

中威正信（北京）资产评估有限公司

关 于

深圳证券交易所《关于对中天金融集团股份有限 公司的重组问询函》的回复

深圳证券交易所：

中威正信（北京）资产评估有限公司收到贵部下发的《关于中天金融股份有限公司的重组问询函》，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《中天金融股份有限公司出售资产预案》中的简称具有相同的含义）。

4、资产评估方面，本次评估采用资产基础法评估结果作为定价参考，而对于其中的存货科目，采取了假设开发法、市场价值倒扣法、重置成本法以及账面价值等多种评估方式。请你公司：（1）根据《26号准则》第二十四条的规定进一步补充披露城投集团主要子公司存货科目评估过程，包括不限于评估方法、评估方法选择的合理性说明、评估参数以及评估过程、评估结论；（2）如存货涉及假设开发法评估的，要求补充披露续建完成后的房地产价值、续建成本等评估过程的详细数据；采用市场法评估的，补充披露可比市场案例的情况及相关修正参数的过程；采用重置成本或账面价值作为评估价值的，要求补充披露无法采用其他评估方式的原因、相关评估结果能否充分反映资产价值。（3）请评估师对此发表专项核查意见。

回复：

（一）补充披露城投集团主要子公司存货科目评估过程，包括不限于评估方法、评估方法选择的合理性说明、评估参数以及评估过程、评估结论：

本次纳入评估范围的中天城投集团的从事房地产行业的子公司较多，分布在贵阳、遵义等省内地区及南京、泸州省外地区，项目业态主要包括住宅、商业、土地一级开发等，涉及房地产开发的公司及存货特点如下表所示：



序号	被投资单位名称	级次	所处区域	存货类型	存货特点
1	中天城投集团城市建设有限公司	子公司	贵州贵阳	开发产品、开发成本	已连续开发多年并有土地储备继续开发
2	中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	子公司	贵州贵阳	开发产品、开发成本	
3	中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司	子公司	贵州贵阳	开发产品、开发成本	
4	中天城投集团遵义有限公司	子公司	贵州遵义	开发产品、开发成本	
5	中天城投集团欣泰房地产开发有限公司	子公司	贵州贵阳	开发产品	只有单独的开发项目且已开发完毕并剩下住宅、商铺及车位等尾盘
6	贵州中天南湖房地产开发有限责任公司	子公司	贵州贵阳	开发产品	
7	中天城投集团江苏置业有限公司	子公司	江苏南京	开发产品	
8	贵阳东盛房地产开发有限公司	孙公司	贵州贵阳	开发产品	
9	中天城投集团乌当房地产开发有限公司	子公司	贵州贵阳	开发成本	已获取土地使用权,但还未正式开发
10	贵阳南明中天城投房地产开发有限公司	子公司	贵州贵阳	开发成本	
11	中天城投(泸州)置业有限公司	孙公司	四川泸州	开发成本	
12	中天城投集团贵州文化广场开发建设有限公司	子公司	贵州贵阳	开发成本	虽然已签订合同但由于老城区拆迁未完成尚未获取土地使用权
13	中天城投集团龙洞堡工业园股份有限公司	子公司	贵州贵阳	开发成本	只有前期的开发成本支出,尚未签订土地出让合同
14	贵州金融城有限公司	子公司	贵州贵阳	开发成本	
15	中天城投集团有限公司	母公司	贵州贵阳	开发成本	

本次评估时分别针对不同房地产开发的公司的不同类型存货分别采用较适应的方法进行测算估值,各个房地产开发公司的评估方法具体如下表所示:

序号	被投资单位名称	存货类型	存货特点	评估方法
1	中天城投集团城市建设有限公司	开发产品、开发成本	已连续开发多年并有土地储备继续开发	开发产品采用市场价值倒扣法;开发成本采用假设开发法
2	中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	开发产品、开发成本		
3	中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司	开发产品、开发成本		
4	中天城投集团遵义有限公司	开发产品、开发成本		
5	中天城投集团欣泰房地产开发有限公司	开发产品	只有单独的开发项目且已开发完毕并剩下住宅、商铺及车位等尾盘	市场价值倒扣法
6	贵州中天南湖房地产开发有限责任公司	开发产品		
7	中天城投集团江苏置业有限公司	开发产品		
8	贵阳东盛房地产开发有限公司	开发产品		
9	中天城投集团乌当房地产开发有限公司	开发成本	已获取土地使用权,但还未正式开发	市场比较法或基准地价系数修正法
10	贵阳南明中天城投房地产开发有限公司	开发成本		
11	中天城投(泸州)置业有限公司	开发成本		

12	中天城投集团贵州文化广场开发建设有限公司	开发成本	虽然已签订合同但由于老城区拆迁未完成尚未获取土地使用权	按账面值列示
13	中天城投集团龙洞堡工业园股份有限公司	开发成本	只有前期的开发成本支出, 尚未签订土地出让合同	按账面值列示
14	贵州金融城有限公司	开发成本		
15	中天城投集团有限公司	开发成本		

市场价值倒扣法的计算公式:

评估价值=开发产品销售收入-销售费用-增值税-税金及附加-土地增值税-所得税-适当数额的净利润。

假设开发法: “假设开发法”又称“剩余法”, 是指在求取评估对象现时价值时, 在估算开发完成后不动产正常交易价格(开发价值)的基础上, 扣除需投入的建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后, 以价格余额来确定评估对象现时价值的一种评估方法。计算公式:

开发成本的评估价值=开发完成后的不动产价值-续建开发成本-后续管理费用-后续投资利息-销售税费-所得税-续建开发利润。

(二)如存货涉及假设开发法评估的, 要求补充披露续建完成后的房地产价值、续建成本等评估过程的详细数据; 采用市场法评估的, 补充披露可比市场案例的情况及相关修正参数的过程; 采用重置成本或账面价值作为评估价值的, 要求补充披露无法采用其他评估方式的原因、相关评估结果能否充分反映资产价值:

1、中天城投集团城市建设有限公司的存货评估过程及相关参数

(1) 项目概况

纳入本次评估范围内中天城投集团城市建设有限公司的存货为贵阳市“渔安安井温泉旅游城“未来方舟””、“白岩脚公租房”2 个项目。“渔安安井温泉旅游城“未来方舟””项目包括已竣工验收合格的待售或已售待结转的商品房以及正在开发建设或待建的项目, 定位于普通商品房, 产品类型主要为高层住宅、公寓、配套商业、写字

楼、酒店、花园洋房、别墅、幼儿园、地下车位，产品均对外销售。“白岩脚公租房”项目主要包括待售或已售待结转的高层住宅、公寓、配套商业及地下车位以及正在开发建设或待建的项目，高层住宅定位于公租房，配套商业、公寓、车位定位于普通商品房，均对外销售。

(2) 各存货资产评估方法及选取合理性说明

存货中包括开发产品及开发成本，开发产品主要为“渔安安井温泉旅游城“未来方舟””、“白岩脚公租房”2 个项目已竣工验收合格的待售或已售待结转的商品房，采用市场价值倒扣法评估，其公式：开发产品评估价值=开发产品销售收入-销售费用-增值税-税金及附加-土地增值税-所得税-适当数额的净利润。开发成本主要为“渔安安井温泉旅游城“未来方舟””、“白岩脚公租房”2 个项目正在开发建设或待建的项目，采用假设开发法评估，其公式：

开发成本的评估价值=开发完成后的不动产价值-续建开发成本-后续管理费用-后续投资利息-销售税费-所得税-续建开发利润

(3) 存货—开发产品

①“渔安安井温泉旅游城“未来方舟””项目

“渔安安井温泉旅游城“未来方舟””项目开发产品包括 C、D、E、F、H 四个区 22 个组团完工已售尚未结转收入和未售商品。主要为住宅、商业、写字楼、公寓、花园洋房、别墅、车位、幼儿园等总面积 1,166,781.76 平方米。详见下表：

序号	业态	可售面积m²	已签销售合同		未售	
			面积m²	数量（套）	面积m²	数量（套）
1	高层	73,487.02	32,705.70	169.00	40,781.32	236.00
2	公寓	2,948.04	1,073.73	20.00	1,874.31	25.00
3	商铺	124,485.90	2,533.50	34.00	121,952.40	719.00
4	写字楼	97.32	0.00	0.00	97.32	2.00
5	别墅	22,942.19	8,478.13	30.00	14,464.06	52.00
6	洋房	15,996.89	10,389.20	65.00	5,607.69	32.00
7	车位	924,960.00	2,960.00	74.00	922,000.00	23,050.00

8	幼儿园	1,864.40	1,864.40	1.00	0.00	0.00
9	合计	1,166,781.76	60,004.66	393.00	1,106,777.10	24,116.00

对已签订商品房销售合同的根据合同确定开发产品销售金额，对尚未签订商品房销售合同的可出售现房，周边类似用途房地产交易案例较多，采用市场比较法确定其销售金额。

交易案例价格如下：

项目	交易案例	交易日期	用途	装修情况	交易价格
D18 组团 -1-(高 层)-2301	D 区-D18 组团 -1-(高层)-1902	2017 年 6 月 6 日	高层住宅	毛坯	8790
	D 区-D18 组团 -1-(高层)-2002	2017 年 7 月 20 日	高层住宅	毛坯	8821
	D 区-D18 组团 -1-(高层)-2201	2017 年 7 月 15 日	高层住宅	毛坯	8833
D 区 D15 组 团-底商-负 4-62	D 区 D15 组团- 底商-负 4-3	2017 年 7 月 15 日	商业	毛坯	26573.37
	D 区 D15 组团- 底商-负 4-6	2017 年 5 月 10 日	商业	毛坯	25524.24
	D 区 D15 组团- 底商-负 4-7	2017 年 6 月 2 日	商业	毛坯	25524.24

通过上述市场比较法并结合企业预期及定价策略，求取尚未销售的开发产品的销售收入，加上已签订销售合同的销售收入，得到开发产品销售收入。

开发产品销售收入及评估结果参数表

单价：元

序号	业态	可售面积	已签订合同		未售		合计
			面积	销售总价	面积	销售总价	
1	普通住宅	12,127.10	2,024.13	11,853,986	10,102.97	80,490,059.00	92,344,045.00
2	非普通住宅	61,359.92	30,681.57	248,254,764	30,678.35	276,485,802.00	524,740,566.00
3	公寓	2,948.04	1,073.73	10,489,158	1,874.31	21,828,839.00	32,317,997.00
4	商铺	124,485.90	2,533.50	51,432,604	121,952.40	3,256,982,207.00	3,308,414,811.00
5	写字楼	97.32			97.32	766,715.00	766,715.00
6	别墅	22,942.19	8,478.13	151,099,547	14,464.06	297,594,113.00	448,693,660.00
7	洋房	15,996.89	10,389.20	112,064,551	5,607.69	70,263,885.00	182,328,436.00

8	车位	924,960.00	2,960.00	7,889,000	922,000.00	2,351,100,000.00	2,358,989,000.00
9	幼儿园	1,864.40	1,864.40	16,313,500			16,313,500.00
合计		1,166,781.76	60,004.66	609,397,110	1,106,777.10	6,355,511,620.00	6,964,908,730.00
开发产品评估值							4,777,218,100.00

②“白岩脚公租房”项目

白岩脚公租房保障性住房项目是贵阳市第一个政企合作的保障性住宅项目。为了保障民生，改善群众居住条件，贵阳市人民政府积极响应国家号召，按照 2014 年 9 月 22 日市场办公会关于开展渔安安井和白岩脚共有产权公租房试点工作的精神，而采取“政企合力”方式，打造的贵阳市安居工程示范项目。

项目总建筑面积约 140 万方，居住户数近 17000 户，其中保障性住宅 15075 套，公寓 1871 套。规划产品涵盖住宅、商业、公寓等，为政府与中天金融集团全力打造的综合现代化安居大社区。

截至评估基准日开发产品主要为高层住宅、公寓、商业、车位，面积为 99,415.71 平方米。

“白岩脚公租房”开发产品统计表

序号	业态	可售面积（m²）	已签约销售面积（m²）	未售面积（m²）
1	高层住宅	9,336.96	2,122.63	7,214.33
2	公寓	8,076.80	8,076.80	0.00
3	商铺	7,441.95	15.81	7,426.14
4	车位	74,560.00	4,560.00	70,000.00
合计		99,415.71	14,775.24	84,640.47

贵阳市发展和改革委员会于 2015 年 8 月 13 日下发《贵阳市发展和改革委员会关于制定贵阳市白岩脚片区 1、2、5、6、7、8、南组团共有产权公共租赁住房销售价格的通知》（筑发改收费【2015】535 号），针对白岩脚片区共有产权公共租赁住房 1、2、5、6、7、8、南组团计划销售的 15075 套 868853 平方米公租房按照建筑面积销售的基准价格为 3639.22 元/平方米，单套住房销售价格以基准价格为基础计算小

区住宅区位、楼层、朝向差价（上浮幅度不高于 8%，下浮幅度不限）。由于保障房售价较低，数量较少，需求较高，故本次评估对未售保障房销售单价均基准价格上浮 8%，即 3930.36 元/平方米确定。

根据同上测算过程，计算出开发产品---白岩脚公租房评估值为 291,723,300.00 元。

（4）存货-开发成本

①“渔安安井温泉旅游城“未来方舟””项目

“渔安安井温泉旅游城“未来方舟””项目开发成本包括 C 区 C2 组团、D 区 D1、D2、D3、D4 组团，规划总建筑面积 1,000,836.18 平方米，规划销售面积约 901,917.49 平方米。

开发成本可实现销售收入的各业态预售及未售建筑面积详见下表：

序号	物业类型	预计可售面积（m ² ）	账面成本（元）	基准日已签订合同		未售
				面积（m ² ）	合同总价（元）	面积（m ² ）
1	高层	178,723.73	731,752,444.25	112,375.65	708,138,382.00	66,348.08
2	花园洋房	65,887.10	380,138,555.37	56,097.82	542,987,660.00	9,789.28
3	写字楼	115,798.00	1,084,630,432.66	35,712.06	349,978,188.00	80,085.94
4	商业	99,239.70	844,354,552.49	5,233.92	159,857,561.00	94,005.78
5	LOFT 公寓	154,943.89	927,055,430.31	431.77	4,730,375.00	154,512.12
6	文化娱乐	18,426.00	258,129,201.28			18,426.00
7	酒店	22,379.07	87,378,808.69			22,379.07
8	车位	246,520.00	197,778,578.49			246,520.00
9	合计	901,917.49	4,511,218,003.54	209,851.22	1,765,692,166.00	692,066.27

对已签订商品房预售合同的根据合同确定开发产品销售金额，对尚未签订商品房销售合同的采用市场比较法确定其销售金额。交易案例价格如下：

项目	交易案例	交易日期	用途	装修情况	交易价格
D1C 区 C2 组团-15 栋-1 单元-2-5	C2-16-1-18-6	2017 年 7 月 18 日	高层住宅	毛坯	9310.07
	C2-18-1-3-4	2017 年 7 月 13 日	高层住宅	毛坯	9300.56
	C2-14-1-5-1	2017 年 6 月 18 日	高层住宅	毛坯	8961.06

C区C2组团 -商业-负 5-11	C2-负 5-12	2017 年 7 月 15 日	商业	毛坯	41262.5
	C2-负 5-13	2017 年 5 月 10 日	商业	毛坯	40173.87
	C2-负 5-14	2017 年 6 月 2 日	商业	毛坯	39802.88

通过上述市场比较法并结合企业预期及定价策略，求取尚未销售的开发成本的销售收入，加上已签订销售（预售）合同的销售收入，得到续建完成后的房地产价值（含税），详见下表：

序号	物业类型	预计可 售面积 (m ²)	账面成本 (元)	基准日已签订合同		未售		合计
				面积 (m ²)	合同总价 (元)	面积(m ²)	总价(元)	
1	高层	178,723.73	731,752,444.25	112,375.65	708,138,382.00	66,348.08	599,246,971.00	1,307,385,353.00
2	花园洋房	65,887.10	380,138,555.37	56,097.82	542,987,660.00	9,789.28	109,428,456.00	652,416,116.00
3	写字楼	115,798.00	1,084,630,432.66	35,712.06	349,978,188.00	80,085.94	888,953,934.00	1,238,932,122.00
4	商业	99,239.70	844,354,552.49	5,233.92	159,857,561.00	94,005.78	1,836,730,595.20	1,996,588,156.20
5	LOFT 公寓	154,943.89	927,055,430.31	431.77	4,730,375.00	154,512.12	1,614,869,729.00	1,619,600,104.00
6	文化娱乐	18,426.00	258,129,201.28			18,426.00	377,733,000.00	377,733,000.00
7	酒店	22,379.07	87,378,808.69			22,379.07	275,262,561.00	275,262,561.00
8	车位	246,520.00	197,778,578.49			246,520.00	585,202,120.00	585,202,120.00
9	合计	901,917.49	4,511,218,003.54	209,851.22	1,765,692,166.00	692,066.27	6,287,427,366.20	8,053,119,532.20

“渔安安井温泉旅游城“未来方舟””项目开发成本计算的各项参数

名称	账面价值（万元）	续建完成后的房地产价值（万元）	续建成本（万元）	评估结果（万元）
渔安安井温泉旅游城“未来方舟”项目	451,121.80	766,963.76	114,486.94	494,114.41

② “白岩脚公租房”项目

“白岩脚公租房”项目在建的开发成本主要为高层住宅、公寓、商业、车位，面积合计为 539,591.20 平方米。详见下表：

序号	组团	业态	建筑面积	已售	未售	形象进度
1	3、4 组团	公寓	81,563.45	81,563.45	-	主体已竣工
		商业	42,669.00		42,669.00	
		车位	46,080.00		46,080.00	
2	7 组团	高层	125,647.00		125,647.00	未建

		商业	7,468.00		7,468.00	
		车位	34,680.00		34,680.00	
3	11、南组团	高层	141,933.91	138,627.33	3,306.58	在建
		商业	8,484.84		8,484.84	
		车位	22,440.00		22,440.00	
4	13 组团	车位	28,625.00		28,652.00	未建
合计			539,591.20	220,190.78	319,427.42	

通过上述市场比较法并结合企业预期及定价策略,求取尚未销售的开发成本的销售收入,加上已签订销售(预售)合同的销售收入,得到续建完成后的房地产价值。

续建完成后的房地产价值参数表

单价: 元

序号	组团	业态	建筑面积	已售	未售		合计
				已售面积	未售面积	销售总价	
1	3、4 组团	公寓	81,563.45	49,758.64	31,804.81	204,649,913.00	542,698,730.00
		商业	42,669.00		42,669.00	426,690,000.00	426,690,000.00
		车位	46,080.00		46,080.00	74,880,000.00	74,880,000.00
2	7 组团	高层	125,647.00		125,647.00	493,792,710.00	493,792,710.00
		商业	7,468.00		7,468.00	190,434,000.00	190,434,000.00
		车位	34,680.00		34,680.00	56,355,000.00	56,355,000.00
3	11、南组团	高层	141,933.91	138,627.33	3,306.58	12,996,015.00	552,784,966.00
		商业	8,484.84		8,484.84	144,242,280.00	144,242,280.00
		车位	22,440.00		22,440.00	36,465,000.00	36,465,000.00
4	13 组团	车位	28,625.00		28,625.00	46,515,625.00	46,515,625.00
合计			539,591.20	188,385.97	351,205.23	1,687,020,543.00	2,564,858,311.00
不含税价合计							2,442,722,200.95

“白岩脚公租房”项目开发成本计算的各项参数

名称	账面价值 (万元)	续建完成后的房地 产价值(万元)	续建成本 (万元)	评估结果(万 元)
“白岩脚公租房”项目	53,293.82	244,272.22	121,042.69	78,407.53

2、中天城投集团贵阳房地产开发有限公司的存货评估相关参数

(1) 项目概况

“渔安安井温泉旅游城“未来方舟”是由中天城投集团城市建设有限公司与中天城投集团贵阳房地产开发有限公司共同开发的房地产项目，属于国家绿色生态示范城区；贵州省政府打造的“贵州风景眼”；贵阳市政府授予的“贵阳首席滨河城市名片”。项目位于贵阳市云岩区东部，贵阳母亲河南明河下游流域起点，属于“大贵阳”东扩战略重要组成部分。生态环境得天独厚、气候宜人，交通便利，总占地约 8.10 平方公里，规划净总用地 368.29 万平方米，分为 A、B、C、D、E、F、G、H、J 共 9 个区，规划总建筑面积约 1352.78 万平方米，其中计容总建筑面积 915.64 万平方米，不计容总建筑面积 437.14 万平方米。目前除了 J 区尚未开发以外，其他区域都已经在开发。其中：中天城建公司开发的项目有 C 区 C2 组团，D 区 D1-D4、D12-D18 组团，E 区 E2-E7 组团，F 区 F8 组团，H 区 H1-H7 组团；中天贵阳房开公司开发的项目有 A 区 A1、A2-1、A2-2 组团，B 区 B1-B6 组团，C 区 C1、C3 组团，D 区 D5-D11 组团，E 区 E1、E8-E12 组团，F 区 F1-F7、F9-F12 组团，G 区 G1-G10 组团。规划常住人口约 15 万。

纳入本次评估的包括 A、B、C、D、E、F、G 七个区 28 个组团完工待售商品房以及 14 个组团在建或待建的项目。开发产品包括住宅、商业、酒店、公寓、车位、学校等总面积 1,080,413.73 平方米；在建或待建的开发成本规划总建筑面积 3,393,252.27 平方米，规划销售面积约 3,129,105.64 平方米。

至估价基准日已竣工待售或未售商品房分布于 A 区 A1、A2-1 组团，D 区 D5、D6、D7、D8、D10 组团，E 区 E1、E8、E9、E10 组团，F 区 F1、F2、F4、F6、F7、F9、F11、F12 组团，G 区 G1、G2、G3、G4、G5、G6、G8、G9 组团。建筑面积合计为 1,080,413.73 平方米，已签合同（已售）面积为 47,638.04 平方米，未签订合同（未售）面积为 1,032,775.69 平方米。

至估价基准日在建或待建项目包括 A 区 A2 组团，B 区 B134 组团，B 区 B5 组团，B 区 B6 组团，C 区 C1 组团，D 区 D9 组团，D 区 D11 组团，E 区 E11 组团，E 区 E12 组团，F 区 F3 组团，F 区 F5 组团，F 区 F10 组团，F 区 F13 组团，G 区 G7 组团。规划总建筑面积 3,393,252.27 平方米，规划销售面积约 3,129,105.64 平方米。纳入本次评估范围内的中天城投集团贵阳房地产开发有限公司的存货包括开发产品和开发成

本。

开发产品为“渔安安井温泉旅游城“未来方舟””、“贵阳云岩渔安安井回迁居住区”及“贵阳云岩渔安、安井回迁安置居住区 E 组团（公租房组团）”已竣工验收合格的待售或已售待结转的商品房。具体包括：①未来方舟待售或已售未结转高层住宅、公寓、商铺、写字楼、车位，未来方舟 G3 组团培训中心、A1 组团博物馆、F2 组团电影院、G 区 G2 组团中天小学、G 区 G9 组团中天中学。②“贵阳云岩渔安安井回迁居住区”及“贵阳云岩渔安、安井回迁安置居住区 E 组团（公租房组团）”B、D、E 组团待售住宅、商铺、车位。

开发成本为“渔安安井温泉旅游城“未来方舟””、“贵阳云岩渔安安井回迁居住区”及“贵阳云岩渔安、安井回迁安置居住区 E 组团（公租房组团）”、“贵州文化广场人剧地块”在建或待建的项目。具体包括：①“渔安安井温泉旅游城“未来方舟””项目在建或待建高层住宅、公寓、写字楼、商铺、酒店、车位、文化娱乐用房、幼儿园。②“贵阳云岩渔安安井回迁居住区”及“贵阳云岩渔安、安井回迁安置居住区 E 组团（公租房组团）”项目 C 组团活动中心、幼儿园、车位。③“贵州文化广场人剧地块”待建项目。

（2）各存货资产评估方法及选取合理性说明

对开发产品中的“渔安安井温泉旅游城“未来方舟””、“贵阳云岩渔安安井回迁居住区”及“贵阳云岩渔安、安井回迁安置居住区 E 组团（公租房组团）”已竣工验收合格的待售或已售待结转高层住宅、公寓、商铺、写字楼、车位采用市场价值倒扣法评估，其公式：开发产品评估价值=开发产品销售收入-销售费用-增值税-税金及附加-土地增值税-所得税-适当数额的净利润。对开发产品中的“渔安安井温泉旅游城“未来方舟””已竣工验收合格的未来方舟 G3 组团培训中心、A1 组团博物馆、F2 组团电影院、G 区 G2 组团中天小学、G 区 G9 组团中天中学采用重置成本法中的房地分估路径进行评估。房地分估时是把土地和建筑物当作各自独立的物，分别测算土地价值、建筑物重置成本或重建成本，然后将建筑物重置成本扣除建筑物折旧加上土地价值后得出评估结果。计算公式如下：

评估值=建筑物重置成本×综合成新率+土地价值；

重置成本=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本。

对开发成本中的“渔安安井温泉旅游城“未来方舟””、“贵阳云岩渔安安井回迁居住区”在建项目或已建未结转项目用假设开发法评估，其公式：开发成本的评估价值=开发完成后的不动产价值—续建开发成本—后续管理费用—后续投资利息—销售税费—所得税-续建开发利润。对开发成本中的“贵阳云岩渔安、安井回迁安置居住区 E 组团（公租房组团）”的账面值由于已结转，故按评估值为零处理，对开发成本中的“贵州文化广场人剧地块”待建项目，由于该项目涉及贵阳市老城区范围内的旧城改造拆迁，自 2011 年至基准日拆迁尚未开始，项目地块范围内的单位或个人的赔偿拆迁谈判还未完成，由于拆迁时间的不确定性，对未来开发规划无法预计，项目的开发成本账面值为部分支付的拆迁款及资金利息，本次评估按账面值予以列示。对开发成本中“渔安安井温泉旅游城“未来方舟””规划建设 D9 幼儿园、E11 医院、F10 幼儿园，截止评估基准日，尚未开工建设，仅发生征地拆迁费用、开发间接费用及借款费用，且未明确建成后是否作为公益性配套设施用房使用或商品房出售，故此评估时将其按账面值予以列示。

（3）存货-开发产品

①“渔安安井温泉旅游城“未来方舟””项目

开发产品包括已签订商品房销售合同和尚未签订商品房销售合同两部分。详见下表：

序号	业态	账面成本（元）	可售面积（m ² ）	已签合同（已售）		未签订合同（未售）	
				面积（m ² ）	数量（套）	面积（m ² ）	数量（套）
1	普通住宅	3,080,274.79	1,003.35			1,003.35	9
2	非普通住宅	276,850,928.81	82,279.83	25,419.92	135	56,859.91	241
3	公寓	20,979,757.58	4,619.36	4,301.72	61	317.64	6
4	商铺	1,242,624,981.80	129,222.88	3,031.13	11	126,191.75	439
5	写字楼	67,692,687.86	9,784.43	2,885.27	46	6,899.16	111
6	车位	1,052,220,000.00	701,480.00	12,000.00	300	689,480.00	17237
7	培训中心	12,991,986.00	2,444.40			2,444.40	1
合计		2,676,440,616.84	930,834.25	47,638.04		883,196.21	

对已签订商品房销售合同的根据合同确定开发产品销售金额，对尚未签订商品房销售合同的可出售现房，周边类似用途房地产交易案例较多，采用市场比较法确

定其销售金额。

由于整个未来方舟项目总面积约 1000 多万平方米，成交量较大，本次评估选取同组团或相邻组团同业态最近成交的案例作为可比实例，此处我们以住宅及商业为例介绍开发产品的市场比较法求取过程。

市场法交易案例参数

项目	可比实例	交易日期	用途	装修情况	交易价格
未来方舟 E 区 E1 组团 10 栋 9 单元 2 号	未来方舟 D 区 D10 组团 2 栋 1 单元 21 楼 10 号	2017 年 9 月 28 日	高层住宅	毛坯	9250
	未来方舟 F 区 F10 组团 7 栋 2 单元 13 楼 3 号	2017 年 9 月 21 日	高层住宅	毛坯	8960
	未来方舟 G 区 G8 组团 1 单元 28 楼 3 号	2017 年 9 月 6 日	高层住宅	毛坯	9210
未来方舟 G 区 G10 组团 1 栋 10 号	未来方舟 G 区 G10 组团 1 层 5 号	2017 年 8 月 28 日	商业	毛坯	22281.33
	未来方舟 G 区 G10 组团 1 层 25 号	2017 年 9 月 29 日	商业	毛坯	19398.63
	未来方舟 G 区 G9 组团 1 层 68 号	2017 年 9 月 30 日	商业	毛坯	21585.82

通过上述市场比较法并结合企业预期及定价策略，求取尚未销售的开发产品的销售收入，加上已签订销售合同的销售收入，得到开发产品销售收入（含税），再采用市场价值倒扣法测算评估值，详见下表：

序号	业态	可售面积 (m²)	已签合同（已售）		未签订合同（未售）		合计（元）
			面积（m²）	销售总价（元）	面积（m²）	销售总价（元）	
1	普通住宅	1,003.35			1,003.35	10,410,946.00	10,410,946.00
2	非普通住宅	82,279.83	25,419.92	245,696,959.00	56,859.91	581,223,249.00	826,920,208.00
3	公寓	4,619.36	4,301.72	35,591,387.00	317.64	2,716,160.00	38,307,547.00
4	商铺	129,222.88	3,031.13	59,927,152.00	126,191.75	3,067,196,449.00	3,127,123,601.00
5	写字楼	9,784.43	2,885.27	21,967,991.00	6,899.16	54,352,482.00	76,320,473.00
6	车位	701,480.00	12,000.00	31,069,000.00	689,480.00	1,758,174,000.00	1,789,243,000.00
7	培训中心	2,444.40			2,444.40	24,444,000.00	24,444,000.00
	合计	930,834.25	47,638.04	394,252,489.00	883,196.21	5,498,517,286.00	5,892,769,775.00
	开发产品评估值						4,173,836,100.00

②未来方舟一期 A1 博物馆、F2 组团电影院、G 区 G2 组团中天小学、G 区 G9

组团中天中学

采用重置成本法中的房地分估路径进行评估。房地分估时是把土地和建筑物当作各自独立的物，分别测算土地价值、建筑物重置成本或重建成本，然后将建筑物重置成本扣除建筑物折旧加上土地价值后得出评估结果。计算公式如下：

评估值=建筑物重置成本×综合成新率+土地价值；

重置成本=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本。

评估结果表

序号	项目名称	物业类型	面积	账面值（万元）	评估单价（元/m²）	评估值（万元）
1	未来方舟一期A区A1组团	博物馆	10,996.47	29,837.10	28,147.60	30,952.42
2	未来方舟一期F区F2组团	IMAX影院	6,988.21	10,906.84	15,857.48	11,081.54
3	未来方舟一期G区G2组团	中天小学	22,535.32	8,040.69	3,374.95	7,605.56
4	未来方舟一期G区G9组团	中天中学	109,059.48	32,331.66	3,093.76	33,740.36
	合计			81,116.29		83,379.88

③“贵阳云岩渔安安井回迁居住区”及“贵阳云岩渔安、安井回迁安置居住区E组团（公租房组团）”B、D、E组团项目

开发产品为待售住宅、商铺、车位。各种参数如下表：

序号	业态	账面成本（元）	建筑面积（m²）	已售		未售	
				面积（m²）	数量（套）	面积（m²）	数量（套）
1	住宅	26,835,577.49	11,437.50			11,437.50	90.00
2	商业	61,067,433.57	9444.42			9444.42	51.00
3	车位	71,772,122.00	76,404.58	2,880.00	72	73,524.58	118
合计		172,398,769.63	97,286.50	2,880.00		92,896.50	

通过上述市场比较法并结合企业预期及定价策略，求取尚未销售的开发产品的销售收入，加上已签订销售合同的销售收入，得到开发产品销售收入（含税），再采用市场价值倒扣法测算评估值，详见下表：

序号	业态	可售面积（m²）	已签合同（已售）		未签订合同（未售）		合计（元）
			面积（m²）	销售总价（元）	面积（m²）	销售总价（元）	

1	住宅	11,437.50			11,437.50	41,200,530.00	41,200,530.00
2	商业	7,934.22			7,934.22	143,566,923.74	143,566,923.74
3	车位	76,404.58	2,880.00	5,570,980	73,524.58	147,424,160	152,995,140.00
	合计	2,880.00	2,880.00	5,570,980	92,896.30	332,191,613.74	337,762,593.74
	开发产品评估值						254,535,600.00

(4) 存货—开发成本

①渔安安井温泉旅游城“未来方舟”

未来方舟开发成本中规划建设 D9 幼儿园、E11 医院、F10 幼儿园，账面值为 56471.39 万元，截止评估基准日，尚未开工建设，仅发生征地拆迁费用、开发间接费用及借款费用，且未明确建成后是否作为公益性配套设施用房使用或商品房出售，此评估时将其按账面值处理。故只测算其可实现销售部分开发成本价值，采用假设开发法进行评估。“假设开发法”又称“剩余法”，是指在求取评估对象现时价值时，在估算开发完成后不动产正常交易价格（开发价值）的基础上，扣除需投入的建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定评估对象现时价值的一种评估方法。

计算公式：开发成本的评估价值＝开发完成后的不动产价值－续建开发成本－后续管理费用－后续投资利息－销售税费－所得税-续建开发利润。

开发成本参数

序号	业态	可售建筑面积（m²）	已售建筑面积（m²）	未售建筑面积（m²）
1	住宅	671,826.59	240,338.04	431,488.55
2	公寓	361,989.22	37,657.32	324,331.90
3	写字楼	399,587.68	0.00	399,587.68
4	商铺	574,047.92	7,540.72	566,507.20
5	车位	804,560.00	0.00	804,560.00
6	酒店	81,039.10	0.00	81,039.10
7	文化娱乐	42,342.03	0.00	42,342.03
合计		2,935,392.54	285,536.08	2,649,856.46

上表中对已签订商品房预售合同的根据合同确定开发产品销售金额，对尚未签

订商品房销售（预售）合同的采用市场比较法确定其销售金额。市场比较法是根据替代原则，通过选取与委估对象在同一区域内，用途相同，结构、装修、设备等相类似的可比实例，与委估对象进行比较，并从交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等存在的差异对所选取案例的交易价格进行修正，计算出可比实例的可比价格，经对可比实例可比价格差异进行综合分析后，以可比价格的算术平均数确定为委估对象的评估价值。

市场比较案例参数表

项目	交易案例	交易日期	用途	装修情况	交易价格
未来方舟 F 区 F10 组团 1 栋 1 单元 15 楼 4 号	未来方舟 F 区 F10 组团 1 栋 1 单元 27 楼 6 号	2017 年 9 月 2 日	高层住宅	毛坯	8,225
	F 区 F10 组团 3 栋 1 单元 32 楼 3 号	2017 年 9 月 26 日	高层住宅	毛坯	7,290
	未来方舟 F 区 F10 组团 3 栋 1 单元 29 楼 3 号	2017 年 8 月 25 日	高层住宅	毛坯	8,008
未来方舟 D 区 D11 组团 裙楼商业 1 层 14 号	未来方舟 D 区 D11 组团 裙楼商业 1 层 6 号	2017 年 8 月 20 日	商业	毛坯	29,100
	未来方舟 D 区 D11 组团 裙楼商业 1 层 46 号	2017 年 9 月 6 日	商业	毛坯	31,560
	未来方舟 D 区 D9 组团 裙楼商业 1 层 15 号	2017 年 9 月 30 日	商业	毛坯	31,060

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住宅价格和商业销售价格。

通过上述市场比较法并结合企业预期及定价策略，求取尚未销售的开发产品的销售收入，加上已签订销售合同的销售收入，得到续建完成后的房地产价值(含税)，详见下表：

序号	业态	可售面积（m²）	已签合同（预售）		未签订合同（未售）		合计（元）
			面积（m²）	销售总价（元）	面积（m²）	销售总价（元）	
1	住宅	671,826.59	240,338.04	1,634,487,335.00	431,488.55	3,999,913,882.00	5,634,401,217.00
2	公寓	361,989.22	37,657.32	266,540,788.00	324,331.90	3,364,323,494.00	3,630,864,282.00
3	写字楼	399,587.68			399,587.68	4,299,441,512.00	4,299,441,512.00
4	商铺	574,047.92	7,540.72	208,422,101.00	566,507.20	10,616,999,727.00	10,825,421,828.00

5	车位	804,560.00			804,560.00	2,122,272,000.00	2,122,272,000.00
6	酒店	81,039.10			81,039.10	932,752,680.00	932,752,680.00
7	文化娱乐	42,342.03			42,342.03	903,787,938.00	903,787,938.00
合计		2,935,392.54	285,536.08	2,109,450,224.00	2,649,856.46	26,239,491,233.00	28,348,941,457.00

“渔安安井温泉旅游城“未来方舟””项目开发成本计算的各项参数

名称	账面价值（万元）	续建完成后的房地产价值（万元）	续建成本（万元）	评估结果（万元）
渔安安井温泉旅游城“未来方舟”项目	707,451.01	2,699,899.19	937,998.61	941,865.65

② “贵阳云岩渔安安井回迁居住区”项目

“贵阳云岩渔安安井回迁居住区”项目涉及到的“渔安新城C组团”在建的开发成本主要为活动中心、幼儿园、车位，面积合计为 37620.63 平方米。通过上述市场比较法并结合企业预期及定价策略，求取尚未销售的开发成本的销售收入，加上已签订销售（预售）合同的销售收入，得到续建完成后的房地产价值。

续建完成后的房地产价值参数表

序号	物业类型	预计可售面积（m²）	账面成本（元）	未售收入	
				面积（m²）	销售总价（元）
1	活动中心	6,673.08	164,691,669.29	6,673.08	76,850,517.00
2	幼儿园	2,592.13		2,592.13	21,773,892.00
3	车位	28,355.42		28,355.42	76,559,634.00
合计		37,620.63	164,691,669.29	37,620.63	175,184,043.00

“贵阳云岩渔安安井回迁居住区”项目开发成本计算的各项参数

名称	账面价值（万元）	续建完成后的房地产价值（万元）	续建成本（万元）	评估结果（万元）
“贵阳云岩渔安安井回迁居住区”项目	16,469.17	16,684.19	2,363.90	12,692.31

③“贵州文化广场人剧地块”待建项目

“贵州文化广场人剧地块”待建项目，由于该项目涉及贵阳市老城区范围内的旧城改造拆迁，自 2011 年至基准日拆迁尚未开始，项目地块范围内的单位或个人的赔偿拆迁谈判还未完成，由于拆迁时间的不确定性，对未来开发规划无法预计，项目的开发成本账面值为部分支付的拆迁款及资金利息，本次评估按账面值予以列示。

不能采用假设开发法的原因：无法预计未来的拆除的期限和拆除费用，不能合理的预计续建成本；无建设详细规划，不能合理的预计续建完成后的房地产价值。

3、中天城投集团遵义有限公司的存货评估相关参数

（1）项目概况

本次纳入评估范围中天城投集团遵义有限公司（以下简称：中天遵义公司）的存货为位于贵州省遵义市“中天·万里湘江”项目，南起迎红桥，北至湘江河，顺万里路绵延近 1000 米，总占地面积近 12 万 m²，总开发面积近 58 万 m²，其中，住宅建筑面积约 43 万 m²，地上商业建筑面积约 15 万 m²，是融住宅、大型商业中心、商业街、酒店等于一体的都市综合体项目。纳入本次评估的包括 A、C、E、F 四个区组团完工待售商品房及 B、H 两个区域在建或待建的项目。开发产品包括住宅、商业、车位等总面积 24,690.60 平方米；在建或待建的开发成本规划总建筑面积 180,454.00 平方米，规划销售面积约 160,489.22 平方米。

存货包括开发产品和开发成本。开发产品为“中天·万里湘江”已竣工验收合格的待售或已售待结转的“中天·万里湘江 A 区”高层住宅、商业用房及地下车库、“中天·万里湘江 C 区”商业用房、“中天·万里湘江 E 区”和“中天·万里湘江 F 区”地下车位。开发成本包括在建的“中天·万里湘江 B 区”高层住宅、商业用房及地下车库；待建的“中天·万里湘江 H 区”广场及地下停车场。

（2）存货-开发产品

至评估基准日已竣工待售商品房中，普通住宅可售面积 999.03 平方米，非普通住宅可售面积 23,691.57 平方米，其中：商铺可售建筑面积 2,027.98 平方米，车位可售建筑面积为 21,729.50 平方米。纳入本次评估范围的“中天·万里湘江”开发产品各业

态可售建筑面积合计为 24,690.60 平方米，其中已售未结转建筑面积为 80.00 平方米，尚未销售建筑面积为 24,610.60 平方米。工程已完成竣工验收备案。

开发产品可比实例表

项目	建成年代	房屋用 途	装修情况	含税销售价 （元/m²）
中天·万里湘江 A 组团”	2017 年	商业	清水房	12,326.46
中天·万里湘江 A 组团”	2017 年	商业	清水房	14,720.60
中天·万里湘江 A 组团”	2017 年	商业	清水房	16,538.35

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-开发产品的销售收入。

开发产品销售收入及评估结果表

序号	业态	可售面积 (m²)	已签合同（已售）		未签订合同（未售）		合计（元）
			面积 (m²)	销售总价 (元)	面积 (m²)	销售总价 (元)	
1	湘江 A 组团 A1 区车位	19,494.71	80.00	256,000.00	19,414.71	48,608,000.00	48,864,000.00
2	湘江 A 组团 A1 区工具间	3.00			3.00	9,000.00	9,000.00
3	湘江 A 组团 A1 裙房	1,807.12			1,807.12	16,329,600.00	16,329,600.00
4	湘江 C 组团商业	154.95			154.95	1,095,300.00	1,095,300.00
5	湘江 E 组团车位	512.98			512.98	882,000.00	882,000.00
6	湘江 F 组团车位	1,718.81			1,718.81	2,548,000.00	2,548,000.00
7	湘江 F 组团商业	65.91			65.91	951,200.00	951,200.00
	合 计	23,757.48	80.00	256,000.00	23,677.48	70,423,100.00	70,679,100.00
	开发产品评估值						52,873,700.00

已经签订商品房销售合同的根据合同确定开发产品销售金额，对尚未签订商品房销售合同的采用市场比较法确定其销售金额。在此基础上扣除相关税费和适当比例的利润确定评估值。计算公式如下：

评估价值=开发产品销售收入-销售费用-增值税-税金及附加-土地增值税-所得税-适当数额的净利润。

（3）存货--开发成本

至评估基准日在建项目为“中天·万里湘江 B 区”，已取得土地证编号为遵义国用（2010）第 04 号，土地使用权面积为 19,520.00 m²，土地用途为商住综合，规划总建

筑面积 176,326.00 平方米，可售面积 159,634.86 平方米，共由 7 栋住宅楼、商业裙房及地下室组成，每栋地上除 3 号塔楼为 29 层外其余均为 31 层，地下室共 3 层，规划住宅总户数 882 户，车位 931 个，目前已经开工建设，已于 2017 年取得遵义商品房预证遵字（2017 年）第 003 号、遵义商品房预证遵字（2017 年）第 059 号遵义市商品房预售许可证。待建项目为“中天·万里湘江 H 区”，规划用途为活动广场，规划总建筑面积 4,128.00 平方米，目前尚未开工建设。

根据本次评估目的和资产特点，对“中天·万里湘江 B 区”开发成本采用假设开发法进行评估。“假设开发法”又称“剩余法”，是指在求取评估对象现时价值时，在估算开发完成后不动产正常交易价格（开发价值）的基础上，扣除需投入的建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定评估对象现时价值的一种评估方法。

计算公式：开发成本的评估价值＝开发完成后的不动产价值－续建开发成本－后续管理费用－后续投资利息－销售税费－所得税-续建开发利润。

对于“中天·万里湘江 H 区”，规划为配套的广场，账面成本仅为前期费用等，按核实后的账面价值进行评估。

中天·万里湘江 B 区开发成本计算的各项参数

名称	住宅面积 (m ²)	商业面积 (m ²)	车位面积 (m ²)	其他（公共）面 积（m ² ）	账面价值 （万元）	续建完成后的房 地产价值（万元）	续建成本（万 元）	评估结果（万 元）
中天·万里 湘江 B 区项 目	91039	39737	38835	6715	29,908.01	94,396.70	26,401.62	46,365.39

4、中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司的存货评估过程

纳入评估范围的中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司的存货为开发产品和开发成本，其中开发产品为贵阳国际金融中心一期及商务区 3 幢-14 幢、中天铭廷 C1 组团、中天观山左岸组团，二期 A1-A4 组团、二期商务区 N 区未售的部分住宅、商业、写字楼、公寓和车位。开发成本为贵阳国际金融中心一期及商务区在建项目、贵阳国际金融中心二期在建项目，账面价值为尚未全部开发完成的成本，包括征地

征用费及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费、建安工程费、开发间接费、借款费用；贵阳金融中心四期为土地取得成本及涉及拆迁的一级整理成本。

(1) 项目概况

贵州金融中心总占地约 200 公顷，总建筑面积约 780 万 m²，拥有 40 余栋超高层 5A 甲级写字楼，分为四期开发建设。由核心商务区、商业服务区和配套生活区等几部分组成。

贵阳国际金融中心一期及商务区总建筑面积 190 余万 m²，包含有 14 栋 5A 甲级写字楼、南广场商业综合体、中天铭廷 C1、C2、C3 组团、中天观山左岸组团住宅区项目。截止评估基准日，除商务区双子塔、南广场项目外，其他项目已基本完成建设工作；贵阳国际金融中心二期总建筑面积 270 余万 m²，主要包含三个部分的开发内容，分别是为“一行三局”定制开发的办公物业、商业商务服务配套和为金融机构按照购置办公面积 1:1 配建的配套住宅。截止评估基准日，除 A1-A4 组团住宅、N 区商务区基本完成建设工作外，其他项目尚在开发建设中；金融四期已取得土地使用权，但尚未办理产权证，账面构成主要为土地取得成本及涉及拆迁的一级整理成本，截止评估基准日，土地尚未完成征收。

(2) 存货—开发产品

房地产开发产品采用市场价值倒扣法进行评估。已经签订商品房销售（预售）合同的根据合同确定开发产品销售额，尚未签订商品房销售（预售）合同的主要采用市场法确定开发产品销售金额，在此基础上扣除相关税费和适当比例的利润确定评估值。计算公式：

评估值=开发产品销售收入-销售费用-税金及附加-土地增值税-所得税-适当数额的净利润

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-开发产品的销售收入。

开发产品销售收入及评估结果表

序号	业态	可售面积 (m ²)	已签合同(已售)		未签订合同(未售)		合计(元)
			面积(m ²)	销售总价(元)	面积(m ²)	销售总价(元)	
1	贵阳国际金融中心一期及商务区	143,011.92	7,670.62	66,418,939.00	135,832.04	944,629,033.50	1,011,047,972.50
2	贵阳国际金融中心二期	101,988.73	51,369.63	213,496,102.00	50,619.10	156,154,075.00	369,650,177.00
	合 计	245,000.65	59,040.25	279,915,041.00	186,451.14	1,100,783,108.5	1,380,698,149.50
	开发产品评估值						1,104,575,600.00

已经签订商品房销售合同的根据合同确定开发产品销售金额，对尚未签订商品房销售合同的采用市场比较法确定其销售金额。在此基础上扣除相关税费和适当比例的利润确定评估值。计算公式如下：

评估价值=开发产品销售收入-销售费用-增值税-税金及附加-土地增值税-所得税-适当数额的净利润。

(3) 存货-开发成本

①贵阳国际金融中心一期及商务区在建项目、贵阳国际金融中心二期在建项目采用假设开发法进行评估。“假设开发法”又称“剩余法”，是指在求取评估对象现时价值时，在估算开发完成后不动产正常交易价格（开发价值）的基础上，扣除需投入的建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定评估对象现时价值的一种评估方法。

计算公式：开发成本的评估价值=开发完成后的不动产价值-续建开发成本-后续管理费用-后续投资利息-销售税费-所得税-续建开发利润。

开发成本计算的各项参数

名称	建筑面积(m ²)	账面价值 (万元)	续建完成后的房地 产价值(万元)	续建成本(万 元)	评估结果(万 元)
贵阳国际金融中心一期及商务区	852,820.43	133,167.08	746,404.25	458,743.72	138,350.76
贵阳国际金融中心二期	2,206,028.62	201,310.56	1,259,514.14	662,766.64	244,878.70
合计	3,058,849.05	334,477.64	2,005,918.39	1,121,510.36	383,229.46

②开发成本-贵阳国际金融中心四期土地取得成本

本次评估采用基准地价系数修正法和市场比较法。

A、基准地价修正法

基准地价系数修正法是根据宗地的土地级别、土地使用条件和开发程度等，按照替代原则，就影响待估宗地的区域因素和个别因素的影响程度，与基准地价修正系数说明表中的区域因素和个别因素指标条件相比较，确定这些因素影响地价的程度，再对照修正系数表相应的影响程度，确定每个影响地价因素的修正系数，据此对基准地价进行修正。同时，根据基准地价评估期日、使用年限、宗地成熟度、容积率、土地使用权类型等，分别对待估宗地进行期日修正、年期修正、因素条件修正等，最后求得待估宗地在评估期日的土地价格。其基本公式为：

$$P_i = P \times (1 \pm K) \times Y \times T \times D \pm L$$

- 其中：Pi——估价对象修正后地价；
P—— 估价对象所在区域基准地价；
L—— 土地开发程度修正值；
K—— 全部影响估价对象地价因素的总修正值；
Y—— 使用年期修正系数；
T—— 估价期日修正系数；
D—— 容积率修正系数。

基准地价修正法评估结果为宗地地面单价价 7881 元/平方米。

B、市场比较法

市场比较法是指在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似的土地交易实例与估价对象之间加以对照比较，就两者之间的交易情况、交易时间、区域及个别因素等的差别进行修正，求取估价对象在估价期日价格的方法，其公式为：

估价对象地价=比较实例交易价格×情况修正系数×交易类型修正系数×期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×容积率系数×使用年限修正系数×他项权利修正系数...

估价对象比较实例参数表

比较因子	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
交易日期	2017/6/20	2016/3/14	2016/3/18
交易情况	正常	正常	正常
行政区	贵阳市本级	贵阳市本级	贵阳市本级
项目名称	花溪区贵筑社区尖山村	观山湖区云潭南路与观山	云岩区三桥中坝路

		西路交叉口西南侧	
位置	花溪区贵筑社区尖山村	观山湖区云潭南路与观山 西路交叉口西南侧	云岩区三桥中坝路
面积	3.3634	4.13925	1.6465
用途	其他商服用地	其他商服用地	其他商服用地
供地方式	挂牌出让	挂牌出让	拍卖出让
使用年限	40	40	40
土地级别	一级	一级	一级
成交价格	20826.1728	17673.4386	18609.57
容积率	3	2.76	5.5
成交单价	6192.00	4269.72	11302.50
楼面地价	2064	1707.888	4521

比较参数修正表

比较案例 比较因素	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
交易价格（地面地价，元/m ² ）	6192	4269.72	11302.5
交易期日修正系数	246.89/249.93	237.21/249.93	237.21/249.93
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
地价影响因素修正系数	100/100	100/94	100/132
容积率修正系数	3.03/1.8	3.03/1.656	3.03/2.93
剩余土地使用年期修正系数	0.985/0.985	0.985/1	0.985/1
比准价格（楼面地价，元/m ² ）	8177	7768	8267

则采用市场比较法测算土地使用权结果为：宗地地面地价=8071 元/m²

C、价格确定

市场比较法得到的比较价格是根据替代原则，以市场上已成交的类似地产交易案例，经区位等因素的差异修正而得到的价格。该方法适用于地产市场较发达、交易案例较多的地区，其估价结果与市场相近，最具现实性，其准确性较高；并且，估价过程易于掌握，可操作性强，是目前普遍采用的估价方法，所以，我们认为通过市场比较法评估出的比较价格其可信度较高。

基准地价系数修正法是指根据替代原则，将估价对象的区域因素、个别因素、

土地剩余年限、交易日期等因素与标准宗地进行比较修正，得出估价对象在估价期日的价值，是一种比准价格。基准地价体系是在大量样本地价的基础上建立起来的，并经过级差收益模型的检验，其理论基础是替代原则和预期收益原则，可操作性较强。

市场比较法和基准地价修正法都是通过不同的计算途径评估地价的方法。在确定最终评估结果时，我们根据评估方法的适宜性、可信程度、可操作性，参考此次估价目的、估价对象所在区域地价水平、并结合估价师经验等综合决定估价结果。

通过对估价对象的周边状况和对同一供需圈内同类房地产开发项目的调查分析，我们认为市场比较法和基准地价法的测算结果均依据充分，贴合贵阳市场现状，且两种方法计算结果相差不大。因此，本次估价我们选取上述两种方法的算术平均数 7,976 元/m²作为其最终地价。

评估结果参数表

序号	宗地名称	宗地面积 (m ²)	账面值(万元)	宗地评估单价 (元/m ²)	宗地评估价值 (万元)
1	金融中心四期宗地	84,668.89	52444.98	7976	67,531.91

5、贵州中天南湖房地产开发有限责任公司的存货评估过程

贵州中天南湖房地产开发有限责任公司（以下简称：南湖地产公司）的存货--开发产品，为南湖地产公司开发的“托斯卡纳三期”项目截止至评估基准日剩余的别墅。

（1）项目概况

中天托斯卡纳位于贵阳市白云区南湖新区，毗邻金阳云峰大道，被南湖新区中环路、七一路所环绕。该项目宗地总面积 41788 平方米，其中出让宗地面积 39592 平方米，建设规模 41124.19 平方米。总计建设 77 栋别墅。项目从 2013 年开始销售，共计销售 38 套。

（2）评估方法和计算过程

委估开发产品为“托斯卡纳三期”项目截止至本次评估基准日剩余的别墅 39 套，建筑面积共计 17,950.22 平方米，单套建筑面积均在 400 平方米以上。

评估中采用市场价值倒扣法，计算公式为：

评估值=可实现的销售收入-销售费用-全部税金-适当税后净利润

开发产品可比实例表

项目	建成年代	房屋用 途	装修情况	不含税销售均价（元/平 方米）
金华世家叠拼别墅	2017 年	别墅	简装	9962
金华世家下叠别墅	2017 年	别墅	简装	10385
中航城独栋别墅	2017 年	别墅	简装	8234

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-开发产品的销售收入。

开发产品销售收入及评估结果表

序号	项目及业态	面积（m ² ）	销售单价（元/m ² ）	含税销售总价（万元）	账面值（万元）	评估值（万元）
1	托斯卡纳三期别墅	17,950.22	9,163.00	16,447.78	11,822.19	12,983.04

6、中天城投集团欣泰房地产开发有限公司的存货评估参数

纳入评估范围的中天城投集团欣泰房地产开发有限公司的存货为开发产品和开发成本。

（1）开发产品为该公司开发的“帝景传说”项目剩余未售的多层、商业及车位。

帝景传说项目位于贵阳市观山湖去景怡西苑以西、体育路以南。属未来城市新中心（距市级行政中心 2 公里，贵阳市中心师大 17 公里）可享有金阳的大型市政配套和南湖得天独厚的自然资源。该项目分两部分开发，分别为景怡西苑经济适用住房项目及金阳 2007-07 地块商品房项目。至评估基准日项目已开发完毕，剩余未销售的尾盘。

剩余的普通住宅 7 套，商铺 39 套，车位 1997 套，合计建筑面积 70,347.07 平方米。

评估中采用市场价值倒扣法，计算公式为：

评估值=可实现的销售收入-销售费用-全部税金-适当税后净利润

开发产品可比实例表

项目	建成年代	房屋用途	装修情况	不含税销售均价（元/平方米）
未来方舟 C2 组团 161--501	2017 年	住宅	简装	8420
未来方舟 D9 组团 4-1-505	2017 年	住宅	简装	7701
未来方舟 E1 组团 17-1-2902	2017 年	住宅	简装	7963

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-开发产品的销售收入。

开发产品销售收入及评估结果表

序号	项目及业态	面积（m ² ）	销售单价（元/m ² ）	含税销售总价（万元）	账面值（万元）	评估值（万元）
1	住宅	762.00	7330	558.546	2,182.68	
2	商业	6,725.07	20000	13450.14	51,370.92	
3	车位	62,860.00	1500	9429	70,001.57	
	合计	70,347.07		23437.686	123,555.16	169,690,600.00

（2）开发成本—代建项目

主要为代建建设厅项目发生的征地征用费及拆迁补偿费、前期工程费及开发间接费。账面值为 2,494.32 万元。

评估人员对各项代建费用发生的时间和入账金额进行了核实；账面成本构成合理。由于该部分代建费用建设厅在未来将按代建成本返回给企业，评估人员对该项目按账面值保留。

7、中天城投集团乌当房地产开发有限公司的存货评估参数

纳入评估范围的中天城投集团乌当房地产开发有限公司存货为开发成本，包括中天假日方舟项目一期开发成本和农用地整理成本。

（1）“中天假日方舟”项目评估方法：

“中天假日方舟”位于贵阳市乌当区奶牛场地块，其开发建设规模 780 万平方米，

范围东至东北绕城高速路，西至顺海林场，南至中天花园、北衙村，北至贵阳火车东站、客运北站。

一期项目规划为高层、洋房、四合院、商业等高品质商品房。至 2017 年 9 月 30 日已交土地出让金土地面积 1504 亩，其中已取得土地使用权证面积为 1499 亩。开发成本包括已经取得土地使用权的乌当区新天社区北衙县奶牛场 G(12)42、43、44、45、46、47、48 号地块和乌当区新天社区北衙县奶牛场 G(13)78、79、80 号地块，土地征用及拆迁补偿费等。

评估人员根据项目开发土地的情况，将账面成本中的建安工程费、前期费用、基础设施及配套费、其他间接费重新调整分配到土地征用及拆迁补偿费。

根据委评资产的特点，确定对开发成本采用假设开发法进行评估，即：
开发成本评估值=续建完成后的房地产价值—续建成本—续建期管理费用—未售房销售费用—续建期财务费用—销售税金及附加—土地增值税—所得税—续建期利润

通过市场比较法并结合企业预期及定价策略，求取开发产品的销售收入，其中，高层住宅楼、洋房、公寓参考周边地区楼盘中天未来方舟等已售单价 7000-15000 元/平米不等的价格，并根据近期房价走势，确定其销售均价为高层 8000 元/平米、别墅 24000 元/平米、洋房 13000 元/平米、公寓 8000 元/平米，商铺由于位置、空间大小不一致，参考已售单价 15000-50000 元/平米不等的价格，并根据近期房价走势，确定底商、独商、酒店销售均价分别为 24000 元/平米、12000 元/平米、11000 元/平米。写字楼参考同一商圈的近期已售价格及房价走势，确定其未来销售均价为 8000 元/平米。经估算，中天假日方舟一期可实现开发完成的房地产价值 1,957,465.69 万元(含税)。

中天假日方舟一期销售收入估算表

物业类型	建筑面积	可 售 面 积 (m²)	销售单价 (元/ m²)	销售总价 (万 元)
高层	1,329,859.32	1,329,859.32	8,000.00	1,063,887.45
别墅	37,183.08	37,183.08	24,000.00	89,239.40
洋房	187,275.20	187,275.20	13,000.00	243,457.75
底商	85,568.56	85,568.56	24,000.00	205,364.55
独商	37,460.88	37,460.88	12,000.00	44,953.06
酒店	90,723.00	90,723.00	11,000.00	99,795.30

公寓	30,000.00	30,000.00	8,000.00	24,000.00
写字楼	47,075.84	47,075.84	8,000.00	37,660.67
车位（个）（万元/个）	847,049.03	19881 个	75,000.00	149,107.50
合计	2,692,194.91		0.00	1,957,465.69

中天假日方舟一期开发成本计算的各项参数

名称	账面价值（万元）	续建完成后的房地产价值（万元）	续建成本（万元）	评估结果（万元）
中天假日方舟一期	171931.83	1,772,432.70	818,899.25	318,540.16

（2）农用地整理成本

农用地整理成本涉及的乌当奶牛场片区划拨农业用地，根据评估人员现场查看，目前该地块尚未转化为国有建设用地，账面成本为该地块拆迁成本及资金成本构成，评估人员认为该地块虽然权证为中天乌当房开公司，但无法确定未来是否能获取进一步的开发权利，划拨农业用地未来收益无法预测，评估以账面值作为评估值。

8、中天城投集团江苏置业有限公司的存货评估参数

中天城投集团江苏置业有限公司的存货为开发产品，为南京中天铭廷项目未售住宅、商铺、地下车位，该项目都已经竣工。

（1）资产概况和特点

“南京中天铭廷项目”位于南京市栖霞区文成路中天·铭廷花园，北至文成路，东至鸿雁路，南临鸿运嘉园小区，西至学海路。临近南京技师学院，南京理工大学紫金学院，南京工业职业技术学院，南京财经大学仙林校区，南京中医药大学仙林校区，南京师范大学仙林校区，南京大学仙林校区。整个工程已进入尾盘，剩余开发产品为2套住宅、32套一层沿街商铺以及地下-1层车库。

（2）根据委评资产的特点，确定对在开发产品中的在售住宅、商铺和待售车位采用市场比较法进行评估；待租车位采用收益法来确定评估值，具体方法分述如下：

A、对于尚未销售的住宅、商业用房、可销售的有产权车位，本次评估采用在开发产品市场价值倒扣法进行评估。计算公式为：

评估价值=开发产品销售金额-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-所得税-

适当税后利润

B、对不能销售的人防车位，采用收益法进行评估。

开发产品可比实例表

项目	交易日期	房屋用途	装修情况	不含税销售均价（元/平方米）
铭廷花园 2 幢商铺-1-7	2017 年	底商	简装	39513
铭廷花园 6 幢商铺-1-16	2017 年	底商	简装	47478
南邮广场	2017 年	底商	简装	38500

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-开发产品的销售收入。

开发产品销售收入及评估结果表

序号	项目及业态	面积（m ² ）	账面值（万元）	评估值（万元）
1	住宅	255.77	427.47	103,098.46
2	商业	2,414.79	4,775.71	
3	车位	14,245.00	2,849.00	4,602.74
	合计		8,052.18	107,701.20

9、贵阳南明中天城投房地产开发有限公司的存货评估参数

（1）项目概况

贵阳南明中天城投房地产开发有限公司（以下简称：中天南明公司）存货为开发成本账面价值 1,631,243,247.78 元，其中：土地取得价款 1,575,015,200.00 元，土地税费及交易费用 52,500,506.00 元，前期费用 3,494,476.15 元，开发间接费用 233,065.63 元。存货均为“中天·悦曦府”项目，该项目位于贵州省贵阳市南明区，北邻水东路；南邻红岩片区山林带；西邻原和信轻质砖公司；东邻茶山沟，总占地面积近 104,571.00 m²。

中天南明公司于 2017 年 3 月 28 日与贵州省贵阳市国土资源局签订了国有建设用地使用权出让合同。截止评估基准日，该地块尚未进行开发，项目现处于地质勘探及规划设计中，且开发成本的账面价值基本为土地取得成本，故本次开发成本土地取得价款部分按照土地使用权价值进行评估。土地税费及交易费用、前期费用及

开发间接费用按核实后的账面价值确定评估值。

（2）评估过程与方法

本次评估采用基准地价系数修正法和市场比较法。

A、基准地价修正法

基准地价系数修正法是根据宗地的土地级别、土地使用条件和开发程度等，按照替代原则，就影响待估宗地的区域因素和个别因素的影响程度，与基准地价修正系数说明表中的区域因素和个别因素指标条件相比较，确定这些因素影响地价的程度，再对照修正系数表相应的影响程度，确定每个影响地价因素的修正系数，据此对基准地价进行修正。同时，根据基准地价评估期日、使用年限、宗地成熟度、容积率、土地使用权类型等，分别对待估宗地进行期日修正、年期修正、因素条件修正等，最后求得待估宗地在评估期日的土地价格。其基本公式为：

$$P_i = P \times (1 \pm K) \times Y \times T \times D \pm L$$

其中： P_i ——估价对象修正后地价；

P —— 估价对象所在区域基准地价；

L —— 土地开发程度修正值；

K —— 全部影响估价对象地价因素的总修正值；

Y —— 使用年期修正系数；

T —— 估价期日修正系数；

D —— 容积率修正系数。

基准地价修正法评估结果为宗地地面单价价 4317 元/平方米。

B、市场比较法

市场比较法是指在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似的土地交易实例与估价对象之间加以对照比较，就两者之间的交易情况、交易时间、区域及个别因素等的差别进行修正，求取估价对象在估价期日价格的方法，其公式为：

估价对象地价=比较实例交易价格×情况修正系数×交易类型修正系数×期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×容积率系数×使用年限修正系数×他项权利修正系数...

估价对象比较实例参数表

比较因素	比较因子	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
相关因素	交易日期	2017 年 3 月 14 日	2017 年 7 月 24 日	2017 年 7 月 3 日
	交易情况	正常	正常	正常
	交易类型	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
	土地位置	南明区红岩村	南明区沙冲路 200 号	白云区龚家寨
	法定使用年限 (年)	70	70	70
	剩余使用年限 (年)	70	70	70
	宗地用途	其他普通商品房用地	其他普通商品房用地	其他普通商品房用地
	成交总价 (万元)	189066.99	14956	47640.63
	宗地面积	165557	9122	37471
		248.3343	13.6829	56.2062
	成交单价 (元/m ²)	11420	16396	12714
	土地权利性质	出让	出让	出让
	容积率	≥1, ≤2.5	≥1, ≤2.5	≥1 且 ≤3
	宗地开发程度	宗地外“六通”、宗地内“场平”	宗地外“六通”、宗地内“场平”	宗地外“六通”、宗地内“场平”

比较参数修正表

项目		比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
比较实例价格 (地面地价: 元/m ²)		11420.00	16396.00	12714.00
交易日期修正		106.05/100	106.05/106.05	106.05/106.05
使用年限修正		99.97/100	99.97/100	99.97/100
容积率修正		100/100	100/100	100/120
交易类型修正		100/85	100/85	100/85
土地权利状况修正		100/100	100/100	100/100
土地用途修正		100/100	100/100	100/100
区域因	区域位置	101.2/101.2	101.2/101.2	101.2/101.2

项目		比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
素修正	商业繁华度及购物条件	100/100	100/100	100/97.35
	公交便捷度	101.8/101.8	101.8/101.8	101.8/101.8
	道路通达度	100/100	100/100	100/100
	基础设施条件	101.52/101.52	101.52/101.52	101.52/101.52
	公共配套设施条件	101.52/101.52	101.52/101.52	101.52/101.52
	环境质量优劣度	100.75/100.75	100.75/100.75	100.75/100.75
	周边土地利用类型	101.5/101.5	101.5/101.5	101.5/101.5
个别因素修正	宗地形状	100/100	100/100	100/100
	宗地面积	100.22/100.22	100.22/100.22	100.22/100.22
	地形状况	100/100	100/100	100/100
	工程地质条件	100.19/100.19	100.19/100.19	100.19/100.19
修正系数		1.2473	1.1761	1.0068
土地开发程度修正（元/m ² ）		0	0	0
比较价格 （地面地价元/m ² ）		14243.85	19283.62	12800.17

则采用市场比较法测算土地使用权结果为：宗地地面地价=15980 元/m²

C、价格确定

市场比较法得到的比较价格是根据替代原则，以市场上已成交的类似地产交易案例，经区位等因素的差异修正而得到的价格。该方法适用于地产市场较发达、交易案例较多的地区，其估价结果与市场相近，最具现实性，其准确性较高；并且，估价过程易于掌握，可操作性强，是目前普遍采用的估价方法，所以，我们认为通过市场比较法评估出的比较价格其可信度较高。

基准地价系数修正法是指根据替代原则，将估价对象的区域因素、个别因素、土地剩余年限、交易日期等因素与标准宗地进行比较修正，得出估价对象在估价期日的价值，是一种比准价格。基准地价体系是在大量样本地价的基础上建立起来的，并经过级差收益模型的检验，其理论基础是替代原则和预期收益原则，可操作性较强。

市场比较法和基准地价修正法都是通过不同的计算途径评估地价的方法。在确定最终评估结果时，我们根据评估方法的适宜性、可信程度、可操作性，参考此次估价目的、估价对象所在区域地价水平、并结合估价师经验等综合决定估价结果。

我们认为本次评估所选取的比较法的评估结果均具有较高的可信度，通过对估价对象的周边状况和对同一供需圈内同类房地产开发项目的调查分析，我们认为市场比较法计算结果更能反应宗地的价值。因此，本次估价我们选取市场比较法的评估值作为其最终地价。

评估结果参数表

序号	宗地名称	宗地面积 (m ²)	账面值(万 元)	宗地评估单 价 (元/m ²)	宗地评估价值 (万元)	交易税费(万 元)	评估值(万元)
1	南明房开 公司宗地	104571	163,124.32	15980	167,104.46	5622.80	172,727.26

10、中天城投集团贵州文化广场开发有限公司的存货评估参数

(1) 存货概况

中天城投集团贵州文化广场开发有限公司（以下简称：文广建设公司）的存货主要为开发成本和开发产品，开发产品为文化广场安置房项目未售的住宅和底层商铺，开发成本包括“朝阳剧场”项目、“河滨剧场”项目的账面成本。

文化广场项目介绍：

该项目包括“朝阳剧场地块开发”项目、“河滨剧场地块开发”项目。

根据 2016 年 3 月 24 日贵阳市南明区发展和改革局文件(南发改项字[2016]64 号)“关于贵州文化广场（朝阳影剧院）项目备案的通知”：对于南明区遵义路的贵州文化广场（朝阳影剧院）项目已经备案。文广建设公司于 2014 年 4 月 1 日取得由贵阳市城乡规划局核发的【建字第 520000201412562 号（筑规地字 2014-0561 号）】建筑用地规划许可证。建设项目名称：贵州文化广场（朝阳影剧院）项目，建筑位置：南明区遵义路。用地性质：商务、商业、娱乐康体。用地面积：14955 m²，建筑规模：200528.14 m²。2013 年 12 月 24 日，签订国有建设用地使用权出让合同（合同编号：520102-2013-CR-0123）。合同出让宗地编号为 G（13）57，宗地总面积为 23202 m²，其中出让宗地面积为 14955 m²，另有纳入规划指标平衡用地 5138 m²。土地使用

权出让价款为壹亿五仟玖佰肆拾万元，每平方米为壹万零陆佰伍拾捌元陆角肆分。宗地定金为叁仟壹佰捌拾捌万元整。

根据 2016 年 10 月 20 日贵阳市南明区发展和改革局文件（南发改项字[2016]241 号）“关于贵州文化广场（河滨剧场）项目备案的通知”：对于贵州省贵阳市南明区瑞金南路的贵州文化广场（河滨剧场）项目已经备案。中天城投集团贵州文化广场开发建设有限公司于 2014 年 4 月 1 日取得由贵阳市城乡规划局核发的【建字第 520000201412563 号（筑规地字 2014-057 号）】建筑用地规划许可证。建设项目名称：贵州文化广场（河滨剧场）项目，建筑位置：南明区瑞金南路。用地性质：商务、商业、居住、酒店、娱乐康体。用地面积：65544 m²，建筑规模：971020.16 m²。2014 年 1 月 2 日，签订国有建设用地使用权出让合同（合同编号：520102-2013-CR-0124）。合同出让宗地编号为 G(13)58，宗地总面积为 130717 m²，其中出让宗地面积为 65544 m²，另有纳入规划指标平衡用地 34768 m²。土地使用权出让价款为捌亿伍仟捌佰柒拾伍万元，每平方米为壹万叁仟壹佰零壹元捌角玖分。宗地定金为壹亿柒仟壹佰柒拾伍万元整。

文广建设公司于 2014 年 9 月 18 日取得由贵阳市城乡规划局核发的【建字第 520000201426193 号（筑规建字 2014-0291 号）】建筑工程规划许可证。建设项目名称：贵州文化广场安置房项目，建筑位置：南明区文化路。总建筑面积：34072.76 m²，分三期实施，其中，一期面积：31883.24 m²（其中：住宅 27703.76 m²、商业 1576 m²、公建配套 1289.7 m²、地下设备间 1313.78 m²）；二期面积：793.5 m²；三期面积：1397.02 m²。目前，于 2015 年 10 月 14 日取得贵阳市公安消防支队颁发的（筑公消验字[2015]第 0476 号）建设工程消防验收意见书，对其申报的贵州文化广场安置房工程 A、B 栋（土建）验收合格。2015 年 12 月 2 日，竣工验收备案（备案编号建 2015-84），开日期：2012 年 4 月 15 日，竣工验收日期：2015 年 11 月 6 日，竣工造价 43521682 元。勘察单位：贵阳建筑勘察设计有限公司；设计单位：深圳市华阳国际工程设计有限公司；监理单位：贵州三维工程建设监理咨询有限公司；施工总承包单位：七冶建设工程有限责任公司。

（2）存货--开发产品

纳入开发产品核算的“文化广场安置房”项目剩余住宅 502.46 平方米，剩余底层商铺 1651.66 平方米。

开发产品可比实例表

项目	建成年代	房屋用途	装修情况	含税销售价（元/m²）
未来方舟 C2 组团 161--501	2017 年	住宅	简装	11000
未来方舟 D9 组团 4-1-505	2017 年	住宅	简装	9830
未来方舟 E1 组团 17-1-2902	2017 年	住宅	简装	9230

开发产品销售收入及评估结果表

序号	项目及业态	面积（m²）	销售单价（元/m²）	含税销售总价（万元）	账面值（万元）	评估值（万元）
1	文化广场安置房 —住宅	502.46	10521	5,28.59	446.23	
2	文化广场安置房 —商业	1,651.66	45000	7,432.47	2,511.68	
	合计	2,154.12		7,961.06	2,957.91	4,929.24

对尚未签订商品房销售合同的采用市场比较法确定其销售金额。在此基础上扣除相关税费和适当比例的利润确定评估值。计算公式如下：

评估价值=开发产品销售收入-销售费用-增值税-税金及附加-土地增值税-所得税-适当数额的净利润。

（3）存货--开发成本

对于“朝阳剧场地块开发”项目、“河滨剧场地块开发”项目待建项目，由于两项目涉及贵阳市老城区范围内的旧城改造拆迁，自 2011 年至基准日只有极少一部分拆迁项目地块范围内的大多数单位或个人的赔偿拆迁谈判还未完成，由于拆迁时间的不确定性，对未来开发规划无法预计，项目的开发成本账面值为部分支付的拆迁款及资金利息，本次评估按账面值列示。

不能采用假设开发法的原因：无法预计未来的拆除的期限和拆除费用，不能合理的预计续建成本；无建设详细规划，不能合理的预计续建完成后的房地产价值。

11、中天城投(泸州)置业有限公司的存货评估参数

（1）项目概况

中天城投(泸州)置业有限公司（以下简称：泸州置业公司）账列存货为开发成本，主要为土地使用权土地出让价款第 1 期缴付款及其相关税费。泸州置业公司以

出让方式取得 3 宗国有建设用地使用权，按照相关出让合同，上述宗地土地出让价款可分为 2 期支付。至评估基准日，上述宗地第 1 期土地出让价款已缴纳完毕，其所属权证尚在办理中。

(2) 资产概况和特点

评估基准日的 土地使用者	宗地编号	宗地位置	登记用途	出让合同时间	设定出 让年限	土地面积 (m ²)
中天城投(泸州) 置业有限公司	510500-2017-C-0 24	泸州市江阳区 沙湾	商服用地	2017.05.17	40	37939.00
中天城投(泸州) 置业有限公司	510500-2017-C-0 23	泸州市江阳区 沙湾	商服用地	2017.05.17	40	41012.00
中天城投(泸州) 置业有限公司	510500-2017-C-0 25	泸州市江阳区 沙湾	商服用地	2017.05.17	40	49948.00
合计						128899.00

至评估基准日，上述 3 宗地均处于土地开发利用的前期阶段，正进行场地平整。

(3) 评估方法的选择

评估对象设定尚无明确的规划方案，其开发价值尚不能准确预计，不符合假设开发法的使用条件，故本次评估不采用假设开发法。

基准地价由泸州市政府相关部门测算并定期公布的，有完整的修正体系，有一定的权威性和参考性。评估对象所在区域在其基准地价定级范围内，故本次评估可采用基准地价系数修正法。

评估对象作为商服用地，其地价与未来的收益关系密切，不宜采取成本累加方式得出的积算价格来替代商服用地的价格水平，故此次评估不采用成本逼近法。

评估对象地处泸州市沙湾，作为商服用地，该区域近年内同类用地交易市场不活跃，交易实例较少，难于收集相关资料，故本次不适宜采用市场比较法。

评估对象作为正在开发的房地产项目用地，未来每年的正常收益很难准确预测，评估难度大，不易把握，其可操作性差，故本次不宜采用收益还原法。

故，本次评估根据委评资产的特点，确定对宗地采用基准地价系数修正法进行评估，具体方法测算如下：

基准地价系数修正法，是指求取一宗待估宗地价格时，利用级别或区域基准地价，通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，得到待估宗地客观价格的方法。

基本公式： $V_i = V_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times Y \times T \times K_{ij} + D$

V_i --单位地价， V_{1b} --基准地价， K_i --影响因素， Y --宗地使用年期修正系数， T --期日修正系数， K_{ij} --容积率修正系数， D --土地开发程度修正值

(4) 评估结果

评估结果参数表

序号	宗地名称	宗地面积 (m^2)	账面值(万 元)	宗地评估单 价(元/ m^2)	宗地评估价值 (万元)	二期未缴金 额	评估值(万元)
1	泸州置业 公司宗地	128899.00	14227.62	2306	29724.11	14211.11	15,512.99

12、中天城投集团龙洞堡工业园股份有限公司的存货评估参数

存货—开发成本为龙洞堡工业园区项目发生的征地征用费及拆迁补偿费、前期工程费用及开发间接费用。

由于该项目暂时停止，开工的具体时期确定，由于政府调整规划，被评估公司未来获取土地具有不确定性，故本次评估按账面值列示。

13、中天金融城有限公司的存货评估参数

存货—开发成本为企业发生的金融北城可研及咨询论证费、金融北城规划设计费和建设厅数字证书及市规划局数字证书费用。截止到评估基准日，评估人员审核了存货开发成本的相关合同和凭证。经核实，企业只是对金融北城前期规划发生的设计费用，同时该公司刚刚成立，开发成本里发生的设计费距离评估基准日很近，发生的账面成本构成合理且价值未发生大的变化，故评估最终以核实后的账面值列示。

(三) 本次对交易涉及的存货作价的公允性

本次对中天城投集团各主要子公司的存货类资产评估主要采用了假设开发法、市场价值倒扣法、重置成本法以及账面价值列示等多种评估方式，各项目物业的售价、成本、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，也充分考虑了基准日后贵州地区由于房地产调控因素导致的房地产价格变化的影响，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,选取的可比案例具有可比性的,评估结果是公允的。

本页无正文，为《中威正信（北京）资产评估有限公司关于深圳证券交易所
<关于对中天金融集团股份有限公司的重组问询函>的回复之签章页》

资产评估师：

宋道江



资产评估师：

王丰



中威正信（北京）资产评估有限公司



2018年 月 日