

洲际油气股份有限公司 拟了解相关房地产价值 估值报告

闽中兴估字（2018）第 005 号

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇一八年二月二十六日

洲际油气股份有限公司 拟了解相关房地产价值 估值报告目录

第一部分 估值报告声明	1
第二部分 委托人、产权持有人及估值对象概况	2
一、委托人概况	2
二、产权持有人概况	2
三、估值对象状况	3
第三部分 估值技术思路	5
一、估值目的	5
二、估值基准日	5
三、估值假设	5
四、估值方法的选择	6
第四部分 行业市场分析	8
第五部分 估值案例分析	13
第六部分 估值结论及其分析	32
一、估值结果	32
二、风险提示	32
三、估值报告使用限制	34
四、估值报告日期	35
第七部分 估值报告附件	36

第一部分 估值报告声明

因洲际油气股份有限公司拟了解其申报估值的相关房地产价值之经济行为，福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司接受洲际油气股份有限公司的委托，按照通行的估值方法，对所涉及的申报估值的相关房地产在估值基准日2017年12月31日的价值进行了估值。

委托人、产权持有人对所提供相关资料的真实性、准确性、完整性承担责任。

我们的工作是采用通行的估值模型进行估算。我们在估值过程中主要执行了询问、市场调研、检查分析和计算等核查程序。

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

本估值机构仅对委托人和产权持有人提供的营业执照、权证、租赁合同等证据资料或所牵涉的责任进行一般审查，上述资料的真实性由委托人及被评估单位负责。

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

第二部分 委托人、产权持有人及估值对象概况

一、委托人概况

委托人为洲际油气股份有限公司

类 型：其他股份有限公司（上市）

住 所：海口市西沙路 28 号

法定代表人：姜亮

注册资本：贰拾贰亿陆仟叁佰伍拾万柒仟伍佰壹拾捌元人民币

经营范围：石油勘探开发和石油化工项目的投资及相关工程的技术开发、咨询、服务；石油化工产品、管道生产建设所需物资设备、器材的销售；炼油、石油化工产品的生产、销售和仓储业务（专项审批除外）；油品贸易和进出口（国家限定经营和禁止进出口的除外）；石油相关专业设备的研发、生产及销售（专项审批除外）；能源基础产业投资、开发、经营；电力投资（国家限定和禁止的除外）；新能源产品技术研发、生产、销售；股权投资；高新技术项目及产品的投资、开发、生产与经营；货物进出口（国家限定经营和禁止进出口的商品除外）、技术进出口、代理进出口；矿业投资开发；房屋租赁及物业管理。

二、产权持有人概况

序号	产权持有人	对应房地产	备注
1	洲际油气股份有限公司	广西柳州谷埠街国际商城负一层至三层部分商业房地产	
2	柳州惠能资产管理有限公司	广西柳州谷埠街国际商城一层沿街商业用房	为洲际油气股份公司的全资孙公司

1. 企业名称：洲际油气股份有限公司（详见委托人介绍）

2. 企业名称：柳州惠能资产管理有限公司

住 所：柳州市飞鹅二路 1 号谷埠街国际商城 A 区 1-42 号

法定代表人：向新春

注册资本：100.00 万元

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围： 资产管理；以自有资金对外投资；投资咨询服务；机械设备、建筑材料、办公用品的销售；接受委托房屋租赁。

三、估值对象状况

本次估值对象为洲际油气股份有限公司申报的房地产价值，估值范围为洲际油气股份有限公司位于广西柳州谷埠街国际商城负一层至三层部分商业房地产、以及柳州惠能资产管理有限公司位于广西柳州谷埠街国际商城一层 5 间沿街商业用房。资产明细如下：

(1) 洲际油气股份有限公司位于广西柳州谷埠街国际商城负一层至三层部分商业房地产

洲际油气股份有限公司位于广西柳州谷埠街国际商城负一层至三层部分商业房地产总建筑面积 128,496.85 平方米，房产类型为商铺，明细如下：

楼层	区域	数量 (平方米)	商铺明细
负一层	F 区	9,226.47	1-344#商铺
	G 区	8,298.69	1-337#商铺
	H 区	2,565.63	7-45、79-93#商铺
	B 区	8,658.14	1-350#商铺
	C 区	2,348.71	29-61#商铺
	C 区	354.14	1#商铺
	H 区	742.04	1-6#商铺
	C 区	651.08	20-28#商铺
	A 区	2,236.97	1-42#商铺
	C 区	1,239.58	2#-5#、8、9B、10B、11-19A 等 12 个商铺
小 计		36,321.45	
一层	A 区	3,700.59	1-2#、2#-12#、26#-32#等 135 个商铺
	B 区	3,898.29	3-2#、4#-9#等 64 个商铺
小 计		7,598.88	
二层	A 区	1,617.88	1-88、95-107#商铺
	A 区	139.28	192-195、200-203#商铺
	G 区	7,942.70	1-406#商铺
	A 区	4,310.02	89-94、108-191、196-199、204-211、213-291、304-377# 商铺
	B 区	8,768.52	1-412#商铺
	D 区	8,209.88	1-420#商铺
	H 区	99.44	134A、135A、142A 等 14 个商铺
	F 区	4,197.85	138-159、168-191、205-221、236-353、362-368#商铺
	F 区	4,121.69	1-137、160-167、192-195A\195B-199、222-235、354-361# 商铺
	H 区	541.53	70-77A、78-81#商铺
	H 区	1,248.07	61-69、82-88、92B-94#商铺
	A 区	1,251.06	292-303、378-445#商铺

	H 区	3,270.09	1-55、56-60、89-92A、95-183#商铺
小 计		45,718.01	
三层	A 区	3,282.70	1-189、329B-332#商铺
	A 区	3,478.10	191-329A、333-407#商铺
	B 区	8,553.35	1-397#商铺
	D 区	8,002.55	1-411#商铺
	F 区	3,808.70	127-136、144-156、165-191、205-322、331-337#商铺
	F 区	3,807.92	1-126、137-143、157-164、192-204、323-330#商铺
	G 区	7,925.19	1-406#商铺
小 计		38,858.51	
合 计		128,496.85	

截止估值基准日，上述房地产招商情况正常，总建筑面积约 12.8 万平方米，已招商面积约 10.8 万平方米，出租率约 84%，租金水平 30-160 元/平方米·月。引进十多家大型主力商家和 1,000 多商户。已经进驻开业经营主力商家有深圳南城百货、优越百货、汇佳超市、居然灯饰城、外婆桥餐饮酒楼、小肥羊、佰迪乐、音悦家 KTV、帝皇 KTV、麦秀 KTV、品尚豆捞、御品堂休闲中心、新力美健身会所等。

(2) 柳州惠能资产管理有限公司位于广西柳州谷埠街国际商城一层 5 间沿街商业用房

柳州惠能资产管理有限公司位于广西柳州谷埠街国际商城一层 5 间沿街商业用房总建筑面积 387.57 平方米，至估值基准日，上述房产作为洲际油气公司位于商城 2、3 层房产租户的入口，已出租面积 325.05 平方米，租金 115-274 元/平方米·月。明细如下：

楼层	区域	数 量(平方米)	商铺明细
一层	D 区	97.46	37-2 商铺
一层	F 区	92.28	93-2 商铺
一层	G 区	91.73	43-1 商铺
一层	G 区	51.76	11-1 商铺
一层	G 区	54.34	11-2 商铺
合计		387.57	

第三部分 估值技术思路

一、估值目的

本次估值目的是反映估值对象于估值基准日的价值，为洲际油气股份有限公司了解其申报估值的相关房地产价值提供参考。

二、估值基准日

本次估值基准日为 2017 年 12 月 31 日，该基准日由委托人确定。

三、估值假设

本估值报告的分析 and 结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（一）估值前提：本次估值是以估值对象按法定用途持续使用同时对涉及租约的均按租约规定继续履行为估值假设前提。

（二）基本假设：

1. 以委托人及产权持有人提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
2. 首先假设市场参与者在估值基准日出售房地产的交易是在当前市场条件下的有序交易，其次假设出售房地产的有序交易在当地房地产市场进行。
3. 以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
4. 以经营业务及估值所依据的税收政策、信贷利率、汇率变动等没有发生足以影响估值结论的重大变化为假设条件。
5. 以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对估值结论产生的影响为假设条件。
6. 除已知悉并披露的事项外，本次估值以不存在其他抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项，且产权所有人对列入估值范围的资产拥有完整合法权利为假设条件。

（三）具体假设：

1. 估值结论是以列入估值范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在估值基准日 2017 年 12 月 31 日的价值的反映为假设条件。

2. 列入估值范围的资产数量已办理房屋所有权证及国有土地使用证的以房屋所有权证及国有土地使用证上记载数量为依据，未办理权证的以委托人申报数量为依据。

3. 本次估值假设估值对象已签订的租约均合法、有效，已签租约均能实际履行，不会改变和无故终止。

4. 本次估值假设估值对象的市场租金、出租情况、租金增长率等能按估值测算预期情况实现。

5. 本公司在估值过程中，接受了部分由委托人洲际油气股份有限公司及产权持有人提供的估值人员认为是估值过程中不可缺少的资料，这些资料的真实性、正确性及来源合法性由委托人负责，估值人员均假定这些资料是真实、正确及来源合法，本次估值的结果在一定程度上依赖于这些资料的真实性、正确性及来源合法性。

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

四、估值方法的选择

（一）估值方法的确定

根据本次特定经济行为所确定的估值目的，所申报的房地产一般适用市场法和收益法估算其价值，由于估值对象为大型综合商场，同类房地产现行市场租售比背离房地产投资客观水平，租金收益率甚至低于现行银行存款利率，房地产的投资购买者更注重的是房地产保值增值的特性，预期收益更多源于对未来的涨价预期；再者房地产的价格主要受供求关系主导，收益法测算的结果不能真正反映该类房地产现时的市场价格，因此不宜采用收益法。估值人员根据估值对象的具体情况、资料收集情况及数据来源等相关情况，选取市场法进行估值。选取市场法的理由：估值对象所在地存在活跃的房地产交易市场，从活跃的房地产交易

市场上能够取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息；根据估值规范，选择的估值方法应当与前期采用的估值方法保持一致。

（二）估值技术路线

本次估值通过采用市场法测算估值范围内各单元商铺的市场平均价格，所选取的交易实例均为开发商直接对外销售的商铺，其成交价格为成交日期的正常市场价格，经过对它们与估值对象在交易情况、交易日期、区域因素及个别因素等方面的差异进行比较修正后，得出的以上估值结果系体现估值对象各单元商铺于估值基准日可实现的平均市场价格。考虑到估值对象大量商铺在同一时点全部变现对各单元商铺市场法测算的市场价格的影响，通过建立整体变现模型，预测合理销售期、销售量等参数，测算变现系数，确定估值对象于估值基准日的整体折现值作为估值对象的合理总市值。由于列入本估值范围内投资性房地产带有一至

十年不等租约，其所约定的租金与估值对象周边相似商铺的客观合理市场租

金存在一定的差异，本次估值以两者租金差额的累计折现值作为租约对价值的影响

值。最后，估值对象的价值等于市场法测算的各商铺的平均市场价格乘以变现系

数扣减现有租约对价值的影响值。

第四部分 行业市场分析

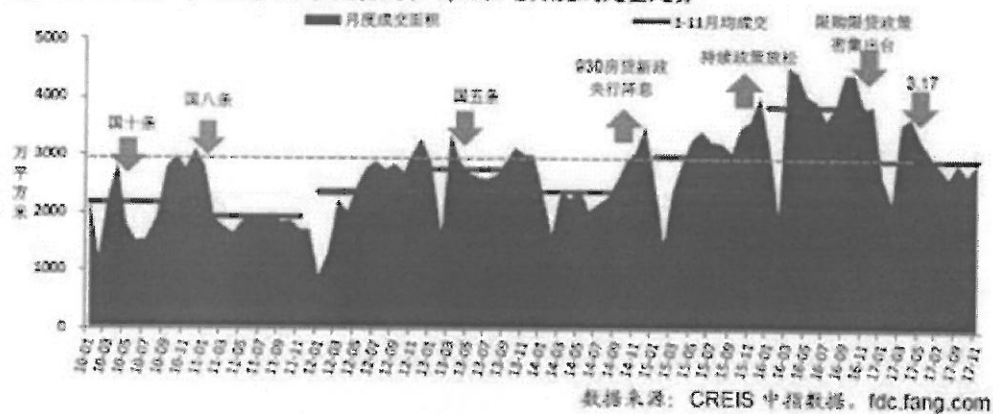
一、全国房地产行业市场背景

根据中国指数研究院发布《中国房地产市场 2017 总结 & 2018 展望》（以下简称《报告》）记载，2017 年房地产政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”基调，地方以城市群为调控场，从传统的需求端抑制向供给侧增加进行转变，限购限贷限售叠加土拍收紧，供应结构优化，调控效果逐步显现。同时短期调控与长效机制的衔接更为紧密，大力培育发展住房租赁市场、深化发展共有产权住房试点，在控制房价水平的同时，完善多层次住房供应体系，构建租购并举的房地产制度，推动长效机制的建立健全。

《报告》显示：重点城市成交下行，三四线城市增长显著。2017 年 1-11 月，全国商品房销售面积为 14.7 亿平方米，同比增长 7.9%，全年销售将创新高。其中商品住宅销售面积 12.6 亿平方米，同比增长 5.4%。价格方面，百城新建住宅均价环比涨幅持续回落，整体趋稳。三四线城市在宽松的政策环境以及棚改货币化支持下，楼市全面回暖，拉动全国销售面积上扬。另一方面，重点城市在严厉政策调控下，市场趋于稳定，销售面积同比增幅不断回落，成交规模明显缩减，一线城市降温最为显著。

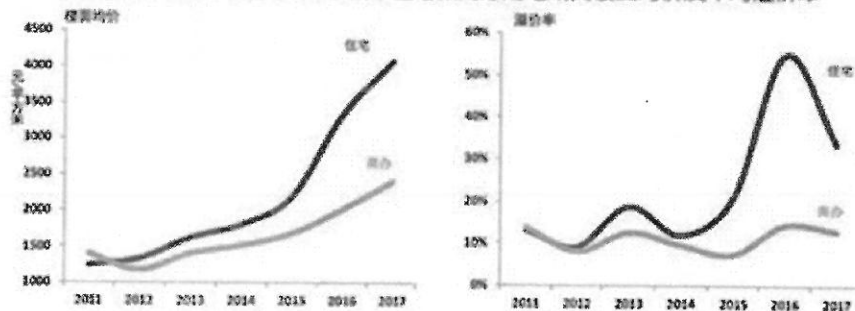
据初步统计，2017 年 1-11 月 50 个代表城市商品住宅市场月均成交面积 2943 万平方米，同比下降 24.2%，绝对值低于 2015 年同期水平。不同级别城市来看，一线代表城市成交规模下降最为明显，绝对水平与 2011 年相当。二线代表城市成交面积降至 2015 年水平。三线代表城市较去年成交回落，但绝对规模居相对高位。

图：2010-2017年11月50个代表城市¹商品住宅月度成交量走势



土地成交方面来看，土地成交规模近四年首增长，缓解供应压力，但高价地存风险。全国各类土地推出量由降转升，住宅用地推地量增幅最大。2017年以来，为缓解供求压力，政府积极推地，尤其是住宅用地，推地量增幅最大。全国300个城市共推出各类用地20.1亿平方米，同比增长9.7%，增幅较2016年上升了20.2个百分点，推地总量与2015年基本持平。成交方面，各类土地成交量开始回升，2017年共成交17.1亿平方米，同比增长10.2%，其中，住宅用地成交8.2亿平方米，同比增长19.5%。

图：2011-2017年全国300个城市住宅和商办用地成交楼面均价及平均溢价率



未来房地产政策短期将坚持政策的连续性稳定性，主体政策收紧趋势不变，形成“高端有市场、中端有支持、低端有保障”的住房发展格局。中长期逐步构建并完善长效机制，中央政治局会议指出要加快住房制度改革和长效机制建设，2018年长效机制落实将进一步加快。同时，短期调控与长效机制的衔接将更为紧密，在维持房地产市场稳定的同时，完善多层次住房供应体系，这也将对未来房地产市场产生更深远的影响，推动住房观念变化和住房居住属性强化，为房地产市场稳定建立更稳固的基础。

二、柳州市房地产市场背景分析

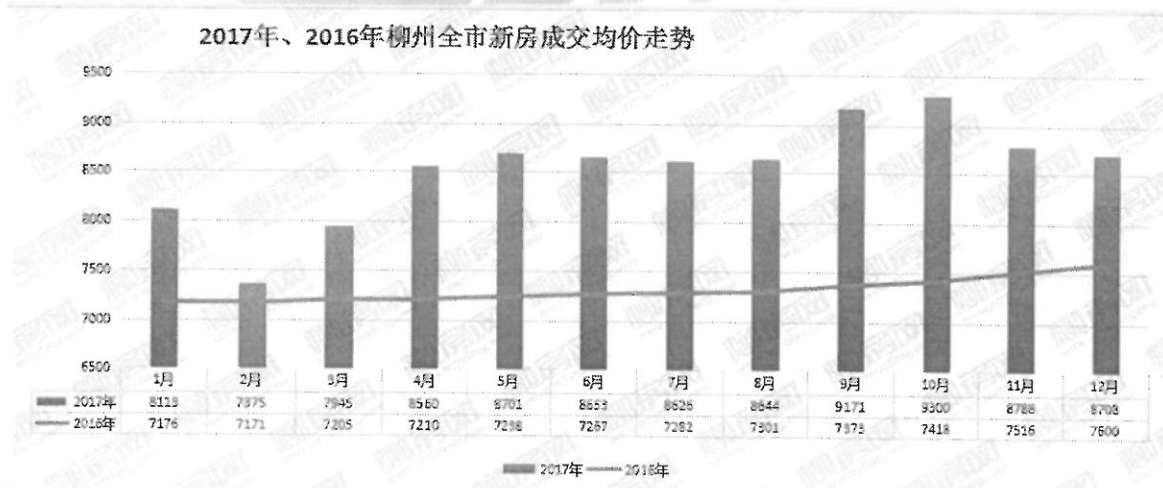
2017 年，初步统计柳州市实现地区生产总值 2793.3 亿元，增长 7%；规模以上工业增加值 1344.2 亿元，增长 5.5%；固定资产投资 2689.4 亿元，增长 15%；财政收入 403.8 亿元，增长 9.1%；社会消费品零售总额 1149.6 亿元，增长 10%；城镇居民、农村居民人均可支配收入，分别为 32840 元和 12210 元，分别增长 8.5%、10%。前三季度，柳州市固定资产投资完成 1825.57 亿元，同比增长 15.7%，保持两位数的增长，增速与上月持平，完成全年任务的 68%。其中：项目投资完成 1611.03 亿元，增长 14.2%；房地产开发投资 214.54 亿元，增长 28%。1-9 月柳州市房地产开发企业商品房施工面积 2107.6 万平方米，同比增长 12.6%。1-9 月商品房销售面积 283.76 万平方米，同比增长 21.2%。

2017 年落下帷幕，在“房住不炒”的总基调下，调控政策密集发布，同时房贷利率的不断提高也制约着市场购买力，全国楼市增速逐渐放缓，其中热点一二线城市成交规模明显缩减，二线、三四线城市成交占比提升。柳州方面，继 2016 年量价双双创下历史新高后，2017 年商品房销售规模再创佳绩。然而值得注意的是，为了抑制房价过快上涨的压力，柳州在 11 月初也加入了调控行列，对商品房价格、销售、支付、转让等方面加强管理。从成交结果来看，调控政策收效显现，年末柳州楼市从高热中走出，交易节奏放缓，市场发展也更加健康、平稳。

据柳房网数据监控中心独家数据统计显示，2017 年柳州新房成交共 36162 套，较去年增加 653 套，同比增长 1.84%；成交面积 3107146 平方米，较去年减少 66335 平方米，同比下降 2.09%。（注：新房包含住宅、商铺、写字楼、公寓、车位，本文统计区域均不含柳江区）。综合近 5 年的成交走势来看，柳州新房成交量保持逐年走高态势。2014 年柳州新房成交 21947 套，较 2013 年同比增长 3.88%。自 2015 年起连续两年，柳州新房成交量增速加快，2015 年成交 27934 套，同比增长率跃升至 27.28%，2016 年成交套数突破 3 万套，同比增长 27.12%。2017 年柳州楼市成交“稳”字当头，新房成交 36162 套，刷出了 5 年来的新高，同比增长 1.84%，成交面积出现小幅回落，同比下降 2.09%。



从新房价格来看，自从2016年柳州房价稳住“7”字头后，2017年就已顺势破“8”。据柳房网数据中心统计显示，2017年柳州新建商品房成交均价8549元/m²，同比去年上涨16.9%。从2017年逐月走势来看，柳州新房成交均价除2、3月外全年都在“8”字头以上，从趋势图可见，全年起伏较大，前三月份均价均显著低于后九个月。2月份为全年均价最低，而1-3月整体均价低于后九月。这是因为1月末受春节假期影响，2月份万物复苏，购房者们忙着新年开工，楼盘也需要工人复工保证工程进度，市场供应较为充足。3月的“两会”上给楼市定了2017年的8大方向，因城施策、深化户籍改革、保障低收入住房等，并且提出了建立长效房地产调控效机制，这一主张贯穿全年并将继续深化。“金九银十”的9月与10月房价双双破“9”，数个楼盘同时开盘抢占市场，楼市成交均价达到全年最高。



从土地市场来看，2017年柳州土地市场共挂牌75宗地块（以下统计数据均包含柳江区），其中完成招挂牌流程72宗，供应面积4599.17亩（不包括取消

交易流程 P (2017) 37 号地块以及延迟挂牌出让的柳江区 G-2017-32、33 地块)。2017 年成功出让地块共 71 宗, 流拍地块 1 宗, 溢价地块达 20 宗, 总成交面积 4581.29 亩, 总成交金额 173.136 亿元。同比 2016 年成交面积上涨 455.05 亩, 上涨比例为 11.03%; 总成交金额同比上涨 61.817 亿元, 上涨比例为 55.53%。不论是土地成交面积还是成交金额, 已经连年上涨。



第五部分 估值案例分析

案例名称：洲际油气股份有限公司位于广西柳州谷埠街国际商城负一层至三层部分商业房地产

一、测算估值范围内各单元商铺的市场平均价格

本次估值采用市场法，其计算公式如下：

估值对象房地产价格=可比实例统一比较基础后的成交单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。

运用市场法估值应按下列步骤进行：①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立价格可比基础；④求取比较单价（交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况进行比较修正或调整）；⑤确定估值对象的比较价值

列入本次估值范围的负一层共有 1188 单元商铺、建筑面积合计 36,321.45 平方米、涉及 A、B、C、F、G、H 区；一层共有 199 单元商铺、建筑面积合计 7,598.88 平方米、涉及 A、B 区；二层共有 2233 单元商铺、建筑面积合计 45,718.01 平方米、涉及 A、B、D、F、G、H 区；三层共有 1957 单元商铺、建筑面积合计 38858.51 平方米、涉及 A、B、D、F、G 区。由于估值对象单一层次不同单元商铺之间仅存在个别因素的差异，根据房地产估值的一般操作实务，运用市场法测算商铺价格，需考虑的个别因素有建筑结构、临街状况、面积、形状、宽深比、规模用途、利用状况、新旧程度等。根据项目原开发商提供的谷埠街国际商城预售价目表统计显示负一层、二层、三层商铺受以上个别因素影响有限，其销售价格差异不大。同时，根据谷埠街国际商城负一层、二层、三层商业用房租赁统计情况，负一层、二层、三层商业用房多数为大型商场用房，其租赁面积通常跨多个分区，各分区的收益受区域划分影响较小，即各分区负一层、二层、三层的市场价格受区划影响较小。因此，估值人员判定单一层次（包括负一层、二层、三层）各单元商铺之间相比基本均质，单一层次采用统一的市场平均价格。而估值对象一层商铺受上述个别因素影响较大，具体分析详见谷埠街国际商城一层各单元商铺的市场价格的测算。

1、测算谷埠街国际商城 B 区一层沿街（飞鹅一路）商铺的市场平均价格

（1）选取可比实例

根据估值人员对估值对象同一供求圈的房地产市场调查，选择了近期发生交易的与估值对象属同一供求圈的 3 个交易案例作为可比实例，各可比实例基本情

况如下表:

可比实例基本情况表

项目 \ 可比实例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	万达华城 27 栋 1 层 14 商铺	金鹅福地 3#楼 1 层 19 店面	窑埠古镇 7 栋 1 层 2 店面
坐落	柳州市柳南区航生路 6 号	柳南区飞鹅路 81 号	鱼峰区蟠龙路 9 号
用途	商铺	商铺	商铺
建筑结构	钢混	钢混	钢混
建筑面积 (m ²)	55.54	36.67	85.98
成交总价 (元)	2,418,827	1,467,796	3,863,281
成交单价 (元/m ²)	43,551.08	40,027.16	44,932.32
成交日期	2017/8/17	2017/5/24	2017/8/24
交易情况	一手房, 交易税费各自支付	一手房, 交易税费各自支付	一手房, 交易税费各自支付
资料来源	柳州市房产交易管理所	柳州市房产交易管理所	柳州市房产交易管理所

可比实例的具体区位、实物、权益状况详见后续表格。

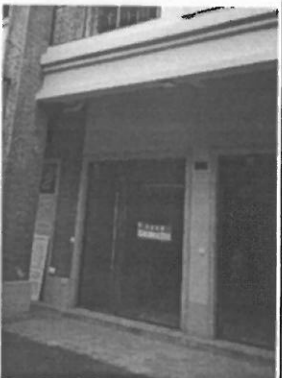
(2) 可比实例和估值对象比较因素条件说明

区位状况比较因素条件说明表

项目	估值对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
坐落	柳南区飞鹅板块, 属于一级商服用地	柳南区旧机场板块, 属于三级商服用地	柳南区火车站板块, 属于二级商服用地	城中区河东板块, 为二级商服用地
与重要场所的距离	位处市级商业中心-飞鹅商圈, 距城中五星商圈约 500 米	距飞鹅商圈核心约 2.5 公里, 距城中五星商圈约 3.3 公里	距飞鹅商圈核心约 500 米, 距城中五星商圈约 1500 米	位处市级商业中心-河东商圈, 周边分布有商务办公区及商贸中心区
临街状况	单面临街	单面临街	单面临街	单面临街
所临道路类型	商业性干道	商业步行街	商业性主通道	商业步行街
楼层	第一层	第一层	第一层	第一层
交通状况	周边路网密集, 临鱼峰路、飞鹅路等市区主干道, 有多路公交在附近停靠, 对内对外交通便捷度较高。	周边路网密集, 临靠柳邕路、航生路等主次干道, 有多路公交在附近停靠, 距火车站、汽车站较近, 对内对外交通便捷度较高。	周边路网密集, 临靠飞鹅路等市区主干道, 有多路公交在附近停靠, 距火车站、汽车站较近, 对内对外交通便捷度较高。	周边路网密集, 临靠蟠龙路、文昌路等主次干道, 多路公交线路临近停靠, 整体交通便捷度较高
基础及公共配套设施	水、电供应充足, 各项基础设施完善, 银行、学校、医院等公共配套设施较齐全。	水、电供应充足, 各项基础设施完善, 银行、学校、医院等公共配套设施较齐全。	水、电供应充足, 各项基础设施完善, 银行、学校、医院等公共配套设施较齐全。	水、电供应充足, 各项基础设施完善, 银行、学校、医院等公共配套设施较齐全。

环境状况	位于柳江南岸，邻江滨公园，所在区域绿化覆盖率高，空气质量 and 环境治理良好，景观优美。	临近大龙潭风景区，所在区域绿化覆盖率高，空气质量和环境治理良好，景观优美。	位于柳江南岸，邻江滨公园，所在区域绿化覆盖率高，空气质量 and 环境治理良好，景观优美。	位处柳江东岸，临近蟠龙山公园、河东公园，周边绿化景观较好，空气质量和环境治理良好，整体环境景观优美；
------	---	---------------------------------------	---	--

实物状况比较因素条件说明表

项目	估值对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
外观				
建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
期房/现房	现房	现房	现房	现房
建筑面积	约 40/间	55.54	36.67	85.98
楼宇档次	较高	较高	较高	较高
公摊比例	较大	小	大	小
层高	约 4.8 米	约 4.8 米	约 4.5 米	约 4.3 米
利用状况	大型商业购物中心商铺	大型商业购物中心商铺	大型商业购物中心商铺	大型商业购物中心商铺
形状	规则	规则	规则	规则
宽深比	适中	适中	适中	适中
内部装修	由承租方装修	由承租方装修	由承租方装修	由承租方装修
新旧程度	2006 年，使用维护状况较好	2016 年，使用维护状况较好	2015 年，使用维护状况较好	2014 年，使用维护状况较好

权益状况比较因素条件说明表

项目	估值对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
土地使用权剩余年限	约 35 年	约 38 年	约 34 年	约 34 年
规划条件	为已建成使用商住小区用地，未经批准不得改变现状规划经济技术指标进行新建、改建	为已建成使用商住小区用地，未经批准不得改变现状规划经济技术指标进行新建、改建	为已建成使用商住小区用地，未经批准不得改变现状规划经济技术指标进行新建、改建	为已建成使用商业项目用地，未经批准不得改变现状规划经济技术指标进行新建、改建
租赁、占用情况	设定未出租	无	无	无

他项权利限制	设定为无	无	无	无
其他权利限制	无	无	无	无

(3) 建立比较基础

建立比较基础主要包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担、统一计价单位，而本次选取的三个可比实例与估值对象比较基础在付款方式、融资条件、税费负担、财产范围和计价单位均已统一，无需调整。

(4) 比较因素的修正或调整

①交易情况修正

由于可比实例 A、B、C 均为公开市场上正常的交易，故不做修正，交易情况修正系数均为 100/100（采用的修正方法为百分率法）。

②市场状况调整（调整方法采用百分率法）

项 目	估值对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易日期	估值基准日：2017/12/31	2017/8/17	2017/5/24	2017/8/24
调节幅度%		+1	+2	+1
因素修正系数		101/100	102/100	101/100

③房地产状况调整

房地产状况包括区位状况、实物状况、权益状况，以估值对象的房地产状况为基准，各可比实例分别与之相比较，比之好调整值为正，反之为负，相似为零，具体调整情况见下表（区位、实物、权益状况采用的调整方法均为百分率法）。

房地产状况因素比较分析表

项目名称 修正因素		1 层基准店面	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
房 地 产 状 况	区 位 状 况	坐落	基准	稍差	略差
		与重要场所的距离	基准	略差	略好
		临街状况	基准	相似	相似
		所临道路类型	基准	略好	略差
		楼层	基准	相似	相似
		交通状况	基准	相似	相似
		基础及公共配套设施	基准	相似	相似
		环境状况	基准	相似	相似
	实 物 状 况	建筑结构	基准	相似	相似
		期房/现房	基准	相同	相同
		建筑面积	基准	相似	略差
		楼宇档次	基准	相似	相似
		公摊比例	基准	较好	较好
		层高	基准	相似	相似
		利用状况	基准	相似	相似

		形状	基准	相似	相似	相似
		宽深比	基准	相似	相似	相似
		内部装修	基准	相似	相似	相似
		新旧程度	基准	较新	较新	较新
	权益状况	土地使用权剩余年限	基准	略长	相似	相似
		规划条件	基准	相似	相似	相似
		租赁、占用情况	基准	相似	相似	相似
		他项权利限制	基准	相似	相似	相似
		其他权利限制	基准	相似	相似	相似

房地产状况比较因素条件指数表

项目名称 修正因素		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
房 地 产 状 况	区 位 状 况	坐落	-4	-2	-2
		与重要场所的距离	-2	-2	+2
		临街状况	0	0	0
		所临道路类型	+2	-4	+2
		楼层	0	0	0
		交通状况	0	0	0
		基础及公共配套设施	0	0	0
		环境状况	0	0	0
		调整值小计	-4	-8	+2
		调整系数小计	100/96	100/92	100/102
	实 物 状 况	建筑结构	0	0	0
		期房/现房	0	0	0
		建筑面积	0	0	-2
		楼宇档次	0	0	0
		公摊比例	+8	-2	+8
		层高	0	0	0
		利用状况	0	0	0
		形状	0	0	0
		宽深比	0	0	0
		内部装修	0	0	0
		新旧程度	+10	+9	+8
		调整值小计	+18	+7	+14
		调整系数小计	100/118	100/107	100/114
	权 益 状 况	土地使用权剩余年限	+1	0	0
		规划条件	0	0	0
		租赁、占用情况	0	0	0
		他项权利限制	0	0	0
		其他权利限制	0	0	0
		调整值小计	+1	0	0
		调整系数小计	100/101	100/100	100/100

(5) 比较价值的确定

①可比实例比较单价的确定

市场法测算过程表

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
建立统一比较基础后的价格 (元/m ²)	43551.08	40027.16	44932.32
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数	101/100	102/100	101/100
区位状况调整系数	100/96	100/92	100/102
实物状况调整系数	100/118	100/107	100/114
权益状况调整系数	100/101	100/100	100/100
比准单价 (元/m ²)	38444	41473	39028

②谷埠街国际商城 B 区一层沿街(飞鹅一路)商铺的市场平均价格

由于通过上述三个案例求取的比准单价较接近,故采取三个比准单价的简单算术平均值作为谷埠街国际商城 B 区一层沿街(飞鹅一路)商铺的市场价格:

$$(38444+41473+39028) \div 3=39,648 \text{ (元/m}^2\text{)} \text{ (取整)}。$$

由于一层店面受项目分区、临街状况、面积、深度和形状等影响店面价格的个别因素的影响较大,则本次估值以上述 B 区一层沿街(飞鹅一路)商铺价格为基准,综合考虑比较估值对象所在分区的区位优势以及估值对象的临街状况、宽深比等实体因素的差异,根据有关市场信息统计比例和估值经验最终修正得出估值对象一层各商铺的市场价格,修正明细表如下:

房号	建筑面积 (m ²)	比准单价 (元/m ²)	分区系数	临街因素	角街因素	宽深比因素	总修正系数	估值单价 (元/m ²)
A 区一层 1-2 号	47.61	39,648	95%	96.38%	105%	100%	96.14%	38,118
A 区一层 2 至 12 号	861.66	39,648	95%	96.38%	100%	100%	91.56%	36,302
A 区一层 26 至 32 号	156.81	39,648	95%	65%	100%	100%	61.75%	24,483
A 区一层 35 至 37 号	69.27	39,648	95%	65%	100%	100%	61.75%	24,483
A 区一层 39 号	20.13	39,648	95%	65%	100%	100%	61.75%	24,483
A 区一层 42 号	27.43	39,648	95%	65%	100%	100%	61.75%	24,483
A 区一层 43 号	87.75	39,648	95%	96.30%	100%	100%	91.49%	36,274
A 区一层 44 号	35.11	39,648	95%	65%	100%	100%	61.75%	24,483
A 区一层 48 至 51 号	88.57	39,648	95%	65%	100%	100%	61.75%	24,483
A 区一层 53 至 62 号	256.55	39,648	95%	65%	100%	100%	61.75%	24,483
A 区一层 70 至 79 号	176.95	39,648	95%	65%	100%	100%	61.75%	24,483
A 区一层 81 至 83 号	53.55	39,648	95%	65%	100%	100%	61.75%	24,483
A 区一层 86 至 87 号	48.58	39,648	95%	65%	100%	100%	61.75%	24,483
A 区一层 88 至 89 号	37.20	39,648	95%	65%	100%	100%	61.75%	24,483
A 区一层 92 至 93 号	33.32	39,648	95%	65%	100%	100%	61.75%	24,483
A 区一层 94 至 97 号	83.71	39,648	95%	65%	100%	100%	61.75%	24,483
A 区一层 101 至 103 号	53.55	39,648	95%	65%	100%	100%	61.75%	24,483
A 区一层 104 号	17.26	39,648	95%	65%	100%	100%	61.75%	24,483
A 区一层 106 号	17.65	39,648	95%	65%	100%	100%	61.75%	24,483
A 区一层 108 至 117 号	173.58	39,648	95%	65%	100%	100%	61.75%	24,483
A 区一层 118 号	18.16	39,648	95%	65%	100%	100%	61.75%	24,483

洲际油气股份有限公司拟了解相关房地产价值估值报告

房号	建筑面积 (m²)	比准单价 (元/m²)	分区系数	临街因素	角街因素	宽深比因素	总修正系数	估值单价 (元/m²)
A 区一层 128 至 129 号	24.42	39,648	95%	65%	100%	100%	61.75%	24,483
A 区一层 131 至 132 号	25.44	39,648	95%	65%	100%	100%	61.75%	24,483
A 区一层 134 至 135 号	25.44	39,648	95%	65%	100%	100%	61.75%	24,483
A 区一层 137 号	12.80	39,648	95%	65%	100%	100%	61.75%	24,483
A 区一层 139 至 142 号	60.27	39,648	95%	65%	100%	100%	61.75%	24,483
A 区一层 144 号	14.23	39,648	95%	65%	100%	100%	61.75%	24,483
A 区一层 145 号	56.64	39,648	95%	65%	100%	100%	61.75%	24,483
A 区一层 146 号	85.42	39,648	95%	96.30%	100%	100%	91.49%	36,274
A 区一层 150 号	60.12	39,648	95%	96.30%	100%	100%	91.49%	36,274
A 区一层 151 号	19.67	39,648	95%	65%	100%	100%	61.75%	24,483
A 区一层 153 至 154 号	37.34	39,648	95%	65%	100%	100%	61.75%	24,483
A 区一层 157 至 159 号	40.20	39,648	95%	65%	100%	100%	61.75%	24,483
A 区一层 162 至 167 号	80.00	39,648	95%	65%	100%	100%	61.75%	24,483
A 区一层 169 至 172 号	60.61	39,648	95%	65%	100%	100%	61.75%	24,483
A 区一层 175 至 189 号	391.37	39,648	95%	65%	100%	100%	61.75%	24,483
A 区一层 190 号	23.02	39,648	95%	96.30%	100%	103%	94.23%	37,360
A 区一层 191 号	95.66	39,648	95%	96.30%	100%	103%	94.23%	37,360
A 区一层 192 至 199 号	223.54	39,648	95%	65%	100%	100%	61.75%	24,483
小 计	3700.59							
B 区一层 3-2 至 4-2 号	181.96	39,648	100%	96.30%	100%	103%	99.19%	39,327
B 区一层 5-1 至 5-2 号	170.21	39,648	100%	96.30%	100%	100%	96.30%	38,181
B 区一层 6-3 号	36.52	39,648	100%	65%	100%	100%	65.00%	25,771
B 区一层 6-1 至 9-2 号	733.21	39,648	100%	96.30%	100%	100%	96.30%	38,181
B 区一层 12-1 至 12-2 号	194.67	39,648	100%	65%	100%	100%	65.00%	25,771
B 区一层 14 至 16 号	112.97	39,648	100%	65%	100%	100%	65.00%	25,771
B 区一层 18 至 20 号	76.55	39,648	100%	65%	100%	100%	65.00%	25,771
B 区一层 37 至 39 号	75.96	39,648	100%	65%	100%	100%	65.00%	25,771
B 区一层 40 号	27.87	39,648	100%	65%	100%	100%	65.00%	25,771
B 区一层 41 号	32.32	39,648	100%	65%	100%	100%	65.00%	25,771
B 区一层 54-1 至 54-2 号	276.66	39,648	100%	100%	100%	100%	100.00%	39,648
B 区一层 68 至 69 号	61.26	39,648	100%	65%	100%	100%	65.00%	25,771
B 区一层 75 至 77 号	75.63	39,648	100%	65%	100%	100%	65.00%	25,771
B 区一层 78-2 号	33.05	39,648	100%	65%	100%	100%	65.00%	25,771
B 区一层 90 号	41.23	39,648	100%	65%	100%	100%	65.00%	25,771
B 区一层 92 至 93 号	60.49	39,648	100%	65%	100%	100%	65.00%	25,771
B 区一层 100-1 至 100-2 号	284.89	39,648	100%	100%	100%	100%	100.00%	39,648
B 区一层 101 号	36.66	39,648	100%	65%	100%	100%	65.00%	25,771
B 区一层 106 至 107 号	60.71	39,648	100%	65%	100%	100%	65.00%	25,771
B 区一层 130 至 132 号	87.92	39,648	100%	65%	100%	100%	65.00%	25,771
B 区一层 150-1 至 151-2 号	246.28	39,648	100%	100%	100%	100%	100.00%	39,648
B 区一层 154-1 至 154-2 号	139.81	39,648	100%	100%	100%	100%	100.00%	39,648
B 区一层 155-1 至 156-2 号	273.42	39,648	100%	100%	100%	100%	100.00%	39,648
B 区一层 157 号	76.94	39,648	100%	65%	100%	100%	65.00%	25,771

房号	建筑面积 (m²)	比准单价 (元/m²)	分区系数	临街因素	角街因素	宽深比因素	总修正系数	估值单价 (元/m²)
B 区一层 158-1 至 160 号	250.57	39,648	100%	100%	100%	100%	100.00%	39,648
B 区一层 163-1 至 163-2 号	182.91	39,648	100%	100%	100%	100%	100.00%	39,648
B 区一层 11 号	67.62	39,648	100%	96.30%	100%	100%	96.30%	38,181
小 计	3898.29							
合 计	7598.88							

2、测算谷埠街国际商城二层各单元商铺的市场平均价格

(1) 选取可比实例

根据估值人员对估值对象同一供求圈的房地产市场调查,选择了近期发生交易的与估值对象属同一供求圈的 3 个交易案例作为可比实例,各可比实例基本情况如下表:

可比实例基本情况表

项目 \ 可比实例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	万达华城 5 栋 2 层 22 店面	金鹅福地 4 栋 2-99 店面	金鹅福地 4 栋 2-84 店面
坐落	柳南区航生路 6 号	柳州市柳南区飞鹅路 81 号	柳州市柳南区飞鹅路 81 号
用途	商铺	商铺	商铺
建筑结构	钢混	钢混	钢混
建筑面积 (m²)	55.48	35.99	29.18
成交总价 (元)	1,192,183	836,647	662,154
成交单价 (元/m²)	21,488.52	23,246.65	22,692.05
成交日期	2017/3/30	2017/8/24	2017/12/18
交易情况	一手房,交易税费各自支付	一手房,交易税费各自支付	一手房,交易税费各自支付
资料来源	柳州市房产交易管理所	柳州市房产交易管理所	柳州市房产交易管理所

可比实例的具体区位、实物、权益状况详见后续表格。

(2) 可比实例和估值对象比较因素条件说明

区位状况比较因素条件说明表

项目	估值对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
坐落	柳南区飞鹅板块,属于一级商服用地	柳南区旧机场板块,属于三级商服用地	柳南区火车站板块,属于二级商服用地	柳南区火车站板块,属于二级商服用地
与重要场所的距离	位处市级商业中心-飞鹅商圈,距城中五星商圈约 500 米	距飞鹅商圈核心约 2.5 公里,距城中五星商圈约 3.3 公里	飞鹅商圈核心约 500 米,距城中五星商圈约 1500 米	飞鹅商圈核心约 500 米,距城中五星商圈约 1500 米

临街状况	单面临通道,距扶梯口有一定距离	单面临通道,距楼梯口有一定距离	单面临通道,距扶梯口较近	单面临通道,距扶梯口较近
所临道路类型	商场通道	商场通道	商场通道	商场通道
楼层	第二层	第二层	第二层	第二层
交通状况	周边路网密集,临鱼峰路、飞鹅路等市区主干道,有多路公交在附近停靠,对内对外交通便捷度较高。	周边路网密集,临靠柳邕路、航生路等主干道,有多路公交在附近停靠,距火车站、汽车站较近,对内对外交通便捷度较高。	周边路网密集,临靠飞鹅路等市区主干道,有多路公交在附近停靠,距火车站、汽车站较近,对内对外交通便捷度较高。	周边路网密集,临靠飞鹅路等市区主干道,有多路公交在附近停靠,距火车站、汽车站较近,对内对外交通便捷度较高。
基础及公共配套设施	水、电供应充足,各项基础设施完善,银行、学校、医院等公共配套设施较齐全。	水、电供应充足,各项基础设施完善,银行、学校、医院等公共配套设施较齐全。	水、电供应充足,各项基础设施完善,银行、学校、医院等公共配套设施较齐全。	水、电供应充足,各项基础设施完善,银行、学校、医院等公共配套设施较齐全。
环境状况	位于柳江南岸,邻江滨公园,所在区域绿化覆盖率高,空气质量和环境治理良好,景观优美。	临近大龙潭风景区,所在区域绿化覆盖率高,空气质量和环境治理良好,景观优美。	位于柳江南岸,邻江滨公园,所在区域绿化覆盖率高,空气质量和环境治理良好,景观优美。	位于柳江南岸,邻江滨公园,所在区域绿化覆盖率高,空气质量和环境治理良好,景观优美。

实物状况比较因素条件说明表

项目	估值对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
外观				
建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
期房/现房	现房	现房	现房	现房
建筑面积	约 40/间	55.48	35.99	29.18
楼宇档次	较高	较高	较高	较高
交通设施设备	扶梯、楼梯、货梯数量一般,维护状况一般	无扶梯、楼梯数量一般	扶梯、楼梯、货梯数量较多,维护良好	扶梯、楼梯、货梯数量较多,维护良好
公摊比例	较大	较大	大	大
层高	约 4.8 米	约 4.5 米	约 4.5 米	约 4.5 米
利用状况	大型商业购物中心商	大型商业购物中心	大型商业购物中心商	大型商业购物中心商

况	铺	商铺	铺	铺
形状	规则	规则	规则	规则
宽深比	适中	适中	适中	适中
内部装修	由承租方装修	由承租方装修	由承租方装修	由承租方装修
新旧程度	2006 年, 使用维护状况较好	2016 年, 使用维护状况较好	2015 年 12 月竣工	2015 年 12 月竣工

权益状况比较因素条件说明表

项目	估值对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
土地使用 权剩余年 限	约 35 年	约 38 年	约 34 年	约 34 年
规划条件	已建成使用商住 小区用地, 未经批 准不得改变现状 规划经济技术指 标进行新建、改建	为已建成使用商业 用地, 未经批准不得 改变现状规划经济 技术指标进行新建、 改建	为已建成使用商住 小区用地, 未经批准 不得改变现状规划 经济技术指标进行 新建、改建	为已建成使用商住 小区用地, 未经批准 不得改变现状规划 经济技术指标进行 新建、改建
租赁、占用 情况	设定未出租	无	无	无
他项权利 限制	设定为无	无	无	无
其他权利 限制	无	无	无	无

(3) 建立比较基础

建立比较基础主要包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担、统一计价单位, 而本次选取的三个可比实例与估值对象比较基础在付款方式、融资条件、税费负担、财产范围和计价单位均已统一, 无需调整。

(4) 比较因素的修正或调整

①交易情况修正

由于可比实例 A、B、C 均为公开市场上正常的交易, 故不做修正, 交易情况修正系数均为 100/100 (采用的修正方法为百分率法)。

②市场状况调整 (调整方法采用百分率法)

项 目	估值对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易日期	估值基准日: 2017/12/31	2017/3/30	2017/8/24	2017/12/18
调节幅度%		+3	+2	0
因素修正系数		103/100	102/100	100/100

③房地产状况调整

房地产状况包括区位状况、实物状况、权益状况, 以估值对象的房地产状况为基准, 各可比实例分别与之相比较, 比之好调整值为正, 反之为负, 相似为零, 具体调整情况见下表 (区位、实物、权益状况采用的调整方法均为百分率法)。

房地产状况因素比较分析表

项目名称 修正因素		1 层基准店面	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
房地 产 状 况	区 位 状 况	坐落	基准	稍差	略差
		与重要场所的距离	基准	略差	略差
		临街状况	基准	相似	略好
		所临道路类型	基准	相似	相似
		楼层	基准	相似	相似
		交通状况	基准	略差	相似
		基础及公共配套设施	基准	相似	相似
		环境状况	基准	相似	相似
	实 物 状 况	建筑结构	基准	相似	相似
		期房/现房	基准	相似	相似
		建筑面积	基准	相似	相似
		楼宇档次	基准	相似	相似
		交通设施设备	基准	略差	略好
		公摊比例	基准	相似	略差
		层高	基准	相似	相似
		利用状况	基准	相似	相似
		形状	基准	相似	相似
		宽深比	基准	相似	相似
		内部装修	基准	相似	相似
		新旧程度	基准	新	较新
	权 益 状 况	土地使用权剩余年限	基准	略好	相似
		规划条件	基准	相似	相似
		租赁、占用情况	基准	相似	相似
		他项权利限制	基准	相似	相似
		其他权利限制	基准	相似	相似

房地产状况比较因素条件指数表

项目名称 修正因素		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
房 地 产 状 况	区 位 状 况	坐落	-4	-2	-2
		与重要场所的距离	-2	-2	-2
		临街状况	0	+3	+3
		所临道路类型	0	0	0
		楼层	0	0	0
		交通状况	0	0	0
		基础及公共配套设施	0	0	0
		环境状况	0	0	0
		调整值小计	-6	-1	-1
		调整系数小计	100/94	100/99	100/99
	实 物 状	建筑结构	0	0	0
		期房/现房	0	0	0
		建筑面积	0	0	0

	况	楼宇档次	0	0	0
		交通设施设备	-3	+3	+3
		公摊比例	0	-2	-2
		层高	0	0	0
		利用状况	0	0	0
		形状	0	0	0
		宽深比	0	0	0
		内部装修	0	0	0
		新旧程度	+10	+9	+9
		调整值小计	+7	+10	+10
		调整系数小计	100/107	100/110	100/110
	权益状况	土地使用权剩余年限	+1	0	0
		规划条件	0	0	0
		租赁、占用情况	0	0	0
		他项权利限制	0	0	0
		其他权利限制	0	0	0
		调整值小计	+1	0	0
		调整系数小计	100/101	100/100	100/100

(5) 比较价值的确定

①可比实例比较单价的确定

市场法测算过程表

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
建立统一比较基础后的价格 (元/m ²)	21,488.52	23,246.65	22,692.05
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数	103/100	102/100	100/100
区位状况调整系数	100/94	100/99	100/99
实物状况调整系数	100/107	100/110	100/110
权益状况调整系数	100/101	100/100	100/100
比准单价 (元/m ²)	21788	21774	20838

②谷埠街国际商城二层商铺的市场平均价格

由于通过上述三个案例求取的比准单价较接近，故采取三个比准单价的简单算术平均值作为谷埠街国际商城二层商铺的市场价格：

$$(21788 + 21774 + 20838) \div 3 = 21,467 \text{ (元/m}^2\text{)} \text{ (取整)}。$$

3、谷埠街国际商城负一层、三层各单元商铺的市场平均价格的确定

根据对柳州市房地产市场调查情况，与估值对象同一供求范围内的一层商铺商品房销售活跃，本次估值选择市场法测算估值对象同一楼盘一层商铺的市场价格，再通过两者租金收益差异及相关影响房地产价格的实体（个别）因素调整，以推算出估值对象负一层、三层商铺的市场价格。

对于同一项目而言，商场店面所处楼层及附属设施不同，其可及性也不同，从而形成不同的价位水平。具体的表现就是价格随楼层层次的递增呈递减的趋

势，而这种递减幅度的大小又直接受垂直电梯、自动扶梯及步梯等附属设备设施的影响。根据估值对象周边类似商业房地产的市场交易情况、专业批发市场的培育状况，根据历年的统计，有电动扶梯的负一层、三层商铺的均价一般分别为一层沿街店面均价的 50%与 40%，同时依据估值对象现有商铺的业态分布及经营状况，并考虑其面积、规模等个别因素对市场交易价的影响，考虑到谷埠街国际商城已运营多年，商业氛围较好，已逐步走向成熟期，结合目前柳州市经济发展及整体房地产市场状况，我们从谨慎原则出发，谷埠街国际商城负一层、三层的均价分别取沿街一层店面价格的 45%与 35%，则：

① 谷埠街国际商城负一层商铺市场平均价格：

$39,648 \text{ 元/m}^2 \times 45\% = 17,842 \text{ 元/m}^2$ （取整）

② 谷埠街国际商城三层商铺市场平均价格：

$39,648 \text{ 元/m}^2 \times 35\% = 13,877 \text{ 元/m}^2$ （取整）

二、测算整体变现对估值对象价值的影响

上述采用市场法测算估值范围内各单元商铺的市场平均价格，所选取的交易实例均为开发商直接对外销售的小型商铺，其成交价格为成交日期的正常市场价格，经过对它们与估值对象在交易情况、交易日期、区域因素及个别因素等方面的差异进行比较修正后，得出的以上估值结果系体现估值对象各单元商铺于估值基准日可实现的平均市场价格。

但由于谷埠街国际商城是目前柳州市最大的商业房地产项目，列入本次估值范围的商铺面积总计达 5,577 单元，计 128,496.85 平方米。因此估值人员认为在确定本次估值对象在估值基准日的价值时，尚应考虑该大量商铺在同一时点全部变现对以上各单元商铺市场法估值结果的影响，该影响可以采用以下模型予以确定：假设估值对象自估值基准日起，以上述各单元商铺市场法估值结果作为各单元均价在市场上对外正常销售，在客观合理的销售周期内均匀比例售出，同时考虑该期间社会经济发展和自身市场培育可能产生的销售价格变动，以全部销售收入的折现值作为估值对象的合理总市值。

根据调查估值对象周边的较大型商业地产项目开发销售情况：新时代商业港，地上一至三层的商铺面积总计约 12 万平方米，2003 年 1 月开盘，至 2006 年 12 月，全部商铺基本售出，累计销售周期为 4 年；温州商贸城，地上一至二层的商铺面积总计约 3 万平方米，2003 年 1 月开盘，至 2006 年 12 月，一至二层全部商铺基本售出（三层商铺保留产权），累计销售周期为 4 年；江南新天地一期，地上一至二层的商铺面积总计约 4 万平方米，2005 年 1 月开盘，至 2006 年 12 月，全部商铺基本售出，累计销售周期为 2 年；飞龙新城，沿街地上一至三层的商铺

及地下一层商场面积总计 1.3 万平方米，2008 年 12 月开盘，2010 年初全部商铺基本售出，累计销售周期 1 年；白云交易批发市场，沿街地上一至三层的商铺及地下一层商场面积总计 1.5 万平方米，2011 年上半年现房销售，2011 年底商铺基本售出，累计销售周期 1 年；双渔汇，沿街负一层至地上五层，建筑面积 1.76 万平米，2013 年 3 月已基本销售完毕，销售期约 1 年。河东万达广场，沿街商铺一、二层，商铺面积约 6 万平方米，2013 年底开始销售，2015 已基本售罄，销售期约 2 年，综合考虑当前柳州市的社会经济发展状况、估值对象周边商业地产市场的培育程度以及估值对象自身的实际情况，确定估值对象全部商铺的客观合理销售周期为 3 年，预计未来销售价格的年平均增长幅度为 3.5%，年折现率为 7.5%（见下一节“测算现有租约对估值对象价值的影响”中关于折现率的估值说明），则折现系数为：

$$\text{第一年: } (1+3.5\%/2)/(1+7.5\%)^{0.5}=0.9814$$

$$\text{第二年: } (1+3.5\%/2) \times (1+3.5\%)/(1+7.5\%)^{1.5}=0.9448$$

$$\text{第三年: } (1+3.5\%/2) \times (1+3.5\%)^2/(1+7.5\%)^{2.5}=0.9097$$

综合考虑目前柳州市商业地产的存量及市场行情，设定商业地产的销售进度第一年 55%，第二年 35%，第三年 10%。则在单个商铺平均市场价格估值结果的基础上，整体变现对估值对象合理总市值的调整修正系数为：

$$(0.9814 \times 55\% + 0.9448 \times 35\% + 0.9097 \times 10\%) = 0.9614。$$

三、测算现有租约对估值对象价值的影响

根据估值相关规范规定，估值人员应当关房地产现有租约条款对其价值的影响，包括租金及其构成、租期、免租期、续租条件和提前终止租约的条件等。

由于列入本估值范围内房地产均带有一至十年不等的租约，经调查其所约定的租金与估值对象周边相类似商铺的客观合理市场租金的一定的差异，本次估值以两者租金差额的累计折现值作为租约对价值的影响。

1、客观合理市场租金的确定

根据市场调查，新时代商业港一层商铺租金 200—600 元/㎡·月，二层商铺租金均价 150—300 元/㎡·月，三层商铺租金 50—100 元/㎡·月，负一层商铺租金 100—150 元/㎡·月；

柳州风情港一层商铺租金 300 元/㎡·月，二层商铺租金均价 200 元/㎡·月，三层商铺租金 120 元/㎡·月，四层商铺租金 80 元/㎡·月；

窑埠古镇一层商铺租金 200—400 元/㎡·月，二层商铺租金均价 80—100 元/㎡·月，三层商铺租金 60 元/㎡·月；

润和时代广场：一层商铺租金 120—200 元/㎡·月；

飞龙新城一层商铺租金 150-300 元/㎡·月，负一层商铺租金 35 元/㎡·月；
华丰商厦一层商铺租金 80-280 元/㎡·月，二层商铺租金 20-50 元/㎡·月，
三层 30 元/㎡·月；

从我们调查了解所掌握的情况，由于河东片区、柳北片区商业的崛起，分流了部分传统商业中心的消费群体，对估值项目的商业辐射力有一定的影响，结合谷埠街国际商城的现时租赁情况综合考虑设定：负一层合理市场租金第 1 年为 84 元/㎡·月；一层合理市场租金第 1 年为 185 元/㎡·月；二层合理市场租金第 1 年为 95 元/㎡·月；三层合理市场租金第 1 年为 77 元/㎡·月。在基准日后前 3 年每年按 6% 递增，之后租金保持稳定；负一层出租率取 92%，一层出租率取 95%，二层出租率取 92%，三层出租率取 90%。

2、折现率的确定

所谓折现率即报酬率，房地产估值中所应用的报酬率，等同于在具有同等风险条件下，能获取房地产所产生的相同纯收益资本的收益率。不同用途、不同性质、不同区位、不同时期的房地产，由于其投资的风险性、投资收益不同，报酬率是不尽相同的。

结合估值对象的实际情况，本次估值采用安全利率加风险调整值法确定报酬率，即以安全利率加上风险调整值作为报酬率。

安全利率选用同一时期的国债年利率或存款利率，本次估值根据估值目的选取五年期国债（2017 年第八期凭证式国债 5 年期）年利率 3.9%（按复利计）为安全利率。

根据建设部制订的《房地产开发项目经济评价方法》及广东、云南、成都、武汉、大连等地市房地产行政主管部门制订房地产评估细则均规定：住房的风险调整值不超过 3%，非住房的风险调整值不超过 5%，同时风险调整值尚应考虑估值对象所在地区的经济现状及未来预测、估值对象的用途及新旧程度等客观因素。本次估值最终确定风险调整值为 3.6%。

则，折现率=3.9%+3.6%=7.5%

本次估值折现率取为 7.5%。

3、现有租约对估值对象价值的影响值

以负一层 F 区、G 区、H 区为例，其现有租约对估值对象价值的影响值测算过程及结果见下表。

负一层F区、G区、H区现有租约（南城百货续约租赁合同，租约期至2021年6月19日）对估值对象价值的影响值测算表

收益价格构成内容		备 注	2018年	2019年	2020年	2021年
A	月客观合理租金	调查当地商业房产在培育期、发展期、成熟期的租金水平发展趋势来预测估值对象的客观合理租金	77.28	81.92	86.83	86.83
	年客观合理租金		927.36	983.00	1,041.98	491.47
B	月实际租金	租约期内按实际租金，租约期外按类似商业店面出租的客观租金和市场趋势来确定。	43.40	43.75	45.58	45.94
	年实际租金		520.84	525.00	546.90	260.02
(一)	租金差异	$a = A - B$	406.52	458.00	495.08	231.45
(二)	折现率 r	详见折现率说明	7.50%	7.50%	7.50%	7.50%
(三)折现系数		$R = 1 / (1 + r)^n$	0.9302	0.8653	0.8050	0.7780
折现值			378.14	396.31	398.54	180.07
(四)租约对价值的影响（元/平方米）（取整）		$V_{B+L} = \sum V_i \times R$	1353			

四、估值基准日扣减租约限制影响值后的价值的确定

估值对象估值结果测算明细表

序号	房屋坐落		建筑面积 (m ²)	单个商铺市 价 (元/m ²)	整体变现 价值 (元/m ²)	现有租约影响 值 (元/m ²)	2017.12.31 价值		备注
	层 次	区 域					单 价 (元/m ²)	总 价 (元)	
1	负一层	F 区	9,226.47	17,842	17,153	1,353.00	15,800	145,778,226.00	1、单个商 铺市价指 估值对象 按房屋所 有权证分 割登记各 单元商铺 的平均市 场价格。
2		G 区	8,298.69	17,842	17,153	1,353.00	15,800	131,119,302.00	
3		H 区	2,565.63	17,842	17,153	1,353.00	15,800	40,536,954.00	
4		B 区	8,658.14	17,842	17,153	4,118.00	13,035	112,858,854.90	
5		C 区	2,348.71	17,842	17,153	2,294.27	14,859	34,899,481.89	
6		C 区	354.14	17,842	17,153	-	17,153	6,074,563.42	
7		H 区	742.04	17,842	17,153	-	17,153	12,728,212.12	
8		C 区	651.08	17,842	17,153	-	17,153	11,167,975.24	
9		A 区	2,236.97	17,842	17,153	-	17,153	38,370,746.41	
10		C 区	1,239.58	17,842	17,153	487.33	16,666	20,658,840.28	
11	二层	A 区	1,617.88	21,467	20,638	-	20,638	33,389,807.44	2、整体变 现价值指 考虑估值 对象全部 商铺在估 值基准日 变现,对单 个商铺市 场价格的 影响而得 出的修正 价格。整 体变现价 值=单个 商铺市价 ×整体变 现调整修 正系数
12		A 区	139.28	21,467	20,638	2,765.00	17,873	2,489,351.44	
13		G 区	7,942.70	21,467	20,638	747.00	19,891	157,988,245.70	
14		A 区	4,310.02	21,467	20,638	335.00	20,303	87,506,336.06	
15		B 区	8,768.52	21,467	20,638	3,718.00	16,920	148,363,358.40	
16		D 区	8,209.88	21,467	20,638	3,444.00	17,194	141,160,676.72	
17		H 区	99.44	21,467	20,638	2,319.00	18,319	1,821,641.36	
18		F 区	4,197.85	21,467	20,638	1,663.00	18,975	79,654,203.75	
19		F 区	4,121.69	21,467	20,638	2,077.22	18,561	76,502,688.09	
20		H 区	541.53	21,467	20,638	1,468.00	19,170	10,381,130.10	
21		H 区	1,248.07	21,467	20,638	431.00	20,207	25,219,750.49	
22		A 区	1,251.06	21,467	20,638	286.00	20,352	25,461,573.12	
23		H 区	3,270.09	21,467	20,638	885.00	19,753	64,594,087.77	
24	三层	A 区	3,282.70	13,877	13,341	2,084.00	11,257	36,953,353.90	3、现有租 约影响值 指估值对 象现有约 定的租金 与客观合 理市场租 金差额在 估值基准 日的现值。
25		A 区	3,478.10	13,877	13,341	1,251.00	12,090	42,050,229.00	
26		B 区	8,553.35	13,877	13,341	2,944.00	10,397	88,929,179.95	
27		D 区	8,002.55	13,877	13,341	1,511.37	11,830	94,670,166.50	
28		F 区	3,808.70	13,877	13,341	1,020.00	12,321	46,926,992.70	
29		F 区	3,807.92	13,877	13,341	1,533.03	11,808	44,963,919.36	
30		G 区	7,925.19	13,877	13,341	714.10	12,627	100,071,374.13	
31		A 区	47.61	38,118	36,647	642.00	36,005	1,714,198.05	
32		A 区	861.66	36,302	34,901	987.00	33,914	29,222,337.24	
33		A 区	156.81	24,483	23,538	133.00	23,405	3,670,138.05	
34		A 区	69.27	24,483	23,538	133.00	23,405	1,621,264.35	

洲际油气股份有限公司拟了解相关房地产价值估值报告

序号	房屋坐落		建筑面积 (m²)	单个商铺市 价 (元/m²)	整体变现 价值 (元/m²)	现有租约影响 值 (元/m²)	2017.12.31 价值		备注
	层 次	区 域					单 价 (元/m²)	总 价 (元)	
35	一 层	A 区	20.13	24,483	23,538	133.00	23,405	471,142.65	4、基准日 价值= 整 体变现价 值-现有租 约影响值。
36		A 区	27.43	24,483	23,538	-	23,538	645,647.34	
37		A 区	87.75	36,274	34,874	7,675.00	27,199	2,386,712.25	
38		A 区	35.11	24,483	23,538	133.00	23,405	821,749.55	
39		A 区	88.57	24,483	23,538	133.00	23,405	2,072,980.85	
40		A 区	256.55	24,483	23,538	133.00	23,405	6,004,552.75	
41		A 区	176.95	24,483	23,538	133.00	23,405	4,141,514.75	
42		A 区	53.55	24,483	23,538	133.00	23,405	1,253,337.75	
43		A 区	48.58	24,483	23,538	133.00	23,405	1,137,014.90	
44		A 区	37.20	24,483	23,538	10,466.00	13,072	486,278.40	
45		A 区	33.32	24,483	23,538	10,466.00	13,072	435,559.04	
46		A 区	83.71	24,483	23,538	133.00	23,405	1,959,232.55	
47		A 区	53.55	24,483	23,538	133.00	23,405	1,253,337.75	
48		A 区	17.26	24,483	23,538	133.00	23,405	403,970.30	
49		A 区	17.65	24,483	23,538	133.00	23,405	413,098.25	
50		A 区	173.58	24,483	23,538	133.00	23,405	4,062,639.90	
51		A 区	18.16	24,483	23,538	2,947.00	20,591	373,932.56	
52		A 区	24.42	24,483	23,538	133.00	23,405	571,550.10	
53		A 区	25.44	24,483	23,538	133.00	23,405	595,423.20	
54		A 区	25.44	24,483	23,538	133.00	23,405	595,423.20	
55		A 区	12.80	24,483	23,538	133.00	23,405	299,584.00	
56		A 区	60.27	24,483	23,538	133.00	23,405	1,410,619.35	
57		A 区	14.23	24,483	23,538	133.00	23,405	333,053.15	
58		A 区	56.64	24,483	23,538	133.00	23,405	1,325,659.20	
59		A 区	85.42	36,274	34,874	10,466.00	24,408	2,084,931.36	
60		A 区	60.12	36,274	34,874	133.00	34,741	2,088,628.92	
61		A 区	19.67	24,483	23,538	133.00	23,405	460,376.35	
62		A 区	37.34	24,483	23,538	133.00	23,405	873,942.70	
63		A 区	40.20	24,483	23,538	133.00	23,405	940,881.00	
64		A 区	80.00	24,483	23,538	133.00	23,405	1,872,400.00	
65		A 区	60.61	24,483	23,538	133.00	23,405	1,418,577.05	
66		A 区	391.37	24,483	23,538	133.00	23,405	9,160,014.85	
67		A 区	23.02	37,360	35,918	133.00	35,785	823,770.70	
68		A 区	95.66	37,360	35,918	1,287.00	34,631	3,312,801.46	
69		A 区	223.54	24,483	23,538	133.00	23,405	5,231,953.70	
70	一 层	B 区	181.96	39,327	37,809	183.56	37,625	6,846,245.00	
71		B 区	170.21	38,181	36,707	7,418.00	29,289	4,985,280.69	
72		B 区	36.52	25,771	24,776	7,418.00	17,358	633,914.16	
73		B 区	733.21	38,181	36,707	7,890.00	28,817	21,128,912.57	
74		B 区	194.67	25,771	24,776	7,418.00	17,358	3,379,081.86	
75		B 区	112.97	25,771	24,776	7,418.00	17,358	1,960,933.26	
76		B 区	76.55	25,771	24,776	7,418.00	17,358	1,328,754.90	
77		B 区	75.96	25,771	24,776	7,418.00	17,358	1,318,513.68	
78		B 区	27.87	25,771	24,776	7,418.00	17,358	483,767.46	
79		B 区	32.32	25,771	24,776	7,418.00	17,358	561,010.56	
80		B 区	276.66	39,648	38,118	7,418.00	30,700	8,493,462.00	
81		B 区	61.26	25,771	24,776	7,418.00	17,358	1,063,351.08	

洲际油气股份有限公司拟了解相关房地产价值估值报告

序号	房屋坐落		建筑面积 (m ²)	单个商铺市 价 (元/m ²)	整体变现 价值 (元/m ²)	现有租约影响 值 (元/m ²)	2017.12.31 价值		备注
	层 次	区域					单价 (元/m ²)	总价 (元)	
82		B 区	75.63	25,771	24,776	7,418.00	17,358	1,312,785.54	
83		B 区	33.05	25,771	24,776	7,418.00	17,358	573,681.90	
84		B 区	41.23	25,771	24,776	7,418.00	17,358	715,670.34	
85		B 区	60.49	25,771	24,776	7,418.00	17,358	1,049,985.42	
86		B 区	284.89	39,648	38,118	7,418.00	30,700	8,746,123.00	
87		B 区	36.66	25,771	24,776	7,418.00	17,358	636,344.28	
88		B 区	60.71	25,771	24,776	7,418.00	17,358	1,053,804.18	
89		B 区	87.92	25,771	24,776	3,019.00	21,757	1,912,875.44	
90		B 区	246.28	39,648	38,118	36.00	38,082	9,378,834.96	
91		B 区	139.81	39,648	38,118	7,418.00	30,700	4,292,167.00	
92		B 区	273.42	39,648	38,118	2,024.00	36,094	9,868,821.48	
93		B 区	76.94	25,771	24,776	3,186.00	21,590	1,661,134.60	
94		B 区	250.57	39,648	38,118	3,597.30	34,521	8,649,926.97	
95		B 区	182.91	39,648	38,118	5,054.00	33,064	6,047,736.24	
96		B 区	67.62	38,181	36,707	7,418.00	29,289.00	1,980,522.18	
合 计			128,496.85					2,071,305,092.51	

第六部分 估值结论及其分析

一、估值结果

本次估值报告的估值结论系基于估值对象按委托人提供的租赁合同为基础进行测算，不考虑未来租赁合同变更等对估值的影响，估值基准日后估值对象的租赁合同变更、项目周边环境、市场环境、企业经营的内外因素均可能发生一定的变化，并对估值对象价值产生影响。虽然本次估值是基于谨慎原则选取确定相关参数，并考虑了未来实际情况不能完全按照估值对象预期实施的风险，但如果估值对象不能结合实际情况进行相应的积极调整，对估值对象的价值将会造成一定的影响，也会对估值结果造成相应的影响。

经测算，洲际油气股份有限公司委托估值的房地产，总建筑面积合计 128,884.42 平方米，于二〇一七年十二月三十一日的价值总计 2,085,362,458.51 元，大写人民币贰拾亿捌仟伍佰叁拾陆万贰仟肆佰伍拾捌元伍角壹分元，明细见下表：

序号	估值对象	建筑面积 (m ²)	估值结果 (元)
1	洲际油气股份有限公司位于广西柳州谷埠街国际商城负一层至三层部分商业房地产	128,496.85	2,071,305,092.51
2	柳州惠能资产管理有限公司位于广西柳州谷埠街国际商城一层 5 间沿街商业用房	387.57	14,057,366
合计		128,884.42	2,085,362,458.51

详见估值明细表。

二、风险提示

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

2. 本估值机构仅对委托人和产权持有人提供的有关经济行为批文、营业执照、权证等证据资料进行一般性审查，由委托人及产权持有人对上述资料的真实性负责。

3. 截止估值基准日，根据洲际油气股份有限公司的抵押说明，其位于柳州谷埠街国际商城的投资性房地产建筑面积 126,823.80 平方米的房地产以及存货建筑面积 383.26 平方米的房地产连同其子公司天津天誉轩置业有限公司位于北京南方庄的房

产已设定抵押，抵押贷款金额合计为 13.05 亿元。本项目估值过程中估值人员未发现被估值资产存在除本报告已披露外的其他担保和抵押事宜，但是，本估值报告的使用者应当不依赖于本估值报告而对资产他项权利状态做出独立的判断。

4. 截止本次估值基准日，柳州惠能资产管理有限公司位于广西柳州谷埠街国际商城一层沿街商业用房尚有 2 间商业用房尚未办理《不动产权证》，其建筑面积以委托人及产权持有人提供《商品房买卖合同》记载数量为依据。

5. 本次估值以估值对象在估值基准日拥有合法、完全权利为前提，估值结果体现其完全市场价值，本次估值结果包含土地使用权价值，未考虑估值对象于估值基准日存在的抵押、担保等他项权利对估值结果的影响，也未考虑相关税费对估值的影响。

6. 本次估值结果是反映估值对象在本次估值目的及限制条件下于估值基准日在公开市场上的客观合理房地产价格，未考虑强制处分、快速变现、处置费用、交易税费等因素的影响；由于房地产具有不易变现的特点，因此如要短期强制处分估值对象，则应充分考虑强制处分时的市场情况和估值对象的快速变现能力，以及房地产拍卖中介佣金等交易费用及房地产交易税费。

7. 由于房地产的不可移动和价值较大的特性，房地产使用期间将可能遇到各类商业性风险，尤其是宏观经济形势、通货膨胀、金融政策、法律法规、市场供求等因素的变化，对所估值的房地产的价格变动影响甚大；其次，由于地震、台风、水灾、战争及其它不能预见并且对发生后果不能防止或避免的不可抗力的因素，将造成房地产严重坏损及灭失，使其价值急剧跌落甚至消失；因此，在运用本报告估值结果时，需充分权衡可能出现的种种利弊，全面考虑各类风险及其不利后果。

8. 期后事项

8.1 估值基准日后至出具估值报告日，被估值资产若发生了变化，在使用估值结论时应充分地考虑这些变化对估值结果的影响。

8.2 估值基准日后至出具估值报告日，委托估值单位的待估资产无需披露而未披露的重大事项。

8.3 报告提交日以后发生期后事项时，不能直接使用本报告的估值结论。

8.4 估值结论已考虑现有租约对估值对象价值的影响，估值报告日之后若发生租约期、面积、租金变化或发生租约期满续租、转租等情况，在使用估值结论时应充分考虑这些变化对估值结果的影响。

8.5 在估值基准日后，有效期以内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按如下原则处理：

8.5.1 资产数量发生变化，应根据原估值方法对资产数进行相应调整；

8.5.2 资产价格标准发生变化，对资产估值价产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产估值机构重新确定估值；

8.5.3 由于估值基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

9. 本报告中的有关洲际油气股份有限公司及被估值对象描述性的文字均摘自委托人提供给估值人员的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作估值机构与估值人员对其有关情况的认同或宣传报道，本估值机构不负责因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

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

三、估值报告使用限制

1. 估值报告只能用于估值报告载明的估值目的和用途使用，不得用于包括但不限于权属变更、融资、转让等实质性经济交易及经济鉴证等目的。

2. 估值报告只能由估值报告载明的估值报告使用者使用。

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

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

5. 资产估值结论不应该被认为是对估值对象可实现价格的保证。

6. 当政策调整对估值结论产生重大影响时，应当重新确定估值基准日进行估值。

7. 本次估值结论是反映估值对象在本次估值目的下价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对估值结果的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及估值中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，

估值结论一般会失效。估值机构不承担由于这些条件的变化而导致估值结果失效的相关法律责任。

四、估值报告日期

本次估值报告日为 2018 年 2 月 26 日。

（本估值报告报告号为：闽中兴估字（2018）第 005 号，估值结果为人民币贰拾亿捌仟伍佰叁拾陆万贰仟肆佰伍拾捌元伍角壹分（¥2,085,362,458.51 元）。）

估值机构：福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

估值项目负责人：

陈飞 侯翀

二〇一八年二月二十六日

第七部分 估值报告附件

- (一) 资产估值明细表；
- (二) 资产估值委托方营业执照复印件；
- (三) 资产估值委托方及产权所有者承诺函；
- (四) 估值对象主要权属证明资料；
- (五) 资产估值机构营业执照复印件；
- (六) 资产估值机构资格证书复印件。