

武汉盛景阳光城房地产开发有限公司拟收购武汉双龙堂
房地产发展有限公司位于武汉市江汉区香港路中国·中华
城办公用房、住宅用房及车位房地产项目
估值报告

闽中兴估字（2017）第 026 号

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇一七年四月十二日

武汉盛景阳光城房地产开发有限公司拟收购武汉双龙堂 房地产发展有限公司位于武汉市江汉区香港路中国·中华 城办公用房、住宅用房及车位房地产项目 估值报告目录

第一部分 估值报告声明.....	3
第二部分 委托方及估值对象概况.....	5
一、委托方概况.....	5
二、估值对象概况.....	5
第三部分 估值技术思路.....	7
一、估值目的.....	7
二、估值基准日.....	7
三、估值假设.....	7
四、估值方法的选择.....	9
第四部分 行业市场分析.....	11
第五部分 估值分析.....	15
第六部分 估值结论及其分析.....	22
一、估值结果.....	22
二、风险提示.....	22
三、估值报告使用限制.....	24
四、估值报告日期.....	25

第一部分 估值报告声明

因武汉盛景阳光城房地产开发有限公司拟收购武汉双龙堂房地产发展有限公司位于武汉市江汉区香港路中国·中华城办公用房、住宅用房及车位房地产之经济行为，福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司接受武汉盛景阳光城房地产开发有限公司的委托，在由委托方及资产占有方提供《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《武汉市商品房预售许可证》及估值申报明细表等资料的基础上，按照通行的估值方法，对所涉及的武汉市江汉区香港路中国·中华城办公用房、住宅用房及车位房地产在估值基准日 2017 年 02 月 28 日的价值进行了估值。

产权持有方对企业经营的合法、合规及所提供相关资料的真实性、准确性、完整性，承担责任。

我们的工作是对委托方提交的《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《武汉市商品房预售许可证》及估值申报明细表等资料进行核查，并采用通行的估值方法进行估算。我们在估值过程中主要执行了询问、市场调研、检查分析和计算等核查程序。对本次估值中出现的有关权属、行为、估算受限的情况，应以委托方提供的相关说明函为准。报告使用者应认真阅读相关说明和提示。估值人员亦无法保证上述说明函的可靠性。

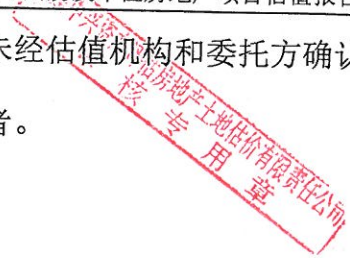
我们出具的估值报告中的分析、判断和结论受估值报告中假设和限定条件的限制，估值报告使用者应当充分考虑估值报告中载明的假设、限定条件及其对估值结论的影响。

本估值机构未对委托方和产权持有方提供的项目审批、有关说明函、营业执照、权证、会计凭证、开发方案、估值面积等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。本次估值根据估值对象申报的用途和面积进行计算，未考虑可能存在的与原规划用途和房产实际面积等存在的不一致对估值结果的影响。

估值人员根据标的项目实属状况，对标的物进行必要的、估值人员力所能及的调整和判断，但限于条件未进行实质性核实。但估值人员的调查并不能减轻或替代委托方及相关当事方如实提供与标的物及涉及经济行为相关的证据资料的责任。

非法律、行政法规规定，本报告的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人
福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

人，也不得见诸于公开媒体；任何未经估值机构和委托方确认的机构或个人不能由于
得到估值报告而成为估值报告使用者。



第二部分 委托方及估值对象概况

一、委托方概况

企业名称：武汉盛景阳光城房地产开发有限公司

统一社会信用代码：420105MA4KQ73A45

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：武汉市汉阳区星火路1号中大十里新城（一期）集中商业楼2层1室206

法定代表人：李军

注册资本：伍仟万元整

成立日期：2016年12月16日

营业期限：长期

经营范围：房地产开发；商品房销售；房地产经纪服务；市政工程、园林绿化工程、装饰工程设计、施工；物业管理；房屋租赁（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、估值对象概况

中国·中华城系武汉双龙堂房地产发展有限公司开发建设商品房，A栋写字楼预计建成时间为2017年9月，B1、B2及B3栋住宅建成时间为2017年，坐落于武汉市江汉区香港路，中国·中华城有1幢办公写字楼及3幢住宅楼，现由武汉市天丰物业管理有限公司提供物业管理服务。

（一）产权持有者

企业名称：武汉双龙堂房地产发展有限公司

注册号：420103000018981

住所：武汉市江汉区香港路193号

法定代表人：王汉祥

公司类型：有限责任公司

注册资本：捌仟万元整

成立日期：2005年08月26日

营业期限：2005年08月26日至2025年08月19日

经营范围：房地产开发、商品房销售，建筑材料、装饰材料、金属材料批发兼零售（国家有专项规定的项目经审批后或凭有效的许可证方可经营）。

（二）估值对象及估值范围

本次估值对象为武汉双龙堂房地产发展有限公司申报的位于武汉市江汉区香港路中国·中华城办公用房、住宅用房及车位房地产价值；

估值范围为位于武汉市江汉区香港路中国·中华城办公用房、住宅用房及车位房产及其分摊的土地使用权，办公用房建筑面积小计为73,325.00平方米、住宅用房建筑面积小计为44,769.00平方米、车位为700个，不包含室内家具、家电等动产。

明细如下：

序号	坐落	建筑物名称	结构	产权用途	实际用途	建成年份	计量单位	数量
1	武汉市江汉区 香港路	中国·中华城A地块A栋写字楼6-43层办公和商服用房	钢混	办公和商服	办公和商服	2017年	平方米	73,325.00
2	武汉市江汉区 香港路	中国·中华城A地块B1、B2、B3栋住宅楼未售住宅用房	钢混	住宅	住宅	2017年	平方米	44,769.00
3	武汉市江汉区 香港路	中国·中华城A地块地下三层、地下四层车位	钢混	车位	车位	2017年	个	700.00

办公和商服用房主要分布在6-43层；住宅主要分布在6-38层；车位为地下3-4层车位。B2、B3栋土地使用权终止日期：住宅2073年5月19日；A栋、B1栋土地使用权终止日期：商服2050年5月17日，住宅2080年5月17日。

第三部分 估值技术思路

一、估值目的

本次估值目的是为武汉盛景阳光城房地产开发有限公司拟收购武汉双龙堂房地产发展有限公司位于武汉市江汉区香港路中国·中华城办公用房、住宅用房及车位房地产，本次估值目的是为委托方确定估值对象房地产价值提供参考。

二、估值基准日

本次估值基准日为 2017 年 02 月 28 日，该基准日由委托方确定。

三、估值假设

本估值报告的分析 and 结论仅在设定的以下假设条件下成立：

(一) 估值前提：本次估值是以估值对象未来可以取得产权属文件并且委托方无需支付任何额外费用为估值假设前提。

(二) 基本假设：

1. 以委托方及产权持有方提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
2. 以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
3. 以经营业务及估值所依据的税收政策、信贷利率、汇率变动等没有发生足以影响估值结论的重大变化为假设条件。
4. 以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对估值结论产生的影响为假设条件。

5. 因被估值单位法人代表涉案，无法取得估值对象抵押查封等相关产权受限资料，本次估值无法披露估值对象抵押、担保、查封等相关资产产权受限情况，本次估值以估值对象拥有合法权利并且产权受限情况不会影响估值作为假设条件。

(三) 具体假设：

1. 估值单位武汉双龙堂房地产发展有限公司建设工程规划许可证中记载的建设规模中有 28429 平方米为酒店，根据委托方提供给我公司的未来拟开发规划方案和被估

值单位申报表显示上述酒店全部变为办公用途，本次估值假设上述酒店用途变更为办公用途可能存在的变更风险及费用支出与本次估值无关。

2. 武汉双龙堂房地产发展有限公司曾因中华城项目扩建、层高增高及改变使用性质的 14924.54 平方米，被处以罚款 13730576.80 元，被估值单位无法提供上述事项在缴纳罚款后，相关违规事项是否被有关权利部门认可或重新被批准的相关证明文件，也无法提供被估值对象中扩建、层高增高及改变使用性质的具体明细面积，根据委托方提供给我公司的估值相关事项说明，本次估值假设估值对象中存在的扩建、层高增高及改变使用性质等行为不会影响资产权属文件的取得并且可能发生的费用支出与本次估值无关。

3. 根据被估值单位武汉双龙堂房地产发展有限公司提供的房产查询资料及关于估值对象查封抵押等产权情况说明，本次估值对象中写字楼资产：总楼层从 6~43 层，面积为 73325 m²，在估值基准日（2016 年 2 月 28 日）已全部被查封，其中 16~43 层（面积 52336 m²）已被中国华融资产公司办理在建工程抵押；本次估值对象中的住宅资产：411 套，面积约为 44769 m²，在估值基准日（2016 年 2 月 28 日）有 408 套面积为 44439 m²已被查封，另 B1 栋住宅 261 套（面积 26299 m²）被中国华融资产公司办理在建工程抵押；B2、B3 栋住宅 150 套，面积约 18470 m²，其中 147 套（面积 18140 m²）已被查封，有 10 套住宅面积约 1268 m²正在办理退房手续，目前已在房管局办理完成退房面核手续，随时可取消网签备案；另外还有 93 套住宅，面积约 11373 m²被用于民间借款网签抵押，需要归还借款后，方可办理取消网签备案手续。

另本次估值申报面积与房产信息查询面积存在误差，写字楼申报面积为 73325 m²，房产查询显示的面积为 73482.50 m²；住宅申报面积为 44769 m²，房产查询显示的面积为 45143.63 m²。

本次估值假设上述事项对估值不会造成影响。

4. 截至估值基准日估值对象中的办公楼尚未完工，还需投入一定后续成本才能完成，根据委托方提供给我公司的估值相关事项说明显示，我对办公楼计算估值时按照办公楼已全部完工并达到交付标准的状态下计算估值，即办公楼估值中未扣除后续续建成本。

5. 本次估值是根据基准日的市场情况进行的，假设未来房地产市场按现状趋势且不发生重大变化。

6. 本公司在估值过程中，接受了部分由委托方武汉盛景阳光城房地产开发有限公

公司及产权持有者提供的估值人员认为是估值过程中不可缺少的资料，这些资料的真实性、正确性及来源合法性由委托方负责，估值人员均假定这些资料是真实、正确及来源合法，本次估值的结果在一定程度上依赖于这些资料的真实性、正确性及来源合法性。

若上述前提和假设条件发生变化时，本估值报告及估值结论一般会自行失效。

四、估值方法的选择

(一) 估值基本方法有市场法、收益法和成本法。

1. 市场法

市场法指将估值对象与在市场上类似房地产已有交易案例进行比较以确定估值对象价值的估值思路。其使用的基本前提有：

- (1) 存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分；
- (2) 公开市场上有合理比较基础的可比的交易案例；
- (3) 能够收集可比的交易案例的相关资料。

2. 收益法

收益法是指通过将目标单位预期收益折现以确定估值对象价值的估值思路。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 估值对象的预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3) 估值对象预期获利年限可以预测。

3. 成本法

成本法是求取估值对象在估值基准日的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此确定估值对象客观合理价格或价值的估值思路。采用成本法的前提条件有：

- (1) 估值对象处于持续使用状态；
- (2) 可以调查取得购建估值对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

(二) 估值方法的选用

根据本次特定经济行为所确定的估值目的及所采用的价值类型，估值对象及获利能力状况，估值时的市场条件，数据资料收集情况及主要技术经济指标参数的取值依据，经适用性判断，估价对象虽具有收益或潜在收益，但同类房地产现行市场租售比

严重背离，租金收益率甚至低于现行银行存款利率，该类房地产的投资购买者更注重的是房地产保值增值的特性，预期收益更多源于对未来的涨价预期；再者该类房地产的价格主要受供求关系主导，收益法测算的结果不能真正反映该类房地产现时的市场价格；成本法注重的是均衡原理，而现时该类房地产价格主要受供求关系主导，该类房地产的价格与其成本构成关联性较弱，成本法测算的结果不能真正反映该类房地产的价值，故不选用成本法；估值对象属于商品房，当地房地产市场发育充分，其周边同类房地产交易活跃，类似房地产的可比实例较多，故本次可选用市场法。

鉴于以上原因，本项目采用市场法对武汉盛景阳光城房地产开发有限公司拟收购武汉双龙堂房地产发展有限公司位于武汉市江汉区香港路中国·中华城办公用房、住宅用房及车位房地产进行估值。

第四部分 行业市场分析

一、当地经济社会发展简况

2016年武汉市地区生产总值比上年增长7.8%。其中，第一产业增加值增长3.4%；第二产业增加值增长5.7%；第三产业增加值增长9.9%。

农业生产保持稳定。2016年实现农业总产值669.65亿元，比上年增长3.6%。主要农产品产量保持稳定，农业结构进一步优化。

工业生产总体平稳。2016年规模以上工业增加值比上年增长5.0%；规模以上工业总产值增长5.8%。

投资规模高位回落。2016年全社会固定资产投资（含农村私人投资）7093.17亿元，比上年下降2.6%。分产业看，第一产业投资44.83亿元，增长31.4%；第二产业2263.36亿元，下降13.1%，其中，工业投资2117.05亿元，下降16.3%；第三产业4731.6亿元，增长2.8%，其中，城市基础设施投资1763.59亿元，增长14.6%；房地产开发投资2517.44亿元，下降2.5%，增幅同比回落12.2个百分点。

消费市场保持活跃。2016年社会消费品零售总额5610.59亿元，比上年增长10.0%。分行业看，批发零售业零售额5077.23亿元，增长9.7%；住宿餐饮533.36亿元，增长12.2%。分商品类别看，传统消费增长平稳，日用品增长14.9%，化妆品增长12.1%，粮油、食品增长3.9%。消费升级类相关商品增势较好，通讯器材增长56.1%，文化办公用品增长30.5%，家用电器和音像器材增长14.1%，中西药品增长13.6%，汽车增长9.9%。随着油价回升，石油及制品下降3.6%，但降幅比上年收窄9.5个百分点。分业态看，新兴业态继续保持快速增长，无店铺零售额327.67亿元，增长55.4%，占社零额比重5.8%，比上年提高1.7个百分点，拉动社零额增长2.3个百分点。

财政金融增长较快。2016年公共财政预算总收入达到2423.2亿元，比上年增长11.8%。地方一般公共预算收入1322.1亿元，增长10.1%。其中，税收收入1091.9亿元，增长7.5%，占地方一般公共预算收入的82.6%。截止12月末，我市金融机构本外币存款余额22196.21亿元，增长14.5%；本外币贷款余额20754.87亿元，增长21.1%。

进出口出现回落。2016年完成人民币计价进出口总额1570.1亿元，比上年下降10.2%。其中，进口总额664.3亿元，下降17.5%；出口总额905.8亿元，下降4.1%。实际利用外资85.23亿美元，增长16.1%。

市场物价温和上涨。2016年，我市居民消费价格总水平（CPI）上涨2.4%，涨幅比上年扩大1.0个百分点，高全国平均水平0.4个百分点，高于全省0.2个百分点。八大类商品及服务价格“七涨一降”，其中，食品烟酒上涨4.3%，居住上涨3.3%，其他用品和服务上涨2.9%，衣着上涨2.2%，医疗保健上涨1.9%，教育文化和娱乐上涨1.5%，生活用品及服务上涨0.8%；交通和通信类下降2.1%。全年工业生产者出厂价格下降1.0%，工业生产者购进价格下降2.4%。

居民收入稳定增长。2016年，我市居民人均可支配收入35383元，比上年增长8.94%。其中，城镇常住居民人均可支配收入39737元，增长9.06%；农村常住居民人均可支配收入19152元，增长8.07%。

2017年1至2月武汉市经济运行开局良好，实现“开门红”。经济运行稳中有进，多项指标呈现出积极变化。

二、当地房地产市场总体状况

2016年武汉楼市可分为截然不同的两个阶段：上半年的高歌猛进——房地产市场由买方市场进入卖方市场，通宵排队认筹、选房、各片区新房出现阶段性断供……下半年第四季度的急速降温——10月起，多地相继出台限购限贷等措施，武汉市商品住宅市场迎来高位调整，成交量也略显疲态。

经过2016年反弹，与2015年相比2016年武汉商品住宅整体供应下滑，住宅短缺局面短期难以扭转，预计武汉商品住宅市场供求失衡态势短期难改，中长期供应存偏紧压力。

三、当地同类房地产市场状况

（一）整体而言，武汉办公需求整体保持平稳，全年净吸纳量总计录得28.3万平方米，基本与2015年持平。区域市场表现出现一定程度分化，非核心商务区的净吸纳量达到17.3万平方米，超过核心商务区成为市场去化的首要来源。

从需求行业分析，金融业依然为甲级写字楼的支柱行业。第四季度服务业成为写字楼主要需求产业之一，仅次于传统金融业。另外，高新科技行业也成为写字楼的需求主力军。依托教育资源、专业软件园区和科技孵化基地，武汉的科技产业链日渐成熟，一些原处于商住楼、软件园和孵化器中的高新科技企业升级搬迁至标准写字楼，由此预计高新科技行业在写字楼市场中的需求也将保持活跃。

展望 2017 年，武汉优质写字楼市场会迎来超过 80 万平方米新增供应，其中超过八成的新增供应位于非集中商务区。作为产业发展的硬件载体，新项目入市将为新兴区域带来高品质办公物业硬件设施，并加速周边区域商务氛围成熟，同时也会促使一些新增需求释放。

(二) 截至 2016 年 11 月，武汉商品住宅累计供应达 1,922 万平方米，相比去年微增 1.7%；东湖高新以 247.1 万平方米新增供应位列全市第一。变化最大的则是青山区，同比上升 217.9%至 82.3 万平方米。另外，今年主城区总体供应较去年增加 7.2%，远城区减少 18.9%。

在一线城市高房价的溢出效应和政策利好的内外影响下，武汉市今年住宅成交量价稳步攀升。2016 年 1-11 月，武汉市商品住宅累计成交面积达 2,768.2 万平方米，同比去年增加 38.7%；同时，主城区商品住宅成交均价为 10,797.7 平方米，同比增长 11.5%。因此，今年供销比数值仅 10 月份小于 1，表明住宅市场全年基本都处于供不应求的状态，三个和七月供销比数值更是一度突破“2.0”。从区域来看，汉阳区成交 341.3 万平方米，成交量位居首；江汉区以每平方米 14,786.6 的价格再次稳居全市第一。

2016 武汉楼市整体势头强劲，各项记录屡次被刷新。然而随着 9 月后“限购限贷”政策密集出台并不断升级加码，楼市逐步降温恢复理性。我们预测由于政策收紧期的到来，2017 年武汉楼市成交价或将保持平稳态势。

江汉区高端住宅市场成交量继续领跑全市，第四季度新增供应 2074 套，成交量达 772 套，约占全市总成交量的 44%，去化表现良好。其他各区表现差异较大，其中汉阳区和洪山区在本季度均有较多新盘推出，分别新增供应 1043 套和 966 套高端住宅，但去化情况则各不相同，汉阳区仅成交 82 套，环比下降 72%，洪山区则表现活跃，成交量达全年最高值 293 套。江汉区本季度的成交均价虽有小幅下降，但仍保持在两万元

以上，继续领跑全市。其他各区高端住宅价格保持稳定，其中硚口区与武昌区成交价首次突破两万，洪山区增幅最大约为 12%。

随着武汉住宅限购政策持续收紧，购房者恐未来政策继续升级从而提前入市，开发商也随行就市，在第四季度提高售价，使得第四季度武汉高端住宅资本值保持上涨。

回顾 2016 年，武汉市整体住宅市场呈现过热的现象；在 2017 年，紧缩政策的持续发酵将会使“高烧”的武汉楼市回归理性。作为全国十大人口净流入城市之一，原本武汉的购房者结构除了本地市民还有大量外地购房者，特别是武汉市周边地区的湖北人。现新政落地后，会限制大部分非武汉户籍的购房者，为武汉住宅市场降温。

随着整体限购政策出台，未来一年内武汉市购房者户籍结构将有所调整，本地购房者占比提升，刚需主导市场，2016 年的过热住宅投资市场将得到有效的抑制；同时，武汉的高端住宅市场将继续保持稳定的资本值，短期内不会出现大幅上涨的现象。

第五部分 市场法估值分析

一、估值技术路线

1. 选取可比实例；
2. 可比实例比较因素条件说明；
3. 建立比较基础；
4. 比较因素的修正或调整；
5. 比较价值的确定。

二、估值测算过程

1、以住宅均值单价测算为例

(1) 计算步骤：

①选取可比实例；②可比实例比较因素条件说明；③建立比较基础；④比较因素的修正或调整；⑤比较价值的确定。

(2) 计算过程：

①选取可比实例

根据估值人员对估值对象周边区域的房地产市场调查，目前估值对象所在区域房地产市场发育较充分，区域内类似物业的市场交易案例较多，我们搜集了与估值对象同一供求范围内，在用途、规模、结构、档次、权利性质等方面相同或相似的房地产交易实例，从搜集的交易实例中选取三个与估值基准日相近且成交价格为正常市场价格的可比实例，各比较案例基本情况如下表：

可比实例基本情况表

项目	可比实例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		CBD 楚世家住宅	泛海国际桂海园住宅	中城悦城住宅
坐落		武汉市江汉区中央商务区建设大道 181 号	武汉市江汉区武汉中央商务区淮海路中段	武汉市江汉区发展大道与振兴三路交汇处（振兴西路口）
用途		住宅	住宅	住宅
建筑结构		钢混	钢混	钢混
建筑面积 (m ²)		99-147	91-170	84-151

销售均价 (元/m ²)	26,000.00	28,000.00	24,500.00
调查时间	2017.3	2017.3	2017.3
室内装修	无装修	精装修	精装修
交易情况	正常	正常	正常
资料来源	济南市一手房	济南市一手房	济南市一手房

可比实例的具体区位、实物、权益状况详见下表。

②可比实例比较因素条件说明

区位状况比较因素条件说明表

项目	估值对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
坐落	武汉市江汉区香港路, 武汉市二级居住用地	武汉市江汉区中央商务区建设大道 181 号, 武汉市三级居住用地	武汉市江汉区武汉中央商务区淮海路中段, 武汉市三级居住用地	武汉市江汉区发展大道与振兴三路交汇处 (振兴西路口), 武汉市三级居住用地
方位	位于香港路与建设大道交叉路口, 方位较好	位于建设大道, 方位较好	位于淮海路中段, 方位较好	位于发展大道与振兴三路交汇处, 方位较好
楼宇位置	临小区内道路	临小区内道路	临小区内道路	临小区内道路
楼层	均值楼层	均值楼层	均值楼层	均值楼层
朝向	内廊式结构, 朝向一般	南北朝向, 朝向较好	南北朝向, 朝向较好	点状结构, 朝向略好
交通状况	周边有香港路、建设大道等主次干道构成其对外交通路网, 道路状况较为通畅; 附近设有地铁 3 号线及地铁 6 号线停靠于“香港路”站, 设有“香港路”公交站点, 有 290 路、808 路、809 路、550 路、509 路、208 路等多路公交车经过, 出租车过往频率较高, 交通便捷度较便捷; 设有地下停车位, 临路设有地上停车位, 停车较方便, 交通条件较好。	周边有建设大道、汉西路等主次干道构成其对外交通路网, 道路状况较为通畅; 附近设有地铁 3 号线停靠于“双墩”站, 设有“建设路双墩”公交站点, 有 602 路、802 路、812 路、1 路等多路公交车经过, 出租车过往频率略高, 交通便捷度略便捷; 设有地下停车位, 临路设有地上停车位, 停车较方便, 交通条件略好。较估值对象略差。	周边有二环路、淮海路等主次干道构成其对外交通路网, 道路状况较为通畅; 附近设有地铁 3 号线停靠于“武汉商务区”站, 设有“淮海路红领巾学院站”公交站点, 有 360 路、597 路、628 路等多路公交车经过, 出租车过往频率略高, 交通便捷度略便捷; 设有地下停车位, 临路设有地上停车位, 停车较方便, 交通条件略好。较估值对象略差。	周边有发展大道、振兴路等主次干道构成其对外交通路网, 道路状况较为通畅; 附近设有地铁 2 号线停靠于“汉口火车站”站, 设有“振兴路复兴村小区”公交站点, 有 296 路、360 路、526 路、585 路等多路公交车经过, 出租车过往频率略高, 交通便捷度略便捷; 设有地下停车位, 临路设有地上停车位, 停车较方便, 交通条件略好。较估值对象略差。
基础及公共配套设施	基础设施已达“六通”: 通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖, 基础设施完善。区域内商场超市有华氏百货、家乐福超市、菱角湖万达商业广场等; 中信银行、交通银行等; 学校有育才小学、武汉	基础设施已达“六通”: 通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖, 基础设施完善。区域内商场超市有南国西汇生活广场、中百仓储等; 中国工商银行等; 学校有东方红小学、武汉市第六十三中学等;	基础设施已达“六通”: 通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖, 基础设施完善。区域内商场超市有泛海城市广场、ICC 武汉环贸中心等; 中国建设银行等; 学校有振兴路小学、同济区学院附属小学	基础设施已达“六通”: 通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖, 基础设施完善。区域内商场超市有泛海城市广场、ICC 武汉环贸中心等; 中国工商银行等; 学校有振兴路小学、同济区学院附属小学

	市第六中学、育才中学等；医院有武汉民生中医院、武汉市妇女儿童医疗保健中心等；周边公共服务配套设施较齐全。	医院有武汉东大中医院肛肠医院等；周边公共服务配套设施较齐全。与估值对象相似。	等；医院有武汉市福惠医院等；周边公共服务配套设施较齐全。与估值对象相似。	等；医院有武汉市福惠医院等；周边公共服务配套设施较齐全。与估值对象相似。
环境状况	自然环境和空气质量略好，人文环境较好，区域绿化率略好，整体环境状况略好。	周边有王家墩公园，自然环境和空气质量较好，人文环境较好，区域绿化率较高，整体环境状况较好。较估值对象较好。	自然环境和空气质量略好，人文环境较好，区域绿化率略好，整体环境状况略好。与估值对象相似。	自然环境和空气质量略好，人文环境较好，区域绿化率略好，整体环境状况略好。与估值对象相似。

实物状况比较因素条件说明表

项目	估值对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
建筑面积 (m ²)	42-167	99-147	91-170	84-151
层高	3	3	3	3
楼宇档次	较高	较高	较高	较高
实用率	公摊面积适中	与估值对象相似	与估值对象相似	与估值对象相似
单元配套	无	无	无	无
小区品牌档次	较高	与估值对象相似	与估值对象相似	与估值对象相似
楼宇配套	电梯房	电梯房	电梯房	电梯房
小区环境及配套	绿化环境及配套略好，设有地下停车位	绿化环境及配套较好，设有地下停车位。较估值对象略好	绿化环境及配套好，设有地下停车位。较估值对象稍好	绿化环境及配套较好，设有地下停车位。较估值对象略好
小区物业	专业物业公司，物业管理略好	专业物业管理，物业管理较好。较估值对象略好	专业物业管理，物业管理较好。较估值对象略好	专业物业管理，物业管理较好。较估值对象略好
新旧程度	2017	2017	2016	2019

权益状况比较因素条件说明表

项目	估值对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
规划条件	商住用地	与估值对象相似	与估值对象相似	与估值对象相似
租赁、占用情况	无	无	无	无
他项权利限制	无	无	无	无
其他权利限制	无	无	无	无

③建立比较基础

建立比较基础主要包括统一财产范围、统一融资条件、统一税费负担、统一计价单位，而本次选取的三个可比实例与估价对象办公比较基础在财产范围、融资条件和计价单位均已统一，只需统一财产范围及付款方式。经分析，统一财产范围及付款方式如下：

a、统一财产范围

可比实例 B、C 的销售均价包含有精装修的价值，而估值对象住宅为毛坯房，即住宅估值结果不考虑估值对象套内精装修的价值，所以应将可比实例中套内精装修的价值调整为与估值对象相同装修状态下，才能与估值对象财产范围相同。

可比实例套内精装修价值根据评估人员调查并向房产销售人员了解，结合可比实例的设计建造标准以及估值基准日人工、材料市场价格等具体情况，分析确定可比实例 B、C 套内精装修工程的价值约为 2000 元/平方米，本次估值取精装修扣除额为 2000 元/平方米。

b、统一付款方式

可比实例 A、B 为现房价格，可比实例 C 为期房价值，因此因将可比实例 C 统一为现房价格的单价，具体测算过程如下：

现房价格=期房价格+预计从期房达到现房期间现房出租的净收益的折现值+风险补偿。

根据其周边房地产出租市场的调查了解，确定此类住宅出租的月净收益约 30 元/m²·月，因租金的缴纳时间存在多种情况，本次设定租金在每月月末缴纳。折现率参考房地产类上市公司的加权平均资本成本确定折现率。

经过查询相关资料和同花顺 iFind 资讯等，计算出本次加权平均资本成本

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

$$= 16.50\% \times 64.31\% + 3.68\% \times (1 - 64.31\%)$$

$$= 12\% \text{ (取整) (按复利计算, 月折现率为 } 9.49\% \text{)}$$

可比实例 C 预计于 2019 年 6 月 30 日竣工，距离竣工约 28.00 个月，考虑其施工状况、开发商实力、品牌、信誉及交房日期等综合因素，风险补偿比例一般取 2%-5%，根据可比实例楼盘估值基准日的实际情况，本次风险补偿取现房价格的 2.0%，计算过程如下：

现房价格=24,500.00+30/9.49%×[1-1/(1+9.49%)^{28.00}]+现房价格×2.0%
 ≈25,250(元/平方米)。

c、可比实例成交单价统一比较基础后的换算结果见下表：

可比实例成交价格标准化处理表

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
成交单价 (元/m ²)	26,000.00	28,000.00	24,500.00
统一财产范围后价值 (元/m ²)	26,000.00	28,000.00	25,250.00
统一付款方式后价值 (元/m ²)	26,000.00	26,000.00	23,250.00
统一比较基础后的单价 (元/m ²)	26,000.00	26,000.00	23,250.00

④比较因素的修正或调整

a. 交易情况修正

由于可比实例 A、B、C 均为正常的二手房公开市场交易，故不做修正，交易情况修正系数均为 100/100。（采用的修正方法为百分率法）

b. 市场状况调整

所选的可比实例 A、B、C 售价日期与估值基准日较接近，根据估价人员对该区域内房地产市场的调查，在此期间市场价格波动较小，故无需进行市场状况调整，其市场状况调整系数为 100/100。

c. 房地产状况调整

房地产状况包括区位状况、实物状况、权益状况，以估值对象的房地产状况为基准，各可比实例分别与之相比较，比之好调整值为正，反之为负，相似为零，因素比较分析描述一般用“好、较好、稍好、略好、相似（相当、相同）、略差、稍差、较差、差”，相应的调整值范围如下：略好（差）：±3；稍好（差）：±（4-6）；较好（差）：±（7-10）；好（差）：±（11-20）。具体调整情况见下表（区位、实物、权益状况采用的调整方法均为百分率法）。

房地产状况因素比较分析表

修正因素		项目名称	估值对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
房地产状况	区位状况	坐落	基准	略差	略差	略差
		方位	基准	相似	相似	相似
		楼宇位置	基准	相似	相似	相似
		楼层	基准	相似	相似	相似

实物状况	朝向	基准	稍好	稍好	略好
	交通状况	基准	略差	略差	略差
	基础及公共配套设施	基准	相似	相似	相似
	周围环境状况	基准	稍好	相似	相似
	建筑结构	基准	相似	相似	相似
	建筑面积	基准	相似	相似	相似
	层高	基准	相似	相似	相似
	楼宇档次	基准	相似	相似	相似
	实用率	基准	相似	相似	相似
	单元配套	基准	相似	相似	相似
	小区品牌档次	基准	相似	相似	相似
	楼宇配套	基准	相似	相似	相似
	小区环境及配套	基准	略好	稍好	略好
	小区物业	基准	略好	略好	略好
	新旧程度	基准	相似	略差	略好
	规划条件	基准	相似	相似	相似
	权益状况	租赁、占用情况	基准	相似	相似
他项权利限制		基准	相似	相似	相似
其他权利限制		基准	相似	相似	相似

房地产状况比较因素条件指数表

项目名称修正因素		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
房地 产 状 况	区 位 状 况	坐落	-1	-1	-1
		方位	0	0	0
		楼宇位置	0	0	0
		楼层	0	0	0
		朝向	+5	+5	+3
		交通状况	-1	-1	-1
		基础及公共服务设施	0	0	0
		周围环境状况	+5	0	0
		调整值小计	+8	+3	+1
		调整系数小计	100/108	100/103	100/101
房地 产 状 况	实 物 状 况	建筑结构	0	0	0
		建筑面积	0	0	0
		层高	0	0	0
		楼宇档次	0	0	0
		实用率	0	0	0
		单元配套	0	0	0
		小区品牌档次	0	0	0
		楼宇配套	0	0	0
		小区环境及配套	+3	+4	+3
		小区物业	+1	+1	+1

权益状况	新旧程度	0	-1	+2
	调整值小计	+4	+4	+6
	调整系数小计	100/104	100/104	100/106
	规划条件	0	0	0
	租赁、占用情况	0	0	0
	他项权利限制	0	0	0
	其他权利限制	0	0	0
	调整值小计	0	0	0
	调整系数小计	100/100	100/100	100/100

⑤比较价值的确定

a. 可比实例比较单价的确定

市场法测算过程表

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
建立统一比较基础后的价格 (元/m ²)	26,000.00	26,000.00	23,250.00
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数	100/100	100/100	100/100
区位状况调整系数	100/108	100/103	100/101
实物状况调整系数	100/104	100/104	100/106
权益状况调整系数	100/100	100/100	100/100
比较单价 (元/m ²) (取整)	23,148.00	24,271.00	21,718.00

b. 估值对象住宅比较价值的确定

可比实例的三个比较单价较接近，故以三者的简单算术平均数确定估值对象住宅比较价值。即：

估值对象住宅比较单价 = (23,148.00 + 24,271.00 + 21,718.00) ÷ 3 = 23,046.00 (元/m²)。

2. 住宅估值结果的确定

经测算估值对象住宅的均值单价为 23,046.00 元/m²，根据委托方提供的估值申报明细表，估值对象住宅建筑面积为 44,769.00 平方米，则：

估值对象住宅估值总值 = 23,046.00 × 44,769.00 = 1,031,750,000.00 (元) (估值结果取万元整数)。

3. 估值结果确定

其他用途估值对象的估值过程参照住宅估值对象的估值过程。则估值对象房地产估值合计为 2,964,280,000.00 元。

第六部分 估值结论及其分析

一、估值结果

本次估值报告的估值结论系基于估值对象按委托方提供的开发、销售、税务规划、项目决算方案为基础进行测算，不考虑未来开发、销售、税务规划、项目决算方案变更等对估值的影响，估值基准日后估值对象的开发销售方案、项目周边环境、产品的市场环境、企业经营的内外因素、税务和土地政策均可能发生一定的变化，并对估值对象价值产生影响。虽然本次估值是基于谨慎原则选取确定相关参数，并考虑了未来实际情况不能完全按照估值对象预期实施的风险，但如果估值对象不能结合实际情况进行相应的积极调整，对估值对象的开发进度、产品销售、成本控制、税务规划、土地政策等经营活动将会造成一定的影响，也会对估值结果造成相应的影响。

本公司采用了市场法对武汉盛景阳光城房地产开发有限公司委托的房地产进行了估值，在满足本报告中全部假设和前提、限制条件的基础上，经估值后，武汉盛景阳光城房地产开发有限公司委托的房地产于估值基准日 2017 年 02 月 28 日估值结果为 2,964,280,000.00 元（大写人民币贰拾玖亿陆仟肆佰贰拾捌万元整）。

二、风险提示

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

2. 本公司未对委托方和产权持有者提供的有关营业执照、权证、权属、相关经济行为、合同单据、补充说明资料等证据资料进行一般性审查，由委托方及产权持有者对上述资料的真实性负责。

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

4. 被估值单位武汉双龙堂房地产发展有限公司建设工程规划许可证中记载的建设规模中有部分为酒店，根据委托方提供给我公司的未来拟开发规划方案和被估值单位

申报表，上述酒店用途变为办公，另被估值单位武汉双龙堂房地产发展有限公司曾因中华城项目扩建、层高增高及改变使用性质被处以罚款，被估值单位未提供上述事项在缴纳罚款后，相关违规事项是否被有关权利部门认可或重新被批准的相关证明文件，也未提供被估值对象中可能存在的扩建、层高增高及改变使用性质等情况的具体明细及面积，本次估值未考虑被估值对象中存在的用途改变、扩建、层高增高及改变使用性质等情况在估值对象办理完毕资产权属证明前可能遇到的风险，即本次估值是以估值对象全部能按照本次申报的面积和用途取得产权证明作为估值前提并测算估值，未考虑申报的估值用途及面积与原有规划用途及实际面积之间存在的差异对估值可能造成的影响，提请报告使用者注意。

5. 根据被估值单位武汉双龙堂房地产发展有限公司提供的房产信息查询系统资料及关于估值对象查封抵押等产权情况说明，本次估值对象中写字楼资产（总楼层从6~43层，申报面积73325 m²）在估值基准日已全部被查封，其中16~43层（申报面积52336 m²）已被中国华融资产公司办理在建工程抵押；本次估值对象中的住宅资产（411套，申报面积为44769 m²）在估值基准日有408套面积为44439 m²已被查封，具体为B1栋住宅261套（面积26299 m²）全部被查封并被中国华融资产公司办理在建工程抵押；B2、B3栋住宅150套，面积约18470 m²，其中147套（面积18140 m²）已被查封，有10套住宅面积约1268 m²正在办理退房手续，目前已在房管局办理完成退房面核手续，随时可取消网签备案；另外还有93套住宅，面积约11373 m²被用于民间借款网签抵押，需要归还借款后，方可办理取消网签备案手续。

另本次估值申报面积与房产信息查询系统查询面积存在误差，写字楼申报面积为73325 m²，房产查询显示的面积为73482.50 m²；住宅申报面积为44769 m²，房产查询显示的面积为45143.63 m²。

本次估值假设上述事项对估值不会造成影响。

6. 根据委托方提供给我公司的估值相关事项说明显示，截至估值基准日估值对象中的办公楼尚未完工，还需投入一定后续成本才能完成，本次对办公楼计算估值时按照办公楼已全部完工并达到交付标准的状态下计算估值，即办公楼估值中未扣除后续建成本。提请报告使用者注意。

7. 本次估值结果是反映估值对象在本次估值目的及限制条件下于估值基准日在公开市场上的客观合理房地产价格，未考虑快速变现、处置费用、交易税费等因素的影响；由于房地产具有不易变现的特点，因此如要短期强制处分估值对象，则应充分考

考虑强制处分时的市场情况和估值对象的快速变现能力，以及房地产拍卖中介佣金等交易费用及房地产交易税费。

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

9. 本估值未考虑估值对象未来处置可能产生的相关税费。

10. 本报告中的有关武汉盛景阳光城房地产开发有限公司及被估值对象描述性的文字均摘自委托方提供给估值人员的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作估值机构与估值人员对其有关情况的认同或宣传报道，本公司不负责因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

11. 本次估值结果不包含估值对象内的家具、家电等动产价值，提请报告使用者注意。

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

三、估值报告使用限制

1. 本估值报告只能用于估值报告载明的估值目的和用途使用。
2. 本估值报告只能由估值报告载明的估值报告使用者使用。
3. 未征得本机构同意，本估值报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
4. 本估值报告的使用有效期为一年，即从 2017 年 02 月 28 日至 2018 年 02 月 27 日。
5. 本资产评估结论不应该被认为是对估值对象可实现价格的保证。
6. 当政策调整对估值结论产生重大影响时，应当重新确定估值基准日进行估值。
7. 本次估值结论是反映估值对象在本次估值目的下价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对估值结果的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资

产价格的影响。当前述条件以及估值中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，估值结论一般会失效。估值机构不承担由于这些条件的变化而导致估值结果失效的相关法律责任。

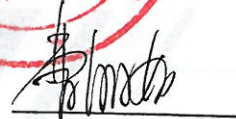
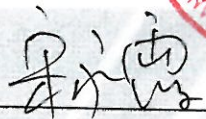
四、估值报告日期

本次估值报告日为 2017 年 04 月 12 日。

（本估值报告报告号为：闽中兴估字（2017）第 026 号，估值基准日 2017 年 02 月 28 日估值结果为 2,964,280,000.00 元，大写人民币贰拾玖亿陆仟肆佰贰拾捌万元整）。

估值机构：福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

估值项目负责人：



二〇一七年四月十二日

存货估值申报明细表

估值基准日：2017年2月28日

被估值单位：武汉双龙堂房地产发展有限公司

序号	坐落	建筑物名称	结构	产权用途	实际用途	建成年份	计量单位	数量	估值结果		备注	
									估值单价 (元/平方米)	估值总价 (元)		
1	武汉市江汉区香港路	中国·中华城A地块A栋写字楼6-43层办公用房	钢混	办公和商服	办公和商服	2017年	平方米	73,325.00	23,969.00	1,757,530,000.00	1、根据《建设工程规划许可证》(建字第武规建[2011]229号)记载,酒店建筑面积为28429.0平方米,本次估值其用途假设均已变更为办公用途; 2、该部分预计于2017年9月交房。	
2	武汉市江汉区香港路	中国·中华城A地块B1、B2、B3栋住宅楼未售住宅用房	钢混	住宅	住宅	2017年	平方米	44,769.00	23,046.00	1,031,750,000.00	有《商品房预售许可证》(武房开预售[2011]490号、武房开预售[2011]586号、武房开预售[2015]540号),未办理不动产登记	
3	武汉市江汉区香港路	中国·中华城A地块地下三层、地下四层车位	钢混	车位	车位	2017年	个	700.00	250,000.00	175,000,000.00	未办理不动产登记	
合计											2,964,280,000.00	



营业执照

统一社会信用代码(副本) 420105MA4KQ73A45

名称	武汉盛景阳光城房地产开发有限公司
类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
住所	武汉市汉阳区星火路1号中大十里新城(一期)集中商业栋2层1室206
法定代表人	季军
注册资本	伍仟万元整
成立日期	2016年12月16日
营业期限	长期
经营范围	房地产开发;商品房销售;房地产经纪服务;市政工程、园林绿化工程、装饰工程设计、施工;物业管理;房屋租赁(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)



登记机关



<http://xyjg.csa.gov.cn/>



营业执照

(副本)

注册号 4201080001898



名称 武汉双龙堂房地产发展有限公司

类型 有限责任公司

住所 武汉市江汉区香港路193号

法定代表人 王汉祥

注册资本 捌仟万元整

成立日期 2005年08月26日

营业期限 2005年08月26日至2025年08月19日

经营范围 房地产开发、商品房销售，建筑材料、装饰材料、金属材料批发兼零售（国家有专项规定的项目经审批后或凭有效的许可证方可经营）。****

再次复印无效



登记机关



年 月 日



营业执照

副本编号: 2-1

(副本)

统一社会信用代码 91350000158148072C

名称 福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

类型 有限责任公司

住所 福州市湖东路152号中山大厦B座11层

法定代表人 林畅

注册资本 贰佰壹拾万圆整

成立日期 2000年03月08日

营业期限 2000年03月08日至2020年03月08日

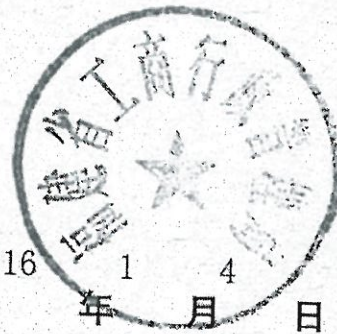
经营范围 资产评估; 房地产估价服务; 全国范围内从事土地评估业务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

此件仅供用于(内)中兴评估(2017)第026号
此复印件再次复印及其他用途无效!



登记机关

2016



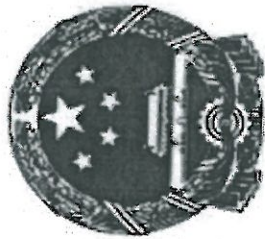
年 月 日

请于每年1月1日至6月30日登录福建工商红盾网申报年度报告并公示

<http://www.fj.gov.cn/creditpub>

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



资产评估 资格证书

(副本)

批准文号: 闽国资评[2000]006号

批准机关: 福建省财政厅

证书编号: 35020001

发证时间: 2000年2月26日

序列号: 00010475

机构名称	福建中兴资产评估房地 产土地估价有限责任公 司
首席合伙人 (法定代表人、 分支机构负责人)	林畅
<p>资产评估范围:</p> <p>单项资产评估、资产组合评估、 企业价值评估、其他资产评估, 以及 相关的咨询业务。</p>	

仅供用于(闽中发所字(2017)第026号)使用
不得再次复制及其他用途无效!

中华人民共和国财政部印制