

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

| | |
|---|---|
| 报告编码: | 4747020050202400675 |
| 合同编号: | PXAL-B/S2024-A030509 |
| 报告类型: | 非法定评估业务资产评估报告 |
| 报告文号: | 鹏信资估报字[2024]第049号 |
| 报告名称: | 华联控股股份有限公司委托的深圳市景恒泰房地产开发有限公司拟与相关方签订合作协议所涉及的御品峦山项目100%合作开发权益资产评估报告 |
| 评估结论: | 1,169,700,000.00元 |
| 评估报告日: | 2024年03月22日 |
| 评估机构名称: | 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司 |
| 签名人员: | 王鸣志 (资产评估师) 会员编号: 47000007 李佳 (资产评估师) 会员编号: 47210107 |
|  (可扫描二维码查询备案业务信息) | |

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年03月22日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



华联控股股份有限公司委托的
深圳市景恒泰房地产开发有限公司
拟与相关方签订合作协议所涉及的
御品峦山项目 100%合作开发权益
资产评估报告

鹏信资估报字[2024]第 049 号

评估基准日：2023 年 12 月 31 日

资产评估报告日：2024 年 3 月 22 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHENPENGXINAPPRAISALLIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor14,MiddleBlock,FujingBuilding,29FuzhongRoad,FutianDistrict,Shenzhen,China

电话(Tel): +86755-82406288

直线(Dir): +86755-82403555

http: //www.pengxin.com

传真(Fax): +86755-82420222

邮政编码(Postcode): 518026

Email: px@pengxin.com

目录

第一册、资产评估报告

| | |
|-------------------------------|----|
| 声明 | 1 |
| 资产评估报告摘要..... | 1 |
| 资产评估报告 | 1 |
| 一、委托方概况 | 1 |
| 二、资产占有方的概况 | 1 |
| 三、委托方、资产占有方、合作开发权益之间的关系 | 2 |
| 四、其他资产评估报告使用人 | 2 |
| 五、评估目的 | 2 |
| 六、评估对象和评估范围 | 2 |
| 七、价值类型 | 7 |
| 八、评估基准日 | 7 |
| 九、评估依据 | 7 |
| 十、评估方法 | 9 |
| 十一、评估程序实施过程和情况 | 11 |
| 十二、评估假设 | 12 |
| 十三、评估结论 | 14 |
| 十四、特别事项说明 | 14 |
| 十五、资产评估报告使用限制说明 | 15 |
| 十六、评估报告日 | 15 |
| 资产评估报告附件..... | 17 |
| 报告附件 | |
| 附件一 委托方申报的御品峦山项目 100%合作开发权益 | |
| 附件二 委托方的营业执照 | |
| 附件三 评估对象涉及的主要权属证明资料 | |
| 附件四 委托方的承诺函 | |
| 附件五 签名资产评估师的承诺函 | |
| 附件六 资产评估机构备案文件或者资格证明文件 | |
| 附件七 资产评估机构的营业执照 | |
| 附件八 签字资产评估师的职业资格证书登记卡 | |

第二册、评估说明

- 第一部分、关于评估说明使用范围的声明
- 第二部分、御品峦山项目 100%合作开发权益评估技术说明

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则及职业道德准则编制。

二、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托方和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即本资产评估报告仅供委托方和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

三、本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；本资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

四、本资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、特别事项说明和资产评估报告使用限制说明。

六、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产明细表，与评估对象相关的重要资料等均由委托方及其关联方提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

八、本资产评估报告的签字资产评估师（包括协助其工作的资产评估专业人员）已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

十、未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。

华联控股股份有限公司委托的
深圳市景恒泰房地产开发有限公司
拟与相关方签订合作协议所涉及的
御品峦山项目 100%合作开发权益

资产评估报告摘要

鹏信资估报字[2024]第 049 号

谨提请本报告书阅读者和使用者注意：本摘要内容均摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当全面阅读评估报告正文。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受华联控股股份有限公司（以下简称「华联控股」）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对御品峦山项目 100%合作开发权益于 2023 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估，现将评估报告正文中的主要内容摘要如下：

评估目的：本次评估系对御品峦山项目 100%合作开发权益的市场价值进行评估，为华联控股全资子公司——景恒泰公司拟与以恒裕公司为代表的合作方签订御品峦山项目合作协议提供价值参考依据。

评估对象：御品峦山项目 100%合作开发权益。

评估范围：100%合作开发权益所涉及的御品峦山项目。

价值类型：市场价值。

评估方法：本次御品峦山项目 100%合作开发权益采用假设开发法进行评估。

评估结论：御品峦山项目 100%合作开发权益于评估基准日 2023 年 12 月 31 日的评估结果为：116,970.00 万元人民币（大写：人民币壹拾壹亿陆仟玖佰柒拾万元整）。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日 2023 年 12 月 31 日至 2024 年 12 月 30 日止。

特别事项说明摘要：

1、关于合作开发权益

根据委托方及合作方代表恒裕公司的专项说明：华联控股之全资子公司景恒泰公司拟与合作各方拟定的合作协议中，对御品峦山项目 100%合作开发权益拟按如下约定：1) 在权利方面：御品峦山项目建成后，除商业 2325 平米、停车位外，其他物业的权益由全体项目出资方享有；2) 对应的义务：负担全部的开发支出（含地价）及相关税费。3) 各投资方需按合作比例相应承担开发支出义务及享有前述合作权利。

惟上述合作开发权益所涉及的合作合同各方尚未最终签署确定。本报告成立的前提是：各方签订的合作协议中，关于合作开发的权益约定与前述权益相符。

特提请报告使用者关注。

2、可能存在的不同利益诉求

御品峦山项目历经近 20 年，有多个项目合作方且各方可能存在不同的利益诉求。本次估值 100%的合作开发权益时，无需考虑可能存在的不同合作者利益诉求不一致对 100%合作权益价值的影响。

但在约定涉及景恒泰的合作开发权益时，各方应在拟签订的合作协议中，对景恒泰公司合作开发权益的约定是明确且有保障的，即不会受到不同合作者利益诉求不一致时对景恒泰的合作开发权益价值的影响。

提请报告使用者关注。

3、御品峦山项目适用的增值税率

御品峦山项目动工于 2016 年 4 月 30 日前，按相关税法规定属房地产老项目；而房地产老项目销售时，相关的增值税可选择适用按简易计税方法或一般计税方法。

但鉴于本项目的特殊性，本次估值时审慎按新项目，即按一般计税方法估测其相关增值税的。

提请报告使用者关注。

谨提请本资产评估报告使用人注意：以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



鹏信资估报字[2024]第 049 号

华联控股股份有限公司委托的
深圳市景恒泰房地产开发有限公司
拟与相关方签订合作协议所涉及的
御品峦山项目 100%合作开发权益

资产评估报告

华联控股股份有限公司：

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用假设开发法，按照必要的评估程序，对贵公司之全资子公司景恒泰公司拟与相关方签订合作协议所涉及的御品峦山项目 100%合作开发权益于 2023 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方概况

委托方名称：华联控股股份有限公司（以下简称「华联控股」）

注册地址：深圳市福田区深南中路 2008 号华联大厦 1103—1109 房

法定代表人：龚泽民；注册资本：148,393.4025 万元人民币；

经济性质：股份有限公司；经营期限：50 年（至 2039 年 9 月 11 日）

经营范围：一般经营项目是：投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；在具有合法土地使用权的地块上从事房地产开发、经营；自有物业管理；房地产经纪（不含限制项目）。

二、资产占有方的概况

企业名称：深圳市景恒泰房地产开发有限公司（以下简称[景恒泰]）

注册地址：深圳市福田区华强北街道福强社区深南中路 2008 号华联大厦 16 层

法定代表人：龚泽民；注册资本：3,000 万元人民币

经济性质：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营期限：1998-10-15 至无固定期限

经营范围：物业管理；国内贸易（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）；投资兴办实业（具体项目另行申报）；自有物业租赁；建筑物空调设备、采暖系统、通风设备系统上门安装；电工上门维修；房地产开发；园林绿化工程设计、施工、养护；清洁服务。（企业经营涉及行政许可的，须取得行政许可文件后方可经营）。

三、委托方、资产占有方、合作开发权益之间的关系

本项目委托方是资产占有方的 100%控股股东。

本次评估的御品峦山项目 100%合作开发权益（详见评估对象中的阐述），在法律上登记在[景恒泰]名下，但自 2006 年以来已通过一系列合作协议，御品峦山项目的开发控制权目前实质由以恒裕公司为代表的合作方操盘。

景恒泰公司拟与以恒裕公司为代表的合作方签订御品峦山项目合作开发协议以取得御品峦山项目开发控制权。

四、其他资产评估报告使用人

本评估报告的其他使用者包括：依照相关规定，对评估报告及其所对应经济行为负有审批、核准、备案等职责的上级主管单位及监督管理部门。

五、评估目的

本次评估系对御品峦山项目 100%合作开发权益的市场价值进行评估，为华联控股全资子公司——景恒泰公司拟与以恒裕公司为代表的合作方签订御品峦山项目合作协议提供价值参考依据。

对于将本报告全部或部分作除上述目的以外的其它目的之用的客观性和可行性，本公司未作研究，故对因此而造成的任何后果不负有责任。

六、评估对象和评估范围

本次评估对象与评估范围均为：御品峦山项目 100%合作开发权益，其账面值为 23,531.61 万元。

根据委托方及合作方代表恒裕公司的专项说明：基于华联控股已通过公开竞拍方式取得了景恒泰公司(御品峦山的项目公司)100%股权,同时基于御品峦山项目自 2006 年以来所签订的一系列合作开发协议，本次华联控股方为取得御品峦山的开发控制权，拟与合作各方签订御品峦山项目的合作开发协议。拟定的合作协议，对上述的御品峦山项目 100%合作开发权益拟按如下约定：1) 在权利方面：御品峦山项目建成后除商业 2325 平米、停车位外，其他物业的权益由全体项目出资方享有；2) 对应的义务：负担全部的开发支出（含地价）及相关税费。3) 各投资方需按合作比例相应承担开发支出义务及享有前述合作权利。

本次评估是基于前述御品峦山合作开发权益的约定相应估值的。评估对象与评估范围与委托方的委托事项一致。

本次评估的合作开发权益所涉及的御品峦山项目简要介绍如下：

（一）账面状况

御品峦山项目 100%合作开发权益账面值 23,531.61 万元，账面组成主要包括地价款、开发建造支出、其他间接成本等。账面值的简要情况如下表所示：

| 项目 | 账面值（万元） |
|----------|-----------|
| 土地取得及补偿费 | 10,445.92 |
| 开发建造支出 | 11,845.03 |
| 其他间接成本 | 1,240.67 |
| 合计 | 23,531.61 |

（二）御品峦山项目的权属状况

1、产权状况

①《深圳市宝安区土地使用权出让合同书》及其补充合同

根据委托方提供的深宝地合字（1993）039 号《深圳市宝安区土地使用权出让合同书》（深圳市宝安区国土局与深宝路桥开发总公司（后更名为深圳市深广惠公路开发总公司）于 1993 年 10 月 8 日签订）记载，深宝路桥开发总公司取得 33055 平方米土地，土地用途为行政办公、住宅用地，土地使用年限为 50 年，从 1993 年 10 月 18 日至 2043 年 10 月 18 日止，土地价款为 3,966,600 元。

根据委托方提供的深宝地合字（1993）039 号之补充合同一《深圳市土地使用权出让补充合同书》记载，根据深圳市人民政府国有资产监督管理委员会出具的深国资委函（2009）174 号《关于深圳市泰新利物业管理有限公司有关房产、土地产权变更问题的复函》：同意深广惠公司将位于深圳市宝安区西乡街道办黄田钟屋村创业路与广深公路交界处地段的黄田办公楼、两栋宿舍楼和未建土地变更至乙方名下，甲方根据规划对该部分用地进行调整并核发了 2011-01T-0022 号《建设用地方案图》和深规土许 BA-2012-0044 号《深圳市建设用地规划许可证》。宗地号调整为 A117-0647，土地面积为 21923.7 平方米，土地用途为行政办公、居住用地，土地性质为非商品性，不得进行房地产开发经营，土地年限为 70 年，自 1993 年 10 月 18 日起至 2063 年 10 月 17 日止。土地调整后建筑容积率 ≤ 3.6 ，建筑覆盖率 $\leq 35\%$ 。总建筑面积不超过 78925 平方米，其中住宅 60520 平方米、商业 7025 平方米、办公 6200 平方米、居住区级文化中心 4000 平方米、影剧院 600 平方米、社区健康服务中心 400 平方米、社区物业管理用房 120 平方米、垃圾收集站 60 平方米（含环卫工人休息室 20 平方米）。社区健康服务中心、垃圾收集站由乙方负责建设，建成经验收合格后乙方须无偿移交，产权归政府，社区物业管理用房由乙方负责建设，建成后产权属该物业管理区域全体业

主所有。乙方除履行原出让合同的付款责任外，还需补交地价款 51737804 元。该宗地 2012 年 6 月被依法认定为闲置土地，经协商，乙方向甲方缴纳土地闲置费 10241989 元。扣除原出让合同范围内已进行产权登记、已签订土地使用权出让合同或协议书的用地后，乙方同意根据现行规划，放弃原出让合同剩余的不在本地块用地范围的 5895.23 平方米土地使用权，并同意甲方不作任何补偿。

根据委托方提供的深宝地合字（1993）039 号之补充合同二《深圳市土地使用权出让补充合同书》（甲方：深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局；乙方：深圳市泰新利物业管理有限公司于 2013 年 3 月 27 日签订）记载，乙方须补交地价款 45712282 元，补交地价后该地块土地性质转为商品性质。

根据委托方提供的深宝地合字（1993）039 号之补充合同三《深圳市土地使用权出让补充合同书》（甲方：深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局；乙方：深圳市泰新利物业管理有限公司于 2018 年 8 月 21 日签订）记载，乙方位于西乡街道的行政办公、居住用地（宗地号 A117-0647 号）宗地未按合同约定期限竣工，已构成违约，乙方同意向甲方缴纳土地违约金 2164688 元，地块上建设项目应于 2019 年 8 月 20 日前竣工。

根据委托方提供的深宝地合字（1993）039 号之补充合同四《深圳市土地使用权出让补充合同书》（甲方：深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局；乙方深圳市深物业城市更新有限公司于 2020 年 9 月 15 日签订）记载，土地利用要求调整为总建筑面积 79615 平方米，其中住宅 60520 平方米、商业 7025 平方米、办公 6200 平方米、居住区级文化中心 4000 平方米、影剧院 600 平方米、社区健康服务中心 1000 平方米、社区物业管理用房 120 平米、垃圾收集站 150 平米（含环卫工人休息室 20 平米）。

②《建设用地规划许可证》

根据委托方提供的地字第 440306202000006 号《建设用地规划许可证》（深圳市规划和自然资源局宝安管理局于 2020 年 08 月 24 日核发），批准用地文号为深宝建（1993）第 140 号，用地位置为宝安区西乡街道，用地面积为 21923.84 平方米，土地用途为居住用地、公共管理与服务设施用地，建设规模为 79615 平方米，土地取得方式为协议出让。规定容积率 ≤ 3.65 ，规定建筑面积 79615 平方米，其中住宅 60520 平方米、商业 7025 平方米、办公 6200 平方米、居住区级文化中心 4000 平方米、影剧院 600 平方米、社区健康服务中心 1000 平方米、社区物业管理用房 120 平方米、垃圾收集站 150 平方米（含环卫工人休息室 20 平方米）。机动车泊位数 800 辆。

③ 《建设工程规划许可证》

根据委托方提供的深规土建许字 BA-2014-0042 号《建设工程规划许可证》（2014 年 08 月 22 日核发），用地单位为深圳市泰新利物业管理有限公司，项目名称为御品峦山花园，用地位置为宝安区西乡街道，建筑功能为商住及办公，栋数为 1 栋，层数为 25 层，结构类型为框架，计容建筑面积为 88226 平方米，不计容建筑面积为 32060 平方米，规定建筑面积为 78925 平方米，核增建筑面积 9301 平方米，建筑功能为架空车库、架空绿化及骑楼，停车位地上 220 个，地下 690 个。

④ 《建筑工程施工许可证》

根据委托方提供的 XK20140076 《建筑工程施工许可证》（深圳市宝安区建设局于 2014 年 09 月 19 日核发），工程名称为御品峦山花园地基与基础工程，建设单位为深圳市泰新利物业管理有限公司，工程地质为深圳市宝安区西乡街道，合同开工日期为 2014 年 9 月 20 日，合同竣工日期为 2015 年 4 月 12 日。

⑤ 《不动产权证书》

根据委托方提供的粤（2024）深圳市不动产权第 0039393 号《不动产权证书》，权利人为深圳市景恒泰房地产开发有限公司，共有情况为单独所有，坐落为宝安区西乡街道，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，用途为行政办公、居住用地，面积 21923.7 平方米，使用期限为 70 年，自 1993 年 10 月 18 日起至 2063 年 10 月 17 日止，宗地号为 A117-0647，登记价为人民币 102145936 元。

至评估基准日，项目得地价款已付讫，已取得土地《不动产权证书》，地字第 440306202000006 号《建设用地规划许可证》为景恒泰取得的最新生效的指标文件。本次评估的规划指标中地上面积按该《建设用地规划许可证》指标，架空层等核增面积及地下面积按照深规土建许字 BA-2014-0042 号《建设工程规划许可证》。

2、权益状况

本处所述权益为御品峦山项目的权益（规划指标），而非本次评估的御品峦山项目 100%合作开发权益。二者的差别为：御品峦山项目 100%合作开发权益较项目的权益少了商业 2325 平米、全部地下停车位的权益，其他是一样的。该等合作开发权益是通过各合作方的相关合作协议约定的权益，而规划指标是一个项目的法定权益。

根据《深圳市土地使用权出让补充合同书》及其补充合同、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》等，开发项目经济技术指标如下：

| 项目经济技术指标 | | | |
|-------------|-----------------|------------|----------|
| 地块编号 | | A117-0647 | |
| 一、总规划建设用地面积 | | 21,923.70 | |
| 规划建设用地面积 | | 21,923.70 | |
| 二、规划总建筑面积 | | 120,976.00 | |
| 计入容积率的建筑面积 | | 79,615.00 | |
| 其中 | 住宅 | 60,520.00 | |
| | 办公 | 6,200.00 | |
| | 商业 | 7,025.00 | |
| | 公共配套用房 | 5,870.00 | |
| | 其中 | 文化活动中心 | 4,000.00 |
| | | 影剧院 | 600.00 |
| | | 社区健康服务中心 | 1,000.00 |
| 物业服务用房 | | 120.00 | |
| | 垃圾收集站（含环卫工人休息室） | 150.00 | |
| 不计入容积率的建筑面积 | | 41,361.00 | |
| 其中 | 公共配套设施 | 9,301.00 | |
| | 地下车库及设备用房 | 32,060.00 | |
| | 地下停车位数量 | 800.00 | |
| 三、容积率 | | 3.63 | |
| 四、建筑限高 | | 150.00 | |

备注：（1）不计入容积率的建筑面积摘自《建设工程规划许可证》（深规土建许字 BA-2014-0042 号），其余指标均摘自最新《建设用地规划许可证》（地字第 440306202000006 号）。

（2）根据相关合同，社区健康服务中心、垃圾收集站建成后无偿移交；社区物业管理用房建成后产权属该物业管理区域全体业主所有。

（三）现场勘查情况

御品峦山项目御品峦山项目位于广深公路以东，前进二路以西，汇江一路以南，航城大道以北；项目动工于 2014 年左右，于 2016 年基本完成基础工程后停工至今；据介绍：因未与原总包施工方结算导致可能存在赔付诉求；因近 10 年前的工程设计与现复工方案设计的调整，已施工完成的承台和电梯底坑需全部回填，重新施工，基坑支护局部需要重新调整等。项目具体位置如下：



七、价值类型

（一）本次评估的价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

（二）价值类型的选择说明

选择市场价值的理由如下：

①从评估目的看，本次评估的目的是为委托方拟与相关方重新签订合作协议提供价值参考意见，是一个正常的市场经济行为，按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受；

②从价值类型的选择与评估假设的相关性看，本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；

③从价值类型选择惯例看，当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

八、评估基准日

本项目评估基准日为 2023 年 12 月 31 日。

上述评估基准日与委托方和本公司共同订立的《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

九、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，以及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

委托方与本公司签订的资产评估委托合同。

（二）法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》。
- 2、《中华人民共和国证券法》。

- 3、《中华人民共和国土地管理法》。
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》。
- 5、《中华人民共和国民法典》。
- 6、相关税收法规。
- 7、其他相关法律、法规和规范性文件。

（三）专业规范

- 1、《资产评估准则—基本准则》（财资[2017]43号）。
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）。
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）。
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）。
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）。
- 6、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）。
- 7、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）。
- 8、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。
- 9、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）。
- 10、《房地产估价规范》。
- 11、《城镇土地估价规程》。
- 12、其他相关专业规范文件。

（四）产权依据

- 1、委托方的《营业执照》、工商登记信息等资料。
- 2、《深圳市土地使用权出让合同书》。
- 3、《不动产权证书》复印件。
- 4、《深圳市建设用地规划许可证》复印件。
- 5、《深圳市建设工程规划许可证》复印件。
- 6、《建筑工程施工许可证》复印件。
- 7、委托方及合作方代表提供的关于合作权益的专项说明。
- 8、历史所签订的合作协议及补充协议。
- 9、其他有关产权证明。

（五）取价依据及参考资料

- 1、委估资产申报评估明细表。
- 2、委托方提供的工程预算；
- 3、委托方提供的关于工程预算总造价的专项说明。
- 4、有关价格目录或报价资料。
- 5、评估人员现场勘查及市场调查收集到的其他有关资料。

十、评估方法

根据《资产评估执业准则——不动产》，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

（一）评估方法的适用性分析及选择

1、评估方法介绍

①市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

②收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

③成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

④假设开发法是预计评估对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的评估方法的总称。

2、评估方法适用性分析：

1) 市场法的适用性分析：本次评估对象为合作开发权益，属合同约定的特定权益，市场中几乎不存在同类合作开发权益的交易案例，故不适宜采用市场法对评估对象进行评估。

2) 收益法的适用性分析：评估对象为合作开发权益，市场上极少有这类合作开发权益直接出租获取租金收益的，其不存在租金或客观租金收益，故不适宜直接采用收益法对评估对象进行评估。

③成本法的适用性分析：合作开发权益的价值取决于合作合同所约定的权益，且本项目合作开发权益是与住宅类房地产开发相关的权益，其价值与其花费的成本关系不大，而与开发后的获利相关，故不适宜采用成本法对评估对象进行评估。

④假设开发法的适用性分析：假设开发法适用于评估对象具有开发或再开发潜力，能够正常判断评估对象最佳开发利用方式、能够预测评估对象开发完成的价值。评估对象为正在开发建设的商品物业所对应的权益，有详细的规划指标，具备开发条件，且相关权利与义务能明确界定，故适宜采用假设开发法对评估对象进行评估。

综上，本次最终采用假设开发法作为本项目的评估方法。

（二）假设开发法的介绍

假设开发法是预测待开发项目开发完成后不动产状况所对应的价值，扣减后续开发建设的所有必要支出，并扣减留存收益，得到评估基准日御品峦山项目 100%合作开发权益市场价值的方法。从上述假设开发法的原理可看出，其是从收益途径衡量资产的价值，故其实质为收益法，是收益法的衍生方法。

本次估值时根据前述的合作开发权益相应按假设开发法进行估值，而非是按规划指标中所述的权益估值。合作开发权益是在规划指标规定的权益内进行的分配约定。

其计算公式为：

$$\text{评估值} = \text{开发完成后不动产状况所对应的价值} - \text{尚需支出的（开发成本+财务费用+销售费用+管理费用+销售税金+土地增值税+所得税）} - \text{留存收益}$$

上式中：开发完成后不动产状况所对应的价值系评估人员分析对比同类项目同类用途之不动产的目前销售价格并结合趋势法，对开发完成后不动产状况所对应的各物业类型的销售价进行预测取值。

尚需支出的开发成本=（工程造价总预算（不含装修及利息）-财务账面上已相应投入的造价金额）+装修支出+尚需支出的地价、拆迁补偿及契税等。

尚需支出的财务费用：后续开发建设过程中借贷资金应支付的利息。

尚需支出的销售费用：尚需的销售代理与广告等费用支出。

尚需支出的管理费用：指正常续建工期内为组织和管理项目开发经营而发生的各种支出。

销售税金：包括增值税、城市建设维护税、教育费附加、印花税等。

土地增值税及所得税按税法的相关规定计算。

留存收益：投资者基于全投资资本口径，其投资资本在所余投资回收期内所应取得的投资回报金额。因前述支出了考虑了财务费用，故在留存收益的预测取值中相应考虑了抵税后的利息支出。

十、评估程序实施过程和情况

（一）明确资产评估业务基本事项

通过向委托方了解总体方案，明确委托方和其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

（二）订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托方订立资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划报经本公司相关人员审核批准。

（四）现场调查

根据批准的评估计划，评估人员进行现场调查工作，主要包括获取委估资产申报评估明细表；识别申报评估的相关资产；抽查验证申报评估的相关资产的会计凭证以及相关权属证明材料；调查了解评估范围内实物资产的存放、运行、维护、保养状况等；调查了解影响的宏观、区域经济因素所在行业现状与发展前景等。

（五）收集整理评估资料

在现场调查的基础上，根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括所涉及资产组的财务资料、资产权属证明材料、行业信息、相关市场数据等。

（六）评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的评估方法，对评估对象的市场价值进行评定估算，在此基础上形成评估结论。

（七）编制出具评估报告

项目负责人(本报告的签字资产评估师)在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托方。

（八）整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

十一、评估假设

本资产评估报告所载评估结论的成立，依赖于以下评估假设，包括评估基准假设和评估条件假设：

（一）评估基准假设

1、交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

2、公开市场基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场：（1）市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的，所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；（2）市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的，所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；（3）市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的；（4）市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的；（5）市场中所有买者和所有卖者均充分知情，都能够获得相同且足够的交易信息；（6）市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3、持续经营/继续使用基准假设

该假设设定被评估资产可按原规划指标及规划方案继续正常开发建设。

（二）评估条件假设

1、评估外部条件假设

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；假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化；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。

2、对委托方和/或相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托方和/或相关当事人所提供的评估所必需资料（包括但不限于资产评估明细表申报评估信息、与评估对象及其对应评估范围所涵盖的资产负债或被评估企业有关的经营数据和信息、相关财务报告和资料及其他重要资料等）是真实的、完整的、合法的和有效的。

3、对从与委托方和相关当事人以外的其他方面所获取的资料的假设

假设本次评估从与委托方和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑，或市场交易行情，或市场运行状况，或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等，我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

4、有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外，评估对象所涉及资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象及所有被评估资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

5、除在本资产评估报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：

①所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏在地下的地基和管网均被认为是正常的；

②所有资产的内部结构、性能、品质、功能等均被假设是正常的；

③所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查，这种调查工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

6、本项目的特定假设

(1) 本项目所指合作开发权益：是基于委托方与相关方的专项说明。该合作权益为：a) 在权利方面：御品峦山项目建成后除商业 2325 平米、停车位外，其他物业的权益由全体项目出资方享有；b) 对应的义务：负担全部的开发支出（含地价）及相关税费。c) 各投资方需按合作比例相应承担开发支出义务及享有前述合作权利。

惟上述合作开发权益所涉及的合作合同各方尚未最终签署确定。本报告成立的前提是：各方重新签订的合作协议中，关于合作开发的权益约定与前述权益相符。

(2) 可能存在的不同合作者利益诉求不一致对 100%合作权益价值的无影响；在拟重新签订的合作协议中，景恒泰公司的合作开发权益是明确且有保障的，即不会受到不同合作者利益诉求不一致时对景恒泰的合作开发权益价值的影响。

十二、评估结论

御品峦山项目 100%合作开发权益于评估基准日 2023 年 12 月 31 日的评估结果为：116,970.00 万元人民币（大写：人民币壹拾壹亿陆仟玖佰柒拾万元整）。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 12 月 31 日至 2024 年 12 月 30 日止。

十三、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。特提请本资产评估报告使用人关注该等事项对经济行为的影响。

1、关于合作开发权益

根据委托方及合作方代表恒裕公司的专项说明：华联控股之全资子公司景恒泰公司拟与合作各方拟定的合作协议中，对御品峦山项目 100%合作开发权益拟按如下约定：1) 在权利方面：御品峦山项目建成后，除商业 2325 平米、停车位外，其他物业的权益由全体项目出资方享有；2) 对应的义务：负担全部的开发支出（含地价）及相关税费。3) 各投资方需按合作比例相应承担开发支出义务及享有前述合作权利。

惟上述合作开发权益所涉及的合作合同各方尚未最终签署确定。本报告成立的前提是：各方签订的合作协议中，关于合作开发的权益约定与前述权益相符。

特提请报告使用者关注。

2、可能存在的不同利益诉求

御品峦山项目历经近 20 年，有多个项目合作方且各方可能存在不同的利益诉求。本次估值 100%的合作开发权益时，无需考虑可能存在的不同合作者利益诉求不一致对 100%合作权益价值的影响。

但在约定涉及景恒泰的合作开发权益时，各方应在拟签订的合作协议中，对景恒泰公司合作开发权益的约定是明确且有保障的，即不会受到不同合作者利益诉求不一致时对景恒泰的合作开发权益价值的影响。提请报告使用者关注。

3、御品峦山项目适用的增值税率

御品峦山项目动工于 2016 年 4 月 30 日前，按相关税法规定属房地产老项目；而房地产老项目销售时，相关的增值税可选择适用按简易计税方法或一般计税方法。

但鉴于本项目的特殊性，本次估值时审慎按新项目，即按一般计税方法估测其相关增值税的。提请报告使用者关注。

十四、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告的使用范围

1、本资产评估报告使用人的范围限制：本资产评估报告仅供委托方和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2、本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制：本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的评估目的使用本资产评估报告，即本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为，除此之外，其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3、本资产评估报告所载评估结论的使用有效期限限制：本资产评估报告所载评估结论的使用有效期自评估基准日起不超过一年。

4、本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

（二）超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及签字资产评估师不承担责任。

（三）本资产评估报告的其他使用限制说明

1、本资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

2、本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。

3、本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

十五、评估报告日

本公司资产评估师王鸣志、李佳于 2024 年 3 月 22 日（系本资产评估报告日）形成最终专业意见，并签署本资产评估报告。

本资产评估报告所附若干附件，系本资产评估报告的组成部分。

（以下无正文）

(本页无正文，为资产评估报告签署页)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



二〇二四年三月二十二日

资产评估师:



资产评估师:





资产评估报告附件

- 附件一 委托方申报的御品峦山项目 100%合作开发权益
- 附件二 委托方的营业执照
- 附件三 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 附件四 委托方的承诺函
- 附件五 签名资产评估师的承诺函
- 附件六 资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 附件七 资产评估机构的营业执照
- 附件八 签字资产评估师的职业资格证书登记卡

附件一 委托方申报的御品峦山项目 100%合作开发权益

2-2

委托方申报的御品峦山项目 100%合作开发权益

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司：

本次评估与评估范围均为：御品峦山项目 100%合作开发权益，账面值为 23,531.61

万元，其账面值简要情况如下表所示：

| 项目 | 账面值（万元） |
|----------|-----------|
| 土地取得及补偿费 | 10,445.92 |
| 开发建造支出 | 11,845.03 |
| 其他间接成本 | 1,240.67 |
| 合计 | 23,531.61 |

特此说明！



附件二 委托方的营业执照

2-3



营业执照

统一社会信用代码
91440300192471500W



成立日期 1989年09月11日

住所 深圳市福田区深南中路2008号华联大厦
1103-1109房



登记机关
2023年11月07日

名称 华联控股股份有限公司

类型 上市公司

法定代表人 黄泽民

1. 本执照的经营范围以章程、经营范围内经营项目、营业执照记载的事项为准。取得许可或批准文件后方可开展经营活动。

2. 商事主体应当按照规定报送年度报告。逾期不报的，将被列入经营异常名录，情节严重的，将被列入严重违法失信企业名单。

3. 商事主体应当依法纳税。逾期不缴的，将被列入税收违法失信企业名单。

4. 商事主体应当依法履行社会责任。违反规定的，将被列入严重违法失信企业名单。

国家市场监督管理总局监制

国家市场监督管理总局

附件三 评估对象涉及的主要权属证明资料

2-5-2

粤 (2024) 深圳市 不动产权第 0039393 号

附 记

| | |
|--------|--|
| 权利人 | 深圳市鹏信泰房地产开发有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 宝安区西乡街道 |
| 不动产单元号 | 440305006002GB00414E000000000 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用途 | 行政办公、居住用地 |
| 面积 | 21923.7平方米 |
| 使用期限 | 70年, 从1993年10月16日至2063年10月17日止 |
| 权利其他状况 | 1. 宗地号: A117-0647, 宗地面积: 21923.7平方米 2. 登记价: 人民币102145836元 3. 权利人: 深圳市鹏信泰房地产开发有限公司 (9144030766457057X) |

变更登记、原登记权: 1、本宗地权属来源为划拨, 土地用途为行政办公、居住用地, 土地性质为商品性质, 用地价款为人民币102145836元; 2、本宗地内的社区健康服务中心, 土地使用权由权利人负责建设, 建成后验收合格后将无偿移交, 产权归政府; 3、本宗地内的社区物业管理用房由权利人负责建设, 建成后产权归该物业管理区域全体业主所有, 在何单位和个人不得擅自改变其用途; 4、本宗地其他方面的权利和责任按照宗地台字(1993)059号《深圳市宝安区土地使用出让合同书》及其补充合同一、二、三、号和深宝地协字(83039)号《协议书》执行。
说明: 本不动产上的其他权利事项, 以不动产登记簿记载为准。

附件四 委托方的承诺函

2-4

资产评估委托方承诺函

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司：

因 拟与相关方签订合作协议 事宜，我公司委托你公司对御品峦山项目 100%合作开发权益的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地 进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定；
- 2、严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告；
- 3、不干预评估工作；
- 4、所提供的资料真实、准确、完整，保证所提供的材料对有关重大事项揭示充分。

委托方：华联控股股份有限公司



法定代表人或被授权人：

2024年3月

附件五 签字资产评估师的承诺函

资产评估师承诺函

华联控股股份有限公司：

受贵公司委托，本公司对华联控股股份有限公司及其全资子公司景恒泰公司拟与相关方签订合作协议事宜所涉及的御品峦山项目 100%合作开发权益，以二〇二三年十二月三十一日为基准日进行了认真的评定估算，并形成了资产评估报告书。在资产评估报告书载明的评估目的及价值定义、评估假设条件下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的职业资格。
- 2、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、评估结论合理。
- 7、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：

正式执业会员
资产评估师

王鸣志

47000007

资产评估师：

正式执业会员
资产评估师

李佳

47210107

二〇二四年三月二十二日



附件六 资产评估机构备案文件或者资格证明文件

深圳市财政委员会文件

深财会〔2017〕41号

深圳市财政委员会关于深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司登记备案公告

(深财资备案[2017]003)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司法定代表人为聂竹青。

- 1 -

三、深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

四、深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司原资产评估资格证书（证书编号：47020050，序列号：00011780，发证时间1998年12月21日）已由我委收回。

特此公告。

深圳市财政委员会

2017年10月27日

信息公开选项：主动公开

抄送：市评协。

深圳市财政委员会秘书处

2017年10月31日印发

附件七 资产评估机构的营业执照



营 业 执 照 (副本)

统一社会信用代码 914403007084267362

| | |
|---------|-------------------------------|
| 名 称 | 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司 |
| 主 体 类 型 | 有限责任公司 |
| 住 所 | 深圳市福田区梅林路与福中路交汇处玫瑰丽晶大厦3楼3101室 |
| 法定 代表 人 | 聂竹青 |
| 成 立 日 期 | 1998年07月06日 |

重要提示

1. 商事主体的经营范围由登记机关根据《经营范围登记管理规定》进行登记，经营范围登记不是行政许可，市场主体从事任何法律法规规定须经许可审批的经营活动均应取得相关行政许可。
2. 商事主体应当在经营范围所申经营范围从事经营活动，经营范围涉及许可经营项目的，必须取得相应行政许可后方可经营。
3. 商事主体应当在每年1月1日至6月30日期间向登记机关报送上一年度的年度报告，商事主体应当在年度报告公示系统公示年度报告。




登记机关 




2016 年 05 月 27 日

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

附件八 签字资产评估师的职业资格证书登记卡



资产评估师职业资格证书
登记卡
(评估机构人员)

| | |
|---------------------------|---|
| 姓名：王鸣志 |  |
| 性别：男 | |
| 登记编号：47000007 | |
| 单位名称：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司 |  |
| 初次执业登记日期：2003-06-11 | |
| 年检信息：通过（2023-05-06） | |
| 所在行业组织：中国资产评估协会 | （扫描二维码，查询评估师信息） |
| 本人签名： |  打印日期：2023-05-09 |
| 本人印鉴： | |

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.ces.org.cn>



**资产评估师职业资格证书
登记卡**
(评估机构人员)

| | |
|-------------------------------|---|
| 姓名：李佳 |  |
| 性别：女 | |
| 登记编号：47210107 | |
| 单位名称：深圳市鹏信资产评估土地 房地产估价有限公司 | |
| 初次执业登记日期：2021-07-14 |  |
| 年检信息：通过 (2023-05-06) | |
| 所在行业组织：中国资产评估协会 | |
| 本人签名： |  打印日期：2023-05-09 |
| 本人印鉴： | |

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.ces.org.cn>

华联控股股份有限公司委托的
深圳市景恒泰房地产开发有限公司
拟与相关方签订合作协议所涉及的
御品峦山项目 100%合作开发权益
评估说明



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHENPENGXINAPPRAISALLIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor14,MiddleBlock,FujingBuilding,29FuzhongRoad,FutianDistrict,Shenzhen,China

电话(Tel):+86755-82406288

传真(Fax):+86755-82420222

直线(Dir):+86755-82403555

邮政编码(Postcode):518026

<http://www.pengxin.com>

Email:px@pengxin.com



相关目录

| | 内容页次 |
|----------------------------------|------|
| 第一部分、关于评估说明使用范围的声明..... | 3 |
| 第二部分、御品峦山项目 100%合作开发权益的评估说明..... | 4 |
| 一、御品峦山项目 100%合作开发权益概述..... | 5 |
| 二、账面状况..... | 5 |
| 三、御品峦山项目的权属状况..... | 5 |
| 四、现场勘查情况..... | 9 |
| 五、市场背景分析..... | 10 |
| 六、评估方法..... | 18 |
| 七、御品峦山项目 100%开发权益的评估过程..... | 19 |
| 八、御品峦山 100%合作开发权益的评估结果..... | 30 |

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、行政法规规定外，本评估说明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。

本评估说明包括《评估说明使用范围声明》和签字资产评估师编写的《资产评估说明》共二部分内容。

第二部分、御品峦山项目100%合作开发权益的评估说明

一、御品峦山项目100%合作开发权益概述

根据委托方及合作方代表恒裕公司的专项说明：

1、基于华联控股已通过公开竞拍方式取得了景恒泰公司（御品峦山的项目公司）100%股权，同时基于御品峦山项目自 2006 年以来所签订的一系列合作开发协议，本次华联控股方为取得御品峦山的开发控制权，拟与合作各方签订御品峦山项目的合作开发协议。

2、拟定的合作协议，对上述的御品峦山项目 100%合作开发权益拟按如下约定：1) 在权利方面：御品峦山项目建成后除商业 2325 平米、停车位外，其他物业的权益由全体项目出资方享有；2) 对应的义务：负担全部的开发支出（含地价）及相关税费。3) 各投资方需按合作比例相应承担开发支出义务及享有前述合作权利。

本次评估是基于前述御品峦山合作开发权益的约定相应估值的。

二、账面状况

御品峦山项目 100%合作开发权益账面值 23,531.61 万元，账面组成主要包括地价款、开发建造支出、其他间接成本等。账面值的简要情况如下表所示：

| 项目 | 账面值（万元） |
|----------|-----------|
| 土地取得及补偿费 | 10,445.92 |
| 开发建造支出 | 11,845.03 |
| 其他间接成本 | 1,240.67 |
| 合计 | 23,531.61 |

三、御品峦山项目的权属状况

1、产权状况

①《深圳市宝安区土地使用权出让合同书》及其补充合同

根据委托方提供的深宝地合字（1993）039 号《深圳市宝安区土地使用权出让合同书》（深圳市宝安区国土局与深宝路桥开发总公司（后更名为深圳市深广惠公路开发总公司）于 1993 年 10 月 8 日签订）记载，深宝路桥开发总公司取得 33055 平方米土地，土地用途为行政办公、住宅用地，土地使用年限为 50 年，从 1993 年 10 月 18 日至 2043 年 10 月 18 日止，土地价款为 3,966,600 元。

根据委托方提供的深宝地合字（1993）039 号之补充合同一《深圳市土地使用权出让补充合同书》记载，根据深圳市人民政府国有资产监督管理委员会出具的深国资委函（2009）174 号《关于深圳市泰新利物业管理有限公司有关房产、土地产权变更问题的复函》：同意深广惠公司将位于深圳市宝安区西乡街道办黄田钟屋村创业路与广深公路交界处地段的黄田办公楼、两栋宿舍楼和未建土地变更至乙方名下，甲方根据规划对该部分用地进行调整并核发了 2011-01T-0022 号《建设用地方案图》和深规土许 BA-2012-0044 号《深圳市建设用地规划许可证》。宗地号调整为 A117-0647，土地面积为 21923.7 平方米，土地用途为行政办公、居住用地，土地性质为非商品性，不得进行房地产开发经营，土地年限为 70 年，自 1993 年 10 月 18 日起至 2063 年 10 月 17 日止。土地调整后建筑容积率 ≤ 3.6 ，建筑覆盖率 $\leq 35\%$ 。总建筑面积不超过 78925 平方米，其中住宅 60520 平方米、商业 7025 平方米、办公 6200 平方米、居住区级文化中心 4000 平方米、影剧院 600 平方米、社区健康服务中心 400 平方米、社区物业管理用房 120 平方米、垃圾收集站 60 平方米（含环卫工人休息室 20 平方米）。社区健康服务中心、垃圾收集站由乙方负责建设，建成经验收合格后乙方须无偿移交，产权归政府，社区物业管理用房由乙方负责建设，建成后产权属该物业管理区域全体业主所有。乙方除履行原出让合同的付款责任外，还需补交地价款 51737804 元。该宗地 2012 年 6 月被依法认定为闲置土地，经协商，乙方向甲方缴纳土地闲置费 10241989 元。扣除原出让合同范围内已进行产权登记、已签订土地使用权出让合同或协议书的用地后，乙方同意根据现行规划，放弃原出让合同剩余的不在本地块用地范围的 5895.23 平方米土地使用权，并同意甲方不作任何补偿。

根据委托方提供的深宝地合字（1993）039 号之补充合同二《深圳市土地使用权出让补充合同书》（甲方：深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局；乙方：深圳市泰新利物业管理有限公司于 2013 年 3 月 27 日签订）记载，乙方须补交地价款 45712282 元，补交地价后该地块土地性质转为商品性质。

根据委托方提供的深宝地合字（1993）039 号之补充合同三《深圳市土地使用权出让补充合同书》（甲方：深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局；乙方：深圳市泰新利物业管理有限公司于 2018 年 8 月 21 日签订）记载，乙方位于西乡街道的行政办公、居住用地（宗地号 A117-0647 号）宗地未按合同约定期限竣工，已构成违约，乙方同意向甲方缴纳土地违约金 2164688 元，地块上建设项目应于 2019 年 8 月 20 日前竣工。

根据委托方提供的深宝地合字（1993）039号之补充合同四《深圳市土地使用权出让补充合同书》（甲方：深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局；乙方深圳市深物业城市更新有限公司于2020年9月15日签订）记载，土地利用要求调整为总建筑面积79615平方米，其中住宅60520平方米、商业7025平方米、办公6200平方米、居住区级文化中心4000平方米、影剧院600平方米、社区健康服务中心1000平方米、社区物业管理用房120平方米、垃圾收集站150平方米（含环卫工人休息室20平方米）。

②《建设用地规划许可证》

根据委托方提供的地字第440306202000006号《建设用地规划许可证》（深圳市规划和自然资源局宝安管理局于2020年08月24日核发），用地单位为深圳市深物业城市更新有限公司（已更名为“深圳市景恒泰房地产开发有限公司”，即「景恒泰」），项目名称为御品峦山花园，批准用地机关为深圳市宝安区建设（国土）局，批准用地文号为深宝建（1993）第140号，用地位置为宝安区西乡街道，用地面积为21923.84平方米，土地用途为居住用地、公共管理与服务设施用地，建设规模为79615平方米，土地取得方式为协议出让。规定容积率 ≤ 3.65 ，规定建筑面积79615平方米，其中住宅60520平方米、商业7025平方米、办公6200平方米、居住区级文化中心4000平方米、影剧院600平方米、社区健康服务中心1000平方米、社区物业管理用房120平方米、垃圾收集站150平方米（含环卫工人休息室20平方米）。机动车泊位数800辆。

③《建设工程规划许可证》

根据委托方提供的深规土建许字BA-2014-0042号《建设工程规划许可证》（2014年08月22日核发），用地单位为深圳市泰新利物业管理有限公司，项目名称为御品峦山花园，用地位置为宝安区西乡街道，建筑功能为商住及办公，栋数为1栋，层数为25层，结构类型为框架，计容建筑面积为88226平方米，不计容建筑面积为32060平方米，规定建筑面积为78925平方米，核增建筑面积9301平方米，建筑功能为架空车库、架空绿化及骑楼，停车位地上220个，地下690个。

④《建筑工程施工许可证》

根据委托方提供的XK20140076《建筑工程施工许可证》（深圳市宝安区建设局于2014年09月19日核发），工程名称为御品峦山花园地基与基础工程，建设单位为深圳市泰新利物业管理有限公司，工程地质为深圳市宝安区西乡街道，合同开工日期为2014年9月20日，合同竣工日期为2015年4月12日。

⑤ 《不动产权证书》

根据委托方提供的粤（2024）深圳市不动产权第 0039393 号《不动产权证书》，权利人为深圳市景恒泰房地产开发有限公司，共有情况为单独所有，坐落为宝安区西乡街道，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，用途为行政办公、居住用地，面积 21923.7 平方米，使用期限为 70 年，自 1993 年 10 月 18 日起至 2063 年 10 月 17 日止，宗地号为 A117-0647，登记价为人民币 102145936 元。

至评估基准日，项目得地价款已付讫，已取得土地《不动产权证书》，地字第 440306202000006 号《建设用地规划许可证》为景恒泰取得的最新生效的指标文件。本次评估的规划指标中地上面积按该《建设用地规划许可证》指标，架空层等核增面积及地下面积按照深规土建许字 BA-2014-0042 号《建设工程规划许可证》。

2、权益状况

本处所述权益为御品峦山项目的权益（规划指标），而非本次评估的御品峦山项目 100%合作开发权益。二者的差别为：御品峦山项目 100%合作开发权益较项目的权益少了商业 2325 平米、全部地下停车位的权益，其他是一样的。

根据《深圳市土地使用权出让补充合同书》及其补充合同、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》等，开发项目经济技术指标如下：

| 项目经济技术指标 | | | |
|-------------|-----------------|------------|----------|
| 地块编号 | | A117-0647 | |
| 一、总规划建设用地面积 | | 21,923.70 | |
| 规划建设用地面积 | | 21,923.70 | |
| 二、规划总建筑面积 | | 120,976.00 | |
| 计入容积率的建筑面积 | | 79,615.00 | |
| 其中 | 住宅 | 60,520.00 | |
| | 办公 | 6,200.00 | |
| | 商业 | 7,025.00 | |
| | 公共配套用房 | 5,870.00 | |
| | 其中 | 文化活动中心 | 4,000.00 |
| | | 影剧院 | 600.00 |
| | | 社区健康服务中心 | 1,000.00 |
| | | 物业服务用房 | 120.00 |
| | 垃圾收集站（含环卫工人休息室） | 150.00 | |
| 不计入容积率的建筑面积 | | 41,361.00 | |
| 其中 | 公共配套设施 | 9,301.00 | |
| | 地下车库及设备用房 | 32,060.00 | |
| | 地下停车位数量 | 800.00 | |
| 三、容积率 | | 3.63 | |
| 四、建筑限高 | | 150.00 | |

备注：

(1) 以上规划指标中，规划建设用地面积摘自《不动产权证书》（粤（2024）深圳市不动产权第 0039393 号），不计入容积率的建筑面积摘自《建设工程规划许可证》（深规土建许字 BA-2014-0042 号），其余指标均摘自《建设用地规划许可证》（地字第 440306202000006 号）。

(2) 根据相关合同，社区健康服务中心、垃圾收集站由乙方负责建设，建成经验收合格后乙方须无偿移交，产权归政府，社区物业管理用房由乙方负责建设，建成后产权属该物业管理区域全体业主所有。

(3) 于上表规划指标中，本次所估值的御品峦山项目 100%权益不含商业 2325 平方米以及地下停车位的权益。

四、现场勘查情况

御品峦山项目位于广深公路以东，前进二路以西，汇江一路以南，航城大道以北。具体位置如下：



项目动工于 2014 年左右，于 2016 年基本完成基础工程后停工至今；在历经的 7 年多停工期间，有对基坑安全进行维护，如基坑加固、场地看护、日常基坑监测、日常巡查维护等；据介绍：因未与原总包施工方结算导致可能存在的赔付诉求和重复施工的耗损等；因近 10 年前的工程设计与现复工方案设计的调整，已施工完成的承台和电梯底坑需全部回填、重新施工，基坑支护局部需要重新调整等。

五、市场背景分析

1、城市状况

(1) 地理位置

深圳市是中国南部海滨城市，毗邻香港。位于北回归线以南，东经 113° 43' 至 114° 38'，北纬 22° 24' 至 22° 52' 之间。地处广东省南部，珠江口东岸，东临大亚湾和大鹏湾；西濒珠江口和伶仃洋；南边深圳河与香港相连，北部与东莞、惠州两城市接壤。深圳市比邻国际自由港香港，处于大珠江三角洲的咽喉要地，是货物和人员进出华南地区的重要陆海空关口，具备中国大陆其他城市无法比拟的区位优势。

得天独厚的区位优势使深圳成为了连接香港和中国内地的纽带和桥梁，在中国的制度创新、扩大开放等方面肩负着试验和示范的重要使命，在中国高新技术产业、金融服务、外贸出口、海洋运输、创意文化等多方面占有重要地位。

(2) 自然环境

深圳属亚热带海洋性气候。常年主导风向为东南偏东风，平均每年受热带气旋（台风）影响 4 至 5 次。

深圳依山临海，有大小河流 160 余条，分属东江、海湾和珠江口水系，但集雨面积和流量不大。流域面积大于 100 平方公里的河流有深圳河、茅洲河、龙岗河、观澜河和坪山河等 5 条。

(3) 行政区划及人口

深圳是中国广东省省辖市，国家副省级计划单列市。深圳下辖 9 个行政区和 1 个新区：福田区、罗湖区、盐田区、南山区、宝安区、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区。自 2010 年 7 月 1 日起，深圳经济特区范围延伸到全市。深圳市 2022 年年末常住人口 1766.18 万人。其中，常住户籍人口 583.47 万人，占常住人口比重 33.0%；常住非户籍人口 1182.71 万人，占比重 67.0%。

(4) 社会经济状况

2023 年深圳市地区生产总值为 34606.40 亿元，同比增长 6.0%。其中，第一产业增加值为 24.71 亿元，同比增长 2.6%；第二产业增加值为 13015.32 亿元，同比增长 6.5%；第三产业增加值为 21566.38 亿元，同比增长 5.6%。

总的来看，2023 年深圳市经济持续回升向好，高质量发展扎实推进。

2、房地产市场状况

(1) 房地产相关政策

①国家房地产市场政策

2021 年以来，中央继续坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调，强化落实城市主体责任，实现稳地价、稳房价、稳预期的长期调控目标，促进房地产市场平稳健康发展。银保监会、央行等部门密集表态须加强房地产金融风险防范，要求保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，继续“因城施策”，落实好房地产长效管理机制，促进市场平稳运行。“三道红线”融资管控作为供给侧改革的重要方向，开启长效机制全新时代。

2023 年 8 月下旬，住房和城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局联合印发《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》，推动落实购买首套房贷款“认房不用认贷”政策措施。

2023 年 9 月份，核心城市迎来双限解禁潮，南京、合肥、济南、青岛等 12 个二线城市全面取消限购政策。此外，福州、合肥等 8 城全面解除限售。

2023 年 8 月 31 日晚，中国人民银行、国家金融监督管理总局优化了差异化住房信贷政策，首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行，二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率加 20 个基点。对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一为不低于 20%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一为不低于 30%。

2023 年 8 月 25 日，国务院审议通过一项重要的指导意见——《关于规划建设保障性住房的指导意见》（14 号文），旨在加大保障性住房的建设和供给，重点是建设配售型保障性住房。

②国家近期财税政策

2023 年 9 月 14 日，为巩固经济回升向好基础，保持流动性合理充裕，中国人民银行决定于 2023 年 9 月 15 日下调金融机构存款准备金率 0.25 个百分点（不含已执行 5% 存款准备金率的金融机构）。本次下调后，金融机构加权平均存款准备金率约为 7.4%。

中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2023 年 12 月 20 日贷款市场报价利率（LPR）为：1 年期 LPR 为 3.45%，5 年期以上 LPR 为 4.2%。以上 LPR 在下次发布 LPR 之前有效。

②深圳近期房地产市场政策

2023年08月30日，深圳市住房和建设局根据住房城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局联合印发的《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》（建房（2023）52号）精神，经市政府同意，宣布居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在我市名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策，自2023年8月31日起施行。

存款准备金率下调。2023年9月14日，为巩固经济回升向好基础，保持流动性合理充裕，中国人民银行决定于2023年9月15日下调金融机构存款准备金率0.25个百分点（不含已执行5%存款准备金率的金融机构）。本次下调后，金融机构加权平均存款准备金率约为7.4%。

深圳宣布“认房不认贷”。2023年08月30日，深圳市住房和建设局根据住房城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局联合印发的《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》（建房（2023）52号）精神，经市政府同意，宣布居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在我市名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策，自2023年8月31日起施行。

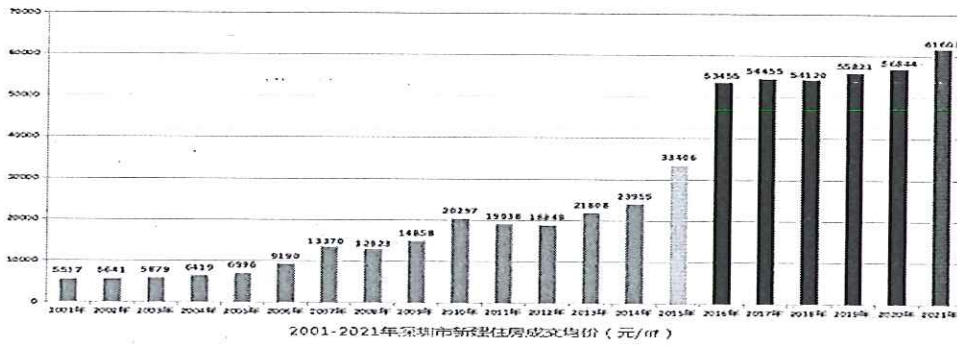
(2) 深圳市房地产市场

A、深圳房地产二十一年走势轨迹一览

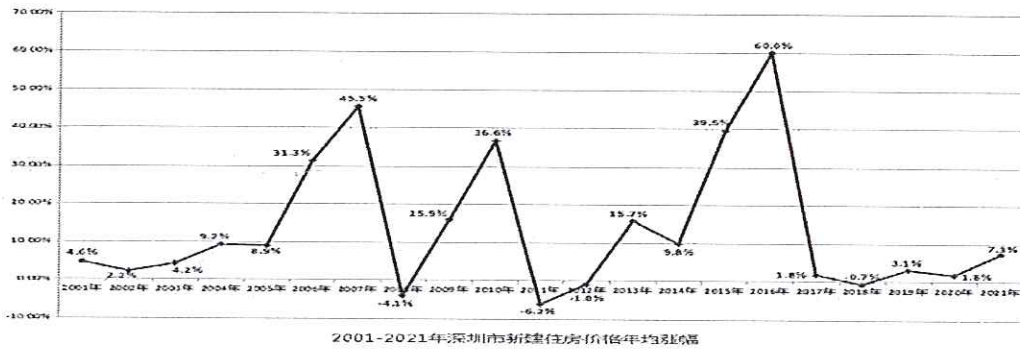
2001-2021年深圳市商品住房成交情况

| 时间 | 新房销售面积 (万平方米) | 新房销售均价 (元/m ²) | 新房均价涨幅 (%) | 新房销售金额 (亿元) |
|-------|------------------|-------------------------------|---------------|----------------|
| 2001年 | 593 | 5517 | 4.6% | 327 |
| 2002年 | 724 | 5641 | 2.2% | 408 |
| 2003年 | 811 | 5879 | 4.2% | 477 |
| 2004年 | 802 | 6419 | 9.2% | 515 |
| 2005年 | 901 | 6996 | 8.9% | 630 |
| 2006年 | 704 | 9190 | 31.3% | 647 |
| 2007年 | 500 | 13370 | 45.5% | 668 |
| 2008年 | 413 | 12823 | -4.1% | 530 |
| 2009年 | 717 | 14858 | 15.9% | 1065 |
| 2010年 | 413 | 20297 | 36.6% | 839 |
| 2011年 | 469 | 19038 | -6.2% | 893 |
| 2012年 | 498 | 18848 | -1.0% | 920 |
| 2013年 | 527 | 21808 | 15.7% | 1149 |
| 2014年 | 474 | 23955 | 9.8% | 1137 |
| 2015年 | 747 | 33406 | 39.5% | 2498 |
| 2016年 | 660 | 53455 | 60.0% | 3528 |
| 2017年 | 520 | 54455 | 1.8% | 2836 |
| 2018年 | 572 | 54120 | -0.7% | 3101 |
| 2019年 | 658 | 55821 | 3.1% | 3675 |
| 2020年 | 772 | 56844 | 1.8% | 4391 |
| 2021年 | 643 | 61013 | 7.3% | 3923 |

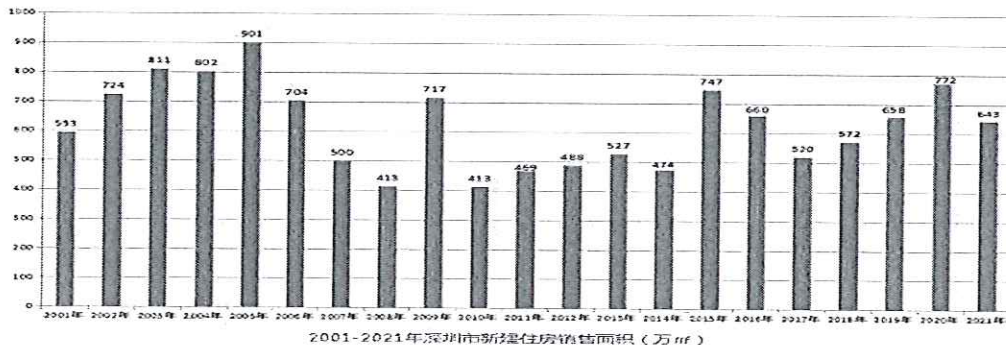
数据来源：2001-2021年《深圳市统计年鉴》，《2001-2021年深圳市国民经济和社会发展统计公报》，CREIS中指数据，世联、中原深圳房地产分析报告。



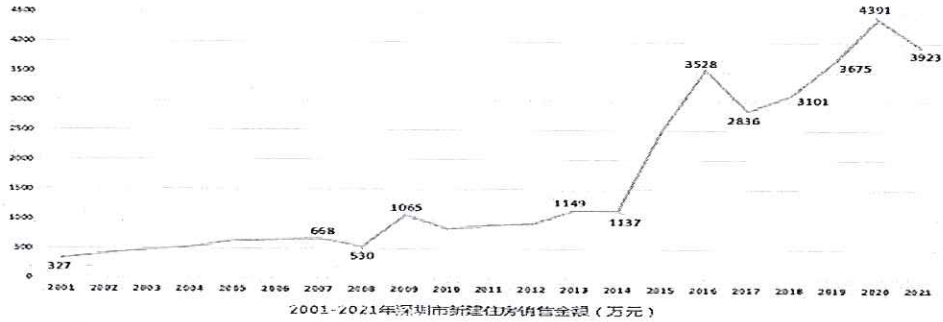
从上述图表可以看出，从 2001-2014 年，深圳房价上涨还比较温和，累积涨幅与深圳 GDP 和人均收入的增长率是比较相称的。2015-2016 年是深圳房地产惊天大变局时期，2015 年房价上涨约 40%，单价上涨近 1 万元/m²；2016 年单价再次上涨 2 万元/m²；2014-2016 年，深圳两年住房单价累计上涨超过 3 万元。深圳 2015 年的房价上涨也是全国城市房价历史性大涨的导火索。2016-2020 年，深圳房价进入高位平台，涨跌幅较小。2021 年，深圳房价再创新高并突破 6 万元整数关口。



房价年均涨幅虽然不与房价绝对高低划等号，却深刻揭示了房价涨幅的历史规律，对未来的房价走势有借鉴意义。深圳二十一年房价年涨幅可分成三个阶段，2001-2005 年和 2017-2021 年前后十年，深圳房价波动不大，年均涨幅在正常范围内。2006-2016 年是深圳房价涨幅最离谱时期，涨幅曲线上窜下跳，总体上是大涨小跌。对投资者而言，踩中时点，短期即可获得超额回报。而对刚需客，稍微的徘徊犹豫，都有可能被挤下购房班车。最近五年深圳房价的波澜不惊，涨幅微小。



深圳基本是个全域都市化的城市，由于土地资源紧张，没有粗放扩张的空间，深圳楼市以集约发育为主。二十一年来，新房销售面积都在大箱体内波动。未来，深圳楼市和上海、北京一样，新房交易逐步萎缩，二手房占据市场主导是必然走势。



在宅地开发空间紧缺和新房扩容可能性不大的情况下，深圳新房销售金额基本与均价涨幅同步。以 2015 年为分水岭，深圳市新房销售金额在 2001-2014 年和随后数年，增长方式截然两样。这意味着深圳购房门槛的极大提升。

B、2023 年深圳房地产市场背景

1) 土地市场

①2023 年土地供应及成交

2023 年深圳市一共推出 74 宗土地，其中成交 70 宗，流拍 3 宗（为 2 宗居住用地和 1 宗普通工业用地），终止交易 1 宗（为 1 宗居住用地），供应土地面积约 485.85 万平方米，供应土地规划建筑面积约 1275.90 万平方米。

2023 年深圳市一共成交 70 宗土地，成交宗数同比下跌 25.53%；成交土地面积约 478.24 万平方米，同比下跌 22.16%；成交土地规划建筑面积约 1242.48 万平方米，同比下跌 28.79%；成交金额约 426.86 亿元，同比下跌 56.16%。

从土地用途来看，2023 年深圳市一共成交 34 宗普通工业用地、14 宗居住用地、12 宗新型产业用地、3 宗商业用地、2 宗物流用地、2 宗交通用地、2 宗仓储用地和 1 宗公共加油加气站用地。

②2023 年居住用地分析

2023 年居住用地供应缩量，集中供地共三批次，共挂牌 17 宗居住用地，成交 14 宗（其中光明 4 宗，宝安、龙华、龙岗和坪山均为 2 宗，南山和深汕特别合作区均为 1 宗，福田、罗湖、盐田和大鹏均无供应和成交），终止交易 1 宗，流拍 2 宗。2023 年居住用地成交宗数相较 2022 年成交的 34 宗、同比减少 20 宗；成交规划建筑面积 129.04 万平方米、同比下跌 72.69%；成交金额 312.47 亿元、同比下跌 57.56%。

2023 年居住用地市场特征如下：集中供地政策优化，“多频少量”供地特征明显；减少土地一次性密集扎堆入市，在房企资金偏紧的情况下，有助于土地市场平稳健康发展。上调限价，国央企仍是拿地主力，房企拿地理性，优质地块热抢，远郊地块流拍，市场分化明显。

2) 住宅市场

①一手住宅

新增预售分析：2023 年深圳一共批售住宅套数 56647 套，同比上涨 26.75%，批售住宅面积约 565.28 万平方米，同比上涨 27.67%。

全市成交分析：2023 年深圳一手住宅成交 31621 套，同比下跌 8.19%，成交面积约 321.35 万平方米，同比下跌 9.65%。

产品面积段成交分析：2023 年深圳一手住宅小户型产品 90 m²以下的户型成交 11900 套，占比 37.63%，改善型产品 90 m²-144 m²户型成交 18415 套，占比 58.24%，大户型产品 144 m²以上户型成交 1306 套，占比 4.13%。受供应结构、限购限贷政策及生育政策等多重因素的影响，深圳换房成本进一步提高，购房者追求一步到位，改善型户型受到消费者的追捧，成交占比领先其它面积段。

存量及去化分析：截至 2023 年 12 月末，深圳一手住宅存量 51697 套、可售面积约 517.88 万平方米，库存处于高位，接近 12 个月平均销售速度计算，去化时间需 19.34 个月。当前市场观望情绪较浓，新房开盘去化不如往期，库存处于高位，深圳新房去化周期于 2023 年 9 月突破 18 个月，并呈逐月递增趋势。

②二手住宅

全市成交分析：2023 年深圳二手住宅成交 32768 套，同比上涨 51.00%，成交面积约 313.79 万平方米，同比上涨 51.56%。

房价指数：2023 年 12 月深圳二手住宅价格指数为 478.1，同比下跌 0.43%，环比下跌 0.06%。根据公开在售二手房源量数据统计，截止 2023 年 12 月底全市共有约 5.8 万套有效二手房源在售，同比去年底增加近 1.7 万套，挂牌量呈递增态势，降价出售已是常态，房价持续承压，二手住宅价格指数延续下跌态势。

3) 商业市场

全市成交分析：2023 年深圳市一手商业成交 6419 套，同比下跌 33.43%，成交面积 49.47 万平方米，同比下跌 23.78%。

存量及去化分析：截至 2023 年 12 月末，深圳一手商业存量 24290 套、可售面积约 164.05 万平方米，接近 12 个月平均销售速度计算，去化时间需 39.79 个月，去化周期虽然比上个月下降约 1.72 个月，但库存仍处于高位水平。

存量及去化分析：截至 2023 年 12 月末，深圳一手商业存量 24290 套、可售面积约 164.05 万平方米，接近 12 个月平均销售速度计算，去化时间需 39.79 个月，去化周期虽然比上个月下降约 1.72 个月，但库存仍处于高位水平。

4) 办公市场

①一手办公

全市成交分析：2023 年深圳市一手办公成交 2463 套，同比下跌 18.15%，成交面积 42.68 万平方米，同比上涨 12.51%。

存量及去化分析：截至 2023 年 12 月末，深圳一手办公存量 9432 套、可售面积约 116.87 万平方米，库存处于高位，接近 12 个月平均销售速度计算，去化时间需 32.86 个月，去化周期比上个月下降约 5.41 个月。

②二手办公

全市成交分析：2023 年深圳市二手办公成交 1118 套，同比上涨 17.68%，成交面积 11.71 万平方米，同比上涨 7.66%。

5) 小结

2023 年深圳一二手住宅成交总量 64389 套，同比上涨 14.69%，结束“两连跌”态势，但成交量不足 2021 年的七成，成交量仍处于低位水平。

受到居民收入与就业预期较弱、部分购房需求在前期透支、居民对新房交付有担忧、二手房分流部分需求、房价下跌加重观望情绪等多重因素的影响，2023 年深圳一手住宅市场成交依旧偏弱，呈现供大于求、量价齐跌的趋势。全年一手住宅批售 56647 套、同比上涨 26.75%；一手住宅成交 31621 套、同比下跌 8.19%；网签均价持续走低至 63862 元/平方米，同比下跌 7.75%。截至 2023 年 12 月末，深圳一手住宅存量 51697 套、可售面积约 517.88 万平方米，库存处于高位，去化时间需 19.34 个月，深圳新房去化周期于 2023 年 9 月突破 18 个月，并呈逐月递增趋势，去库存压力陡增。

2023 年是二手住宅市场的修复年，受房地产政策接连优化影响，二手住宅市场呈现年末翘尾行情，二手住宅成交 32768 套，同比上涨 51.00%，但在售二手房源量也不断攀升，挂盘量呈递增态势，降价出售已是常态，二手住宅房价持续承压。

3、所在片区状况

1) 宝安区概况

宝安区，位于深圳市西北部，北连东莞市，南连南山区，东接龙华区、光明区，西临珠江口，总面积 396.6 平方千米。宝安区下辖 10 个街道。

2) 区域定位

宝安定位为深圳城市西部中心、国际航空枢纽，重点发展数字经济、会展经济、海洋经济、临空经济、文旅经济和高端制造；重点推进宝安中心区、空铁门户区、会展海洋城、石岩科创城、燕罗智造生态城建设，打造宝安珠江口两岸融合发展引领区。

3) 经济状况

2023 年，全区 GDP 同比增长 8.5%、比全市高 2.5 个百分点，增速连续三年在六个大区中排名第一；总量跃升到 5202.01 亿元，一年净增加 500 亿元，从 2020 年 3847 亿元，三年跨越两个千亿大关。十大行业全部正增长、均高于全市平均水平。

4) 产业发展

先进制造业增加值占规上工业增加值 58.6%。战新产业方兴未艾。实施“5+1+N”集群梯次发展战略，出台智能网联汽车、低空经济等 9 个集群专项政策。锂电池设备制造、半导体封测设备产业集群分别获评国家级、省级中小企业特色产业集群，全市高端装备、新材料集群基金落户宝安。

“智改数转”快速推进。出台实施人工智能 59 条任务清单。腾讯云工业互联网总部基地、大湾区人工智能创新中心落地启用，服务 61 万家制造业企业。

5) 交通状况

沈海高速、深圳外环高速公路、京港澳高速、107 国道、宝安大道，广深高速、机荷高速公路、广深沿江高速公路、南光高速公路、龙大高速公路 5 条高速公路、穗深城际铁路和深圳地铁 1 号线、深圳地铁 5 号线、深圳地铁 6 号线、深圳地铁 11 号线，深圳地铁 12 号线、深圳地铁 13 号线、深圳地铁 20 号线、深中通道穿过宝安区。

深圳宝安国际机场，位于宝安区福永街道机场道 1011 号，是中国境内集海、陆、空、铁联运为一体的现代化大型国际空港。

6) 人口

2022 年末，宝安区常住人口 454.53 万人，比上年末增加 6.24 万人，增长 1.4%。其中，常住户籍人口 105.04 万人，增长 6.7%；常住非户籍人口 349.49 万人，下降 0.1%。户籍人口出生率 14.9%，死亡率 1.1%，自然增长率 13.9%。

六、评估方法

根据《资产评估执业准则——不动产》，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

1、评估方法的适用性分析及选择

1) 市场法的适用性分析：本次评估对象为合作开发权益，属合同约定的特定权益，市场中几乎不存在同类合作开发权益的交易案例，故不适宜采用市场法对评估对象进行评估。

2) 收益法的适用性分析：评估对象为合作开发权益，市场上极少有这类合作开发权益直接出租获取租金收益的，其不存在租金或客观租金收益，故不适宜直接采用收益法对评估对象进行评估。

3) 成本法的适用性分析：合作开发权益的价值取决于合作合同所约定的权益，且本项目合作开发权益是与住宅类房地产开发相关的权益，其价值与其花费的成本关系不大，而与开发后的获利相关，故不适宜采用成本法对评估对象进行评估。

4) 假设开发法的适用性分析：假设开发法适用于评估对象具有开发或再开发潜力，能够正常判断评估对象最佳开发利用方式、能够预测评估对象开发完成的价值。评估对象为正在开发建设的商品物业所对应的权益，有详细的规划指标，具备开发条件，且相关权利与义务能明确界定，故适宜采用假设开发法对评估对象进行评估。

综上，本次最终采用假设开发法作为本项目的评估方法。

2、假设开发法的介绍

假设开发法是预测待开发项目开发完成后不动产状况所对应的价值，扣减后续开发建设的所有必要支出，并扣减留存收益，得到评估基准日御品峦山项目 100%合作开发权益市场价值的方法。从上述假设开发法的原理可看出，其是从收益途径衡量资产的价值，故其实质为收益法，是收益法的衍生方法。

其计算公式为：

$$\text{评估值} = \text{开发完成后不动产状况所对应的价值} - \text{尚需支出的（开发成本+财务费用+销售费用+管理费用+销售税金+土地增值税+所得税）} - \text{留存收益}$$

上式中：开发完成后不动产状况所对应的价值系评估人员分析对比同类项目同类用途之不动产的目前销售价格并结合趋势法，对开发完成后不动产状况所对应的各物业类型的销售价进行预测取值。

尚需支出的开发成本=（工程造价总预算（不含装修及利息）-财务账面上已相应投入的造价金额）+装修支出+尚需支出的地价、拆迁补偿及契税等。

尚需支出的财务费用：后续开发建设过程中借贷资金应支付的利息。

尚需支出的销售费用：尚需的销售代理与广告等费用支出。

尚需支出的管理费用：指正常续建工期内为组织和管理项目开发经营而发生的各种支出。

销售税金：包括增值税、城市建设维护税、教育费附加、印花税等。

土地增值税及所得税按税法的相关规定计算。

留存收益：投资者基于全投资资本口径，其投资资本在所余投资回收期内所应取得的投资回报金额。因前述支出了考虑了财务费用，故在留存收益的预测取值中相应考虑了抵税后的利息支出。

七、御品峦山项目100%开发权益的评估过程

1、建设方案

根据《深圳市土地使用权出让补充合同书》及其补充合同、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《合作协议书》及其补充协议，开发项目经济技术指标如下：

| 项目经济技术指标 | | | |
|-------------|-----------------|------------|----------|
| 地块编号 | | A117-0647 | |
| 一、总规划建设用地面积 | | 21,923.70 | |
| 规划建设用地面积 | | 21,923.70 | |
| 二、规划总建筑面积 | | 120,976.00 | |
| 计入容积率的建筑面积 | | 79,615.00 | |
| 其中 | 住宅 | 60,520.00 | |
| | 办公 | 6,200.00 | |
| | 商业 | 7,025.00 | |
| | 公共配套用房 | 5,870.00 | |
| | 其中 | 文化活动中心 | 4,000.00 |
| | | 影剧院 | 600.00 |
| | | 社区健康服务中心 | 1,000.00 |
| 物业服务用房 | | 120.00 | |
| | 垃圾收集站（含环卫工人休息室） | 150.00 | |
| 不计入容积率的建筑面积 | | 41,361.00 | |
| 其中 | 公共配套设施 | 9,301.00 | |
| | 地下车库及设备用房 | 32,060.00 | |
| | 地下停车位数量 | 800.00 | |
| 三、容积率 | | 3.63 | |
| 四、建筑限高 | | 150.00 | |

备注：

(1) 以上规划指标中，规划建设用地面积摘自《不动产权证书》（粤（2024）深圳市不动产权第 0039393 号），不计入容积率的建筑面积摘自《建设工程规划许可证》（深规土建许字 BA-2014-0042 号），其余指标均摘自《建设用地规划许可证》（地字第 440306202000006 号）。

(2) 根据相关合同，社区健康服务中心、垃圾收集站由乙方负责建设，建成经验收合格后乙方须无偿移交，产权归政府，社区物业管理用房由乙方负责建设，建成后产权属该物业管理区域全体业主所有。

2、100%合作权益的确定

根据委托方及合作方代表恒裕公司的专项说明：

御品峦山项目 100%合作开发权益拟按如下约定：1) 在权利方面：御品峦山项目建成后除 2325 平米商业、停车位外，其他物业的权益由全体项目出资方享有；2) 对应的义务：负担全部的开发支出（含地价）及相关税费。3) 各投资方需按合作比例相应承担开发支出义务及享有前述合作权利。

3、开发完成后所对应状况的价值

开发完成后对应状况的物业主要包括：住宅、商业、办公、文化活动中心、影剧院（不含 2325 平方米商业及地下停车位收益权）。

1) 住宅

依据宗地位置和功能特点，市场调查选取三个与待估物业宗地拟建项目房地产条件类似的物业比较实例如下：

可比实例 A：卓越闽泰星奕府，位于深圳市宝安区机场南路与广深公路交叉口，2023 年 12 月成交均价为 60,800 元/平方米。

可比实例 B：盛合天宸家园，位于深圳市光明区科林路，2023 年 12 月成交均价为 61,600 元/平方米。

可比实例 C：万科未来之光，位于深圳市宝安区广盛路，2023 年 12 月成交均价为 66,000 元/平方米。

评估人员经过市场调查，将待估物业与上述可比实例比较修正后计算出拟建物业的预计市场均价为 65000 元/平米，测算过程详见下表：

比较因素条件说明表

| 序号 | 因素名称 | 拟建住宅物业 | 可比实例A | 可比实例B | 可比实例C |
|--------|-----------|--|--|--|--|
| | | | 卓越风华里奕府 | 盛合天宸家园 | 万科未来之光 |
| 1 | 房地产名称 | 拟建住宅物业 | 卓越风华里奕府 | 盛合天宸家园 | 万科未来之光 |
| | 房地产位置 | 深圳市宝安区航城大道与前进二路交叉路口向西约100米 | 深圳市宝安区机场南路与广深公路交叉口 | 深圳市宝安区航空路与黄田路交汇处 | 深圳市宝安区广盛路 |
| | 房屋用途 | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| | 交易时间 | ---- | 2023年12月 | 2023年12月 | 2023年12月 |
| | 市场状况 | ---- | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 |
| | 交易价格 | ---- | 60,800 | 61,600 | 66,000 |
| | 比较权重 | ---- | 1/3 | 1/3 | 1/3 |
| 2 | 区域规划 | 位于深圳市宝安区，区域规划较好 | 位于深圳市宝安区，区域规划较好 | 位于深圳市宝安区，区域规划较好 | 位于深圳市宝安区，区域规划较好 |
| | 区域繁华度 | 区域内有嘉祥时代广场、航城星购物中心等商业配套，区域繁华度较高 | 区域内有硅谷商业广场、雅文轩购物中心等商业配套，区域繁华度较高 | 区域内有航城星购物中心、嘉祥时代广场等商业配套，区域繁华度较高 | 区域内有优城购物中心(宝安上合店)、万达广场(深圳宝安店)等商业配套，区域繁华度较高 |
| | 交通便捷度 | 靠近公交站点，离西乡铁源地铁站约100米，交通便捷度高 | 靠近公交站点，离在建航城医院地铁站约500米，交通便捷度较高 | 靠近公交站点，离南成地铁站约1.5公里，交通便捷度一般 | 靠近公交站点，离在建宝安公园地铁站约1公里，交通便捷度一般 |
| | 景观 | 无特殊规划，景观一般 | 无特殊规划，景观一般 | 无特殊规划，景观一般 | 临尖岗山公园，景观较好 |
| | 环境质量 | 环境及卫生状况较好 | 环境及卫生状况较好 | 环境及卫生状况较好 | 环境及卫生状况较好 |
| | 基础设施完备度 | 基础设施完备度高 | 基础设施完备度高 | 基础设施完备度高 | 基础设施完备度高 |
| 3 | 外部配套设施完备度 | 外部配套设施完备度较高 | 外部配套设施完备度较高 | 外部配套设施完备度较高 | 外部配套设施完备度较高 |
| | 楼层 | 高层住宅，楼层较高 | 高层住宅，楼层较高 | 高层住宅，楼层较高 | 高层住宅，楼层较高 |
| | 土地面积 | 土地面积适中 | 土地面积适中 | 土地面积适中 | 土地面积适中 |
| | 土地形状 | 较规则 | 较规则 | 较规则 | 较规则 |
| | 地形地势 | 坡度较小 | 坡度较小 | 坡度较小 | 坡度较小 |
| | 地质 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| | 土壤 | 土壤状况良好 | 土壤状况良好 | 土壤状况良好 | 土壤状况良好 |
| | 土地开发程度 | 通路、供水、排水、通电、通讯、通燃气 | 通路、供水、排水、通电、通讯、通燃气 | 通路、供水、排水、通电、通讯、通燃气 | 通路、供水、排水、通电、通讯、通燃气 |
| | 建筑规模 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 新旧程度 | 10成新 | 10成新 | 10成新 | 10成新 |
| | 设施设备 | 带电梯，设施设备齐全 | 带电梯，设施设备齐全 | 带电梯，设施设备齐全 | 带电梯，设施设备齐全 |
| | 装饰装修 | 精装修出售，装修标准高 | 精装修出售，装修标准高 | 精装修出售，装修标准高 | 精装修出售，装修标准高 |
| | 空间布局 | 平面布局 | 平面布局 | 平面布局 | 平面布局 |
| | 外观 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 交付情况 | 期房交付 | 期房交付 | 现房交付 | 期房交付 | |
| 4 | 居住舒适度 | 为纯住宅小区，商业以外部配套为主，小区整体容积率适中，楼间距适中，居住舒适度较好 | 为纯住宅小区，商业以外部配套为主，小区整体容积率适中，楼间距适中，居住舒适度较好 | 为纯住宅小区，商业以裙楼为主，小区整体容积率适中，楼间距适中，居住舒适度较好 | 为纯住宅小区，商业以裙楼为主，小区整体容积率适中，楼间距适中，居住舒适度较好 |
| | 他项权利状况 | 无特殊状况 | 无特殊状况 | 无特殊状况 | 无特殊状况 |
| | 市场商品房 | 市场商品房 | 市场商品房 | 市场商品房 | 市场商品房 |
| | 剩余使用年限 | 较长 | 较长 | 较长 | 较长 |
| | 城市规划限制 | 无特殊规划限制 | 无特殊规划限制 | 无特殊规划限制 | 无特殊规划限制 |
| 权属清晰情况 | 完整 | 完整 | 完整 | 完整 | |

比较法测算表

价值时点：2023年12月31日

| 序号 | 因素名称 | 拟建住宅物业 | 可比实例A | 可比实例B | 可比实例C | | |
|--------|-----------|----------------------------------|--------------------|------------------|-----------|----------|--------|
| | | | 卓越风华里奕府 | 盛合天宸家园 | 万科未来之光 | | |
| 1 | 房地产名称 | 拟建住宅物业 | 卓越风华里奕府 | 盛合天宸家园 | 万科未来之光 | | |
| | 房地产位置 | 深圳市宝安区航城大道与前进二路交叉路口向西约100米 | 深圳市宝安区机场南路与广深公路交叉口 | 深圳市宝安区航空路与黄田路交汇处 | 深圳市宝安区广盛路 | | |
| | 房屋用途 | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 | | |
| | 交易时间 | ---- | 2023年12月 | 2023年12月 | 2023年12月 | | |
| | 市场状况 | ---- | 正常 | 正常 | 正常 | | |
| | 交易价格 | ---- | 60,800 | 61,600 | 66,000 | | |
| | 比较权重 | ---- | 1/3 | 1/3 | 1/3 | | |
| 2 | 区域规划 | 100 | 100 | 100 | 100 | | |
| | 区域繁华度 | 100 | 100 | 100 | 100 | | |
| | 交通便捷度 | 100 | 98 | 96 | 96 | | |
| | 景观 | 100 | 100 | 100 | 103 | | |
| | 环境质量 | 100 | 100 | 100 | 100 | | |
| | 基础设施完备度 | 100 | 100 | 100 | 100 | | |
| 3 | 外部配套设施完备度 | 100 | 100 | 100 | 104 | | |
| | 楼层 | 100 | 100 | 100 | 100 | | |
| | 土地面积 | 100 | 100 | 100 | 100 | | |
| | 土地形状 | 100 | 100 | 100 | 100 | | |
| | 地形 | 100 | 100 | 100 | 100 | | |
| | 地势地质 | 100 | 100 | 100 | 100 | | |
| | 土壤 | 100 | 100 | 100 | 100 | | |
| | 土地开发程度 | 100 | 100 | 100 | 100 | | |
| | 建筑规模 | 100 | 100 | 100 | 100 | | |
| | 新旧程度 | 100 | 100 | 100 | 100 | | |
| | 设施设备 | 100 | 100 | 100 | 100 | | |
| | 装饰装修 | 100 | 97 | 97 | 97 | | |
| | 空间布局 | 100 | 100 | 100 | 100 | | |
| | 外观 | 100 | 100 | 100 | 100 | | |
| 交付情况 | 100 | 100 | 102 | 100 | | | |
| 4 | 居住舒适度 | 100 | 100 | 100 | 100 | | |
| | 他项权利状况 | 100 | 100 | 100 | 100 | | |
| | 市场商品房 | 100 | 100 | 100 | 100 | | |
| | 剩余使用年限 | 100 | 100 | 100 | 100 | | |
| | 城市规划限制 | 100 | 100 | 100 | 100 | | |
| 权属清晰情况 | 100 | 100 | 100 | 100 | | | |
| 修正系数 | 房地产名称 | 交易情况修正系数 | 市场状况修正系数 | 区位状况修正系数 | 实物状况修正系数 | 权益状况修正系数 | 修正价格 |
| | 卓越风华里奕府 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0204 | 1.0309 | 1.0000 | 63,960 |
| | 盛合天宸家园 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0417 | 1.0107 | 1.0000 | 64,854 |
| | 万科未来之光 | 1.0000 | 1.0000 | 0.9724 | 1.0309 | 1.0000 | 66,165 |
| | 拟建住宅物业 | 估价对象评估价格(单价)=[各可比实例的修正价格·比较权重]之和 | | | | | 65,000 |

2) 办公

依据宗地位置和功能特点，市场调查选取三个与待估物业宗地拟建项目房地产条件类似的物业比较实例如下：

可比实例 A：财富港大厦，位于深圳市宝安区海城路与宝源路交汇处，2023 年 12 月成交单价为 45,000 元/平方米。

可比实例 B：会展湾中港广场，位于深圳市宝安区展景路 83 号，2023 年 12 月成交单价为 42,000 元/平方米。

可比实例 C：荣超滨海大厦，位于深圳市宝安区海秀路 2021 号，2023 年 12 月成交单价为 43,200 元/平方米。

评估人员经过市场调查，将待估物业与上述可比实例比较修正后计算出拟建物业的预计市场均价为 42000 元/平米，测算过程详见下表：

比较因素条件说明表

| 序号 | 房地产名称 | 拟建办公 | 可比实例A | 可比实例B | 可比实例C |
|-----------|--------|---------------------------------|--|---------------------------------|---|
| | | | 财富港大厦 | 会展湾中港广场 | 荣超滨海大厦 |
| 1 | 房地产位置 | 深圳市宝安区航城大道与前进二路交叉路口向西约100米 | 深圳市宝安区海城路与宝源路交汇处 | 深圳市宝安区展景路83号 | 深圳市宝安区海秀路2021号 |
| | 房屋用途 | 办公 | 办公 | 办公 | 办公 |
| | 交易时间 | — | 2023年12月 | 2023年12月 | 2023年12月 |
| | 市场状况 | — | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 |
| | 交易价格 | — | 45,000 | 42,000 | 43,200 |
| | 比较权重 | — | 1/3 | 1/3 | 1/3 |
| | 2 | 区域规划 | 位于深圳市宝安区西乡街道，区域规划较好 | 位于深圳市宝安区碧海街道，区域规划较好 | 位于深圳市宝安区福海街道，区域规划较好 |
| 区域繁华度 | | 区域内有嘉禧时代广场、航城里购物中心等商业配套，区域繁华度较高 | 区域内有大仟里购物中心(宝安店)、宝安天虹购物中心等商业配套，区域繁华度较高 | 区域内有嘉禧时代广场、航城里购物中心等商业配套，区域繁华度较高 | 区域内有大仟里购物中心(宝安店)、前海HOP天地购物中心等商业配套，区域繁华度较高 |
| 交通便捷度 | | 靠近公交站点，离西乡铁站约100米，交通便捷度高 | 靠近公交站点，离在建坪洲约300米，交通便捷度高 | 靠近公交站点，离在建围展北地铁站约100米，交通便捷度高 | 靠近公交站点，离宝华地铁站约600米，交通便捷度高 |
| 基础设施完备度 | | 基础设施完备度高 | 基础设施完备度高 | 基础设施完备度高 | 基础设施完备度高 |
| 外部配套设施完备度 | | 外部配套设施完备度高 | 外部配套设施完备度高 | 外部配套设施完备度高 | 外部配套设施完备度高 |
| 产业集聚度 | | 周边办公物业集中，产业集聚度高 | 周边办公物业集中，产业集聚度高 | 周边办公物业集中，产业集聚度高 | 周边办公物业集中，产业集聚度高 |
| 3 | 土地面积 | 土地面积适中 | 土地面积适中 | 土地面积适中 | 土地面积适中 |
| | 土地形状 | 较规则 | 较规则 | 较规则 | 较规则 |
| | 地形地势 | 坡度较小 | 坡度较小 | 坡度较小 | 坡度较小 |
| | 地质 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| | 土壤 | 土壤状况良好 | 土壤状况良好 | 土壤状况良好 | 土壤状况良好 |
| | 土地开发程度 | 通路、供水、排水、通电、通讯、通燃气 | 通路、供水、排水、通电、通讯、通燃气 | 通路、供水、排水、通电、通讯、通燃气 | 通路、供水、排水、通电、通讯、通燃气 |
| | 建筑面积 | 建筑面积适中，好 | 建筑面积2038平方米，面积大，一般 | 建筑面积173平方米，面积适中，好 | 建筑面积145.27平方米，面积适中，好 |
| | 新旧程度 | 10成新 | 9.5成新 | 9.5成新 | 8.5成新 |
| | 空间布局 | 平面布局 | 平面布局 | 平面布局 | 平面布局 |
| | 装饰装修 | 毛坯 | 普通装修 | 毛坯 | 普通装修 |
| | 智能化程度 | 设施设备齐全，智能化程度高 | 设施设备齐全，智能化程度高 | 设施设备齐全，智能化程度高 | 设施设备齐全，智能化程度高 |
| 4 | 外观 | 好 | 好 | 好 | 好 |
| | 他项权利状况 | 无特殊状况 | 无特殊状况 | 无特殊状况 | 无特殊状况 |
| | 市场商品房 | 市场商品房 | 市场商品房 | 市场商品房 | 市场商品房 |
| | 剩余使用年限 | 较长 | 较长 | 一般 | 一般 |
| | 城市规划限制 | 无特殊规划限制 | 无特殊规划限制 | 无特殊规划限制 | 无特殊规划限制 |
| | 权属清晰情况 | 完整 | 完整 | 完整 | 完整 |

比较法测算表

价值时点：2023年12月31日

| 序号 | 房地产名称 | 拟建办公 | 可比实例A | 可比实例B | 可比实例C | |
|---------|----------------------------------|----------------------------|------------------|--------------|----------------|--------|
| | | | 财富港大厦 | 会展湾中港广场 | 荣超滨海大厦 | |
| 1 | 房地产位置 | 深圳市宝安区航城大道与前进二路交叉路口向西约100米 | 深圳市宝安区海城路与宝海路交汇处 | 深圳市宝安区展景路83号 | 深圳市宝安区海秀路2021号 | |
| | 房屋用途 | 办公 | 办公 | 办公 | 办公 | |
| | 交易时间 | — | 2023年12月 | 2023年12月 | 2023年12月 | |
| | 市场状况 | — | 正常 | 正常 | 正常 | |
| | 交易价格 | — | 45,000 | 42,000 | 43,200 | |
| | 比较权重 | — | 1/3 | 1/3 | 1/3 | |
| | 区域规划 | 100 | 100 | 100 | 105 | |
| 2 | 区域繁华度 | 100 | 100 | 100 | 100 | |
| | 交通便捷度 | 100 | 100 | 100 | 96 | |
| | 基础设施完备度 | 100 | 100 | 100 | 100 | |
| | 外部配套设施完备度 | 100 | 100 | 100 | 100 | |
| | 产业集聚度 | 100 | 100 | 100 | 100 | |
| | 朝向 | 100 | 100 | 100 | 100 | |
| 3 | 土地面积 | 100 | 100 | 100 | 100 | |
| | 土地形状 | 100 | 100 | 100 | 100 | |
| | 地形地势 | 100 | 100 | 100 | 100 | |
| | 地质 | 100 | 100 | 100 | 100 | |
| | 土壤 | 100 | 100 | 100 | 100 | |
| | 土地开发程度 | 100 | 100 | 100 | 100 | |
| | 建筑面积 | 100 | 104 | 100 | 100 | |
| | 新旧程度 | 100 | 99 | 99 | 97 | |
| | 空间布局 | 100 | 100 | 100 | 100 | |
| | 装饰装修 | 100 | 105 | 100 | 105 | |
| | 智能化程度 | 100 | 100 | 100 | 100 | |
| 外观 | 100 | 100 | 100 | 100 | | |
| 4 | 他项权利状况 | 100 | 100 | 100 | 100 | |
| | 市场商品房 | 100 | 100 | 100 | 100 | |
| | 剩余使用年限 | 100 | 100 | 100 | 100 | |
| | 城市规划限制 | 100 | 100 | 100 | 100 | |
| | 权属清晰情况 | 100 | 100 | 100 | 100 | |
| 房地产名称 | 交易情况修正系数 | 市场状况修正系数 | 区位状况修正系数 | 实物状况修正系数 | 权益状况修正系数 | 修正价格 |
| 财富港大厦 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 0.9250 | 1.0000 | 41,625 |
| 会展湾中港广场 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0101 | 1.0000 | 42,424 |
| 荣超滨海大厦 | 1.0000 | 1.0000 | 0.9921 | 0.9818 | 1.0000 | 42,079 |
| 拟建办公 | 估价对象评估价格(单价)=[各可比实例的修正价格×比较权重]之和 | | | | | 42,000 |

3) 商业

根据企业未来经营之计划，按经营模式。故按收益法进行测算其收益价值。

① 市场租金

依据宗地位置和功能特点，设定评估对象单个商铺面积 1-2 层面积为 100 m²，市场调查选取三个与待估物业宗地拟建项目房地产条件类似的物业比较实例如下：

可比实例 A：卡罗社区底商 1-2 层，位于深圳市宝安区宝安大道宝安海滨城广场，建筑面积 243 平方米，2023 年 12 月成交单价为 144 元/平方米/月。

可比实例 B：壹间公寓鸿鹏底商 1-2 层，位于深圳市宝安区宝田一路 369 号，建筑面积 60 平方米，2023 年 12 月成交单价为 133 元/平方米/月。

可比实例 C：西海岸花园底商 1-2 层，位于深圳市宝安区裕安一路与川康路交汇处，建筑面积 76 平方米，2023 年 12 月成交单价为 118 元/平方米/月。

评估人员经过市场调查，将待估物业与上述可比实例比较修正后计算出拟建物业的市场租金，测算过程详见下表：

比较法测算表

价值时点：2023年12月31日

| 序号 | 房地产名称 | 拟建商业 | 可比实例A | 可比实例B | 可比实例C | |
|-------------|-----------------------------|----------------------------|-------------------|----------------|-------------------|------|
| | | | 卡罗社区底商-2层 | 壹间公寓鸿鹏底商-2层 | 西海岸花园底商-2层 | |
| 1 | 房地产位置 | 深圳市宝安区航城大道与前进二路交叉路口向西约100米 | 深圳市宝安区宝安大道宝安海滨城广场 | 深圳市宝安区宝田一路369号 | 深圳市宝安区裕安一路与川康路交汇处 | |
| | 房屋用途 | 商业 | 商业 | 商业 | 商业 | |
| | 交易时间 | — | 2023年12月 | 2023年12月 | 2023年12月 | |
| | 市场状况 | — | 正常 | 正常 | 正常 | |
| | 交易价格 | — | 144 | 133 | 120 | |
| | 比较权重 | — | 1/3 | 1/3 | 1/3 | |
| | 权重 | — | 100 | 100 | 100 | |
| 2 | 区域规划 | 100 | 100 | 100 | 100 | |
| | 区域繁华度 | 100 | 100 | 100 | 100 | |
| | 交通便利度 | 100 | 100 | 96 | 98 | |
| | 基础设施完备度 | 100 | 100 | 100 | 100 | |
| | 外部配套设施完备度 | 100 | 100 | 100 | 100 | |
| | 区域人流量 | 100 | 105 | 100 | 100 | |
| 3 | 土地面积 | 100 | 100 | 100 | 100 | |
| | 土地形状 | 100 | 100 | 100 | 100 | |
| | 地形地势 | 100 | 100 | 100 | 100 | |
| | 地质 | 100 | 100 | 100 | 100 | |
| | 土壤 | 100 | 100 | 100 | 100 | |
| | 土地开发程度 | 100 | 100 | 100 | 100 | |
| | 建筑面积 | 100 | 99 | 101 | 100 | |
| | 新旧程度 | 100 | 99 | 99 | 99 | |
| | 经营模式 | 100 | 100 | 100 | 100 | |
| | 装饰装修 | 100 | 102 | 100 | 100 | |
| | 层高 | 100 | 100 | 100 | 100 | |
| | 使用率 | 100 | 100 | 100 | 100 | |
| 4 | 物业产权状况 | 100 | 100 | 100 | 100 | |
| | 市场商品房 | 100 | 100 | 100 | 100 | |
| | 剩余使用年限 | 100 | 100 | 100 | 100 | |
| | 城市规划限制 | 100 | 100 | 100 | 100 | |
| | 权属清晰情况 | 100 | 100 | 100 | 100 | |
| 房地产名称 | 交易情况修正系数 | 市场状况修正系数 | 区位状况修正系数 | 实物状况修正系数 | 权益状况修正系数 | 修正价格 |
| 卡罗社区底商-2层 | 1.0000 | 1.0000 | 0.9524 | 1.0000 | 1.0000 | 137 |
| 壹间公寓鸿鹏底商-2层 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0417 | 1.0001 | 1.0000 | 139 |
| 西海岸花园底商-2层 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0004 | 1.0101 | 1.0000 | 124 |
| 拟建商业 | 估价对象评估价格单价=各可比实例修正价格×比较权重之和 | | | | | 133 |

②根据上述租金单价，测算出其收益现值单价为 32000 元/平米，具体测算如下：

| 收益法测算表 | | | |
|--------|----------------------------|---|-----------|
| 委估物业名称 | | 拟建成商业1-2层 | |
| 项目内容 | | 计算公式 | 市场培育期 |
| B | 原建购单价(元/m ²) | 原登记价/建筑面积 | 13,795.72 |
| S | 建筑面积(m ²) | | 4,000.00 |
| n | 收益年限 | n=N-C-续建时间 | 5.00 |
| r | 折现率 | | 7.00% |
| E | 年收益(元/m ²) | (1)×(2)×12×[1-(3)] | 1,436.40 |
| 1 | 月客观租金(元/m ²) | 根据周围同类物业租赁水平及物业具体情况取值 | 133.00 |
| 2 | 可出租面积比例 | 可出租面积占总建筑面积的比例 | 100% |
| 3 | 空置率 | | 10.00% |
| F | 年经租成本 | (4)+(5)+.....+(13) | 331.94 |
| 4 | 管理费(元/m ²) | 年租金×1% | 14.36 |
| 5 | 维修费(元/m ²) | 建安成本×0.45% | 59.18 |
| 6 | 房产税(元/m ²) | 建购价×70%×1.2% | 115.88 |
| 7 | 增值税(元/m ²) | 年租金÷(1+9%)×9%-管理费÷(1+6%)×6%-维修费÷(1+9%)×9% | 112.90 |
| 8 | 教育费附加(元/m ²) | 增值税×3% | 3.39 |
| 9 | 地方教育费附加(元/m ²) | 增值税×2% | 2.26 |
| 10 | 城建维护税(元/m ²) | 增值税×7% | 7.90 |
| 11 | 印花税(元/m ²) | 年租金×0.1% | 1.44 |
| 12 | 保险费(元/m ²) | 建安成本×0.1% | 13.80 |
| 13 | 城镇土地使用税(元/m ²) | 按土地面积计算 | 0.83 |
| D | 押金年收益(元/m ²) | 押金×年利率(押金按二个月计算) | 3.99 |
| A | 年纯收益(元/m ²) | E-F+D | 1,108.45 |
| | 年租金递增率(%) | 根据市场调查确定 | 6.0% |
| | 与租金相关净收益 | | 1,298 |
| | 与租金无关成本 | | 189.69 |
| | 分段收益单价 | | 5,176 |
| | 分段折现值 | | 5175.99 |
| | 收益期到期后建筑物残值回收 | | 703 |
| | 评估单价 | | 32,000 |

4) 文化活动中心

由于文化活动中心为小区配套，故宜选取收益法进行测算其收益价值。

①市场租金

依据宗地位置和功能特点，市场调查选取三个与待估物业宗地拟建项目房地产条件类似的物业比较实例如下：

可比实例 A：九围新村，位于深圳市宝安区九围路，建筑面积 80 平方米，2023 年 12 月成交单价为 60 元/平方米/月。

可比实例 B：鸣乐花园，位于深圳市宝安区鸣乐东街，建筑面积 80 平方米，2023 年 12 月成交单价为 56 元/平方米/月。

可比实例 C：湖滨花园，位于深圳市宝安区前进一路 1 号，建筑面积 100 平方米，2023 年 12 月成交单价为 64 元/平方米/月。

评估人员经过市场调查，将待估物业与上述可比实例比较修正后计算出拟建物业的市场租金，测算过程详见下表：

| 比较法测算表 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|----------------------------------|----------------------------|----------|-----------|------------|--------------|-------|----------|----------|----------|----------|----------|------|------|--------|--------|--------|--------|--------|----|------|--------|--------|--------|--------|--------|----|------|--------|--------|--------|--------|--------|----|----------|----------------------------------|--|--|--|--|----|
| 价值时点：2023年12月31日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 房地产名称 | 拟建文化活动中心 | | 可比实例A | 可比实例B | 可比实例C | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 九围新村 | 鸣乐花园 | 湖滨花园 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 房地产位置 | 深圳市宝安区航城大道与前进二路交叉路口向西约100米 | | 深圳市宝安区九围路 | 深圳市宝安区鸣乐东街 | 深圳市宝安区前进一路1号 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 房屋用途 | 文化活动中心 | | 儿童乐园 | 培训机构 | 培训机构 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 交易时间 | — | | 2023年12月 | 2023年12月 | 2023年12月 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 市场状况 | — | | 正常 | 正常 | 正常 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 交易价格 | — | | 60 | 56 | 64 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 比较权重 | — | | 1/3 | 1/3 | 1/3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 2 | 区域规划 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 区域繁华度 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 交通便捷度 | 100 | 96 | 98 | 98 | 98 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 环境质量 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 基础设施完备度 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 外部配套设施完备度 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 区域人流量 | 100 | 100 | 105 | 105 | 105 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 土地面积 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 土地形状 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 地形地势 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 地质 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 土壤 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 土地开发程度 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 建筑面积 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 新旧程度 | 100 | 99 | 99 | 99 | 99 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 经营模式 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 装饰装修 | 100 | 104 | 104 | 104 | 104 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | 层高 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 使用率 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 他项权利状况 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 市场商品房 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 剩余使用年限 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 城市规划限制 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 权属清晰情况 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th>房地产名称</th> <th>交易情况修正系数</th> <th>市场状况修正系数</th> <th>区位状况修正系数</th> <th>实物状况修正系数</th> <th>权益状况修正系数</th> <th>修正价格</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>九围新村</td> <td>1.0000</td> <td>1.0000</td> <td>1.0417</td> <td>0.9713</td> <td>1.0000</td> <td>61</td> </tr> <tr> <td>鸣乐花园</td> <td>1.0000</td> <td>1.0000</td> <td>0.9718</td> <td>0.9713</td> <td>1.0000</td> <td>53</td> </tr> <tr> <td>湖滨花园</td> <td>1.0000</td> <td>1.0000</td> <td>0.9718</td> <td>0.9713</td> <td>1.0000</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>拟建文化活动中心</td> <td colspan="5">估价对象评估价格(单价)=[各可比实例的修正价格·比较权重]之和</td> <td>58</td> </tr> </tbody> </table> | | | | | | | 房地产名称 | 交易情况修正系数 | 市场状况修正系数 | 区位状况修正系数 | 实物状况修正系数 | 权益状况修正系数 | 修正价格 | 九围新村 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0417 | 0.9713 | 1.0000 | 61 | 鸣乐花园 | 1.0000 | 1.0000 | 0.9718 | 0.9713 | 1.0000 | 53 | 湖滨花园 | 1.0000 | 1.0000 | 0.9718 | 0.9713 | 1.0000 | 60 | 拟建文化活动中心 | 估价对象评估价格(单价)=[各可比实例的修正价格·比较权重]之和 | | | | | 58 |
| 房地产名称 | 交易情况修正系数 | 市场状况修正系数 | 区位状况修正系数 | 实物状况修正系数 | 权益状况修正系数 | 修正价格 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 九围新村 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0417 | 0.9713 | 1.0000 | 61 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 鸣乐花园 | 1.0000 | 1.0000 | 0.9718 | 0.9713 | 1.0000 | 53 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 湖滨花园 | 1.0000 | 1.0000 | 0.9718 | 0.9713 | 1.0000 | 60 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 拟建文化活动中心 | 估价对象评估价格(单价)=[各可比实例的修正价格·比较权重]之和 | | | | | 58 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

②根据上述租金单价，测算其收益现值单价为 10,400 元/平米，测算过程如下：

| 收益法测算表 | | | |
|-------------------------------|---|-----------|-----------|
| 委估物业名称 | 拟建成文化活动中心 | | |
| 项目内容 | 计算公式 | 市场培育期 | 稳定期 |
| B 原建购单价(元/m ²) | 原登记价/建筑面积 | 12,379.23 | 12,379.23 |
| S 建筑面积(m ²) | | 4,000.00 | 4,000.00 |
| n 收益年限 | n=N-C续租时间 | 5.00 | 32.80 |
| r 折现率 | | 7.00% | 7.00% |
| E 年收益(元/m ²) | (1)×(2)×12×[1-(3)] | 612.48 | 708.71 |
| 1 月客观租金(元/m ²) | 根据周围同类物业租赁水平及物业具体情况取值 | 58.00 | 65.62 |
| 2 可出租面积比例 | 可出租面积占总建筑面积的比例 | 100% | 100% |
| 3 空置率 | | 12.00% | 10.00% |
| F 年经租成本 | (4)+(5)+.....+(13) | 230.74 | 240.66 |
| 4 管理费(元/m ²) | 年租金×1% | 6.12 | 7.09 |
| 5 维修费(元/m ²) | 建安成本×0.45% | 55.71 | 55.71 |
| 6 房产税(元/m ²) | 建购价×70%×1.2% | 103.99 | 103.99 |
| 7 增值税(元/m ²) | 年租金÷(1+9%)×9%-管理费÷(1+6%)×6%-维修费÷(1+9%)×9% | 45.63 | 53.52 |
| 8 教育费附加(元/m ²) | 增值税×3% | 1.37 | 1.61 |
| 9 地方教育费附加(元/m ²) | 增值税×2% | 0.91 | 1.07 |
| 10 城建维护费(元/m ²) | 增值税×7% | 3.19 | 3.75 |
| 11 印花税(元/m ²) | 年租金×0.1% | 0.61 | 0.71 |
| 12 保险费(元/m ²) | 建安成本×0.1% | 12.38 | 12.38 |
| 13 城镇土地使用税(元/m ²) | 按土地面积计算 | 0.83 | 0.83 |
| D 押金年收益(元/m ²) | 押金×年利率(押金按二个月计算) | 1.74 | 1.97 |
| A 年纯收益(元/m ²) | E-F+D | 383.48 | 470.02 |
| 年租金递增率(%) | 根据市场调查确定 | 2.5% | 2.0% |
| 与租金相关净收益 | | 556 | 643 |
| 与租金无关成本 | | 172.91 | 172.91 |
| 分段收益单价 | | 1,681 | 7,981 |
| 收益期到期后建筑物残值回收 | | | 703 |
| 评估单价 | | | 10,400 |

同理可得，建成后影剧院的收益单价为 10,400 元/平方米。

4、尚需支出的开发成本

本项目尚需支出的开发成本，根据如下公式计算：

尚需支出的开发成本=(工程造价总预算(不含装修及利息)-财务账面上已相应投入的造价金额)+装修支出+尚需支出的地价、拆迁补偿及契税等。

其中：工程造价总预算(不含利息及装修支出)、装修支出总预算是由目前的御品峦山实质开发控制的合作方提供。开发控制方在考虑了工程的实际情况后，提供了后续工程造价总预算(不含账面上已投入的 11,845.03 万元)，分类汇总数见下表：

| 工程内容 | 金额（万元） |
|-----------------|------------|
| 前期工程费 | 13,643.46 |
| 建筑安装工程费 | 67,219.01 |
| 开发间接费 | 1,588.81 |
| 项目预备费 | 2,688.76 |
| 上述后续不含装修的预算造价小计 | 85,140.04 |
| 住宅室内装修 | 27,234.00 |
| 合计 | 112,374.04 |

据此，按上述公式测算，并将账面已投入的造价加上，则本项目尚需支出的开发成本测算结果见下表：

| 1 | 尚需支出的开发成本 | 总建筑面积 | 单位造价 | 112,374.04 |
|----|------------------|------------|-------|------------|
| 1) | 工程造价总预算(不含装修及利息) | 120,976.00 | 8,017 | 96,985.07 |
| 2) | 已投入的造价部分 | | | 11,845.03 |
| 3) | 住宅装修支出 | 60,520.00 | 4,500 | 27,234.00 |

5、利息、销售费用、管理费用、需承担的总部管理费用、公用设施专用基金等

尚需支出的利息预测：根据企业目前的资本结构，利息的计算按已投部分为自有资金，对未来尚需投入部分按均匀投入相应计息。利率按 LPR 加计 50% 后按 6% 计。

其中：所余借款期按所预计的基准日后项目投资回收期 2.25 年、利率按 6% 计、借贷基数按尚需支出的开发成本的 100% 计。

需说明的是，本次对该开发项目的估值采用的是息前税后现金流相应估值的，对应的，本可以不用预测利息的支出，而在测算扣减留存收益时相应按全投资口径预测所需投资回报。考虑到利息的预测符合企业通常的财务测算规则，故本次仍预测了利息支出，并在留存收益的预测中相应考虑了抵税后的利息支出。即，采用了该等估测模型下，利息的预测金额对最终估值是无影响的。

销售费用按可售收入的 2%；管理费用按尚需支出成本的 2%；需承担的总部管理费用本次按 0%；公用设施专用基金按工程总造价的 2%。

6、销售税金、土地增值税、企业所得税

销售税金、土地增值税、所得税根据税法规定相应测算；所得税率按 25%。

销售税金包括增值税、城建税、教育附加、印花税等，销售税金测算详见下表（金额单位：人民币万元）：

| 销售税金计算表 | | | |
|---------|-------------|-------|-----------|
| 销售税金总计 | | | 26,413.95 |
| (1) | 增值税 | | 23,411.77 |
| A | (收入-地价)的销项税 | 9% | 33,873.39 |
| B | 进项税 | | 10,461.63 |
| a | 建安及装修费的进项税 | 9% | 9,398.63 |
| b | 前期及其他费用的进项税 | 6% | 588.18 |
| c | 销售费用的进项税 | 6% | 474.82 |
| (2) | 城市建设维护税 | 7% | 1,638.82 |
| (3) | 教育费附加 | 5% | 1,170.59 |
| (4) | 不含税收入的印花税 | 0.05% | 192.77 |

土地增值税测算详见下表：

| 土地增值税计算表 | | | |
|----------|---------------------------|-----------------|------------|
| 序号 | 名称 | 计算公式 | 金额(元) |
| 一 | 不含税的收入总额 | 不含税的收入 | 385,546.61 |
| 二 | 扣除项目金额 | 1+2+3+4+5 | 150,443.54 |
| 1 | 取得土地使用权所支付金额及新建房屋及配套设施的成本 | 支付的土地成本+不含税开发成本 | 111,924.35 |
| 2 | 新建房屋及配套设施的费用 | (1)×10% | 11,192.43 |
| 3 | 与转让房地产有关的税金 | 税金附加及专用基金 | 4,941.89 |
| 4 | 加计扣除项目 | (1)×20% | 22,384.87 |
| 三 | 转让房地产的增值额 | (一)-(二) | 235,103.07 |
| 四 | 增值额与扣除项目金额的比率 | (三)/(二) | 156.27% |
| 五 | 应纳土地增值税 | (三)×适用税率 | 94,985.00 |

7、留存收益

本项目的留存收益为：投资者基于全投资资本口径，其投资资本在所余投资回收期内所应取得的投资回报金额。因前述支出中考虑了财务费用，故在留存收益的预测取值中相应考虑了抵税后的利息支出。

参照目前房地产企业的项目拓展内部收益率控制指标并结合项目状况，本项目的年投资回报率取值为10%。留存收益测算如下：

| 按不计息口径测算的本项目总投资模型下留存净利润 | | | | |
|-------------------------|------------|---------------|------------|------------|
| 年回报率 | 开发成本评估值 | 基准日后尚需支出的开发成本 | | |
| | | 地价部分 | 造价部分 | 装修部分 |
| 10.00% | | | | |
| 数额 | 116,970.00 | - | 85,140.04 | 27,234.00 |
| 回款时间 | 2025/12/31 | 2025/12/31 | 2025/12/31 | 2025/12/31 |
| 投资期 | 2.00 | 2.00 | 1 | 0.5 |
| 对应回报 | 24,563.70 | - | 8,514.00 | 1,329.26 |
| 总的回报 | 34,406.96 | 总投资回报率 | 15.00% | |
| 按计息口径测算的本项目总投资模型下留存净利润 | | | | |
| 抵税后利息 | 5,056.83 | 计息口径的留存收益 | 29,350.00 | |

8、评估计算总表

| 静态汇总标准结果汇总表（万元） | | | | |
|-----------------|------------------|------------|------------|------------|
| 取得土地的支出 | | 10,445.92 | 其他间接成本 | 1,240.67 |
| 开发建造支出 | | 11,845.03 | 账面值合计 | 23,531.61 |
| | | 账面可销售面积 | 销售单价 | 金额（万元） |
| 一 | 未来现金流入合计 | 73,745 | | 439,244.00 |
| 1 | 住宅 | 60,520.00 | 65,000.00 | 393,380.00 |
| 2 | 办公 | 6,200.00 | 42,000.00 | 26,040.00 |
| 3 | 商业—合作方 | 4,700.00 | 32,000.00 | 15,040.00 |
| 4 | 商业—景恒泰 | 2,325.00 | - | - |
| 5 | 文化活动中心 | 4,000.00 | 10,400.00 | 4,160.00 |
| 6 | 影剧院 | 600.00 | 10,400.00 | 624.00 |
| 7 | 配套用房 | 1,270.00 | - | - |
| 8 | 地下停车位 | 800.00 | - | - |
| 二 | 未来现金流出合计 | | | 292,920.82 |
| 1 | 尚需支出的开发成本 | 总建筑面积 | 单位造价 | 112,374.04 |
| 1) | 工程造价总预算(不含装修及利息) | 120,976.00 | 8,017 | 96,985.07 |
| 2) | 已投入的造价部分 | | | 11,845.03 |
| 3) | 住宅装修支出 | 60,520.00 | 4,500.00 | 27,234.00 |
| 4) | 尚需支出的地价、拆迁补偿及契税 | 基准日后正常工期 | 利率 | - |
| 2 | 尚需支出的利息 | 2 | 6.00% | 6,742.44 |
| 3 | 尚需支出的销售费用 | 销售收入 | 2.00% | 8,388.40 |
| 4 | 尚需支出的管理费用 | 按尚需支出建造成本 | 2.00% | 2,247.48 |
| 5 | 需承担的总部管理费用 | 按尚需支出建造成本 | 0.00% | - |
| 6 | 物业专项维修基金 | 按工程总造价 | 2.00% | 1,939.70 |
| 7 | 销售税金 | 占收入的比例 | 6.30% | 26,413.95 |
| 8 | 土地增值税 | 增值额 | 235,103.07 | 94,985.00 |
| 9 | 所得税 | 利润总额 | 159,319.23 | 39,829.81 |
| 三 | 留存收益 | 销售净利润率 | 6.68% | 29,350.00 |
| 四 | 土地或开发成本评估值 | | | 116,970.00 |
| | 评估单价（按可售建筑面积） | | | 15,861.00 |

八、御品峦山100%合作开发权益的评估结果

御品峦山 100%合作开发权益的评估值为 116,970.00 万元。