位近期销售签约房屋的价格后,主要采用市场比较法进行评估确定。评估人员在广泛调查及已掌握资料的基础上,依据本项目区位上处于同一或类似供求范围内、用途相同、档次相当、成交日期靠近评估基准日等原则,选择具有替代性的交易案例作为比较实例。

东祥府项目主要业态有住宅、商业、地下车位,相应选取可比实例如下:

东祥府项目可比实例表

项目	位置	产权年限	房屋用途	装修情况	含税销售均价(元/平方米(个))
----	----	------	------	------	------------------

项目	位置	产权年限	房屋用途	装修情况	含税销售均价（元/平方米（个））
信达天域	合肥市包河区宿松路与祁门路交汇处西南角	40	商业	毛坯	24000
望湖城桂香居	美圣路 399 号	50	地下车位	毛坯	10000
金地国际城	马鞍山南路 88 号	50	地下车位	毛坯	10000
柏林春天	包河区马鞍山南路 399 号	50	地下车位	毛坯	10000

通过对可比楼盘价格的比较，本次评估待售价格预测考虑项目装修情况、楼盘档次、小区环境、位置及与可比楼盘的比较性综合确定一期住宅均价为 14900 元/平方米（含税）、商业均价为 20000 元/平方米（含税），地下车位均价 77000 元/个（含税）。其中住宅的价格按照合肥市在 2016 年 10 月发布的限价政策执行确认（对于新建商品住房首次明码标价备案采取了措施，规定新建商品住房备案价格确定首次备案应按项目地块参照同区域、同品质、同类型新建商品住宅首次备案价格。同一项目、同类房屋 6 个月内不得上调备案价格，再次申报备案价格超过 6 个月的上调幅度不得超过 1%。已经取得预售许可证的项目，须在 10 日内一次性公开全部可售房源，不得以“价外加价”等方式超出备案价格对外销售。），该项目住宅部分目前均已备案，备案均价为 14900 元/平方米。商业部分由于周边在售商业物业在售项目较少，我们主要参考了位于评估对象对面的信达天域商业物业的销售价格，同信达天域商业物业相比，评估对象商业物业从临街情况到商业聚集度等情况均与信达天域存在一定差距，通过比较分析，综合考虑确定商业物业售价。地下车位部分参考的案例均为个体对外销售价格，本次评估充分考虑估价对象和可比实例在项目位置、临街出入口等多方面因素后确定评估对象未来销售价格。

10. 淮矿万振（肥东）置业有限责任公司

（1）项目概况

开发成本为淮矿万振（肥东）置业有限责任公司开发的东方樾府项目，建设用地面积为 73,746 平方米（其中 A 地块 29,922 平方米、B 地块 38,533 平方米、C 地块 5,291 平方米），A、B 地块用途为住宅，C 地块用途为商业，住宅用地容积率为 2.2，商业用地容积率为 3.0，规划总建筑面积 193,248.61 平方米，其中住宅 146,192.86 平方米，商业 2,702.99 平方米，办公 14,014 平方米，架空层

2,494 平方米，物业、养老用房等其他管理用房面积 4,601.41 平方米，地下部分建筑面积 46,646 平方米。

东方樾府项目拟共分三期开发，其中一期 2 栋高层住宅楼、两栋商业楼，二期 8 栋高层住宅楼、1 栋办公楼，三期 14 栋洋房、2 栋高层平层洋房、2 栋商业楼，规划地下产权车位共 987 个。至评估基准日，一期已开工两栋住宅楼已建至第三层、两栋商业楼已完成基础梁砼。二期三期尚未开工建设。根据被评估单位提供的资料及介绍，评估对象东方樾府项目经营模式均为对外出售。

(2) 存货-开发成本

评估方法一期采用动态假设开发法，二、三期采用土地市场法评估土地使用权价值。一期评估涉及的主要价格及可售面积（或个数）见下表：

东方樾府一期项目评估参数表

项目名称	物业类型	含税销售均价(元/M ²)	可售面积(M ²)
东方樾府一期	住宅	10500	13458
	商业	16000	596

东方樾府二三期土地评估参数

项目名称	土地用途	地面单价（元/平方米）	土地面积（平方米）
东方樾府二三期	住宅	14122	67085.94

①价格参数分析

对于开发项目的预计销售价格，我们在参考了被评估单位近期销售签约房屋的价格后，主要采用市场比较法进行评估确定。评估人员在广泛调查及已掌握资料的基础上，依据本项目区位上处于同一或类似供求范围内、用途相同、档次相当、成交日期靠近评估基准日等原则，选择具有替代性的交易案例作为比较实例。

东方樾府一期主要业态有住宅、商业，相应选取可比实例如下：

东方樾府一期项目可比实例表

项目	位置	产权年限	房屋用途	装修情况	含税销售均价（元/平方米）
华盛 BB	裕溪路高架入口东 1000 米	40	商业	毛坯	26000
盛世新城	合马路和店忠路交叉口	40	商业	毛坯	20000
汇景新城	肥东县公园路	40	商业	毛坯	15800

东方樾府二、三期土地市场法选取可比实例如下：

东方樾府二、三期土地可比实例表

宗地位置	土地面积 (平方米)	交易 方式	规划 用途	成交日期	成交总价	容 积 率	土地使用权 人	使用 年限	地面地 价(元 /)
撮镇镇大众路与清洛河路交叉口东北角	89347.1134	拍 卖	居 住	2017.3.24	123300	2	中海宏洋地产（合肥）有限公司	70	13800
撮镇镇大众路与池河路交叉口东北角	64940.3247	拍 卖	居 住	2017.3.24	92060	2	中信地产汕头投资有限公司	70	14176
撮镇镇裕溪路南、	48833.5775	拍 卖	居 住	2016.5.30	60211.5	2.2	合肥华盛洲际置业有限公司	70	12330

通过对可比楼盘价格的比较，本次评估待售价格预测考虑项目装修情况、楼盘档次、小区环境、位置及与可比楼盘的比较性综合确定一期住宅均价为 10500 元/平方米（含税），一期商业均价为 16000 元/平方米（含税）。其中住宅的价格按照合肥市在 2016 年 10 月发布的限价政策执行确认（对于新建商品住房首次明码标价备案采取了措施，规定新建商品住房备案价格确定首次备案应按项目地块参照同区域、同品质、同类型新建商品住宅首次备案价格。同一项目、同类房屋 6 个月内不得上调备案价格，再次申报备案价格超过 6 个月的上调幅度不得超过 1%。已经取得预售许可证的项目，须在 10 日内一次性公开全部可售房源，不得以“价外加价”等方式超出备案价格对外销售。），该项目住宅部分目前均已备案，备案均价为 10500 元/平方米（含税）。商业部分通过跟周边案例的比较分析，在充分考虑评估对象和可比实例面积、楼层、位置、配套成熟度等多方面因素后确定评估对象未来销售价格。二、三期土地综合考虑其所在位置、用途、面积、容积率等因素后确定单价为 14122 元/平方米。

11. 淮矿地产（杭州）有限公司

（1）项目概况

纳入评估范围的存货为位于江干区备塘路与规划四号支路交叉口西南角的东祥元府项目，淮矿地产有限责任公司于 2013 年 6 月 4 日与杭州市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》（编号：3301002013A21055 号），取得开发项目的国有土地使用权。东祥元府项目共规划建设 7 幢住宅楼，部分楼幢配

建底商。项目规划总建筑面积 85364.27 平方米，其中地上建筑面积为 59821.5 平方米，包括住宅 55097.89 平方米，配套公建 3715.18 平方米及其他公共配套用房；地下建筑面积为 23581.33 平方米，规划配建 493 个车位，其中人防车位 142 个。

根据被评估单位提供的资料及介绍，评估对象东方樾府经营模式均为对外出售。

(2) 存货-开发成本

本次存货评估采用假设开发法，存货评估涉及的主要价格及可售面积（或个数）见下表：

东祥元府项目评估参数表

项目名称	物业类型	含税销售均价(元/M²)	可售面积(M²)
东祥元府项目	住宅	31700	25,498.93
	商业	28000	3,715.18
	车位（个）	166100	351

①价格参数分析

对于预计销售价格，我们在参考了被评估单位近期销售签约房屋的价格后，主要采用市场比较法进行评估确定。评估人员在广泛调查及已掌握资料的基础上，依据本项目区位上处于同一或类似供求范围内、用途相同、档次相当、成交日期靠近评估基准日等原则，选择具有替代性的交易案例作为比较实例。

东祥元府项目主要业态有住宅、商业及车位，相应选取可比实例如下：

东祥元府项目可比实例表

项目	位置	产权年限	房屋用途	装修情况	含税销售价格（元/平方米，元/个）
东祥元府	江干备塘路与备塘弄交叉路口	70 年	高层住宅	毛坯	32562
东祥元府	江干备塘路与备塘弄交叉路口	70 年	高层住宅	毛坯	31162
东祥元府	江干备塘路与备塘弄交叉路口	70 年	高层住宅	毛坯	31262
德信钱江府	杭州市江干区艮山东路 455 号	40 年	沿街底商	毛坯	32000
德信钱江府	杭州市江干区艮山东路 455 号	40 年	沿街底商	毛坯	26000
德信东方星城	环站东路与环站北路交叉口	40 年	沿街底商	毛坯	35000
德信钱江府	杭州市江干区艮山东路 455 号	70 年	车位		205000
德信东望府	杭州市江干区明月桥路	70 年	车位		180000
九堡泊林公寓	杭州市江干区金堡街	70 年	车位		180000

通过对可比楼盘价格的比较，本次评估待售价格预测考虑项目装修情况、楼盘档次、小区环境、位置及与可比楼盘的比较性综合确定住宅均价为 31700 元/

平方米（含税）、商业均价在 28000 元/平方米（含税）、车位均价在 166100 元/个（含税）。

评估人员通过现场调查，杭州东祥元府项目所属区域目前在售项目较少，仅有钱江府项目尾盘少量房源在售，报价 37000-39000 元/平方米左右；艮山府项目四五月份将推出少量竞品房源，预期售价 33000 元/平方米左右，考虑到东祥元府项目的定位、容积率、小区及建筑品质均低于上述项目，且参考近期东祥元府项目成交情况，住宅用途房地产价格以项目近期成交价格参考依据确定；其他用途房地产的待售均价与可比案例的差异不大，基本属于同一价格水平。

12. 浙江东方蓝海置地有限公司

(1) 项目概况

存货-开发产品主要为浙江东方蓝海置地有限公司开发的蔚蓝海岸项目已售未结转的 3 套商品房，项目位于浙江省嘉兴市南湖区，项目用地四至为东至商务大道，南至河道，西至富润路，北至文贤路。

项目总用地面积 194,331.6 平方米，规划土地用途为商住综合，土地使用权性质为出让。项目分两期开发建设，一期规划建设 97 栋别墅，总可售建筑面积为 69420.42 平方米；二期规划建设 35 栋别墅、11 栋高层住宅楼、商铺及会所、幼儿园、地下车位、及社区配套用房，总可售建筑面积为 275,668.30 平方米，总可售车位个数为 1443 个。

根据被评估单位提供的资料，蔚蓝海岸项目主要开发产品为别墅、高层住宅、车位及商铺，经营模式均为出售。

(2) 存货评估的主要参数和分析

本次存货评估采用假设开发法，存货评估涉及的主要价格及可售面积（或个数）见下表：

蔚蓝海岸项目评估参数表

项目名称	物业类型	房屋签约含税总价(万元)	建筑面积(M ²)
蔚 蓝 海 岸 项 目	住宅	2380.00	1193.63
	住宅	67.95	118.01
	商业	435.85	751.46

①价格参数分析

于评估基准日，开发产品剩余三套房源均已竣工并签订销售合同，为已售未结转状态，房屋价格依据《商品房买卖合同》确定。

13. 北京东方蓝海置业有限责任公司

(1) 项目概况

存货-开发成本主要为北京东方蓝海置业有限责任公司开发的东方蓝海（北京）项目，项目位于北京市昌平区北七家镇未来科技城南区，项目用地四至为东至规划绿地，南至昌平未来城南区二路，西至昌平未来城南区四路，北至规划绿地。

东方蓝海（北京）项目总用地面积 23,730.99 平方米，由 0022、0039、0040 三宗用地组成。0022 地块土地使用权面积为 8684.77 平方米，0039 地块土地使用权面积为 7467.97 平方米，0040 地块土地使用权面积为 7578.25 平方米，规划土地用途为住宅、办公、商业、地下商业、地下办公（物业管理用房）、地下车库用地。

东方蓝海（北京）项目共规划建设 3 栋住宅楼，1 栋公租房，4 栋办公楼及三层地下室，为提升土地利用价值，将负一层规划打造成配套商业服务设施。项目总建筑面积约 138377 平方米，其中地上建筑面积为 82886 平方米，包括商品住宅 17178.27 平方米，人才公共租赁住房 7600.08 平方米，办公 54720.54 平方米，商业 2691.71 平方米，其他配套用房 695.4 平方米；地下建筑面积为 55491 平方米。限高均为 45 米，住宅与公建的配置比例均为 3：7。

至评估基准日共进行土方开挖、护坡、CFG 桩施工、褥垫层施工、防水施工，筏板浇筑，地下三层墙体钢筋绑扎浇筑等施工。

根据被评估单位提供的资料及介绍，评估对象东方蓝海（北京）项目经营模式均为对外出售及部分办公用房自持经营。

(2) 存货-开发成本

对于销售项目采用假设开发法，涉及的主要价格及可售面积（或个数）见下表：

东方蓝海（北京）项目评估参数表

项目名称	物业类型	含税销售均价(元/M ²)	可售面积(M ²)
“东方蓝海（北京）”项目	商品房住宅	42,800.00	17,178.27
	公租房住宅	5000.00	7,600.08
	可售办公	35,700.00	26,014.41
	商业一层	42,200.00	2,691.71
	商业负 1 层	21,100.000	11,412.00
	车位（个）	134700	521.00

对于自持房地产采用收益法。涉及的主要出租价格、面积见下表：

东方蓝海（北京）项目评估参数表

项目名称	物业类型	含税租赁价格(元/M ²)	可租面积(M ²)
“东方蓝海（北京）”项目	办公	3.33	28,706.13

①价格参数分析

对于开发项目的预计销售价格，我们在参考了被评估单位近期销售签约房屋的价格后，主要采用市场比较法进行评估确定。评估人员在广泛调查及已掌握资料的基础上，依据本项目区位上处于同一或类似供求范围内、用途相同、档次相当、成交日期靠近评估基准日等原则，选择具有替代性的交易案例作为比较实例。

东方蓝海（北京）项目主要业态有住宅、商业、办公及车位，相应选取可比实例如下：

东方蓝海（北京）项目可比实例表

项目	位置	产权年限	房屋用途	装修情况	含税销售均价 (元/平方米， 元/个)
望都家园	昌平区北七家镇定泗路	70 年	住宅	一般装修	41,500.00
名流花园	昌平区北七家镇七北路	70 年	住宅	一般装修	43,000.00
名佳花园	昌平区北七家镇平西府路	70 年	住宅	一般装修	41,500.00
名佳花园	昌平区北七家镇平西府路	40 年	商业	一般装修	43,000.00
柏林在线	昌平区北七家东路	40 年	商业	一般装修	41,000.00
燕城苑	北京市昌平区太海路与回南路路口北	40 年	商业	一般装修	44,200.00
绿地中央广场	昌平区未来科技城北区	50 年	办公	毛坯	32,000.00
未来中心	昌平区未来科技城南区	50 年	办公	毛坯	36,000.00
未来中心	昌平区未来科技城南区	50 年	办公	毛坯	35,000.00
科星西路 90 号院	昌平区科星西路 90 号院	50 年	车位	一般装修	150,000.00
悦府家园	昌平区龙锦一街 37 号院	50 年	车位	一般装修	175,000.00
滟澜小区	昌平区能源西路 2 号院	50 年	车位	一般装修	180,000.00

通过对可比楼盘价格的比较，本次评估待售价格预测考虑项目装修情况、楼盘档次、小区环境、位置及与可比楼盘的比较性综合确定住宅均价为 42,800.00 元/平方米（含税）、商业第一层均价在 42,200.00 元/平方米（含税）、办公均价在 35,700.00 元/平方米（含税）、可售车位在 134700 元/个（含税）。通过比较分析，开发项目的待售均价与可比案例的差异不大，基本属于同一价格水平。

对于项目中自持部分房地产的租赁价格，我们主要采用市场比较法进行评估确定。“东方蓝海（北京）”项目自持业态为办公用房，相应选取可比实例如下：

东方蓝海（北京）项目可比实例表

项目	位置	产权年限	房屋用途	装修情况	含税租赁均价(元/平方米/天)
----	----	------	------	------	-----------------

修正药业大厦	北京市昌平区北七家镇宏福科技园 2 号	50 年	办公	一般装修	3.00
未来中心	北京市昌平区未来科技城南区	50 年	办公	一般装修	3.50
鞍钢未来研究院	北京市昌平区未来科技城北区	50 年	办公	一般装修	2.80

本次对北京东方蓝海置业有限责任公司开发项目租赁价格的预测思路为：项目尚未竣工投入使用，按照市场租金价格预测。评估对象市场租金价格预测是通过对可比租赁案例价格的比较，对办公聚集度、交通便捷度、装修情况、楼盘档次、位置等因素进行修正，最终确定租金单价为 3.33 元/平方米/天（含税）。通过比较分析，开发项目的租赁价格与可比案例的差异不大，基本属于同一价格水平。

14. 芜湖东方蓝海置业有限公司

（1）项目概况

纳入评估范围的存货为芜湖东方蓝海置业有限公司所有的位于安徽省芜湖市大砬坊“东方龙城”项目中的 14 个地块。“东方龙城”项目共涉及 22 个地块，规划用途为住宅、商业、幼儿园、菜市场等；“东方龙城”项目中规划为配套公建的 6 个地块为 1-1#、2-1#、2-3#、10-2#、18#及消防站地块，该 6 个地块根据被评估单位与政府签订的协议需代建后无偿移交给政府故均未在存货中单独核算，2-3#派出所地块及消防站地块已建成并移交给政府、1-1#地块正在建设中、2-1#、10-2#、18#地块尚未开始建设也未发生费用；“东方龙城”项目中 3#地块公共（菜市场）及 7#地块公共安置地块（湛露苑）已交房其收入成本均已结转完毕，故目前在存货中核算的地块共计 14 个。主要地块情况如下：

A. 1-2 地块公共安置地块（雅乐苑）

该项目地块用地面积 59,940.47 平方米，规划总建筑面积 288,213.59 平方米，其中住宅建筑面积 215,173.61 平方米，商业建筑面积 24,495.64 平方米，地下车位建筑面积为 31,880.90 平方米，其他建筑面积为 41,159.08 平方米。

1-2 地块公共安置地块（雅乐苑）于 2010 年 6 月开工，于 2012 年 2 月竣工。至评估基准日该地块住宅建筑面积 215,173.61 平方米已全部预收并结转；商业建筑面积 24,495.64 平方米中已预售 22,244.34 平方米（含已结转商业 21,248.87 平方米），商业未售建筑面积为 2,251.30 平方米。

B. 2-2 地块公共（幼儿园）

该项目地块用地面积 8,147.00 平方米，规划总建筑面积 6,363.27 平方米，于 2012 年 6 月开工，于 2013 年 1 月竣工。至评估基准日该幼儿园地块已于 2014 年经政府及教育机关确认将该幼儿园交付并已投入使用，但截至评估基准日与政府的回购价格尚未谈妥，目前政府与企业沟通的回购价格为 22,858,188.97 元。

C. 4#地块公共（绿竹苑）

该项目地块用地面积 30,193.00 平方米，规划总建筑面积 150,219.68 平方米，其中住宅建筑面积 106,374.83 平方米，商业建筑面积 11,393.35 平方米，地下车位建筑面积为 21,730.92 平方米（476 个停车位），其他建筑面积为 22,113.93 平方米。

4#地块公共（绿竹苑）于 2013 年 3 月开工，于 2017 年 3 月竣工。至评估基准日该地块住宅建筑面积 106,374.83 平方米已全部预售并结转；商业建筑面积 11,393.35 平方米中已预售 1,312.84 平方米（含已结转商业 943.07 平方米），商业未售建筑面积为 10,080.51 平方米；地下停车位可售个数为 476 个，已预售并结转车位个数为 24 个，未售车位个数为 452 个。

D. 8#地块公共安置地块（秉心苑）

该项目地块用地面积 28,846.60 平方米，规划总建筑面积 145,772.33 平方米，其中安置住宅建筑面积 119,713.22 平方米，商业建筑面积 4,423.68 平方米，地下及其他房屋建筑面积为 21,635.43 平方米。

8#地块公共安置地块（秉心苑）于 2012 年 9 月开工，预计于 2017 年 3 月全部竣工。至评估基准日该地块已安置并结转收入住宅建筑面积 119,713.22 平方米；商业建筑面积 4,423.68 平方米中已预售并结转面积 3,145.79 平方米，商业未售建筑面积为 1,277.89 平方米。

E. 11#地块公共（甘棠苑）

该项目地块用地面积 32,952.00 平方米，规划总建筑面积 165,448.02 平方米，其中住宅建筑面积 113,431.39 平方米，商业建筑面积 12,253.88 平方米，地下车位建筑面积为 32,199.68 平方米（764 个停车位），其他建筑面积为 7,563.07 平方米。

11#地块公共（甘棠苑）于 2011 年 6 月开工，于 2015 年 6 月竣工。至评估基准日该地块住宅建筑面积 113,431.39 平方米已全部预售（含已结转住宅 112,627.05 平方米）；商业建筑面积 12,253.88 平方米中已预售 2,946.93 平方

米（含已结转商业 2,840.27 平方米），商业未售建筑面积为 9,306.95 平方米；地下停车位可售个数为 764 个，已预售并结转车位个数为 24 个，未售车位个数为 740 个。

F. 5#地块公共（采薇苑）

该项目地块用地面积 50,177.00 平方米，规划总建筑面积 317,026.60 平方米，其中住宅建筑面积 243,389.52 平方米，商业建筑面积 1,096.63 平方米，幼儿园建筑面积 6,651.00 平方米，地下车位建筑面积为 59,384.16 平方米（1,637.00 个停车位），其他建筑面积为 7,601.92 平方米。

5#地块公共（采薇苑）于 2013 年 10 月开工，预计于 2018 年 10 月全部竣工。至评估基准日该地块住宅建筑面积 243,389.52 平方米已预售 243,144.64 平方米，住宅未售面积为 244.88 平方米；商业建筑面积 1,096.63 平方米均未销售；地下停车位可售个数为 1,637.00 个，已预售车位个数为 148 个，未售车位个数为 1,489.00 个。

G. 6#地块公共安置地块（景福苑）

该项目地块用地面积 29,073.42 平方米，规划总建筑面积 113,964.56 平方米，其中安置住宅建筑面积 80,545.64 平方米，商业建筑面积 11,687.06 平方米，地下及其他房屋建筑面积为 21,731.86 平方米。

6#地块公共安置地块（景福苑）于 2013 年 7 月开工，预计于 2019 年 4 月全部竣工。至评估基准日该地块安置住宅建筑面积 80,545.64 平方米，已安置住宅建筑面积 27,802.22 平方米，住宅未安置面积为 52,743.42 平方米；商业建筑面积 11,687.06 平方米均未销售。

H. 9#地块公共（东方商城）

该项目地块用地面积 43,227.88 平方米，规划总建筑面积 131,933.00 平方米。至评估基准日，地价款未交，不动产权证书也尚未取得。

I. 12#地块公共（木兰苑）

该项目地块用地面积 40,674.43 平方米，规划总建筑面积 178,744.21 平方米，其中住宅建筑面积 126,979.14 平方米，商业建筑面积 7,108.87 平方米，幼儿园建筑面积 4,636.06 平方米，地下车位建筑面积为 30,779.94 平方米（794 个停车位），其他建筑面积为 9,240.20 平方米。

12#地块公共（木兰苑）于 2015 年 3 月开工，于 2018 年 10 月竣工。至评估

基准日该地块住宅建筑面积 126,979.14 平方米已预售 117,825.15 平方米,未预售住宅建筑面积 9,153.99 平方米(含安置住宅建筑面积 8,949.99 平方米);商业建筑面积 7,108.87 平方米均未售;地下停车位可售未售个数为 794 个。

G. 13#地块公共(清荷苑)

该项目地块用地面积 31,715.80 平方米,规划总建筑面积 128,747.80 平方米,其中住宅建筑面积 86,235.97 平方米,商业建筑面积 6,379.87 平方米,菜市场建筑面积 3,004.96 平方米,地下车位建筑面积为 23,429.92 平方米(734 个停车位),其他建筑面积为 9,697.08 平方米。

13#地块公共(清荷苑)于 2016 年 3 月开工,于 2019 年 2 月竣工。至评估基准日该地块住宅建筑面积 86,235.97 平方米已预售 35,879.00 平方米,未预售住宅建筑面积 50,356.97 平方米;商业建筑面积 6,379.87 平方米均未售;地下停车位可售未售个数为 734 个。

K. 14#地块公共(常棣苑)

该项目地块用地面积 24,215.30 平方米,规划总建筑面积 109,111.28 0 平方米。至评估基准日,该地块地价款已交齐,契税尚未缴纳,不动产权证书也尚未取得。

L. 15#地块公共(蒲荷苑)

该项目地块用地面积 22,740.30 平方米,规划总建筑面积 95,768.35 平方米。至评估基准日,该地块地价款未交,不动产权证书也尚未取得。

M. 16#地块公共(卉木苑)

该项目地块用地面积 18,472.40 平方米,规划总建筑面积 83,213.88 平方米。至评估基准日,该地块地价款未交,不动产权证书也尚未取得。

N. 17#地块(幼儿园)

该项目地块用地面积 7,121.00 平方米,规划总建筑面积 5,938.00 平方米。至评估基准日,该地块地价款未交,不动产权证书也尚未取得。

(2) 存货-开发成本

对于已经完工 J 及在建中的地块,采用假设开发法评估。

对于未缴纳土地出让金及未取得当地规划部门审定的规划建设指标的地块,由于其已有前期成本费用投入,故本次评估中对其按账面值进行确认。

本次存货评估主要采用假设开发法,存货评估涉及的主要价格及可售面积

（或个数）见下表：

“东方龙城”项目评估参数表

项目名称	物业类型	含税销售均价(元/M ²)	可售面积或个数(M ²)
1-2 地块公共安置地块（雅乐苑）项目	1-2 层商业	15000	2251.30
2-2 地块公共（幼儿园）	幼儿园	3590	6366.20
4#地块公共（绿竹苑）	1 层商业	20000	67.68
	2 层商业	8000	493.88
	1-2 层商业	14000	4574.87
	3 层商业	7000	3735.16
	4 层商业	7000	1208.92
	停车位	6 万元/个	452 个
5#地块公共（采薇苑）	住宅	8000	244.88
	1-3 层幼儿园	5700	6651
	1-2 层商业	14000	1096.63
	停车位	6 万元/个	1489 个
6#地块公共安置地块（景福苑）	安置住宅	3000	52,743.42
	1 层商业	20000	1621.71
	1-2 层商业	14000	4794.18
	3 层商业	7000	2816.11
	4 层商业	7000	2455.06
8#地块公共安置地块（秉心苑）	1-2 层商业	15000	1277.89
11#地块公共（甘棠苑）	1 层商业	24000	445.62
	2 层商业	8000	2423.22
	3 层商业	7000	2488.09
	4 层商业	7000	2488.09
	5、6 层商业	7000	2933.72
	停车位	6 万元/个	740 个
12#地块公共（木兰苑）	安置住宅	3000	6949.99
	住宅	8000	2204.00
	1-2 层商业	14000	4038.04
	1-3 层商业	11667	3070.83
	1-3 层幼儿园	5700	4636.06
	停车位	6 万元/个	794 个（其中 325 个已预售）
13#地块公共（清荷苑）	住宅	7207（不含税）	50356.97
	1 层商业	18018（不含税）	330.93
	1-2 层商业	12613（不含税）	6048.94
	1-3 层农贸市场	5135（不含税）	3004.96
	停车位	5 万元/个（不含税）	734 个（其中 281 个已预售）

①价格参数分析

对于开发项目的预计销售价格，我们在参考了被评估单位近期销售签约房屋的价格后，主要采用市场比较法进行评估确定。评估人员在广泛调查及已掌握资料的基础上，依据本项目区位上处于同一或类似供求范围内、用途相同、档次相当、成交日期靠近评估基准日等原则，选择具有替代性的交易案例作为比较实例。

“东方龙城”项目主要业态有住宅、商业，相应选取可比实例如下：

“东方龙城”项目可比实例表

项目	位置	产权年限	房屋用途	装修情况	含税销售均价(元/平方米)
赭麓公馆	芜湖市赭山中路 11 号（原仪表厂）	40 年	1 层商业	毛坯	22000
官山翰林	芜湖市镜湖区赭山西路与长江路交汇处	40 年	1 层商业	毛坯	20000
万达广场二期	芜湖市北京中路和弋江中路交汇处向东 500 米	40 年	1 层商业	毛坯	25000
赭麓公馆	芜湖市赭山中路 11 号（原仪表厂）	50 年	住宅	毛坯	9700
万科城	鸠江区中江大道 899 号	50 年	住宅	毛坯	9300
官山翰林	芜湖市镜湖区赭山西路与长江路交汇处	50 年	住宅	毛坯	9600

通过对可比楼盘价格的比较，本次评估待售价格预测考虑项目装修情况、楼盘档次、小区环境、位置及与可比楼盘的比较性综合确定住宅均价为 8000 元/平方米（含税）、1 层商业均价在 20000 元/平方米（含税）。通过比较分析，由于东方龙城项目的楼盘品质、档次及位置等与可比案例有一定的差异，但尚基本属于同一价格水平。对于各地块安置住宅价格则根据被评估单位与政府签订的协议定价确定为 3000 元/平方米。对于规划建设的幼儿园项目，根据对“东方龙城”项目中历史幼儿园的销售情况并考虑到幼儿园的特殊性综合考虑其销售单价为 5700 元/平方米；对于地下停车位，通过对项目周边市场的调查分析，项目周边地下停车位的售价在 5-7 万元/个（含税）之间，本次评估综合考虑项目自身情况及周边市场确定地下停车位售价为 6 万元/个（含税）。

15. 芜湖淮矿东方蓝海房地产开发有限公司

（1）项目概况

纳入评估范围的存货为开发成本，为芜湖淮矿东方蓝海房地产开发有限公司所有的位于安徽省芜湖市镜湖区九华中路与钱桥交口项目，对外推广名称为“汀棠公园”，该项目分两期开发建设，规划用途为住宅、商业等。

A. 汀棠公园一期

该项目地块用地面积 62717.00 平方米，规划总建筑面积 135720.09 平方米，其中住宅建筑面积 90121.04 平方米，商业建筑面积 7864.76 平方米，地下车位建筑面积为 33476.66 平方米（855 个停车位），其他建筑面积为 4257.63 平方米。

汀棠公园一期于 2014 年 12 月开工，预计于 2017 年 10 月全部竣工。至评估

基准日该地块住宅建筑面积 90121.04 平方米已预售 89654.12 平方米，住宅未售面积为 466.92 平方米；商业建筑面积 7864.76 平方米均未销售；地下停车位可售未售个数为 855 个。

B. 汀棠公园二期

该项目地块用地面积 63133.09 平方米，规划总建筑面积 183267.28 平方米，其中住宅建筑面积 125057.73 平方米，商业建筑面积 10029.29 平方米，地下车位建筑面积为 47980.26 平方米（606 个停车位），其他建筑面积为 200.00 平方米。

汀棠公园二期于 2016 年 9 月开工，预计于 2019 年 6 月全部竣工。至评估基准日该地块住宅建筑面积 125057.73 平方米已预售 33320.24 平方米，住宅未售面积为 91737.49 平方米；商业建筑面积 10029.29 平方米均未销售；地下停车位可售未售个数为 606 个。

(2) 存货-开发成本

本次存货评估主要采用假设开发法，存货评估涉及的主要价格及可售面积（或个数）见下表：

汀棠公园项目评估参数表

项目名称	物业类型	含税销售均价(元/M²)	可售面积或个数(M²)
汀棠公园一期	高层住宅	7000	466.92
	1-3 层商业	11667	7864.76
	停车位	6 万元/个	855 个
汀棠公园二期	高层住宅	8378（不含税）	71056.03
	洋房住宅	9009（不含税）	20681.46
	1-3 层商业	10511（不含税）	3323.40
	1-2 层商业	12613（不含税）	6705.89
	停车位	5 万元/个（不含税）	606 个

①价格参数分析

对于开发项目的预计销售价格，我们在参考了被评估单位近期销售签约房屋的价格后，主要采用市场比较法进行评估确定。评估人员在广泛调查及已掌握资料的基础上，依据本项目区位上处于同一或类似供求范围内、用途相同、档次相当、成交日期靠近评估基准日等原则，选择具有替代性的交易案例作为比较实例。

汀棠公园项目主要业态有住宅、商业，相应选取可比实例如下：

汀棠公园项目可比实例表

项目	位置	产权年限	房屋用途	装修情况	含税销售均价(元/平方米)
----	----	------	------	------	---------------

项目	位置	产权年限	房屋用途	装修情况	含税销售均价(元/平方米)
赭麓公馆	芜湖市赭山中路 11 号（原仪表厂）	40 年	1 层商业	毛坯	22000
官山翰林	芜湖市镜湖区赭山西路与长江路交汇处	40 年	1 层商业	毛坯	20000
万达广场二期	芜湖市北京中路和弋江中路交汇处向东 500 米	40 年	1 层商业	毛坯	25000
赭麓公馆	芜湖市赭山中路 11 号（原仪表厂）	50 年	住宅	毛坯	9700
万科城	鸠江区中江大道 899 号	50 年	住宅	毛坯	9300
官山翰林	芜湖市镜湖区赭山西路与长江路交汇处	50 年	住宅	毛坯	9600

通过对可比楼盘价格的比较，本次评估待售价格预测考虑项目装修情况、楼盘档次、小区环境、位置及与可比楼盘的比较性综合确定高层住宅均价为 9300 元/平方米（含税，不含税均价 8378 元/平方米）、洋房住宅均价为 9009 元/平方米（不含税均价）、1 层商业均价在 20000 元/平方米（含税，不含税均价 18018 元/平方米）、1-3 层商业均价在 11667 元/平方米（含税，不含税均价 10511 元/平方米）。另汀棠公园项目一期住宅尾盘根据目前芜湖市的限价情况为根据备案价定价，故本次评估按 7000 元/平方米（含税）确认；对于地下停车位，通过对项目周边市场的调查分析，项目周边地下停车位的售价在 5-7 万元/个（含税）之间，本次评估综合考虑项目自身情况及周边市场确定地下停车位售价为 6 万元/个（含税）。

（二）本次交易评估作价的公允性

由于受到各地政府关于购买房屋限购的影响，以及国家为防止房地产市场泡沫发生，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。

本次对淮矿地产的存货类资产评估主要采用了假设开发法，各项目物业的售价、租金等参数均充分考虑了项目所在区域房地产政策、区域状况、楼盘档次、物业品质、所处位置等因素的影响，并结合项目所在区域房地产市场实际情况、企业的经营状况及项目历史销售情况等，最终综合确定各参数的取值，故我们认为本次评估依据较充分，所选取的参数较为合理的，可比案例具有可比性的，评估结果是公允的。

北京中企华资产评估有限责任公司

