

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司拟收购  
广东建邦集团（惠阳）实业有限公司 51%股权  
而涉及该公司股东全部权益价值项目

## 资产评估说明

天兴评报字（2021）第 0620 号  
（共 1 册，第 1 册）



北京天健兴业资产评估有限公司  
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二一年四月十日

## 目 录

第一部分	关于《评估说明》使用范围的声明.....	1
第二部分	关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
第三部分	评估对象与评估范围说明.....	3
第一节	评估对象.....	3
第二节	评估范围.....	5
第四部分	资产核实情况总体说明.....	8
第一节	资产核实人员组织、实施时间和核实过程.....	8
第二节	影响资产核实的事项及处理方法.....	10
第三节	核实结论.....	10
第五部分	资产基础法评估技术说明.....	12
第一节	非实物性流动资产评估技术说明.....	12
第二节	存货评估技术说明.....	15
第三节	负债评估技术说明.....	1
第六部分	收益法评估技术说明.....	4
第一节	收益法的应用前提及选择理由和依据.....	4
第二节	收益预测的假设条件.....	5
第三节	宏观经济因素及行业现状与发展前景分析.....	6
第四节	企业的业务情况.....	8
第五节	历史年度财务状况和经营状况.....	8
第六节	收益法评估模型.....	9
第七节	折现率的确定.....	11
第八节	经营性业务价值的估算及分析过程.....	14
第九节	其他资产和负债价值的估算及分析过程.....	20
第十节	收益法评估结果.....	21
第七部分	评估结论及分析.....	22
第一节	评估结论.....	22
第二节	评估结论与账面价值比较变动情况及说明.....	23

第三节	流动性折扣及控股权溢价 .....	23
-----	-------------------	----

## 第一部分 关于《评估说明》使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

## 第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人和被评估单位编写并盖章，内容见附件一。

委 托 人：深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司（以下简称“深深房”）

被评估单位：广东建邦集团（惠阳）实业有限公司（以下简称“广东建邦”）

## 第三部分 评估对象与评估范围说明

### 第一节 评估对象

评估对象为广东建邦的股东全部权益价值。广东建邦 100% 股权均被质押，且在质押有效期内。

#### 一、基本信息

企业名称：广东建邦集团（惠阳）实业有限公司（以下简称“广东建邦”）

注册地址：惠阳区淡水镇上塘石坑二路 7 号

法人代表：纪佳星

注册资本：280.00 万元

实收资本：280.00 万元

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立时间：1993 年 9 月 13 日

企业法人营业执照注册号：914413036178891102

经营范围：房地产开发经营；投资建工业厂房（具体项目另行审批）；销售：建筑机械，建筑材料。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

#### 二、历史沿革及公司股权结构

广东建邦由曾宇、杨东荣于 1993 年 9 月 13 日共同出资设立，曾宇认缴出资 252.00 万元占注册资本的 90.00%，杨东荣出资 28.00 万元占注册资本的 10.00%。建邦实业设立时注册资本为 280.00 万元。

2017 年 4 月 27 日，曾宇、杨东荣将所持有股权转让予恒大地产集团珠三角房地产开发有限公司。转让后恒大地产集团珠三角房地产开发有限公司出资 280.00 万元占注册资本的 100.00%。

2019 年 6 月 18 日，恒大地产集团珠三角房地产开发有限公司将所持有股权转让予广州博琵企业管理咨询有限公司。转让后广州博琵企业管理咨询有限公司出资 280.00 万元，占注册资本的 100.00%。

截至评估基准日广东建邦的股本结构如下：

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
1	广州博琵企业管理咨询有限公司	280.00	280.00	100.00%
	合计	<b>280.00</b>	<b>280.00</b>	<b>100.00%</b>

### 三、会计政策

#### （一）主要会计政策

##### 1、存货

##### （1）存货的分类

本公司存货按房地产开发项目和非房地产开发项目分类。存货主要系房地产开发项目，包括开发成本、开发产品，其中开发成本包括拟开发的开发产品、在建开发产品，开发产品包括已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。非房地产开发项目包括原材料、库存商品和工程施工。

##### （2）发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

原材料、库存商品等发出时采用加权平均法计价。

##### （3）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

##### （4）存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

##### （5）低值易耗品和包装物的摊销方法

本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

## 第二节 评估范围

评估范围为广东建邦于评估基准日的全部资产及负债，其中总资产账面价值 37,597.84 万元，负债账面价值 37,693.43 万元，净资产账面价值-95.59 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值
流动资产	37,597.84
非流动资产	-
其中：长期股权投资	-
投资性房地产	-
固定资产	-
在建工程	-
无形资产	-
土地使用权	-
其他	-
资产总计	37,597.84
流动负债	37,693.43
非流动负债	-
负债总计	37,693.43
净资产	-95.59

委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且业经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计广东分所审计，并出具天健粤审〔2021〕200号无保留意见审计报告。

截至评估基准日，广东建邦 100% 股权均被质押，且在质押有效期内，质押具体情况如下：



序号	登记编号	出质时间	出质人	质权人	出质股权数额 (元)	被担保债权情况	状态
1	A1900261872	2019.6.19	广州博琵企业管理咨询有限公司	曾宇	56 万（20% 股权）	为恒大公司与曾宇、杨东荣 2019 年 2 月 27 日签订的《股权转让合同》补充合同二中恒大公司支付包干费的义务提供担保	有效
2	A2000651426	2020.12.16	广州博琵企业管理咨询有限公司	惠州市中天世纪实业有限公司	56 万（20% 股权）	为广州艺广装饰设计工程有限公司向惠州市中天世纪实业有限公司 5000 万元借款提供担保	有效
3	44130012100045106_00	2021.1.28	广州博琵企业管理咨询有限公司	惠州市中天世纪实业有限公司	168 万（60% 股权）	为肇庆市恒晋置业有限公司向惠州市中天世纪实业有限公司借款 2000 万元提供担保	有效

评估范围内的资产权属清晰，为广东建邦合法拥有，其中土地使用权办理有合法的产权证。

#### 主要资产概况：

土地概况：广东建邦共拥有惠阳国用（98）第 13210600033 号一宗商住用地，位于广东省惠州市惠阳区新圩镇长布村，面积 198,676.60 平方米，原容积率 2.0，土地用途为商住，用地性质国有出让，土地到期日为 2068 年 3 月 24 日。土地东侧、南侧为工业厂房，西侧、北侧为空地。现场勘察时，该土地开发程度为五通一平。

根据惠州市惠阳区建设用地领导小组惠阳建用字（2020）年第 7 号《会议纪要》，地块需补交 606,674,662.59 元出让金，补交完出让金后土地年期变更为：商业用地到期日为 2060 年 9 月 16 日，住宅用地到期日为 2090 年 9 月 16 日，截至评估基准日，上述款项尚未缴纳。更新后的土地证按 5 宗地办理，其中地块 5 面积 33,312 平方米土地用途变更为中小学用地，广东建邦建成后移交给政府。

广东建邦是房地产开发企业，上述土地开发项目名称为恒大林溪郡，项目占地面积共计 198,676.6 平方米，规划总建筑面积 557,247.21 平方米，计容建筑面积 397,353.20 平方米，项目分四期开发，商住比例为 1:9，该项目由中衡卓创国际工程设计有限公司主要设计，施工总承包单位为由中铁二局集团有限公司。项目因调整土地到期日的土地出让金尚未缴纳，当前处于停工状态，计划补缴出让金后

复工。

规划：土地控规已取得政府部门审批通过，详细规划已报规划局获得批准，各项指标包括建筑面积、计容面积、可售面积已基本确定。

各项证书办理情况：

土地使用权证：目前证书为 1998 年取得，需补交出让金后重新办理。

其他证书：建筑施工许可证、规划许可证、用地许可证待土地证重新办理后申请，截至评估基准日尚未取得。

## 第四部分 资产核实情况总体说明

### 第一节 资产核实人员组织、实施时间和核实过程

接受资产评估委托后，北京天健兴业资产评估有限公司指定了评估项目总体负责人、现场负责人，组建了评估项目组。根据广东建邦提供的评估申报表，制定了详细的现场清查核实计划，评估项目组在企业相关人员的配合下，于 2021 年 3 月 15 日，对纳入评估范围的资产、负债进行了现场清查核实。

在企业如实申报资产并对被评估资产、负债进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了清查核实。非实物资产主要通过查阅企业的原始会计凭证、核查企业债权债务的形成过程和账面数字的准确性，通过访谈和账龄分析核实债权收回的可能性、债务的真实性。资产清查内容主要为核实土地产权、规划情况、开发计划、土地出让金缴纳情况及其他影响评估作价的重要事项。

#### 一、资产核实主要步骤

##### （一）指导被评估单位相关人员进行填表与准备相关资料

评估人员指导企业在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估申报表”及其填写要求对纳入评估范围的资产、负债、未来收益状况进行填报，同时要求企业相关人员按照评估人员下发的“评估资料清单”准备资产的产权证明文件和反映土地指标等情况的文件资料。

##### （二）初步审查被评估单位填报的评估申报表

评估人员通过翻阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况和经营状况，然后审阅企业提供的“评估申报表”，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确、不完善等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“评估申报表”是否符合要求，对于存在的问题反馈给企业进行补充完善。

##### （三）现场实地勘察和数据核实

在企业如实申报并进行全面自查的基础上，根据评估范围涉及资产的类型、数量和分布状况，评估人员在企业相关人员的配合下，按照资产评估准则的规

定，对各项资产进行了现场清查核实，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的清查核实方法。非实物资产、负债主要通过查阅企业的原始会计凭证、核查企业债权债务的形成过程和函证，通过访谈和账龄分析核实债权收回的可能性、债务的真实性；实物资产清查内容主要为核实土地产权、规划情况、开发计划、土地出让金缴纳情况及其他影响评估作价的重要事项。

#### （四）补充、修改和完善评估申报表

评估人员根据现场实地勘察结果，并和企业相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符及符合客观和企业实际情况。

#### （五）核实主要资产产权证明文件

评估人员对纳入评估范围的土地使用权的产权进行核实调查，以确认产权是否清晰。

## 二、资产清查核实主要方法

在清查核实工作中，评估人员针对不同资产的形态、特点及实际情况，采取了不同的清查核实方法。

### （一）资产负债的清查核实

#### 1.流动资产

##### （1）实物性流动资产

纳入评估范围的实物性流动资产主要是存货--开发成本，评估人员会同企业有关人员对企业申报的房地产存货的成本及开发进度按照评估准则的要求进行了必要的清查，具体如下：

对存货的历史发生成本、续建成本及开发进度进行了详细的核实。为了准确确定存货价值，评估人员会同企业财务部门、工程部门、销售部门对开发项目的成本、进度、销售情况进行了清查和确认，并与账面值进行核对。

对项目的土地使用权出让合同、不动产权证书、建土地规划指标等资料进行核查，以确认其产权归属及开发合规性。

依据企业提供的财务资料，对企业账面上所反映的开发价值进行了抽查核实，我们抽查了土地出让金、建安费等费用发生的原始凭证，收集了有关实际付款进度及实际工程进度的统计资料。

## （2）非实物性流动资产

对纳入评估范围的非实物性流动资产各科目，评估人员主要通过账务核对以及函证等清查核实。评估人员对银行存款进行了函证，对往来账款进行了抽查凭证和核验明细账等。

### 2. 各类负债

对纳入评估范围的负债，评估人员在账务核对的基础上，调查了其内容、形成原因、发生日期、相关合同等，并重点了解各类负债是否为企业评估基准日所需实际承担的债务。

## （二）经营状况调查

评估人员主要通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈，对企业的经营业务进行调查，主要包括外部环境、经营情况、资产情况、财务状况等，收集了解的主要内容如下：

1. 收集了解惠阳当地的房地产市场情况；
2. 收集了解惠阳当地房地产相关政策；
3. 企业内部管理制度、人力资源、管理层构成等经营管理状况；
4. 了解项目投资开发计划；
5. 了解项目开盘销售计划、工程款支付情况；
6. 了解公司未来筹融资计划；
7. 了解企业的税收及其他优惠政策；
8. 了解本次收购项目相关方案；
9. 对经营性资产、非经营性资产、溢余资产进行分析。

## 第二节 影响资产核实的事项及处理方法

未发现影响资产核实的事项。

## 第三节 核实结论

评估人员依据客观、独立、公正、科学的原则，对评估范围内的资产及负债的实际状况进行了认真、详细的清查，我们认为上述清查在所有重要的方面反映

了委托评估资产的真实状况，资产清查的结果有助于对资产的市场价值进行公允的评定估算。

### 一、资产状况的清查结论

经清查，账、实、表相符，不存在错报、漏报的情况。

### 二、资产产权的清查结论

1、根据惠州市惠阳区建设用地领导小组惠阳建用字（2020）年第 7 号《会议纪要》，地块需补交 606,674,662.59 元出让金，补交完出让金后土地年期变更为商业用地到期日为 2060 年 9 月 16 日，住宅用地到期日为 2090 年 9 月 16 日，截至评估基准日，上述款项尚未缴纳。

2、广东建邦项目用地目前存在少量土地征收以及补偿争议等未解决，其中果林及土地约 420 平方米未征收、村间土路约 850 平方米未征收、体育用地未征收（未确定面积），共涉及 9 户村民约 16.14 亩及村集体 8000 平方米土地存在补偿争议，根据原股权交易条款，恒大地产集团珠三角房地产开发有限公司共应向原股东支付包干费总额人民币 953,647,680 元，包干费包含了全部应付款项，包括股权转让金，因项目地块用地性质调整、控规调整、规划设计条件取得、以及土地指标获取等产生的出让金、利息、滞纳金、违约金、契税、土地交易服务费、土地使用税、征地拆迁安置补偿费、土地闲置费，因剥离目标公司资产、债权、债务所产生的所有税、费，原股东可获得的全部收益。

### 三、账务清查结论

本次经济行为所涉及的广东建邦的评估基准日的财务报表系经天健会计师事务所(特殊普通合伙)广东分所 审计，本次评估未发现需要调整的事项。

## 第五部分 资产基础法评估技术说明

### 第一节 非实物性流动资产评估技术说明

#### 一、评估范围

纳入评估范围的非实物性流动资产包括货币资金、预付账款、其他应收款和其他流动资产。在评估基准日账面价值如下表所示：

单位：万元

项目名称	账面价值
货币资金	5.04
预付账款	26.58
其他应收款	2.53
其他流动资产	982.40
非实物性流动资产合计	1,016.55

#### 二、评估过程

- （一）进行总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对；
- （二）到现场进行查验、监盘、函证等核实工作；
- （三）收集与评估有关的产权、法律法规文件、市场资料；
- （四）在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上进行评定估算；
- （五）完成流动资产评估结果汇总，撰写流动资产评估说明。

#### 三、评估方法

根据企业提供的资产负债表、申报的流动资产各科目评估明细表，在清查核实的基础上，遵循独立性、客观性、公正性的工作原则进行评估工作。

##### （一）货币资金

货币资金账面价值 5.04 万元，全部为银行存款。

银行存款账面值 5.04 万元，共 3 个账户，全部为人民币存款。评估人员查阅了相关会计记录及对账单，并对其期末余额进行了函证，查阅银行对账单与银行存款余额调节表，根据回函情况查明未达账项属于正常，经调节后银行存款余额相符。银行存款以核实后账面值作为评估值，即评估值为 5.04 万元。

经评估，货币资金评估值 5.04 万元。

## （二）其他应收款

纳入评估范围内其应收账款账面余额 2.64 万元，坏账准备 0.11 元，账面价值 2.53 万元。

对其他应收款项，核对明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。评估人员抽查了业务合同、凭证，以证实其他应收款项的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。

纳入评估范围内的其他应收款分别为租赁保证金、往来款、代垫员工社保款，本次采用个别认定的方法估计风险损失和账龄分析的方法估计风险损失，对员工社保垫款有充分理由相信全部能收回，评估风险损失为 0；对于租赁保证金、往来款，预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参考企业计算坏账准备的方法，以账龄分析分别确定一定比例的风险损失，按账面余额扣除风险损失确定评估值。对企业计提的坏帐准备评估为零。

经评估，其他应收款评估值 2.53 万元。

## （三）预付账款

预付款项账面价值为 26.58 万元，主要内容为预付的工程款、网络费和水电费等。

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物已经交付，或服务已经提供，评估人员检查存货、固定资产等资产及预付账款明细账，核实无误后，以账面值作为评估值。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物还未交付，或服务还未提供，评估人员通过函证，检查原始凭证，查询债务人的经营状况、资信状况，进行账龄



分析等程序，综合分析判断，以该预付账款可收回货物、获得服务、或收回货币资金等可以形成相应资产和权益的金额的估计值作为评估值。

经评估，预付账款评估值 26.58 万元。

#### （四）其他流动资产

其他流动资产账面值 982.40 万元。为企业待抵扣的增值税。

评估人员在核实无误的基础上，通过了解企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等核实企业的纳税申报表，通过查阅查阅的缴税凭单确认申报数的正确性和真实性。经核实，企业税款且金额与申报数相符，由于在存货评估时已包含了待抵扣的增值税进项税，此处其他流动资产评估为 0。

### 四、评估结果及分析

经实施以上评估，非实物性流动资产评估结果见下表所示：

非实物性流动资产评估汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值
货币资金	5.04	5.04
预付账款	26.58	26.58
其他应收款	2.53	2.53
其他流动资产	982.40	0.00
非实物性流动资产合计	1,016.55	34.15

增减值原因分析：流动资产评估减值主要是其他流动资产评估减值所致。原因是其他流动资产是企业待抵扣的增值税，已在存货中评估，此处评估为 0，导致评估减值。

（本页以下无正文）

## 第二节 存货评估技术说明

### 一、评估范围

广东建邦为房地产开发公司，存货为开发成本，账面价值合计为 36,581.29 万元，为发生的土地成本、工程成本、开发间接费用等。

### 二、资产概况

#### 1、项目概况

项目位于惠州市惠阳区新圩镇长布村长布段，项目用地国有土地使用证编号：惠阳国用（98）第 13210600033 号，土地使用期限：2068 年 3 月 24 日到期，拟通过补缴地价方式延长土地年限至：商业用地到期日为 2060 年 9 月 16 日，住宅用地到期日为 2090 年 9 月 16 日。土地登记用途为商住用地，使用权类型为出让用地。项目占地面积共计 198,676.60 平方米，总建筑面积 557,247.21 平方米，计容建筑面积 397,353.20 平方米，项目分四期开发，以高层住宅和商业为主，高端智能社区，住宅户型面积主要为带精装修的 72 平米的 2 房至 120 平米的四房，自带 2.2 万 $m^2$ 临街商业，8.5 万 $m^2$ 现代简欧风情园林，项目自建繁华社区商业中心超 5500 平米规模 5 厅恒大影城，2800 平米铂金会所，同时配建了 12 班幼儿园和 36 班九年一贯制学校等公共设施。

项目设计效果图：



## 2、项目目前进度情况：

截至 2021 年 3 月 15 日，通过林溪郡项目施工现场勘查，项目一期的大部分楼栋开始主体建设，其中有 6 栋高层住宅已出地面；二期的基坑已经开挖到一定深度，剩余地块已基本完成土地平整。进度状况详见下表：

期数	进度情况
一期	1#, 2#, 4#达 2 层；5#, 7#, 8#达 4 层；3#, 6#底板
二期	桩基完成
三期	未开工
四期	未开工

因延长土地到期日需补缴的土地出让金尚未缴纳，最新的不动产证书、建设许可证、用地许可证等房地产开发所需证件未取得。现场勘察时企业正在进行复工前准备工作，计划交齐出让金后正式全面复工。

## 3、主要经济技术指标参见下表：

总体经济技术指标				
总用地面积		198,676.6m <sup>2</sup>		
其中	居住用地面积	139,446.0m <sup>2</sup>		
	农林用地面积	3,941.0m <sup>2</sup>		
	市政道路用地面积	18,218.6m <sup>2</sup>		
	公园绿地	587.0m <sup>2</sup>		
	体育用地	3,172.0m <sup>2</sup>		
居住用地计算指标用地面积		139,446.0m <sup>2</sup>		
总建筑面积		557,247.21m <sup>2</sup>		
计容积率建筑面积		397,353.2m <sup>2</sup>		
其中	居住建筑面积	357,617.88m <sup>2</sup>		
	商业建筑面积	39,735.32m <sup>2</sup>		
不计容建筑面积		159,894.01m <sup>2</sup>		
其中	地下室建筑面积	147,029.86m <sup>2</sup>		
	架空层	5,060.72m <sup>2</sup>		
	移交类配套设施	7,803.43m <sup>2</sup>		
建筑占地面积		41,833.8m <sup>2</sup>		
建筑密度		30%		
容积率		2.85		
绿地率		35%		
住宅总户数		3,602 户		
机动车停车位		3,975 个		
主要配套公共设施				
项目名称	建设规模	配建位置	备注	
小区	物业管理用房	569 m <sup>2</sup>	一期 300 m <sup>2</sup> 、四期 269 m <sup>2</sup>	属住宅面积
公共	文化活动站	1201.01 m <sup>2</sup>	一期 600.44 m <sup>2</sup> 、四期 600.574 m <sup>2</sup>	属住宅面积
配套	消防控制室	176.28 m <sup>2</sup>	一期 112.52 m <sup>2</sup> 、四期 63.76 m <sup>2</sup>	属住宅面积

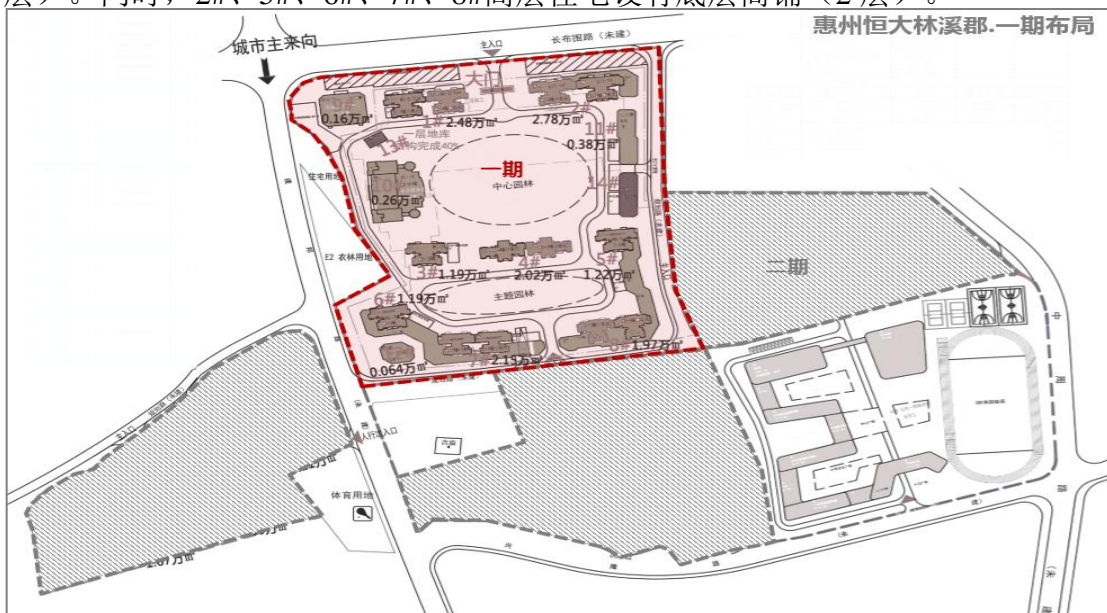
设施	门诊部	401.57 m <sup>2</sup>	一期	属商业面积
	垃圾收集站	162.70 m <sup>2</sup>	二期 82.70 m <sup>2</sup> 、四期 80 m <sup>2</sup>	属商业面积
	再生资源回收站	100.50 m <sup>2</sup>	二期	属商业面积
	环卫工人休息室	60.76 m <sup>2</sup>	二期	属商业面积
	公共厕所	123.24 m <sup>2</sup>	二期 60.76 m <sup>2</sup> 、四期 62.48 m <sup>2</sup>	属商业面积
	配电网开关站	113 m <sup>2</sup>	一期	属商业面积
	配电房	1791.69 m <sup>2</sup>	一期 665.41 m <sup>2</sup> 、二期 313 m <sup>2</sup> 、三期 394 m <sup>2</sup> 、四期 419.28 m <sup>2</sup>	属住宅面积
	配电房	121.37 m <sup>2</sup>	一期	属商业面积
社区公共配套设施	社区用房	1200.80 m <sup>2</sup>	一期	不计容
	社区卫生服务中心	1000.15 m <sup>2</sup>	一期	不计容
	老人日间照料中心	1501.80 m <sup>2</sup>	一期	不计容
	幼儿园	用地 5240 m <sup>2</sup>	三期（建筑面积 4200.68 m <sup>2</sup> ）	不计容
	社区体育活动场地		1080.60 m <sup>2</sup>	
	体育活动场地		3457.92 m <sup>2</sup>	

一期地块的体量最大，用地面积约 5.7 万 m<sup>2</sup>，总建筑面积约 22.9 万 m<sup>2</sup>，其中居住建筑面积约 14.4 万 m<sup>2</sup>，具体经济指标详见下表：

一期地块技术指标		
计算指标用地面积		57066.47m2
总建筑面积		229436.35m2
计容积率建筑面积		159761.1m2
其中	居住建筑面积	144306.2m2
	商业建筑面积	15454.91m2

一期的高层住宅共计有 8 栋，分别是：1#楼（30 层，2 个单元），2#楼（30 层，2 个单元），3#楼（31 层），4#楼（31 层，2 个单元），5#楼（31 层），6#楼（29 层），7#楼（30 层，2 个单元），8#楼（30 层，2 个单元）。

独栋商业楼分别是：9#楼（2 层），10#楼（1 层），11#楼（3 层），12#楼（2 层）。同时，2#、5#、6#、7#、8#高层住宅设有底层商铺（2 层）。



二期的用地面积约 2.25 万 m<sup>2</sup>，总建筑面积约 10.65 万 m<sup>2</sup>，其中居住建筑面积约 6.65 万 m<sup>2</sup>，具体经济指标详见下表：

二期地块技术指标		
计算指标用地面积		22557.22m <sup>2</sup>
总建筑面积		106512.19m <sup>2</sup>
计容积率建筑面积		77157.61m <sup>2</sup>
其中	居住建筑面积	66502.26m <sup>2</sup>
	商业建筑面积	10655.35m <sup>2</sup>

二期的高层住宅共计有 4 栋，分别是：15#楼（30 层，2 个单元），16#楼（30 层，2 个单元），17#楼（29 层），17#楼（30 层）。

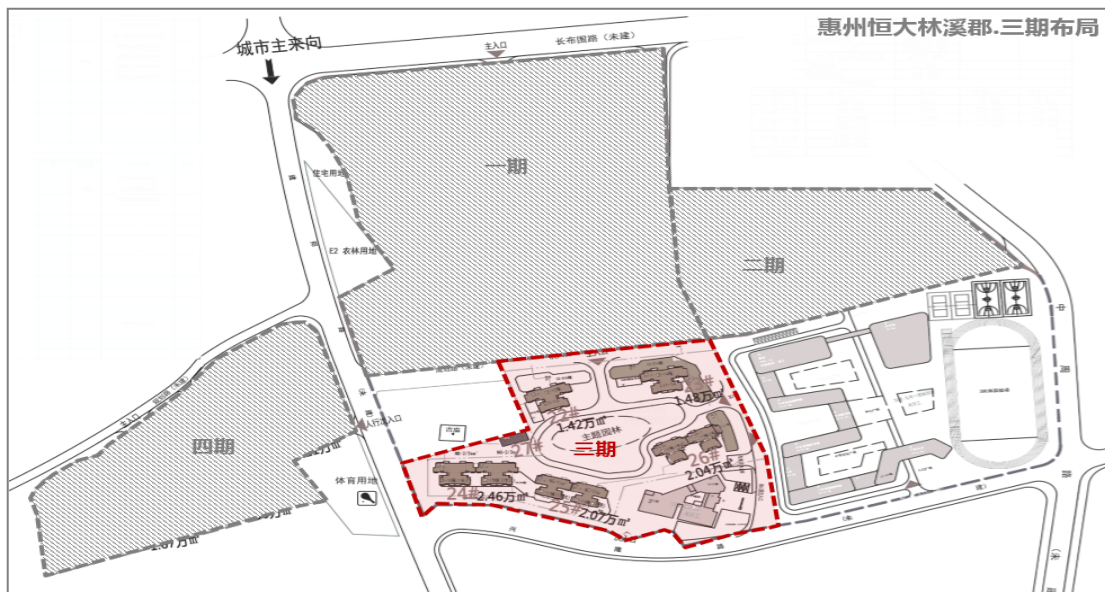
独栋商业楼分别是：19#楼（3 层），10#楼（1 层），20#楼（5 层），21#楼（5 层）；同时，17#、18#高层住宅设有底层商铺（2 层）。



三期的高层住宅共计有 5 栋，分别是：22#楼（30 层），23#楼（30 层），24#楼（30 层，2 个单元），25#楼（30 层，2 个单元），25#楼（30 层，2 个单元）。

商业主要集中在 23#、26#高层住宅的底层商铺（2 层）。



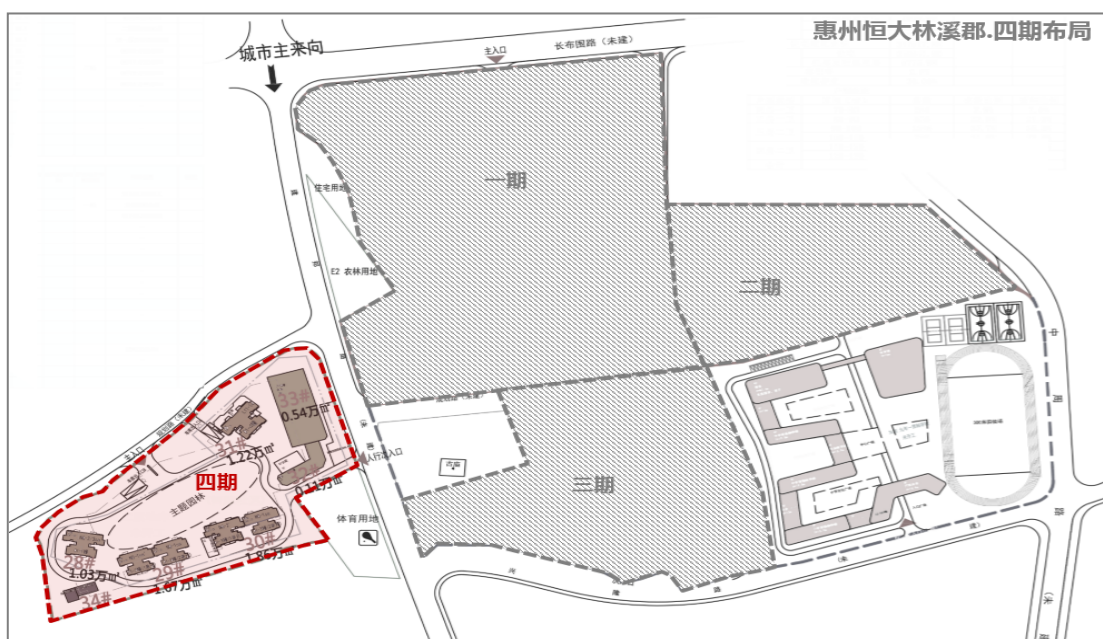


四期的用地面积约 2.45 万 m<sup>2</sup>，总建筑面积约 8.96 万 m<sup>2</sup>，其中居住建筑面积约 5.80 万 m<sup>2</sup>，具体经济指标详见下表：

四期地块技术指标	
计算指标用地面积	24561m <sup>2</sup>
总建筑面积	89664.40m <sup>2</sup>
计容积率建筑面积	64512m <sup>2</sup>
其中	
居住建筑面积	58060.8m <sup>2</sup>
商业建筑面积	6451.2m <sup>2</sup>

四期的高层住宅共计有 4 栋，分别是：28#楼（26 层），29#楼（26 层，2 个单元），30#楼（26 层，2 个单元），31#楼（26 层）。

独栋商业楼分别是：32#楼（2 层），33#（3 层）。

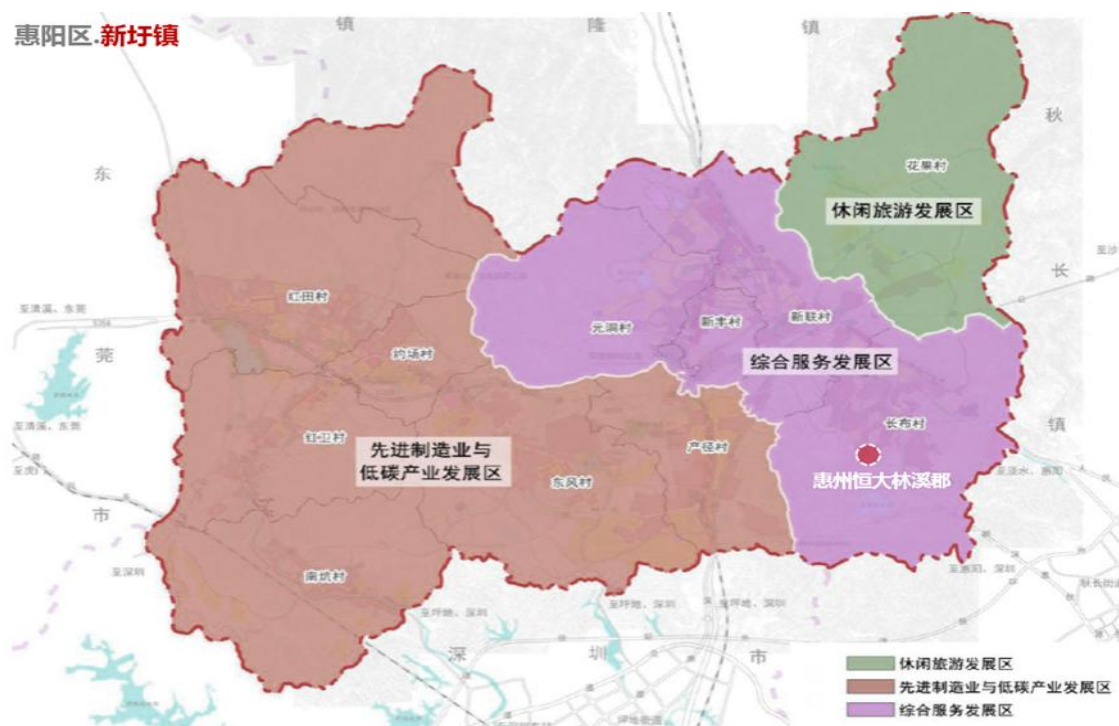


根据中衡卓创国际工程设计有限公司施工设计图，可供销售房产面积信息如下：

项目名称	住宅面积 (m <sup>2</sup> )	商业面积 (m <sup>2</sup> )	车位 (个)
一期项目	142,491.18	14,931.97	1898
二期项目	66,189.00	10,351.00	587
三期项目	88,354.63	6,946.98	844
四期项目	58,061.00	6,038.72	646
合计	355,095.81	38,268.67	3975

#### 4、项目区位图

林溪郡项目位于惠州市惠阳区新圩镇长布村南部片区，项目地块西侧和南侧是树林，北侧是厂房，东侧是旧村住宅区。毗邻深圳市龙岗区，新圩镇位于惠阳区西部，区域面积 158.4 平方公里，下辖 11 个行政村和 2 个社区，是惠阳区面积最大的镇，也是惠阳唯一一个省级中心镇。新圩镇有 3 大功能分区，项目所在地位于综合服务区，外部环境良好，交通便利。



#### 5、项目周边配套

林溪郡项目周边现状配套一般，近期内交通、学校等配套将逐步完善。

交通设施方面，项目周边有长深高速、惠莞高速、外环高速、沈海高速、惠大高速这 5 条高速组成的交通路网。项目地块毗邻已动工的国道 228（深莞惠红色



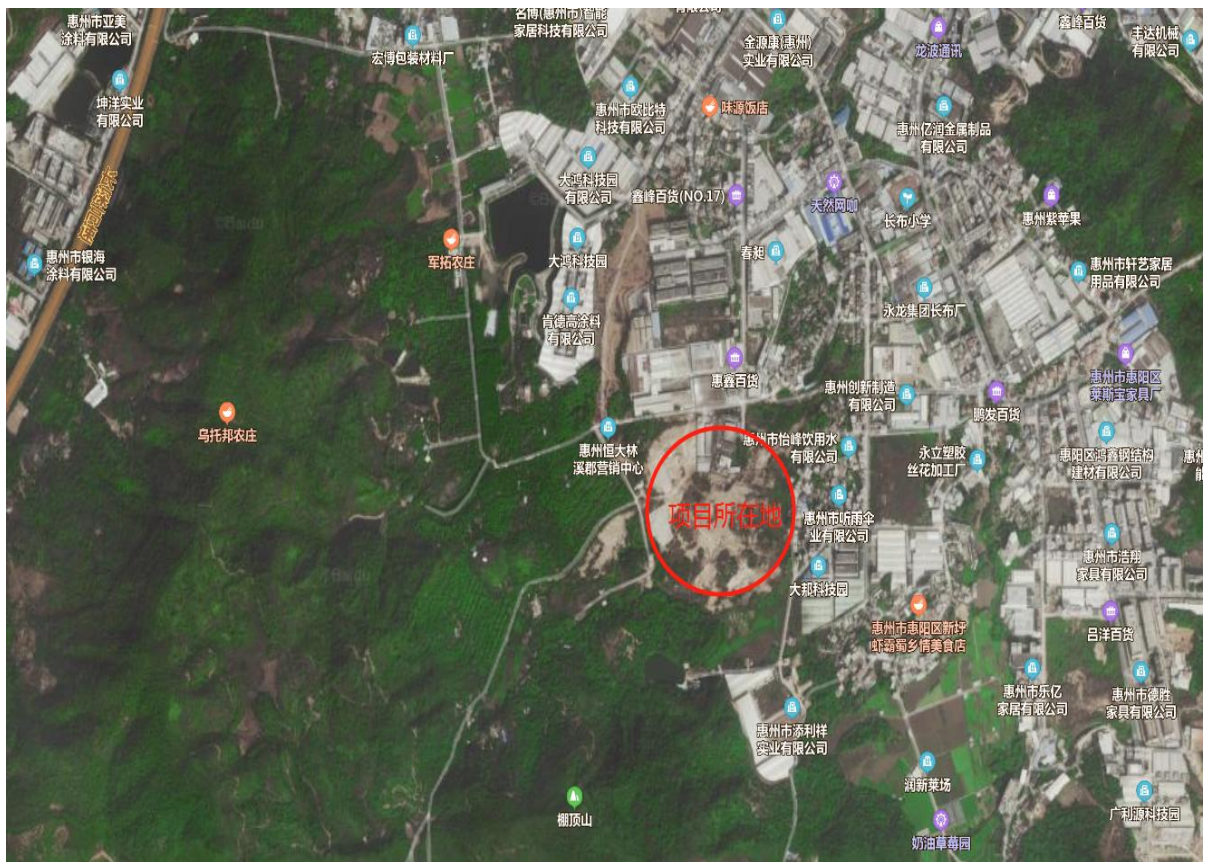
干线），未来通勤深圳会更加便捷。

项目周边待建地铁包括：惠州地铁 4 号线，深圳地铁 3 号线延长线，深圳地铁 21 号线，深惠城际；对应的轨道站点距离项目较远。

项目配建 12 班幼儿园和 36 班九年一贯制学校，中学拟引进省一级重点名校崇雅中学。

项目周边商业相对匮乏，项目自建的商业建筑面积约 3.8 万 m<sup>2</sup>，能够解决入住居民的部分生活购物需求。

项目位置图：



## 6、项目 SWOT 分析

优势（S）：

1、林溪郡项目所在的惠阳区新圩镇，位于深莞惠都市圈的几何中心，具备显著的区位优势，发展潜力大。

2、长布片区的新房住宅供应稀缺，项目作为该片区首个大型综合性楼盘，可吸引一定数量的本地客户购买。



3、项目地块的周边景观视野开阔，空气清新，适合开发高品质住宅产品。

劣势（W）：

1、长布片区由于旧村和旧工业区比较集中，发展相对缓慢，目前还未形成较大的居住组团。

2、项目地块北侧有旧厂房，东侧有旧村，对居住品质会造成一定影响。

机会（O）：

1、深莞惠红色干线已经开始动工，建成通车后，通勤深圳会更加便捷。

2、新圩相继引进的多个高新企业，在发展成熟后会吸引大批就业人员，他们具备一定的消费能力，同时有比较明确的居住需求，这对于该项目的分期开发和销售有利。

威胁（T）

近两年，全国各地热点城市的楼市调控政策比较密集，尤其是深圳和东莞。惠州的房地产市场总体处于升温阶段，也是粤港澳大湾区城市群房价洼地。

在国家楼市调控力度逐步加强的大背景下，不排除会针对惠州出台相关调控政策的可能性，对项目销售会造成较大影响。

### 三、惠州房地产市场分析

#### 1、城市经济概况

根据广东省地区生产总值统一核算结果，2020年惠州市地区生产总值为4221.79亿元，同比增长1.5%。其中，第一产业增加值为219.09亿元，同比增长4.4%；第二产业增加值为2134.36亿元，同比增长1.6%；第三产业增加值为1868.33亿元，同比增长1.2%。

##### （1）农业生产形势良好，农产品供应充足

2020年，惠州认真贯彻落实习近平总书记对春季农业生产的重要指示精神，强力推动粮食扩种任务，粮食作物播种面积比上年增加3.9万亩，粮食总产量60.44万吨，同比增长3.1%。重要农产品供给保障有力，水果、蔬菜、禽肉、禽蛋产量分别增长6.5%、3.5%、33.8%和53.4%。2020年末，生猪存栏94.35万头，比上年末增长56.7%，其中能繁殖母猪存栏8.74万头，比上年末增长47.8%。

## （2）工业生产加快恢复，高技术产业实现较快增长

2020 年，全市规模以上工业增加值 1645.54 亿元，增长 1.1%，增幅比前三季度上升 2.3 个百分点，四季度增长 7.2%。工业的 35 个行业中，增加值增幅比前三季度上升的行业有 24 个。其中，电子行业增加值增长 5.0%，增幅比前三季度上升 1.8 个百分点；石化能源新材料行业增加值下降 0.8%，降幅比前三季度收窄 1.3 个百分点；生命健康产业增加值增长 1.8%，增幅比前三季度上升 2.5 个百分点。高技术制造业增加值增长 5.9%，先进制造业增加值增长 2.3%，分别高于全市规模以上工业增加值增幅 4.8 个、1.2 个百分点。

## （3）各领域固定资产投资继续加快，增幅进一步提升

2020 年，全市固定资产投资 2439.67 亿元，增长 16.0%，增幅比前三季度上升 1.3 个百分点，四季度增长 19.4%。其中，工业投资、房地产开发投资分别增长 23.6% 和 9.0%，增幅分别比前三季度上升 2.2 个和 2.4 个百分点；基础设施投资增长 32.6%，增幅比前三季度回落 5.2 个百分点；高技术产业投资增长 27.3%，其中电子及通信设备制造业、计算机及办公设备制造业投资分别增长 26.5% 和 268.9%。先进制造业投资增长 24.5%，其中装备制造业投资增长 28.3%。

## （4）消费市场稳步复苏，部分商品保持较快增长

2020 年，全市社会消费品零售总额 1746.08 亿元，下降 9.3%，降幅比前三季度收窄 2.5 个百分点。其中批发业、零售业、住宿业、餐饮业零售额的增幅比前三季度分别上升 1.4、3.1、8.9、4.9 个百分点。从大宗商品零售额来看，成品油增幅比前三季度回落 0.6 个百分点、汽车零售额增幅比前三季度上升 5.6 个百分点，综合零售企业比前三季度回落 0.2 个百分点，家电零售额比前三季度上升 2.9 个百分点。同期，部分行业零售额保持增长，其中化妆品类、通讯器材类、粮油食品类分别增长 7.5%、5.4% 和 3.7%，这些商品受疫情影响相对较小。2020 年，全市商品房销售面积 1838.14 万平方米，增长 6.6%，增幅比前三季度上升 5 个百分点；商品房销售额 2126.68 亿元，增长 13.3%，增幅比前三季度上升 5.7 个百分点。

## （5）对外贸易形势有所改善

2020 年，全市外贸进出口 2489.13 亿元，下降 8.1%，比前三季度收窄 7.4 个百分点；其中出口 1688.08 亿元，下降 7.3%，比前三季度收窄 7.5 个百分点，进口 801.04 亿元，下降 9.8%，比前三季度收窄 7.2 个百分点。实际利用外资 55.67 亿元，

下降 13.4%，比前三季度回落 14.5 个百分点。

#### （6）金融存、贷款保持较快增长

12 月末,金融本外币存款余额 7235.61 亿元, 增长 10.3%, 增幅比 9 月末回落 1.9 个百分点; 其中人民币住户存款余额 2896.88 亿元, 增长 11.4%, 增幅与 9 月末持平。12 月末,金融本外币贷款余额 7183.93 亿元, 增长 22.8%, 增幅比 9 月末回落 1.6 个百分点。其中中长期人民币贷款 5953.45 亿元, 增长 24.6%, 增幅比 9 月末上升 0.9 个百分点, 住户短期消费贷款 123.27 亿元, 下降 30.6%, 降幅比 9 月末收窄 17.4 个百分点。

#### （7）消费与生产价格均回落

2020 年, 居民消费价格 (CPI) 同比上涨 2.7%, 比前三季度回落 0.8 个百分点。消费品价格同比上涨 4.2%, 涨幅比前三季度回落 1.4 个百分点。从八大类构成看, 食品烟酒类上涨 9.2%, 衣着类上涨 1.2%, 居住类下降 0.6%, 生活用品及服务类下降 1.1%, 交通和通信类下降 3.4%, 医疗保健类上涨 0.5%, 教育文化和娱乐类增长 0.0%, 其他用品及服务类上涨 6.1%。工业生产者出厂价格指数 (PPI) 同比下降 2.5%, 比前三季度回落 0.2 个百分点。

## 2、房地产市场状况

2020 年第一季度, 新冠肺炎疫情突然爆发, 全国房地产交易按下暂停键, 惠州各大项目售楼处关闭。从新房网签供需来看, 第一季度惠州全市新房住宅供应面积 75.93 万 m<sup>2</sup>, 环比下降 84%, 同比下降 73%; 成交面积 169.24 万 m<sup>2</sup>, 环比下降 65%, 同比下降 33%; 全市新房住宅网签均价为 11615 元, 环比下降 1%。造成这一局面的背后除春节长假带来的传统淡季销量降低外, 疫情是最主要的原因。



第二季度，全国疫情得到有效控制，惠州收治的 62 例新冠肺炎确诊病例也已全部治愈出院，惠州房地产交易开始复苏，开发商的促销活动也刺激了购房者的购房欲望。统计数据显示，第三季度全市新房销售规模分别为：96.8 万m<sup>2</sup>（9137 套）、129.84 万m<sup>2</sup>（12211 套）、150.94 万m<sup>2</sup>（13928 套）。在年中的 6 月份单月交易规模正式超过去年同期，恢复去年同期的暖市水平。



第三季度，深圳、东莞相继出台房地产市场调控新措施，深圳“扩容”等传言再起，惠州楼市交易愈演愈热，7月份到达了新的高点，单月销售规模达到了 16,258 套，174.04 万 m<sup>2</sup>。在各方利好刺激下，8 月市场再创新高，单月交易突破 200 万 m<sup>2</sup> 规模。数据统计，第三季度惠州全市新房住宅成交 55,351 套，同比上升 52%，成交面积 582.43 万 m<sup>2</sup>，同比上升 55%，成交创历年新高。

第四季度，惠州土拍市场开始飙升，各种基础设施建设捷报频传，一大波新楼盘推出。12 月惠州卖房 15,495 套，单盘冠军网签超 600 套。最终 2020 年惠州全市成交商品房共计 1,838.14 万平方米，成交总价为 2,126.68 亿元，成交均价为 12,500 元/m<sup>2</sup>，所有数据均较 19 年都有所上涨，2020 年在经历了爆冷开局后，惠州楼市成交量依然打破了历年纪录，再创新高。

2020 年汇总各县区已售住宅成交情况	
区县	成交套数（套）
惠城区	23863
仲恺区	21799
惠阳区	26401
大亚湾	28745
龙门县	2947
惠东县	11854
博罗县	21063
合计	136672

2020 年惠州新房楼市的销售量是和各区域项目推盘量息息相关的。在各县区的一手房成交量中大亚湾的成交 28,745 套，稳坐成交量的第一把交椅，惠阳区成交 26,401 套房位居第二，惠城区则成交 23,863 套房位居第三。

去年惠城区的一手房房价稳中有升，住宅项目成交套数前三分别是中海阅江花园、新力花园、万象天汇广场，惠城区作惠州市政府驻地，无论是城市规划还是商业配套都相当成熟。

仲恺区住宅项目成交套数前三的分别是隆生仲恺花园、佳兆业时代可园、鑫源名筑花园。2020 年的仲恺楼市可以说是惠州楼市的一匹黑马，这跟仲恺的城市更新、东莞新政以及深惠城际交通利好的加持有着重要的关系。

惠阳区临近莞圳，配套较为醇熟，去年一手房均价 13405 元/m<sup>2</sup>，住宅项目成交套数前三的分别是雅居乐花园、星河丹堤花园、东部现代城花园，未来随着交通利好不断兑现，临深的惠阳片区成为了大湾区购房者心目中的宠儿。

大亚湾一手住宅项目成交套数前三的分别是卓越东部蔚蓝海岸花园、泰丰枫林岸花园、华润小径湾花园。大亚湾是惠州房价高地，是近年来的置业热选之地，已经有不少住宅价格冲破 2 万，也有些接近 3 万，上涨的趋势还在持续。

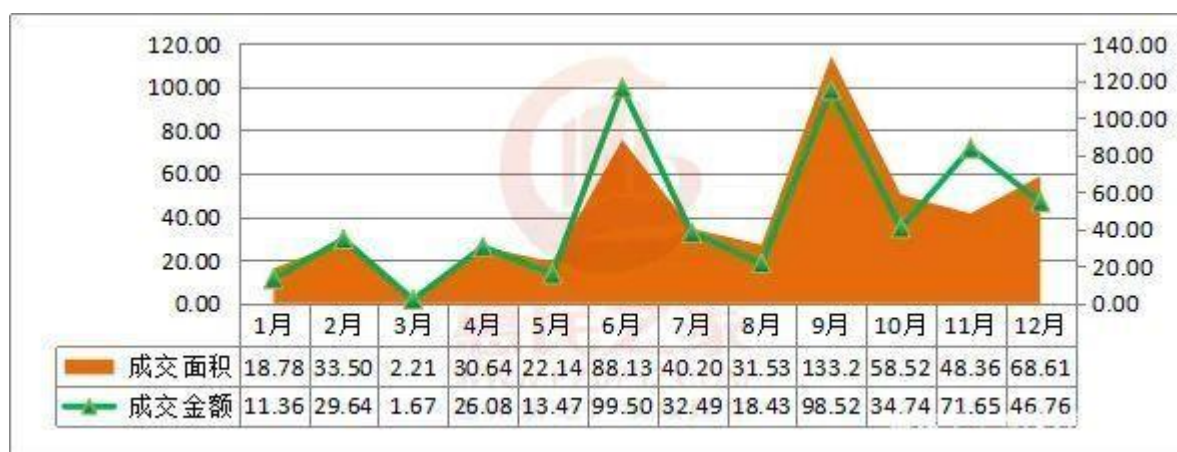
据不完全统计，目前博罗县住宅均价在 7000—10000 元/m<sup>2</sup>，主要以毛坯交付为主，住宅项目成交套数前三的分别是力天天悦豪庭、云昱花园二期、江山美苑五期，2021 年随着高铁利好的兑现，博罗的项目价值也会得到相应的攀升。

惠东拥有巽寮湾和双月湾得天独厚的海景资源，其房产核心卖点是旅居度假。惠东县住宅项目成交套数前三的分别是富茂海滨城、恒大南苑、维港湾花园。随着沿海区域配套的逐步成熟，惠东滨海房地产消费市场还将有大幅的提高。

龙门县住宅项目成交套数前三的分别是碧桂园竹溪山境花园、珑悦锦云花园、依云四季花园。目前“康养+旅游+地产”模式已然在龙门形成，随着人们对健康的不断重视，2021 年龙门的康旅地产作为新兴产必将得到新的发展。

2020 年惠州全市涉宅用地共成交 158 宗，成交面积 575.85 万 m<sup>2</sup>，同比上涨 156%，成交金额 484.30 亿元，同比翻一番。

2020 年惠州市涉宅用地各月度成交统计【单位：面积（万 m<sup>2</sup>）金额（亿元）】



2020 年惠州市涉宅用地各县区成交情况

县区	成交宗数	成交面积（万平方米）	最大建面（万平方米）	平均楼面价
惠城区	18	91.91	278.29	5103
仲恺区	47	316.43	1073.73	1808
惠阳区	43	61.46	182.37	3430
大亚湾	6	1389	39.83	4219
龙门县	29	60.97	167.09	3130
惠东县	10	2565	64.27	2218

博罗县	5	5.53	14.1	1693
-----	---	------	------	------

仲恺城市更新是过去一年惠州土拍市场的主角，全年全区成交 47 宗地块，成交面积 316.43 万 m<sup>2</sup>，占全市约 55%；成交金额 194.13 亿元，占全市约 40%，这两项指标同比 2019 年上涨幅度达十数倍之高，遥遥领先于其它县区。

过去的 2020 年，惠城区土拍市场依然十分火热，成交面积、金额同比分别上涨 16%、29%。鹿江沥、江北多宗优质地块被众多房企巨鳄争抢，最终溢价成交，楼面价接连创新高，其中北站新城以及金山新城的地块最为抢手。

惠阳土地市场亦十分活跃，43 宗地成交面积 61.46 万 m<sup>2</sup>，同比涨 424%；成交金额 62.26 元，同比上涨 611%。金辉集团在秋长连拿 7 宗 17.10 万 m<sup>2</sup> 用地，志通集团更是在淡水石桥村拿了 20 宗大小不一的地块，累计面积 9.30 万 m<sup>2</sup>。

据统计，2020 年有 79 家大小不一的企业在惠州各地斩获了地块，其中包括佳兆业、碧桂园、华润置地、恒大集团、中海地产、金辉集团等全国知名品牌房企，亦有如昊翔源集团、鑫月实业、隆生企业、金裕集团为代表的本地房企。

#### 2020 年惠州市拿地前十房企

企业名称	拿地面积（万平方米）	企业名称	拿地金额（亿元）
佳兆业集团	55.73	佳兆业集团	81.83
碧桂园	43.53	华润置地	39.01
星河控股	41.25	星河控股	36.54
昊翔源集团	40.13	碧桂园	30.24
天益集团	34.12	昊翔源集团	23.15
华润置地	21.89	中海地产	19.52
恒大集团	19.89	金辉集团	18.73
鑫月实业	19.03	龙光地产	14.67
方圆集团	18.58	天益集团	14.14
新力地产	18.51	万科集团	13.94

统计数据还显示，佳兆业全年斥资 81.83 亿元在惠城、仲恺、惠东的活跃片区相继斩获了 7 宗地块，累计用地面积 55.73 万 m<sup>2</sup>，土地储备量达 184.88 万 m<sup>2</sup>，成为 2020 年惠州最豪的房企，同时也是土拍市场上最大的赢家。

2020 年惠州大规模供地将助推 2021 年商品房供应量显著增长，按 3 个月内开工、6 个月内出正负零、9 个月内拿预售证的节奏来看，2020 年卖的地 2021 年基本都能入市，这样看来，2021 年惠州楼市交易又将迎来全新的发展。

## 四、存货评估原则

### （一）遵循合法原则

- 1、要求在评估基准日待估对象合法的产权；
- 2、要求在评估基准日所涉及的待估对象的用途必须是合法的；
- 3、要求在评估中涉及的待估对象的交易或处分的方式必须是合法的。

### （二）最高最佳使用原则

在遵循合法原则的前提下，应以待估对象的最高最佳使用为前提估价。

### （三）替代性原则

要求存货售价不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

### （四）估价时点原则

要求评估结果应是待估对象在评估基准日的客观合理价格或价值。

## 五、评估依据

（一）《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日修订）；

（二）《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号）；

（三）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第256号）；

（四）《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第55号）；

（五）《资产评估准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；

（六）《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财法字〔1995〕6号）；

（七）《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发〔2006〕187号）；

（八）《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

（九）《房地产开发企业营改增税收政策指引》；



（十）《国家税务总局关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 70 号）；

（十一）《财政部、国家税务总局关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43 号）；

（十二）《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局〔2016〕第 18 号公告）；

（十三）《土地增值税清算管理规程》（国税发〔2009〕91 号）；

（十四）惠州市惠阳区建设用地领导小组惠阳建用字（2020）年第 7 号《会议纪要》；

（十五）惠阳资源方（2020）164 号《关于广东建邦集团（惠阳）实业有限公司“惠州恒大林溪郡”（暂定名）项目建设工程总体设计方案的批复》；

（十六）中衡卓创国际工程设计有限公司出具的惠州恒大林溪郡总经济技术指标及各期地块经济技术指标；

（十七）《惠州市惠阳区新圩镇总体规划（2012-2030）》；

（十八）《惠州市惠阳区新圩镇长布片区控制性详细规划》；

（十九）《国有土地使用权出让合同》GF-94-1001；

（二十）《中华人民共和国国有土地使用证》惠阳国有（98）13210600033 号

（二十一）《建设用地规划条件》惠阳规建条（2020）199 号；

（二十二）《建设用地规划条件》惠阳规建条（2020）200 号；

（二十三）评估人员现场清查核实记录及现场勘察所取得的资料；

（二十四）评估人员现场收集的其他资料。

## 六、评估程序

对存货的历史发生成本、续建成本及开发进度进行了详细的核实。为了准确确定存货价值，评估人员会同企业财务部门、开发部门、销售部门对开发项目的成本、进度、销售情况进行了清查和确认，并与账面值进行核对。

对各项目的土地使用权出让合同、不动产权证书等资料进行核查，以确认其产权归属及开发合规性。

依据企业提供的财务资料，对企业账面上所反映的开发价值进行了抽查核实，我们抽查了土地出让金、建安费等费用发生的原始凭证，收集了有关实际付款进度及实际工程进度的统计资料。

评估人员根据存货的性质、土地的位置、形状、开发程度等现状，认真进行核实调查，并作了必要的记录；了解周围环境及周围土地的利用情况及市场供求情况。

评估人员在清查过程中收集以下资料

- a.当地的房地产价格信息资料；
- b.当地的土地市场交易等资料；
- c.企业工程预算、工程款支付计划、销售计划等；

## 七、评估方法

对评估范围内的存货采用假设开发法进行评估。测算公式：评估值=销售收入-续建成本-管理费用-销售费用-销售税金-投资利息-投资利润-土地增值税-所得税。

## 八、评估结果及分析

经评估，存货-在产品（开发成本）账面价值合计 36,581.29 万元，评估值 126,172.81 万元，评估增值 89,591.52 万元，增值率为 244.91 %。主要原因为：土地取得较早，惠州土地近十年价格大幅上涨致使评估增值。

## 九、特殊事项说明

根据惠州市惠阳区建设用地领导小组惠阳建用字（2020）年第 7 号《会议纪要》，地块需补交 606,674,662.59 元出让金，补交完出让金后土地年期变更为商业用地到期日为 2060 年 9 月 16 日，住宅用地到期日为 2090 年 9 月 16 日，截至评估基准日，上述款项尚未缴纳，本次采用假设开发法进行评估，已考虑期后该款项的支付对评估值的影响。

## 十、计算过程

### 假设开发法计算

委估资产开发为商业和普通住宅及配套车位，采用假设开发法进行评估。

形象进度：在建，未完工。

测算公式：评估值 = 销售收入 - 续建成本 - 管理费用 - 销售费用 - 销售税金 - 投资利息 - 投资利润 - 土地增值税 - 所得税

### 1、销售收入的测算

销售收入 = 物业单价 × 物业面积（或个数）

#### 住宅评估单价测算过程：

##### （1）市场法计算公式：

待估房地产比准价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

##### （2）可比案例选择

经评估人员对房地产市场进行调查，根据交易时间接近、用途相同、地段及所处商圈相似的原则，筛选确定以下三个比较交易实例，具体情况如下表：

项目	待估楼盘	周边楼盘 1	周边楼盘 2	周边楼盘 3
楼盘名称	恒大林溪郡	湖光山色	恒德玺悦	水岸花山
位置	惠阳区新圩镇长布村	惠阳区人民路一号	惠阳秋长镇迎宾路与人民三路交汇处	惠阳深惠路花山湖旁（205 国道旁）
开发商	恒大集团	碧桂园	恒德投资	易生房地产
物业类型	普通住宅	普通住宅	普通住宅	普通住宅
装修	精装交付	精装交付	毛坯交付	毛坯交付
周边状况	周边配套一般，近期内交通、学校等配套将逐步完善；项目距离龙岗直线距离 3 公里，五高速，三地铁配套	项目位于惠淡公路旁，西侧是金玉东方珠宝产业园，南侧紧邻森林公园，为原始地貌由南至北降低，距惠盐高速新圩出口 5 公里	项目有景岭公园、秋长公园、淡水河湿地公园、半岛体育文化公园、凤凰山公园五大公园环绕，配套齐全	项目紧邻 G205 国道，接驳龙岗大道，位于新圩镇，周边配套齐全
售价均价（元/平方米）	待定	15500	14200	14200
与本项目距离		3.5 公里	8.8 公里	4.8 公里

##### （3）比较因素条件说明

根据待估对象与可比案例的比较因素，编制比较因素条件说明表：

影响因素	评估对象	实例一	实例二	实例三
项目名称	恒大林溪郡	湖光山色	恒德玺悦	水岸花山
售价（元/㎡）	待估	15,500.00	14,200.00	14,200.00
交易日期	2021 年 2 月	2021 年 2 月	2021 年 2 月	2021 年 2 月

<b>交易情况</b>		正常	正常	正常	正常
<b>地理位置</b>		惠阳区新圩镇长布村	惠阳区人民路一号	惠阳秋长镇迎宾路与人民三路交汇处	惠阳深惠路花山湖旁（205 国道旁）
<b>区域因素</b>	交通条件	临主干道，交通便利	临主干道，交通便利	临主干道，交通便利	临主干道，交通便利
	繁华程度	周边是工业区，繁华程度差	新规划区，繁华程度差	镇中心区域，繁华程度高	镇中心区域，繁华程度高
	公共配套服务	区域内公共配套设施少，项目配建商业中心、省重点中学	区域内公共配套设施少	区域内有银行、超市、学校、公园等公共配套服务设施	区域内有银行、超市、学校、公园等公共配套服务设施
	环境状况	工业区，环境较差	临湖自然风光较好	生活区，环境一般	临山自然风光较好
	城市规划	主要以工业为主	主要以居住商业为主	主要以居住商业为主	主要以居住商业为主
<b>个别因素</b>	建筑结构	钢砼	钢砼	钢砼	钢砼
	装修	精装修	精装修	毛坯	毛坯
	建筑密度	中密度	中密度	中密度	中密度
	平面格局	合理	合理	合理	合理

(4) 比较因素条件指数表

影响因素		评估对象	实例一	实例二	实例三
项目名称		恒大林溪郡	湖光山色	恒德玺悦	水岸花山
各付各税单价(元/㎡)		待估	15,500.00	14,200.00	14,200.00
交易日期		100.00	100.00	100.00	100.00
交易情况		100.00	100.00	100.00	100.00
<b>区域因素</b>	交通条件	100.00	100.00	100.00	100.00
	繁华程度	100.00	100.00	102.00	102.00
	公共配套服务	100.00	98.00	102.00	102.00
	环境状况	100.00	102.00	101.00	102.00
	城市规划	100.00	102.00	102.00	102.00
<b>个别因素</b>	建筑结构	100.00	100.00	100.00	100.00
	装修	100.00	100.00	90.00	90.00
	建筑密度	100.00	100.00	100.00	100.00
	平面格局	100.00	100.00	100.00	100.00

(5) 比较因素条件修正计算表

影响因素		实例一	实例二	实例三
项目名称		湖光山色	恒德玺悦	水岸花山
各付各税单价(元/㎡)		15,500.00	14,200.00	14,200.00
交易日期		1.0000	1.0000	1.0000
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000
<b>区域因素</b>	交通条件	1.0000	1.0000	1.0000
	地理位置	1.0000	0.9804	0.9804
	公共配套服务	1.0204	0.9804	0.9804
	环境状况	0.9804	0.9901	0.9804
	城市规划	0.9804	0.9804	0.9804
<b>个别因素</b>	建筑结构	1.0000	1.0000	1.0000

	装修	1.0000	1.1111	1.1111
	建筑密度	1.0000	1.0000	1.0000
	平面格局	1.0000	1.0000	1.0000
	修正系数	0.9808	1.0367	1.0265
	修正价格（元/平方米）	15,202.28	14,720.77	14,576.55
	比准价格确定方法	三个修正后的价格较为相近，故取其简单平均数		
	比准价格（元/平方米）	14,800.00		

## 商业、车位售价的确定

碧桂园湖光山色 2019 年推出的商铺销售均价为 20000 元/平方米，本项目自带 2.2 万 m<sup>2</sup> 临街商业，自建繁华社区商业中心超 5500 平米规模 5 厅恒大影城，结合二个项目的位置及繁华程度，本次商业按照 18000 元/平方米，对于车位，评估人员电话咨询了本次询价的售楼部，售价 80000 元/个。

综上所述，恒大林溪郡项目预计销售收入如下：

物业类型	数量	销售均价	销售收入（万元）
住宅	355,095.81 m <sup>2</sup>	14800 元/m <sup>2</sup>	525,541.80
商业	38,268.67m <sup>2</sup>	18000 元/m <sup>2</sup>	68,883.60
车位	3,975.00 个	80000 元/个	31,800.00
合计			626,225.40

## 2、续建成本

①工程费用，根据企业提供的投资计划，项目一期（包含学校配套等）投资金额为 9 亿元，二期 4.3 亿元，三期 5.3 亿元，四期 3.6 亿元，共计 22 亿元。

项目名称	工程款
建安工程费	163,908.69
装修费用	45,200.00
前期及其他费用	6,273.26
规费	5,000.00
不可预见费	1,618.04
合计（万元）	222,000.00
其中进项税（万元）	17,620.95
不含税工程费用（万元）	204,379.05
含税单方造价（元/平方米）	3,983.87

截至评估基准日，账面记录的存货开发成本-工程费用共计 18,086.29 万元，待抵扣进项税 982.40 万元，后续尚需含税工程总投资共计 202,985.31 万元。

②土地出让金补交：根据惠州市惠阳区建设用地领导小组惠阳建用字（2020）

年第 7 号《会议纪要》，地块需补交 60,667,47 万元出让金，另需缴纳契税 1,820.02 万元，合计 62,487.49 万元。

### 3、管理费用

管理费用指项目开发、建设过程中的管理费用。通过对企业访谈以及行业管理费率调查，本次管理费用后续取开发成本的 3%，即：管理费用=开发成本×3%=8,817.69 万元。

### 4、销售费用

销售费用指开发建设项目在销售产品过程中发生的各项费用以及专设销售机构或委托销售代理的各项费用。通过对企业访谈以及行业销售费率调查，本次销售费用取销售收入的 4%，即：后续投入销售费用=销售收入×4%=626,225.40×4%=25,049.02 万元。

### 5、投资利息

根据项目的具体情况，项目分四期开发，每期开发周期为 2 年。采用 1-5 年期贷款利率 4.05%。设定土地地价及其取得税费一次性付清，其计息周期为整个开发期；开发建设资金在施工期均匀投入（分期开发，每期开发周期约为 2 年），其计息期为整个开发期的一半；销售费用在销售期均匀投入，其计息期为整个销售期的一半，按复利计算，投资利息计算如下：

项目	开发周期	利率	计算公式	项目开发利息
建设成本、管理费用利息	2	4.05%	利息=(开发费用+管理费用)×((1+4.05%) <sup>开发期/2-1</sup> )	17,994.05
销售费用利息	1.5		利息=销售费用×((1+4.05%) <sup>开发期/2-1</sup> )	
地价利息+账面已投建设成本利息	2		利息=(地价+已投建设成本)×((1+4.05%) <sup>开发期-1</sup> )	
合计	-	-	-	

即：投资利息为 17,994.05 元。

### 6、销售税费

销售税费包括增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加、印花税。

#### 销售税费计算表

单位：万元

序号	项目	计算公式	计算结果	备注
一	增值税额①	①=②-③	25,482.13	计算增值税时

1.1	销项税额②	②=（含税销售收入-土地成本）/109%×9%	45,020.06	从销售收入可扣除受让土地时向政府部门支付的土地价款为 63150.92 万元
1.2	进项税额③	③=建造成本进项税额+前期专业费用进项税额+销售费用进项税额（税率分别为 9%、6%、6%）	19,537.93	
二	城市建设维护税④	④=①×7%	1,783.75	
三	教育费附加⑤	⑤=①×3%	764.46	
四	地方教育费附加⑥	⑥=①×2%	509.64	
五	印花税	（销售额+补交出让金）×0.05%	343.45	
合计	-	-	3,401.30	

## 7、土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。经测算：

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超额累进税率，其税率如下：

序号	主要内容	
1	增值额未超过扣除项目金额 50%	应纳税额=增值额×30%
2	增值额超过扣除项目金额 50%而未超过 100%	应纳税额=增值额×40%—扣除项目金额×5%
2	增值额超过扣除项目金额 100%而未超过 200%	应纳税额=增值额×50%—扣除项目金额×15%
4	增值额超过扣除项目金额 200%	应纳税额=增值额×60%—扣除项目金额×35%

### 土地增值税计算

单位：万元

项目	合并清算金额
营业收入	581,205.35
营业成本	285,361.54
销售税金	3,401.30
开发费用扣除	32,262.13
加计扣除	64,524.26
扣除金额合计	385,549.23
增值额	195,656.12
增值比例	50.75%
增值税	58,984.99

## 9、企业所得税

根据相关税法规定，企业所得税计算如下：

应纳税所得额=收入总额-不征税收入-免税收入-各项扣除金额

企业所得税=应纳税所得额×税率（25%）

企业应纳税所得额=开发完成后的价值/1.09-土地取得成本-建筑安装工程费/1.09-前期及专业费用/1.06-基础设施建设费/1.09-管理费用-销售费用-城市维护建设税-教育费附加-地方教育费附加-投资利息-土地增值税（备注：增值税不作为应纳税所得额的扣除项），其所得税=企业应纳税所得额×25%。经测算：

单位：万元

项目	合并清算金额
营业收入	581,205.35
营业成本	285,361.54
销售税金	3,401.30
销售费用	23,631.15
管理费用	8,318.58
投资利息	17,994.05
土地增值税	58,984.99
利润总额	183,513.74
历史可弥补亏损	-95.59
所得税	45,854.54
净利润	137,659.20

#### 10、投资利润

投资利润是指房地产开发商的利润，是该类房地产开发项目在正常条件下房地产开发商所能获得的平均利润。通常按照一定基数乘以相应的利润率来计算。本次采用成本费用利润率来确定投资利润，结合房地产市场投资回报以及国有资本考核要求，本次选取 14.4%成本费用利润率。

投资利润=48,996.07 万元。

#### 11、存货估值

经上述测算数据，计算得出存货估值如下：

单位：万元

项目	金额
销售收入	626,225.40
续建工程成本	202,985.31
需补交的地价及契税	62,487.49
增值税	25,482.13



营业税金及附加	3,401.30
销售费用	25,049.02
管理费用	8,817.69
投资利息	17,994.05
投资利润	48,996.07
土地增值税	58,984.99
所得税	45,854.54
存货市场价值	126,172.81

（本页以下无正文）

### 第三节 负债评估技术说明

#### 一、评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债。各项负债在评估基准日账面值如下所示：

单位：万元

项目名称	账面价值
流动负债：	
应付票据	31,175.42
应付账款	5,190.65
应交税费	13.25
其他应付款	1,314.12
流动负债合计	37,693.43
非流动负债：	
非流动负债合计	0.00
负债合计	37,693.43

#### 二、评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

##### （一）第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表标准格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债评估明细表；

##### （二）第二阶段：现场调查阶段

1.根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估明细表进行互相对比使之相符。对内容不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符；

2.由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

3.对负债原始凭据抽样核查，并对数额较大的债务款项进行了函证，确保债

务情况属实。

### （三）第三阶段：评定估算阶段

- 1.将核实调整后的负债评估明细表，录入计算机，建立相应数据库；
- 2.对各类负债，采用以核实的方法确定评估值，编制评估汇总表；
- 3.撰写负债评估技术说明。

## 三、评估方法

### （一）应付票据

应付票据账面值 31,175.42 万元，为应付深圳前海圆点资产管理有限公司、中铁二局集团有限公司、惠州市惠阳宏发工贸有限公司等单位工程款开具的短期商业承兑汇票。对应付票据，评估人员获取应付票据评估明细表，复核加计数，并与票据登记簿、明细账、总账、报表核对。实施函证程序或替代评估程序，核实相关债务真实性。抽查有关原始凭证，检查应付票据是否合法、会计处理是否正确。经核实，应付票据账、表、单相符。以核实后账面值确认评估值。

### （二）应付账款

应付账款账面值 5,190.65 万元，主要核算企业应付的工程款、设计费等。

评估人员审查了企业的施工合同及有关凭证，均根据有关凭证记入本科目，未发现漏记应付账款。以核实后账面值确认评估值。

### （三）应交税费

应交税金账面值 13.25 万元，核算公司土地使用税。

评估人员查验了企业所交税金的税种和金额，审核纳税申报表和应交税金账户，核实基准日所应缴纳的税种和金额无误。以核实后账面值确认评估值。

### （四）其他应付款

其他应付款账面值为 1,314.12 万元，是除主营业务以外，外单位以及关联单位与本单位业务往来款项，主要内容为企业应付的往来款、履约保证金等。

评估人员审查了相关的文件、合同或相关凭证，无虚增虚减现象，在确认其真实性后，以核实后账面值确认评估值。

#### 四、评估结果

经实施以上评估，负债评估结果见下表所示：

负债评估汇总表

单位：万元

项目名称	评估价值
流动负债：	
应付票据	31,175.42
应付账款	5,190.65
应交税费	13.25
其他应付款	1,314.12
流动负债合计	37,693.43
非流动负债：	
非流动负债合计	0.00
负债合计	37,693.43

（本页以下无正文）

## 第六部分 收益法评估技术说明

### 第一节 收益法的应用前提及选择理由和依据

#### 一、收益法的定义

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

收益资本化法是将企业未来预期的具有代表性的相对稳定的收益，以资本化率转化为企业价值的一种计算方法。通常直接以单一年度的收益预测为基础进行价值估算，即通过将收益预测与一个合适的比率相除或将收益预测与一个合适的乘数相乘获得。

收益折现法通过估算被评估企业将来的预期经济收益，并以一定的折现率折现得出其价值。这种方法在企业价值评估中广泛应用，通常需要对预测期间（从评估基准日到企业达到相对稳定经营状况的这段期间）企业的发展计划、盈利能力、财务状况等进行详细的分析。

收益折现法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

#### 二、收益法的应用前提

资产评估师应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。一般来说，收益法评估需要具备如下三个前提条件：

- （一）被评估企业的未来收益可以合理预测，并可以用货币衡量；
- （二）被评估企业获得未来预期收益所承担的风险可以合理预测，并可以用货币衡量；
- （三）被评估企业的未来收益年限可以合理预测。

#### 三、收益法的选择理由

广东建邦为房地产开发企业，目前在开发项目主要是位于惠阳市恒大林溪郡项目，广东建邦对近期即将开发的项目安排了比较详细的开发计划，未来收益可以合理预测，根据房地产行业收益和风险情况，结合广东建邦优劣势分析，可以采用收益法进行评估。

## 第二节 收益预测的假设条件

本评估报告收益法分析估算采用的假设条件如下：

### 一、一般假设

**交易假设：**假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

**公开市场假设：**公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

**企业有限期内持续经营假设：**本次评估假设广东建邦通过开发恒大林溪郡项目，分割销售房产等形式回收投资资金，取得相应的项目开发回报，维持经营。

### 二、收益法评估假设：

（一）假设国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

（二）针对评估基准日资产的实际状况，假设企业有限期内持续经营。

（三）假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务。

（四）除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规。

（五）假设企业未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

（六）假设企业在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。

（七）假设有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

（八）假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（九）假设评估基准日后企业的房产经营保持目前的市场竞争态势。

（十）假设企业预测年度现金流为期末产生。

（十一）假设企业通过自有经营收入资金或股东及关联方支持资金可按期偿还现有借款资金、支付工程款项等，以保证项目工程建造顺利，可按期完工竣工验收，并同时达到可交房状态。

（十二）假设本次评估关于房产面积的确认，以目前的规划面积为准，未考虑竣工验收测量面积与现时状态的差异。

（十三）假设企业楼盘项目竣工建筑面积与现有规划设计一致，补缴地下土地出让金标准与惠阳建用字（2020）年第7号《会议纪要》约定的金额一致。

（十四）假设企业提供的施工进度计划和销售进度计划表可如期实现。

（十五）假设项目销售当年现金回款比例为销售金额的80%。

本评估报告收益法评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

### 第三节 宏观经济因素及行业现状与发展前景分析

#### 一、影响企业经营的宏观经济因素

##### （一）宏观经济分析

初步核算，2020年国内生产总值1015986亿元，比上年增长2.3%。其中，第一产业增加值77754亿元，增长3.0%；第二产业增加值384255亿元，增长2.6%；第三产业增加值553977亿元，增长2.1%。第一产业增加值占国内生产总值比重为7.7%，第二产业增加值比重为37.8%，第三产业增加值比重为54.5%。

##### 1、农业

全年粮食种植面积11677万公顷，比上年增加70万公顷。其中，稻谷种植面

积 3008 万公顷，增加 38 万公顷；小麦种植面积 2338 万公顷，减少 35 万公顷；玉米种植面积 4126 万公顷，减少 2 万公顷。棉花种植面积 317 万公顷，减少 17 万公顷。油料种植面积 1313 万公顷，增加 20 万公顷。糖料种植面积 157 万公顷，减少 4 万公顷。

## 2、工业和建筑业

全年全部工业增加值 313071 亿元，比上年增长 2.4%。规模以上工业增加值增长 2.8%。在规模以上工业中，分经济类型看，国有控股企业增加值增长 2.2%；股份制企业增长 3.0%，外商及港澳台商投资企业增长 2.4%；私营企业增长 3.7%。分门类看，采矿业增长 0.5%，制造业增长 3.4%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 2.0%。

## 3、服务业

全年批发和零售业增加值 95686 亿元，比上年下降 1.3%；交通运输、仓储和邮政业增加值 41562 亿元，增长 0.5%；住宿和餐饮业增加值 15971 亿元，下降 13.1%；金融业增加值 84070 亿元，增长 7.0%；房地产业增加值 74553 亿元，增长 2.9%；信息传输、软件和信息技术服务业增加值 37951 亿元，增长 16.9%；租赁和商务服务业增加值 31616 亿元，下降 5.3%。全年规模以上服务业企业营业收入比上年增长 1.9%，利润总额下降 7.0%。

## 4、国内贸易

全年社会消费品零售总额 391981 亿元，比上年下降 3.9%。按经营地统计，城镇消费品零售额 339119 亿元，下降 4.0%；乡村消费品零售额 52862 亿元，下降 3.2%。按消费类型统计，商品零售额 352453 亿元，下降 2.3%；餐饮收入额 39527 亿元，下降 16.6%。

## 5、固定资产投资

全年全社会固定资产投资<sup>[32]</sup>527270 亿元，比上年增长 2.7%。其中，固定资产投资（不含农户）518907 亿元，增长 2.9%。分区域看<sup>[33]</sup>，东部地区投资比上年增长 3.8%，中部地区投资增长 0.7%，西部地区投资增长 4.4%，东北地区投资增长 4.3%。在固定资产投资（不含农户）中，第一产业投资 13302 亿元，比上年增长 19.5%；第二产业投资 149154 亿元，增长 0.1%；第三产业投资 356451 亿元，增长 3.6%。民间固定资产投资<sup>[34]</sup>289264 亿元，增长 1.0%。基础设施投资<sup>[35]</sup>增



长0.9%。全年房地产开发投资 141443 亿元，比上年增长 7.0%。其中住宅投资 104446 亿元，增长 7.6%；办公楼投资 6494 亿元，增长 5.4%；商业营业用房投资 13076 亿元，下降 1.1%。年末商品房待售面积 49850 万平方米，比上年末增加 29 万平方米。其中，商品住宅待售面积 22379 万平方米，减少 94 万平方米。

#### 6、对外经济

全年货物进出口总额 321557 亿元，比上年增长 1.9%。其中，出口 179326 亿元，增长 4.0%；进口 142231 亿元，下降 0.7%。货物进出口顺差 37096 亿元，比上年增加 7976 亿元。对“一带一路”[38]沿线国家进出口总额 93696 亿元，比上年增长 1.0%。其中，出口 54263 亿元，增长 3.2%；进口 39433 亿元，下降 1.8%。

## 二、惠州房地产行业分析

参见本说明第二节“存货评估技术说明”之“三、惠州房地产行业分析”。

## 第四节 企业的业务情况

### 一、开发项目介绍

参见本说明“第五部分 第二节 存货评估技术说明”之“二、资产概况”。

## 第五节 历史年度财务状况和经营状况

### 一、历史年度财务状况表

财务状况表

单位：万元

项目名称	2019.12.31	2020.12.31	2021.2.28
流动资产	228.05	9,441.48	37,597.84
非流动资产	17,994.40	18,759.65	-
其中:长期股权投资			-
投资性房地产			-
固定资产			-
在建工程			-
无形资产	17,993.42	17,993.42	-
土地使用权	17,993.42	17,993.42	-
其他	0.98	766.23	-

附件：关于进行资产评估有关事项的说明

项目名称	2019.12.31	2020.12.31	2021.2.28
资产总计	18,222.45	28,201.13	37,597.84
流动负债	18,204.00	28,268.06	37,693.43
非流动负债			-
负债总计	18,204.00	28,268.06	37,693.43
净资产	18.46	-66.93	-95.59

### 经营成果表

单位：万元

项目名称	2019年	2020年	2021年1~2月
一、营业收入			-
减：营业成本			-
营业税金及附加	79.53	79.47	13.25
销售费用		5.43	15.09
管理费用	0.16	0.62	0.21
财务费用			
资产减值损失			0.11
加：投资/其他收益			
二、营业利润	-79.66	-85.39	-28.67
加：营业外收入		0.00	
减：营业外支出		0.00	-
三、利润总额	-79.66	-85.39	-28.67
减：所得税费用			
四、净利润	-79.66	-85.39	-28.67

注：上表中列示的财务数据，其中 2019~2020 年数据为企业申报数据未经审计，2021 年 1-2 月数据业经天健会计师事务所(特殊普通合伙)广东分所审计，并出具天健粤审〔2021〕200 号无保留意见审计报告。

## 第六节 收益法评估模型

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

## 一、评估模型

本次评估选用的是现金流量折现法，将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用与之匹配的加权平均资本成本模型（WACC）计算折现率。

## 二、计算公式

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

$$B = P + c_1 \quad \text{公式二}$$

上式中：

$E$ ：股东全部权益价值；

$V$ ：企业价值；

$D$ ：付息债务评估价值；

$P$ ：经营性资产评估价值；

$c_1$ ：溢余资产及非经营资产、非经营负债评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值  $P$  按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[ R_t \times (1 + r)^{-t} \right] \quad \text{公式三}$$

公式三中：

$R_t$ ：预测期的第  $t$  期的企业自由现金流

$t$ ：预测期期数；

$r$ ：折现率；

$n$ ：明确预测期第末期。

## 三、收益期的确定

收益期按照项目开发期和后期尾盘销售期进行确定。

## 四、预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量 = 房地产销售现金流入 - 后续土地及建安开发成本现金流出 - 后续管理费用 - 后续销售费用及税金 - 土地增值税值 - 所得税 + 利息费用 × (1 - T)

## 五、折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

## 六、付息债务价值的确定

付息债务是包括企业的长短期借款，按其市场价值确定。

## 七、溢余资产及非经营性资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金、押金、保证金等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

### 第七节 折现率的确定

#### 1、折现率模型的选取

现金流量折现法采用的折现率不仅考虑了资金的时间价值，而且考虑了投资者期望的利润水平。我们从以下两个方面来考虑折现率的取值：

投资者投资于某一房地产项目，他所期望的回报应当与其购买房地产行业股票相当，因此我们采用采用资本资产加权平均成本模型（WACC），以此作为投资房地产项目的期望回报率。

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

WACC：加权平均资本成本；

E：权益的市场价值；

D：债务的市场价值；

Ke：权益资本成本；

Kd：债务资本成本；

$T$ ：被评估企业的所得税税率。

加权平均资本成本 WACC 计算公式中，权益资本成本  $K_e$  按照国际惯常作法采用资本资产定价模型（CAPM）估算，计算公式如下：

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

式中：

$K_e$ ：权益资本成本；

$R_f$ ：无风险收益率；

$\beta$ ：权益系统风险系数；

$MRP$ ：市场风险溢价本；

$R_c$ ：企业特定风险调整系数；

$T$ ：被评估企业的所得税税率。

## 2. 无风险收益率的选取

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。根据 WIND 资讯系统所披露的信息，10 年期国债在评估基准日的到期年收益率为 3.28%，本评估报告以 3.28% 作为无风险收益率。

## 3. 权益系统风险系数的计算

被评估单位的权益系统风险系数计算公式如下：

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

式中：

$\beta_L$ : 有财务杠杆的 Beta;

$\beta_U$ : 无财务杠杆的 Beta;

$T$ : 被评估单位的所得税税率;

$D/E$ : 被评估单位的目标资本结构。

根据被评估单位的业务特点，评估人员通过 WIND 资讯系统查询了沪深 A 股房地产开发板块可比上市公司的  $\beta_L$  值（最近三年），然后根据可比上市公司的所得税率、资本结构换算成  $\beta_U$  值。在计算资本结构时 D、E 按市场价值确定。将计算出来的  $\beta_U$  取平均值 0.9518 作为被评估单位的  $\beta_U$  值。

取可比上市公司资本结构的平均值 44.36% 作为被评估单位的目标资本结构 D/E。被评估单位评估基准日执行的所得税税率为 25%。

#### 4. 市场风险溢价的计算

根据《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》，中国股票市场风险溢价=中国股票市场收益率-中国无风险收益率，中国股票市场收益率选取沪深 300 指数计算，数据来源于 Wind 资讯，经测算市场风险溢价为 7.10%。

#### 5. 特定风险调整系数的确定

本项目位于惠州惠阳区郊区，项目销售去化存在一定的风险，故本次特定风险调整系数取 2.5%。

#### 6. 折现率计算结果

### （1）计算权益资本成本

将上述确定的参数代入权益资本成本计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本。

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

$$=14.79\%$$

### （2）计算加权平均资本成本

根据访谈以及企业提供说明，未来融资成本按照以 8% 确定，将上述确定的参数代入加权平均资本成本计算公式，计算得出被评估单位的加权平均资本成本。

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

$$=12.09\%$$

根据各现金流实际发生的日期距离评估基准日的时间确定折现期间。

## 第八节 经营性业务价值的估算及分析过程

本次评估预测是在遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观政策及地区的宏观经济状况，研究了房地产市场的现状与前景，考虑企业的发展规划、经营计划及所面临的市场环境和未来的发展前景等因素。依据企业提供的未来收益预测，经过综合分析研究编制的。评估是在充分考虑公司现实基础和发展潜力的基础上，并在上述各项假设和前提下的分析预测。

### 一、现金流入预测

基准日后的现金流入根据预计的销售单价、销售进度、回款进度确定。

#### （1）销售单价的确定

参照存货评估，本次售价按下表预测，预测期保持价格不变。

附件：关于进行资产评估有关事项的说明

销售价格	
物业类型	销售均价
住宅（元/平方米）	14800
商业（元/平方米）	18000
车位（元/个）	80000

## （2）现金流的确定

预计销售进度时，根据企业实际开发程度、取得预售许可证的时间，根据各期的批次依次进行预计，确定销售进度，并根据销售均价测算回款进度。

预计签约进度如下：

开发周期	物业类型	单位	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年5月
一期	住宅	平方米	66,000.00	40,000.00	36,491.18		
	商业	平方米			5,965.99	5,965.99	3,000.00
	车位	个			1,000.00	500.00	398.00
二期	住宅	平方米		46,000.00	20,189.00		
	商业	平方米			4,140.40	3,105.30	3,105.30
	车位	个			300.00	187.00	100.00
三期	住宅	平方米			30,000.00	58,354.63	
	商业	平方米					6,946.98
	车位	个					844.00
四期	住宅	平方米			12,000.00	46,061.00	
	商业	平方米					6,038.72
	车位	个					646.00

企业一期预计 2021 年 8 月开始预售，二期预计 2022 年 6 月预售，三期预计 2023 年 6 月预售，四期预计 2023 年 11 月预售。该项目由恒大操盘开发，本次参考恒大集团 2020 年回款情况，回款金额约为合同金额 80%，根据企业销售计划预计 2025 年 5 月销售完毕，6 月取得全部回款。预计回款进度如下：

金额单位：万元

年期	未来年度				
	2021年3-12月	2022年	2023年	2024年	2025年1-6月
回款金额	78,144.00	121,360.00	165,166.53	176,015.19	85,539.69

## 二、成本支出预测

尚未支付成本现值 = 续建成本 / (1 + 折现率)^ 折现期

根据项目预计付款进度编制工程支出计划表，续建成本主要为工程成本支出。

工程成本支出根据项目后续支出确定。



尚未支付成本=工程成本总额-基准日实付金额

(1) 预计投资总额的确定

预计工程成本总额=土地成本费用+工程成本。

预计投资总额按照项目的目标成本及付款计划确定。

广东建邦总投资额为 313,182.50 万元（含税），包括土地成本、工程成本、资本化利息等。

(2) 基准日实付金额

存货开发成本、待抵扣进项税账面价值合计为 37,563.69 万元，已结转成本为 0 万元，应付工程款及应付票据为 36,366.07 万元，实付工程款为：

$$\begin{aligned} \text{实付金额} &= \text{账面价值} + \text{已结转成本} + \text{待抵扣进项税额} - \text{应付账款} \\ &= 1,197.62 \text{ 万元} \end{aligned}$$

(3) 尚未支付工程成本

主要根据企业投资预算总额，扣减评估基准日实付金额，按照施工进度、测算以后各年度工程支出现金流。

尚未支付成本总额=投资额-基准日实付金额

$$= 313,182.50 - 1,197.62$$

$$= 311,984.88 \text{ 万元}$$

预估续建成本支付进度如下表：

金额单位：万元

年期	未来年度				
	2021年3-12月	2022年	2023年	2024年	2025年1-6月
付款金额	134,024.88	66,426.00	64,698.00	46,836.00	

工程款项支付进度考虑了应付账款、应付票据的支付以及进项税的抵扣，为保证评估时不重不漏，因此基准日应付账款、应付票据、待抵扣进项税额应作为工程款项支付进度现值的抵减项目，作为经营性资产处理。

(4) 财务费用-资本化利息

财务费用-资本化利息结合企业当前借款、未来筹资计划进行预测。合并进入成本支出预测。

### 三、税金及附加预测

#### (1) 增值税、税金及附加

根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，一般纳税人采取预收款方式销售自行开发的房地产项目，应在收到预收款时按照3%的预征率缴纳增值税。应预缴的税款=预收款/(1+适用税率或征收率)×3%，该项目适用一般计税方法计税，按照9%的适用税率计算。

项目/年度	2021年3-12月	2022年	2023年	2024年	2025年1-6月
增值税预交	2,150.75	3,340.18	4,545.87	4,844.45	2,354.30
增值税清算					8,244.20
印花税	2,150.75	3,340.18	4,545.87	4,844.45	10,598.50

其他税金包括城建税 7%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%、印花税 0.05%。

序号	项目	计算公式	计算结果	备注
一	增值税额①	①=②-③	25,479.76	计算增值税时从销售收入可扣除受让土地时向政府部门支付的土地价款为 63150.92 万元
1.1	销项税额②	②=(含税销售收入-土地成本)/109%×9%	45,020.06	
1.2	进项税额③	③=建造成本进项税额+前期专业费用进项税额+销售费用进项税额(税率分别为 9%、6%、6%)	19,540.30	
二	城市建设维护税④	④=①×7%	1,783.58	
三	教育费附加⑤	⑤=①×3%	764.39	
四	地方教育费附加⑥	⑥=①×2%	509.60	
五	印花税	(销售额+补交出让金)×0.05%	343.45	
合计	-	-	3,401.02	

#### (2) 土地增值税

根据《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则、《土地增值税清算管理规程》(国税发〔2009〕91号)，土地增值税实行先预征后清算。文件中分别规定了纳税人应进行土地增值税的清算的情形和主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算情形。

本次评估按照惠州市地方税务局公告 2010 年 1 号《关于调整我市土地增值税预征率和核定征收率的公告》规定，采用先预征后清算的征收方式计算，当期预缴数：住宅销售收入的 2%，其他物业销售收入的 3%，同时假设当销售完成后进

行清算土地增值税。

项目/年度	2021年3-12月	2022年	2023年	2024年	2025年1-6月
土地增值税预交	1,519.86	2,360.40	3,434.85	3,648.81	2,195.00
土地增值税清算					50,856.25

测算过程：先按照回款额乘以预征率测算土地增值税（预缴），然后在清盘时计算土地增值税（补缴），公式为：应纳税土地增值税—土地增值税预征额，汇算清缴数按照企业目前核定的成本估算。

单位：万元

项目	合并清算金额
营业收入	581,205.35
营业成本	285,361.55
销售税金	3,401.02
开发费用	28,536.16
加计扣除	57,072.31
扣除金额合计	206,834.31
增值额	64,015.17
增值比例	55%
增值税	64,015.17

#### 四、销售费用、管理费用预测

##### （1）管理费用

管理费用按照广东建邦后续开发成本的3%，计算管理费用。

##### （2）销售费用

销售费用按照广东建邦销售用率4%，乘以销售现金流入，计算销售费用。

#### 五、财务费用预测

财务费用-资本化利息已考虑在成本支出中考虑，此处不再重复测算。

#### 六、所得税预测

企业所得税=应纳税所得额×适用税率

适用税率：按25%测算

本次评估按照相关规定，采用先预征后清算的原则，回款时预缴所得税，最后一年清盘时清缴企业所得税。预征时按照销售未完工开发产品的计税毛利率

10%预征。

项目/年度	2021年3-12月	2022年	2023年	2024年	2025年1-6月
所得税预交	1,899.83	2,950.50	4,015.52	4,279.27	2,079.63
所得税清算					31,310.97

企业所得税应纳税额计算如下：

金额单位：万元

项目	金额
营业收入	581,205.35
营业成本	295,561.55
税金及附加	3,401.02
管理费用	23,631.15
销售费用	8,358.02
土地增值税	64,015.17
利润总额	186,238.44
历史可弥补亏损	-95.59
所得税	46,535.71

## 七、企业自由现金流量表的编制

产品开发价值 = 基准日已收到的现金流入 + 基准日后的现金流入

产品开发价值的现值 = 基准日已收到的现金流入的现值 + 基准日后的现金流入的现值

基准日已收到的现金流入按基准日时预收账款的账面价值确定。

基准日后的现金流入的现值 = 基准日后的现金流入 / (1 + 折现率)<sup>折现期间</sup>

因此需要对基准日的合同负债（预售房款）等科目现金流做调整确认为基准日已收到的现金流入，作为当期现值确认。

经实施以上分析预测，企业自由现金流量汇总如下表所示：

### 企业自由现金流量预测表

单位：万元

项目/年度	2021年3-12月	2022年	2023年	2024年	2025年1-6月
现金流入	78,144.00	121,360.00	165,166.53	176,015.19	85,539.69
现金流出					
续建成本	49,042.38	62,026.00	63,098.00	46,636.00	

增值税	2,150.75	3,340.18	4,545.87	4,844.45	10,598.50
城建及教育附加	258.09	400.82	545.50	581.33	1,271.82
印花税	69.41	60.68	82.58	88.01	42.77
土地增值税	1,519.86	2,360.40	3,434.85	3,648.81	53,051.25
销售费用	3,125.76	4,854.40	6,606.66	7,040.61	3,421.59
管理费用	1,771.90	1,771.90	1,771.90	1,771.90	1,771.90
企业所得税	1,899.83	2,950.50	4,015.52	4,279.27	33,390.60
加：利息费用*(1-T)	3,000.00	3,300.00	1,200.00	150.00	-
现金流量	-63,676.48	42,495.12	80,665.65	107,074.80	-18,008.74

## 八、经营性资产评估结果

根据上述预测的现金流量以计算出的折现率进行折现，从而得出企业经营性资产价值为 93,116.75 万元。

项目/年度	2021年3-12月	2022年	2023年	2024年	2025年1-6月
现金流量	-63,676.48	42,495.12	80,665.65	107,074.80	-18,008.74
折现率	12.09%	12.09%	12.09%	12.09%	12.09%
现值合计	-57,899.31	34,474.28	58,383.95	69,141.84	-10,984.02
合计	93,116.75				

## 第九节 其他资产和负债价值的估算及分析过程

### 一、溢余资产及非经营资产、非经营负债的分析及估算

溢余资产及非经营资产、非经营负债主要是不产生现实现金流或者暂时不能为主营业务形成贡献的资产及负债，它是企业持续经营中并不必需的资产，主要包括闲置资产和超过经营需求的各种资产及负债。评估值采用成本法评估结果，具体如下表所示：

单位：万元

项目名称	账面价值	市场价值
货币资金	5.04	5.04
预付款项	26.58	26.58
其他应收款	2.53	2.53
<b>溢余资产合计</b>	<b>34.15</b>	<b>34.15</b>
应交税费	13.25	13.25
其他应付款	1,314.12	1,314.12
<b>溢余负债合计</b>	<b>1,327.36</b>	<b>1,327.36</b>
<b>溢余资产-溢余负债</b>	<b>-1,293.21</b>	<b>-1,293.21</b>

## 第十节 收益法评估结果

### 一、企业整体价值的计算

$$\begin{aligned} B &= P + c_1 \\ &= 93,116.75 - 1,293.21 = 91,823.54 \text{ 万元} \end{aligned}$$

### 二、付息债务价值的确定

无。

### 三、股东全部权益价值的计算

根据以上评估工作，广东建邦的股东全部权益价值为：

$$\begin{aligned} E &= B - D \\ &= 91,823.54 \text{ 万元} \end{aligned}$$

## 第七部分 评估结论及分析

### 第一节 评估结论

北京天健兴业资产评估有限公司受深深房的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对广东建邦的股东全部权益价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

#### （一）资产基础法评估结果

经资产基础法评估，广东建邦总资产账面价值为 37,597.84 万元，评估价值为 126,206.97 万元，增值额为 88,609.13 万元，增值率为 235.68%；总负债账面价值为 37,693.43 万元，评估价值为 37,693.43 万元，无增减值；净资产账面价值为 -95.59 万元，评估价值为 88,513.54 万元，增值额为 88,609.13 万元，增值率为 92,697.07 %。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	37,597.84	126,206.97	88,609.13	235.68
非流动资产	-	-	-	
其中：长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	-	-	-	
在建工程	-	-	-	
无形资产	-	-	-	
土地使用权	-	-	-	
其他	-	-	-	
资产总计	37,597.84	126,206.97	88,609.13	235.68
流动负债	37,693.43	37,693.43	-	-
非流动负债	-	-	-	
负债总计	37,693.43	37,693.43	-	-
净资产	-95.59	88,513.54	88,609.13	92,697.07

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

## （二）收益法评估结果

经收益法评估，广东建邦股东全部权益价值为 91,823.54 万元，较账面净资产 -95.59 万元，增值 91,919.13 万元。

## （三）评估结果的最终确定

本次评估对于广东建邦的股东全部权益价值分别采用了资产基础法和收益法进行评估，广东建邦的主要资产为正在开发的恒大林溪郡项目，两种方法评估时对于开发项目均采用了假设开发法。采用收益法进行企业价值评估时，主要参考了公司提供的售房回款及工程支出计划逐年预测公司在项目开发周期内的现金流并进行折现确定价值；资产基础法进行企业价值评估时，对于主要资产存货采用静态的假设开发法评估，静态假设开发法无需考虑现金流入、流出计划对估值的影响，结合本次评估目的，最终采用资产基础法的结果作为评估结论。

即广东建邦股东全部权益价值为 88,513.54 万元。

## 第二节 评估结论与账面价值比较变动情况及说明

本评估报告采用资产基础法对广东建邦纳入评估范围的资产及相关负债进行评估后，部分资产及负债的评估结果与账面价值相比发生了变动，变动情况及原因主要为：

一、企业存货评估增值：主要原因为土地取得较早，惠州土地近十年价格大幅上涨致使评估增值。

二、其他流动资产评估减值，原因是其他流动资产是企业待抵扣的增值税，已在存货中评估，此处评估为 0，导致评估减值。

## 第三节 流动性折扣及控股权溢价

本评估报告没有考虑流动性及控股权溢价对评估对象价值的影响。

（本页以下空白）