

---

**此乃要件 請即處理**

---

閣下如對本通函的任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有辰興發展控股有限公司的股份，應立即將本通函送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

---



**CHEN XING**

**Chen Xing Development Holdings Limited**

**辰興發展控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2286)

**主要及關連交易**

**出售間接非全資附屬公司的51%股權**

---

除文義另有所指外，本封面所用詞彙與本通函「釋義」一節中所定義者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至17頁。

根據上市規則第14.44條，股權轉讓協議及出售事項已取得控股股東White Dynasty BVI之書面批准以代替召開本公司股東大會。寄發本通函予股東僅作參考之用。

二零二四年三月二十八日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	5
附錄一 — 本集團之財務資料.....	18
附錄二 — 業務估值報告摘要.....	23
附錄三 — 物業估值報告.....	195
附錄四 — 一般資料.....	220

---

## 釋 義

---

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「業務估值報告」	指	業務估值師以二零二三年九月三十日為評估基準日，採用資產基礎法就晉中開發股權之價值編製之估值報告，估值報告概要載於本通函附錄二
「業務估值師」	指	山西家豪房地產資產評估有限公司，一家與晉中開發集團股權估值有關之物業估值師
「本公司」	指	辰興發展控股有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	出售事項按照股權轉讓協議的條款完成
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司的董事
「出售事項」	指	出售晉中開發的股權，晉中開發擁有及控制晉中熙雅的約67%股權
「股權」	指	晉中開發的全部51%股權，即出售事項的標的物
「股權轉讓協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立的日期為二零二三年十二月二十九日的股權轉讓協議
「預測期」	指	自本通函日期起12個月
「建築面積」	指	建築面積

---

## 釋 義

---

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「晉中市產權交易中心」	指	晉中市產權交易中心
「晉中開發」	指	晉中開發區房地產開發有限公司，一家於二零一三年二月於中國成立的有限公司及為本公司之間接非全資附屬公司，由賣方擁有51%及由買方擁有49%
「晉中開發集團」	指	晉中開發及晉中熙雅
「晉中管委會」	指	山西轉型綜合改革示範區晉中開發區(原名晉中經濟技術開發區管委會)及由晉中市人民政府最終控制
「晉中熙雅」	指	晉中熙雅房地產開發有限公司，一家於二零一八年四月於中國成立的有限公司及為本公司之間接非全資附屬公司，由晉中開發擁有約67%及由西安雅居樂企業管理諮詢有限公司擁有約33%
「最後實際可行日期」	指	二零二四年三月二十五日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

---

## 釋 義

---

「物業估值報告」	指	物業估值師以二零二三年十二月三十一日為評估基準日，採用市場法就晉中開發編製之物業估值報告，物業估值報告載於本通函附錄三
「物業估值師」	指	泓亮諮詢及評估有限公司，一家就本集團將出售之物業權益估值之物業估值師
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「公示」	指	通過晉中市產權交易中心公示股權的建議收購及出售，應於公示期內進行
「公示期」	指	自二零二三年十二月二十九日(即股權轉讓協議簽立日期)起至二零二四年一月二日止的五個自然日期間，期內出售事項於晉中市產權交易中心網站予以公示
「公開投標」	指	通過晉中市產權交易中心對股權的建議收購及出售進行公開投標，應於公開投標期內進行
「公開投標期」	指	自二零二三年十二月二十五日起至二零二三年十二月二十九日止的五個自然日期間
「買方」	指	晉中開發區開發建設集團有限公司，一家於中國成立的有限公司，分別由晉中管委會及由晉中市公用基礎設施投資控股(集團)有限公司(兩者均由晉中市人民政府最終控制)擁有65%及35%
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

---

## 釋 義

---

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	辰興房地產發展有限公司，本公司之間接全資附屬公司
「White Dynasty BVI」	指	White Dynasty Global Holdings Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司及由白氏帝國(私人信託)有限公司(一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司及由董事會主席兼執行董事及控股股東白選奎先生全資擁有)全資擁有
「%」	指	百分比

於本通函內，中國成立之公司／實體英文名稱僅為其官方中文名稱的譯名。如有歧義，概以中文名稱為準。

於本通函內，人民幣已按人民幣0.91元兌1.00港元之匯率換算為港幣，僅供說明。有關換算並不表示任何人民幣或港幣金額已經、應已或可以按上述匯率或任何其他匯率或所有匯率換算。



CHEN XING

**Chen Xing Development Holdings Limited**

**辰興發展控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2286)

執行董事：

白選奎先生(主席)

白武魁先生(行政總裁)

白國華先生

董世光先生

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

PO Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

田華先生

裘永清先生

高建華女士

總辦事處及中國主要營業地點：

中國

山西省

晉中市

榆次區

安寧大街18號

香港主要營業地點：

香港

灣仔

皇后大道東248號

大新金融中心40樓

敬啟者：

**主要及關連交易**

**出售間接非全資附屬公司的51%股權**

**緒言**

茲提述本公司日期為二零二三年十二月二十九日、二零二四年一月二十二日及二零二四年一月三十一日有關股權轉讓協議及出售事項之公告。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)股權轉讓協議及出售事項之進一步詳情；及(ii)上市規則規定的其他資料。

## 背景

賣方(本公司之間接全資附屬公司)擬向買方出售晉中開發的股權。由於根據中國相關規則股權被視為國有資產，因此須將股權轉讓進行公開投標及公示。於公開投標期內，買方已通過晉中市產權交易中心參與公開投標，向賣方購買晉中開發的股權。董事會謹此宣佈，於二零二三年十二月二十九日，買方經晉中市產權交易中心確認為股權的中標者。

## 股權轉讓協議

於二零二三年十二月二十九日(交易時段後)，賣方與買方訂立股權轉讓協議，據此，根據股權轉讓協議的條款及條件，賣方已有條件同意出售及買方已有條件同意購買晉中開發(擁有及控制晉中熙雅的約67%股權)的股權。

股權轉讓協議的主要條款載列如下：

日期：	二零二三年十二月二十九日
訂約方：	辰興房地產發展有限公司(作為賣方)
	晉中開發區開發建設集團有限公司(作為買方)
標的事項：	賣方已有條件同意出售及買方已有條件同意購買晉中開發的股權。



---

## 董事會函件

---

代價及支付條款： 出售事項總代價為人民幣100,600,000元(相當於約110,549,451港元)。實際金額人民幣34,789,345.33元(相當於約38,230,049.81港元)應由買方於完成時以現金支付予賣方，而以下付款應自出售事項之總代價扣除：

- (i) 晉中開發應付賣方之未付股息人民幣36,702,300元(相當於約40,332,197.8港元)；
- (ii) 賣方及其關聯公司應付晉中開發之未付金額人民幣100,953,018.16元(相當於約110,937,382.59港元)；及
- (iii) 賣方就出售事項應付晉中開發之過渡成本人民幣1,559,936.51元(相當於約1,714,215.95港元)。

先決條件： 完成須待(1)買方於公開招標期內成為股權中標者；(2)股東於股東大會上通過決議案或以持有超過50%投票權股東的書面批准方式代替召開股東大會(倘適用)批准股權轉讓協議及出售事項，以及本公司符合上市規則下的任何其他規定；及(3)買方於公示期內未收到有關收購股權的異議後，方可作實。

所有先決條件不可全部或部分豁免。

於本通函日期，所有先決條件均獲達致。

### 有關出售事項之代價基準

晉中開發股權(即晉中開發全部股權的51%)的出售事項之代價乃經主要參考(1)業務估值師採用資產基礎法得出之晉中開發全部股權的資產估值比例，即約人民幣100,615,200元(相當於約110,566,200港元)，較代價溢價約0.02%；(2)晉中開發集團相關資產之合併賬面值，即約人民幣155.5百萬元(相當於約170.9百萬港元)，其按比例價值約為人民幣79.3百萬元(相當於約87.1百萬港元)，較代價折讓約21.2%；(3)中國目前不利的市場環境及房地產市場情緒；及(4)下文「出售事項的理由及裨益」一段所載因素釐定。

### 董事會對晉中開發集團股權及相關物業估值的評估

#### 股權估值

於評估出售事項代價的基準時，本公司已聘請業務估值師評估晉中開發集團股權的價值。根據業務估值報告，晉中開發集團於二零二三年九月三十日的經評估綜合資產淨值約為人民幣197,284,700元(相當於約215,697,473港元)，乃採用資產基礎法達致。因此，晉中開發集團全部股權的按比例評估資產價值約為人民幣100,615,200元(相當於約110,566,200港元)。

董事會認為，業務估值師就股權所採用的範圍、方法及假設屬公平合理。

關於股權估值，董事會從業務估值師處了解到 (I)收益法不適合對股權進行估值，因為(a)晉中開發集團目前處於暫停階段及地塊(包含頤郡小區一部分的地塊及包含熙苑的地塊除外)尚未開始開發及建設；及(b)房地產行業的經濟特徵、市場結構因素、行業生命週期、行業景氣度等因素發生顯著變化，使得無法對未來的經營及收益進行合理預測，及因此不宜採用收益法進行估值；(II)由於沒有足夠的可資比較市場交易可用於

---

## 董事會函件

---

推導晉中開發集團的公平值，因此市場法不適用對其進行估值；及因此(III)資產法為對股權進行估值的最合適的估值方法及資產法項下的經調整資產淨值法已被應用於股權估值。

董事會認為，業務估價師的假設，即從董事會及其他處獲得的與晉中開發集團有關的估值相關資料(包括財務資料)屬準確及完整合理。

於達致評估結果時，業務估值師已(其中包括)假設：

- (1) 評估資產的權屬狀況良好及可於市場上交易，不涉及任何留置權、地役權，沒有受侵犯或無其他負擔性限制；
- (2) 所需的由有關地方、國家政府機構、私人組織或團體簽發的一切證書、許可證、同意函或其他法律或行政性授權文件已經獲得或更新；及
- (3) 本公司與被評估單位之間已充分披露所有可能影響估價分析的重大或潛在因素。

關於本集團的財務資料，業務估值師依賴山西華益會計師事務所有限公司(於山西省財政廳註冊的核數師及中國的合資格核數師)出具的核數師報告。

關於物業及業權的資料，業務估值師依賴山西鼎正律師事務所(一家於山西省司法廳註冊的律師事務所及中國的合資格律師事務所)提供的法律意見。董事會了解，根據法律意見，晉中開發及晉中熙雅各自為各自土地使用權的持有人，並持有受中國法律承認及保護的《國有土地使用權證書》，及各自的土地使用權不存在產權負擔。

此外，對於業務估值報告，考慮到晉中開發集團的資產產權清晰及財務資料完整，可識別所有資產及負債。經評估的資產可根據財務資料及購建資料確定其數量，並通過現場調查對其數量進行核實。因此，我們採用資產基礎法編制業務評估報告。根據

---

## 董事會函件

---

資產評估相關準則的要求，業務評估報告項下的評估已充分考慮(其中包括)評估目的的相關要求、評估對象及範圍以及價值類型。業務估值師通過對評估對象進行實地考察及收集分析相關資料採用資產基礎法進行評估。

### **晉中開發集團相關物業的估值**

根據上市規則第5.03條，由於晉中開發集團的合併資產主要包括物業權益，包括住宅物業及停車位，亦已就有關物業權益進行單獨估值。本公司已聘請物業估價師對晉中開發集團相關物業進行價值評估，包括(1)三期住宅及商業混合用途開發項目，即頤郡小區；(2)住宅及商業混合用途開發項目的住宅物業及停車位，即熙苑。根據物業估價報告，本集團應佔本集團擬出售物業權益的總市值約為人民幣140百萬元，較出售事項的代價溢價約39%。有關物業權益的市場估值、估值方法及其他一般資料等其他詳情，請參閱本通函附錄三中的物業估值報告。

董事會認為，物業估值師就晉中開發集團相關物業權益所採用的範圍、方法及假設屬公平合理。

關於晉中開發集團相關物業權益的估值，董事會了解到(i)在有市場可比性的情況下，市場法項下的直接比較法被認為最可取及普遍接受的方法；(ii)物業估值師已分析相關物業鄰近區域內物業的近期市場交易證據，以及與相關物業具有可比特徵的類似開發項目(「可資比較物業」)；(iii)據物業估值師所知，可資比較物業為詳盡清單；及(iv)物業估價師作出了相關調整，以反映可資比較物業與相關物業在屬性方面的差異，包括但不限於時間、地點、尺寸、土地用途及密度。因此，董事會同意估價師的意見，即在對物業估價時所選用的可資比較物業及所作調整的基準屬公平合理。

### 出售事項代價的公平性及合理性

本集團主要從事物業開發，專注於住宅及商業物業的開發項目。近年來，中國的房地產市場面臨著巨大的挑戰。不利的宏觀經濟條件，加上當時持續的新冠疫情影响及地緣政治衝突，導致需求下降、供應鏈中斷及市場樂觀情緒減弱。針對若干房地產公司的高槓桿風險，監管措施進一步影響行業，導致融資選擇收縮。此外，不斷升級的流動資金危機促使潛在購房者及投資者採取謹慎態度，進一步抑制參與房地產交易的意願，從而對房地產銷售產生負面影響。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，一手及二手房市場都經歷低迷，給房地產價值帶來額外下行壓力。房地產行業受到多種因素的阻礙，包括更嚴格的貸款環境、融資渠道受限、銷售低迷以及償債義務增加。該等情況導致信用風險、違約及投資產品還款困難普遍出現，嚴重削弱市場信心。

本集團的物業發展項目依賴金融機構的借款，從而對本集團造成的利息負擔，並增加本集團的流動資金需求。誠如本公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告披露，於二零二三年六月三十日，本集團未償銀行借款為約人民幣3,089.0百萬元及於二零二二年十二月三十一日，本集團未償銀行借款為約人民幣3,155.1百萬元。誠如本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度報告所進一步披露，為解決本集團持續經營能力方面的重大不確定性及減輕本集團的流動資金壓力，董事會計劃出售本集團非核心業務的商業物業，以產生更多現金流入。

董事會注意到，股權出售事項的代價為人民幣100,600,000元(相當於約110,549,451港元)，分別較業務估值報告下的估值折讓約0.02%及較物業估值報告下的估值折讓約39%。

訂立股權轉讓協議之前，本集團在相當長一段時間內為股權及其相關資產尋找潛在買家。根據適用的中國規則要求，賣方亦在晉中市產權交易中心發佈以公開招標方

式出售股權的廣告，以尋求股權的潛在買家。買方為晉中開發集團的現有股東及最終由晉中市人民政府控制的實體，為唯一表示有興趣收購晉中開發集團股權及相關物業的一方。

雖然代價較業務估值報告及物業估值報告下的估值結果折讓，但鑒於中國當前的房地產市場狀況及本集團的財務狀況，董事會認為出售事項將使本集團得以變現其在晉中開發集團的多數股權，並補充本集團的營運資金。因此，本公司同意股權出售事項的代價。

經考慮並計及(i)業務估值師已根據中國估值程序、準則、法律及法規編製業務估值報告；(ii)業務估值師已審閱有關晉中開發集團的相關財務資料、經營資料及其他相關數據；(iii)採用資產基礎法對晉中開發的股權進行估值的原因、業務估值師所採用的方法及假設、估值範圍及估值結果後；(iv)物業估價報告項下有關物業權益的估值結果；及(v)下文「出售事項的理由及裨益」一節所述的因素，董事認為評估結果反映晉中開發股權的價值及屬公平合理。

### 公開投標及公示程序

根據中國相關規則股權被視為國有資產。因此須於公開投標期內將股權轉讓進行公開投標及於公示期內予以公示。賣方和買方共同指定了晉中市產權交易中心，以促進公開投標及公示程序。

### 晉中開發集團的資料

晉中開發為一家於中國成立的有限公司及主要從事房地產銷售及開發。

晉中熙雅為一家於中國成立的有限公司及主要從事房地產銷售及開發。晉中熙雅由晉中開發擁有約67%及由西安雅居樂企業管理諮詢有限公司擁有約33%。

---

## 董事會函件

---

晉中開發集團的相關資產主要包括：

- (1) 混合用途住宅及商業開發項目的三期，即頤郡小區項目；
- (2) 混合用途住宅及商業開發項目的住宅物業及停車位，即熙苑項目(通過晉中開發於晉中熙雅之股權持有)；及
- (3) 應收款項約人民幣958百萬元(相當於約10.5億港元)。

頤郡小區及熙苑均位於晉中市開發區化章街。頤郡小區項目的混合用途物業一期的一部分於二零一九年一月開始銷售及於二零二零年十一月竣工。熙苑項目的住宅物業於二零一八年十二月開始銷售及於二零二零年十二月竣工。頤郡小區一期的一部分、整個二期及整個三期為尚未開發的空置地塊及現時空置。

## 董事會函件

下文載列晉中開發集團截至二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年九月三十日及二零二二年九月三十日止九個月的若干未經審核綜合財務資料：

	截至 二零二三年 九月三十日止 九個月	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度	截至 二零二二年 九月三十日 止九個月	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度
	155,496	228,095	228,095	181,634
資產淨值	6,597	46,461	46,461	146,285
除稅前溢利	6,563	43,456	46,461	117,002
除稅後溢利				

人民幣千元

### 出售事項的理由及裨益

董事會認為出售事項為以優惠價格利用晉中開發集團相關物業價值的戰略舉措，以補充本集團的營運資金及應對本集團持續經營能力方面的重大不確定性。

晉中開發集團的相關物業主要包括(其中包括)頤郡小區的混合用途住宅及商業開發項目(項目各期大部分目前為尚未開發的空置地塊)，及熙苑的住宅物業及停車位。

董事會認為，出售事項為本集團提供一個通過變現其對晉中開發集團的投資補充其營運資金的寶貴機會。頤郡小區空置地塊的出售事項將使本集團能在中國房地產市場低迷的背景下將其投資貨幣化。此外，由於頤郡小區項目一期及熙苑項目的住宅物業已竣工及晉中開發集團已出售該等項目的大部分住宅物業，晉中開發集團的相關資產已經貨幣化及出售事項將使本集團能夠變現其銷售收益份額。



---

## 董事會函件

---

出售事項所得款項(大部分將用於償還本集團現有的銀行貸款)將改善本公司的流動資金狀況、補充本集團的營運資金及減輕其債務負擔，從而加強財務穩定性。

董事會亦認為，出售事項將使本集團在未來的機會中處於更有利的地位，重新分配其將財務資源，以優化其運營效率及提高本集團回報，從而允許對其他土地或物業項目進行潛在收購或投資，使得資產負債狀況更為穩健。

因此，董事(包括所有獨立非執行董事)認為，股權轉讓協議的條款屬公平合理，及出售事項乃按正常商業條款進行及符合本公司及股東的整體利益。

### 出售事項的財務影響及所得款項擬定用途

於出售事項完成後，晉中開發及晉中熙雅將不再為本公司的附屬公司，且彼等之財務業績將不再併入本集團的財務報表。

估計出售事項將會產生未經審核收益約人民幣9.1百萬元(相當於約10百萬港元)。該估計未經審核收益乃通過從：

- (i) 出售事項之總代價人民幣100,600,000元(相當於約110,549,451港元)；

中扣除

- (ii) 於二零二三年十二月三十一日本集團應佔晉中開發集團已售資產淨值之賬面值人民幣91,495,092元(相當於約100,544,057港元)

後計算得出。

本公司擬於出售事項收到的預期所得款項淨額(經扣除出售事項附帶的相關開支後)約人民幣23.5百萬元(相當於約25.8百萬港元)將用於償還銀行貸款及補充本集團一般營運資金。因應實際情況，本集團擬應用(i)約人民幣10百萬元(相當於約10.99百萬港元)用於償還銀行貸款；及(ii)剩餘所得款項約人民幣13.5百萬元(相當於約14.8百萬港元)用於一般營運資金。

### 本集團及買方的資料

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事物業開發，專注於住宅及商業物業的開發項目。賣方為本公司的間接全資附屬公司。

買方為一家於中國成立的有限公司，主要於中國從事城市基礎設施的投資和管理以及土地和房地產的銷售和開發。買方分別由晉中管委會及晉中市公用基礎設施投資控股(集團)有限公司(兩者均由晉中市人民政府最終控制)擁有65%及35%。

### 上市規則涵義

買方為晉中開發的主要股東，於本通函日期持有晉中開發49%的股權。由於晉中開發為本公司的間接非全資附屬公司，因此買方為本公司附屬公司層面的關連人士。因此，出售事項構成本公司的一項關連交易。

鑒於(i)買方為本公司附屬公司層面的關連人士；(ii)董事會已批准股權轉讓協議及出售事項；及(iii)獨立非執行董事已確認(1)交易的條款屬公平合理、(2)交易乃按正常商業條款或更優條款進行及(3)符合本公司及股東的整體利益，故出售事項僅須遵守上市規則第14A.101條項下的申報及公告規定，及獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

儘管如此，由於根據上市規則第14.07條就出售事項計算的一項或多項適用百分比率超過25%但所有適用百分比率均低於75%，因此出售事項構成本公司一項主要交易及須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

White Dynasty BVI(直接持有346,944,000股股份(約佔本通函日期已發行股份總數的57.82%)的控股股東)已就股權轉讓協議及出售事項給出書面批准。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本通函日期，概無股東或彼等各自之聯繫人於股權

---

## 董事會函件

---

轉讓協議及出售事項中擁有任何重大權益。因此，倘本公司召開股東大會，概無股東須就批准股權轉讓協議及出售事項的決議案放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條，該書面批准被接納以代替召開股東大會。

概無董事於交易中擁有重大權益或須就董事會相關決議案放棄投票。

### 推薦意見

董事(包括所有獨立非執行董事)認為，股權轉讓協議之條款屬公平合理，且出售事項乃按正常商業條款進行，並符合本公司及股東的整體利益。儘管本公司將不會舉行股東大會以批准股權轉讓協議及出售事項，倘本公司舉行有關股東大會，董事會將建議股東投票贊成決議案以批准股權轉讓協議及出售事項。

### 其他資料

另請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
辰興發展控股有限公司  
主席  
白選奎  
謹啟

二零二四年三月二十八日

## 1. 財務資料

本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年之未經審核綜合財務報表及本公司截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務資料已於以下文件中披露並刊發於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.chen-xing.cn>)：

- 本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報(第279至396頁)  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0427/2021042702149\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0427/2021042702149_c.pdf))
- 本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報(第297至404頁)  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0428/2022042800691\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0428/2022042800691_c.pdf))
- 本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報(第298至404頁)  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0428/2023042801115\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0428/2023042801115_c.pdf))
- 本公司截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告(第84至108頁)  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0928/2023092800798\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0928/2023092800798_c.pdf))

## 2. 債務聲明

### 債務聲明

於二零二四年一月三十一日營業時間結束時(即本通函付印前就本債務聲明的最後實際可行日期)，本集團債務及或有負債(未經審計)的詳情如下：

### 銀行及其他借款

於二零二四年一月三十一日，本集團的未償銀行及其他借款約為人民幣3,033,852,000元。借款包括：(i)無抵押及無擔保其他借款約人民幣46,500,000元；(ii)無抵押及有擔保的銀行借款約人民幣330,400,000元；(iii)有抵押及有擔保的銀行借款約人民幣2,606,952,000元及(iv)有抵押及無擔保的其他借款約人民幣50,000,000元。

上述有抵押的銀行及其他借款乃由於本集團附屬公司的股份、本集團的樓宇、發展中物業及持有待售物業作抵押。

### 應付關聯方及董事款項

於二零二四年一月三十一日，本集團應付關聯方的未償款項約為人民幣216,600,000元及應付董事的未償款項約為人民幣63,704,000元，該等款項均為無擔保及無抵押。

### 擔保

本集團為購買本集團出售物業的買家所申請的銀行按揭貸款提供擔保。就為住宅物業提供的擔保，於簽發相關物業的房地產權證書後解除擔保。於二零二四年一月三十一日，該等擔保總額約為人民幣1,520,614,000元。

除上述者外，除集團內部負債及正常業務過程中的正常貿易及其他應付款項外，於二零二四年一月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及發行在外或以其他方式增設但尚未發行的債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌或承兌信用證項下的負債、債權證、按揭、收費、租購承擔、擔保或其他重大或有負債。

## 3. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，自二零二二年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來，本集團之財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

## 4. 營運資金

於二零二三年十二月三十一日，應付利息約為人民幣4,314,000元的銀行貸款尚未根據計劃還款日期償還。由於本集團未能按照截至二零二三年十二月三十一日止年度的還款時間表償還貸款利息，相關貸款根據貸款協議條款立即到期。因此，於二零二三年十二月三十一日，全部本金約人民幣321,817,000元及應付利息及罰息約人民幣4,314,000元及約人民幣180,000元被分類為流動負債。

誠如相關貸款及融資協議就本集團除以上所述者外的若干借款作出之規定，上述借款的延遲償還導致觸發要求立即償還本金金額約為人民幣2,438,465,000元之若干借款

的權利。因此，於二零二三年十二月三十一日，全部借款金額立即到期應付並被分類為流動負債。

於編製本集團的營運資金預測時，董事已仔細考慮本集團未來的流動資金及表現以及其持續經營可獲得的融資來源。預測期的營運資金預測乃經考慮以下主要假設及事件編製：

- (i) 出售事項將於二零二四年上半年完成，及代價支付將根據股權轉讓協議結算；
- (ii) 有權要求立即償還的之貸款人不會行使其權利，要求立即償還相關貸款及於計劃合約還款日期前償還；
- (iii) 到期日於預測期內的其他貸款的貸款人將延長到期日及不會要求部分或全部償還貸款；及
- (iv) 本集團的核心業務經營、資產基礎及本集團經營及／或投資所處的市場狀況不會與現時的情況有重大差異。

由於可能被要求立即償還的借款，本集團未來的經營性現金流入可能不足以滿足借款的還款時間表及相關的利息支付。

董事會一直致力於解決上述流動資金問題。鑒於該等情況及為解決營運資金充足的問題，本公司已採取並建議採取以下措施：

- (i) 本集團與本集團的貸款人口頭約定不強制執行其要求立即還款的權利及於借款各自到期日之前續期或延長借款；
- (ii) 本集團正積極與貸款人就可能被要求立即償還的借款進行債務重組磋商，以利用新借款計劃之所得款項解決借款；

- (iii) 本集團董事已制定一項業務策略計劃，主要集中於加速其開發中物業及竣工項目的預售及銷售，以產生額外的經營性現金流入並額外努力催收應收款項以改善應收款項的週轉天數，以及實施成本控制措施；及
- (iv) 本集團將繼續尋找合適的機會出售其於若干項目開發公司的股權，以產生額外的現金流入。

截至本通函日期及自本通函日期起12個月內，董事會並無計劃出售構成本集團核心業務的於項目開發公司的股權。此外，本公司並無計劃大幅縮減其主營業務的經營規模。

經考慮到上述假設，隨著上述措施的成功實施，董事認為本集團將至少於通函日期起的預測期內擁有足夠的營運資金。

於截至二零二三年十二月三十一日止年度及截至本通函日期，董事並無收到任何銀行及其他公司(有權要求立即償還)要求立即償還逾期借款及交叉違約借款的通知或要求。

二零二三年十二月三十一日之後及截至本通函日期，本集團獲得新借款融資人民幣250百萬元。於年內將約人民幣855,972,000元的銀行及其他借款成功續期9個月至3年後，管理層預期本集團將能夠於各自到期日之前續期應於一年內償還的未償還本金總額為人民幣2,815,782,000元的銀行及其他借款。

儘管如此，存在可能對本集團持續經營能力產生重大疑問的重大不確定性，取決於(i)本集團是否能夠成功與貸款人就本集團借款的延期或延期償還、現有借款到期時的續期及新的借款計劃進行談判，及(ii)於正常業務過程中成功實施上述措施。

股東應注意，上述本集團營運資金充足聲明的有效性取決於本集團已採取／正在採取的上述計劃及措施的結果，該等計劃及措施存在不確定性。倘本集團未能實現上述考慮及措施，本集團可能沒有足夠的營運資金滿足其至少於預測期內的需求。

本公司已取得上市規則第14.66(12)條規定的相關確認。

## 5. 本集團之財務及經營前景

二零二三年上半年，房地產行業面臨嚴重的下行壓力。從房地產行業方面來看，由於頭部房地產企業相繼出現資金鏈斷裂，融資壓力較大等原因，多數房地產企業投資意願不足，新開工面積減少。從房地產市場來看，其呈現先揚後抑的趨勢。第一季度，一線及二線城市隨著限購政策的調整，銷售額及銷售面積均有大幅增長，但隨著消費需求集中釋放後，第二季度為改善性需求上升，銷售指標逐漸下滑。

預期中國房地產市場將繼續以保交樓、保民生、保穩定為主要調控方向。房地產政策將更傾向於建立房地產業發展新模式，對房地產行業規範化管理，優化行業發展結構，化解房地產行業和市場的風險。隨著宏觀環境的改善，預計房地產市場將逐漸修復，但由於市場觀望情緒較大，消費者信心不足和購買力降低，短期內市場修復過程將緩慢進行。

根據當前中國房地產市場形勢及對未來發展形勢的預判，而本公司並無計劃大幅縮減其主營業務之經營規模，本公司將積極對經營戰略做出相對應調整，及時調整行銷策略，尋找市場突破口，盤活現有資產，加快銷售回款，從銷售端改善公司經營現狀，提高應對風險和化解風險的能力。同時，本公司將多管道尋找金融支持和合作夥伴，做好防範和化解公司風險防控。此外，鑒於營運資金不足，如有必要，董事將考慮變現本集團的部分物業權益。除以上所述者外，本集團無意處置或縮減其剩餘業務或資產。



以下為物業估值師就晉中開發截至二零二三年九月三十日之估值所編製日期為二零二三年十二月二十一日之估值報告摘要，供(其中包括)載入本通函。

**辰興房地產發展有限公司  
股權交易評估涉及的  
晉中開發區房地產開發有限公司  
股東全部權益價值  
資產評估報告摘要**

**目錄**

	頁次
<b>1. 評估依據 .....</b>	<b>30</b>
1.1 法律法規 .....	30
1.2 準則依據及規範性文件 .....	32
1.3 經濟行為文件 .....	33
1.4 權屬依據及重大合同文件 .....	33
1.5 取價依據 .....	34
1.6 其他依據 .....	34
<b>2. 評估方法 .....</b>	<b>35</b>
<b>3. 估值結論 .....</b>	<b>36</b>
3.1 流動資產 .....	37
3.1.1 開發成本 .....	39
3.1.1.1 土地出讓金 .....	39

(A)	採用市場比較法測算估價對象住宅用途地價.....	40
	(一) 宗地3：晉(2018)晉中市不動產權第0006414號及宗地4：晉開國用(2016)第0207004號.....	40
(B)	採用剩餘法測算估價對象住宅用途地價.....	62
	(一) 宗地3：晉(2018)晉中市不動產權第0006414號.....	62
	(二) 宗地4：晉開國用(2016)第0207004號.....	68
(C)	採用市場比較法測算估價對象商服用途地價.....	74
	(一) 宗地1：晉開國用(2016)第0207003號、宗地2：晉開國用(2016)第0207005號及宗地3：晉(2018)晉中市不動產權第0006414號.....	74
(D)	採用剩餘法測算估價對象商服用途地價.....	102
	(一) 宗地1：晉開國用(2016)第02070003號.....	102
	(二) 宗地2：晉開國用(2016)第0207005號.....	109
	(三) 宗地3：晉(2018)晉中市不動產權第0006414號.....	116
3.1.1.2	契稅.....	124
3.1.1.3	勘測費、設計費、施工道路臨水臨電工程費、其他基礎設施費、工程測量費.....	125

3.1.2 開發產品 .....	126
3.1.2.1 未售商品房住宅 .....	126
1. 選取可比實例 .....	127
2. 可比實例修正 .....	129
3. 比較修正計算 .....	130
4. 估價對象價值確定 .....	132
3.1.2.2 未售地下車位 .....	133
1. 測算每個車位的平均年淨收益 .....	133
2. 確定報酬率 $Y$ .....	134
3. 確定收益年限 $n$ .....	134
4. 確定淨收益遞增率 $g$ .....	135
5. 確定一個車位的價值 .....	135
6. 確定存貨所有車位使用權總價值 .....	136
3.1.2.3 社區中心 .....	137
1. 社區中心賬面計算 .....	137
2. 關於社區中心以賬面列示的理由 .....	137
3.1.3 貨幣資金 .....	138
3.1.4 預付賬款 .....	138
3.1.5 其他應收款 .....	138
3.1.6 其他流動資產 .....	139
3.2 長期股權投資 .....	140
3.2.1 非流動資產的評估方法 .....	140

3.3	固定資產 .....	142
3.3.1	車輛.....	142
3.3.1.1	對於市場交易活躍的車輛，採用市場法進行評估.....	142
3.3.1.2	對於市場交易不活躍的車輛，採用成本法評估.....	143
1.	重置成本的確定 .....	143
2.	綜合成新率的確定 .....	144
3.	評估價值的確定 .....	145
4.	評估示例.....	145
3.3.2	設備.....	148
3.3.2.1	重置全價的確定 .....	149
3.3.2.2	成新率的確定 .....	149
3.3.2.3	確定評估值.....	152
3.3.2.4	二手價評估.....	152
3.3.2.5	評估示例.....	152
3.4	流動負債 .....	154
3.4.1	預付賬款.....	154
3.4.2	預收賬款.....	154
3.4.3	應交稅費.....	155
3.4.4	其他應付款.....	155
3.5	非流動負債 .....	155

4.	評估假設 .....	156
4.1	基本假設 .....	156
4.2	一般假設 .....	157
4.3	特別假設 .....	157
5.	特別事項說明 .....	158
6.	業務估值報告日期 .....	164
7.	晉中熙雅房地產開發有限公司評估報告 .....	164
7.1	評估對象與評估範圍說明 .....	164
7.2	資產基礎法評估技術說明 .....	166
7.2.1	流動資產評估技術說明 .....	166
7.2.1.1	評估範圍 .....	166
7.2.1.2	評估核實過程 .....	166
7.2.1.3	評估方法 .....	167
(A)	其他應收款 .....	167
(B)	存貨—開發產品 .....	167
1.	開發產品概況 .....	168
2.	評估過程 .....	169
3.	評估方法 .....	170
i.	對住宅進行評估 .....	170
A.	對雅居樂熙苑1號樓24層 2403號進行評估測算 .....	170
B.	對雅居樂熙苑1號樓7層701 號進行評估測算 .....	175

ii.	對商舖進行評估.....	179
iii.	對地下車位使用權進行評估.....	184
4.	存貨評估結果及增減值分析.....	188
7.2.2	負債評估技術說明.....	188
7.2.2.1	評估範圍.....	188
7.2.2.2	核實過程.....	189
7.2.2.3	評估方法.....	189
	(A) 應付賬款.....	189
	(B) 預收賬款.....	190
	(C) 應交稅費.....	190
	(D) 其他應付款.....	190
7.2.2.4	評估結果.....	191
7.3	評估結論和分析.....	191
7.3.1	評估結論.....	191
7.3.2	資產基礎法與賬面價值比較變動情況及原因.....	193
7.3.3	控制權和流動性對評估對象價值的影響考慮.....	194

辰興房地產發展有限公司：

山西家豪房地產資產評估有限公司接受晉中開發區房地產開發有限公司(「晉中開發」)的委託，按照有關法律、行政法規和資產評估準則規定，遵循獨立、客觀和公正的原則，採用資產基礎法，按照必要的評估程序，對辰興房地產發展有限公司擬實施股權交易評估事宜所涉及的晉中開發股東全部權益在評估基準日2023年9月30日的市場價值進行了評估，現將資產評估情況報告如下：

- 一、 評估目的：晉中開發因進行股權轉讓事宜，委託我公司對其股東全部權益價值進行評估，以此為其股權轉讓提供價值參考依據。
- 二、 評估對象和評估範圍：評估對象為晉中開發全部股權。評估範圍為截止評估基準日晉中開發資產負債表中除龍田和保障房項目的資產及負債，包括流動資產、非流動資產、流動負債和非流動負債。
- 三、 價值類型：市場價值。
- 四、 評估基準日：2023年9月30日。
- 五、 評估方法：資產基礎法。

## 1. 評估依據

本次資產評估遵循的評估依據主要包括經濟行為依據、法律法規依據、評估準則依據、資產權屬依據，及評定估算時採用的取價依據和其他參考資料等，具體如下：

### 1.1 法律法規

1. 《中華人民共和國資產評估法》(中華人民共和國主席令第46號)(2016年12月1日起施行)；
2. 《資產評估行業財政監督管理辦法》(財政部令第86號，2017年6月1日起施行)；
3. 《中華人民共和國企業國有資產法》(2008年10月28日第十一屆全國人民代表大會常務委員會第五次會議通過)；
4. 《中華人民共和國公司法》(2018年10月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第六次會議修訂)；
5. 《國有資產評估管理辦法》(國務院1991年91號令)；
6. 《國有資產評估管理辦法施行細則》(原國家國有資產管理局發佈國資辦發(1992)36號)；
7. 《中華人民共和國土地管理法》(2019年8月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十二次會議修改)；
8. 《中華人民共和國城市房地產管理法》(2019年9月6日第三次修正)；
9. 《中華人民共和國民法典》(2020年5月28日第十三屆全國人大三次會議通過)；



10. 《中華人民共和國城市規劃法》(中華人民共和國主席令第23號，1989年12月26日)；
11. 《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》(國務院令第55號，1990年5月19日)；
12. 《中華人民共和國土地管理法實施條例》(2011年1月8日修訂)；
13. 《山西省實施〈中華人民共和國土地管理辦法〉辦法》(1999年9月26日山西省第九屆人民代表大會常務委員會第十二次會議通過)；
14. 《國有資產評估管理若干問題的規定》(中華人民共和國財政部令第14號，2002年1月1日起施行)；
15. 《企業國有資產監督管理暫行條例》(國務院第378號令，2003，國務院令第588號修改)；
16. 《企業國有資產評估管理暫行辦法》(國資委第12號令，2005年8月25日)；
17. 《財政部關於改革國有資產評估行政管理方式、加強資產評估監督管理工作的意見》(國辦發[2001]102號，2001年)；
18. 《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》(國資發產權[2006]274號)；
19. 財政部、中國人民銀行總行、國家稅務局和原國家國有資產管理局制定的有關企業財務、會計、稅收和資產管理方面的政策、法規；
20. 《機動車強制報廢標準規定》(商務部、發改委、公安部、環境保護部令2012年第12號)；
21. 其他與資產評估有關的法律法規。

## 1.2 準則依據及規範性文件

1. 《資產評估基本準則》(財資[2017]43號)；
2. 《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號)；
3. 《資產評估執業準則—資產評估程序》(中評協[2018]36號)；
4. 《資產評估執業準則—資產評估報告》(中評協[2018]35號)；
5. 《資產評估執業準則—資產評估委託合同》(中評協[2017]33號)；
6. 《資產評估執業準則—資產評估檔案》(中評協[2018]37號)；
7. 《資產評估執業準則—利用專家工作及相關報告》(中評協[2017]35號)；
8. 《資產評估執業準則—資產評估方法》(中評協[2019]35號)；
9. 《資產評估執業準則—企業價值》(中評協[2018]38號)；
10. 《資產評估執業準則—不動產》(中評協[2017]38號)；
11. 《資產評估執業準則—機器設備》(中評協[2017]39號)；
12. 《企業國有資產評估報告指南》(中評協[2017]42號)；
13. 《中評協關於印發修訂〈資產評估執業準則—企業價值〉的通知》(中評協[2018]38號)；
14. 《資產評估值類型指導意見》(中評協[2017]47號)；
15. 《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)；

16. 《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號)；
17. 《城鎮土地估價規程》(GB/T18508-2001)；
18. 《房地產估價規範》(GB/T50291-2015)；
19. 《房地產估價基本術語標準》(GB/T50899-2013)；
20. 其他準則依據。

### 1.3 經濟行為文件

1. 《山西轉型綜合改革師範區晉中開發區黨工委會議紀要》[2019]33號；
2. 《中共晉中開發區開發建設集團有限公司委員會黨委會會議紀要》[2021]第16次；
3. 《辰興房地產發展有限公司文件》辰興發展字[2021]14號。

### 1.4 權屬依據及重大合同文件

1. 《國有土地使用證》、《不動產權證書》複印件；
2. 機動車行駛證、登記證、固定資產購置發票；
3. 委估資產購建合同、購置發票；
4. 委估資產會計賬簿、會計憑證；
5. 其他產權證明文件。

### 1.5 取價依據

1. 中國土地市場網；
2. 近期建築工程定額及材差文件等相關資料；
3. 晉中市經濟技術開發區土地定級及基準地價更新技術報告；
4. 《機電產品報價手冊》；
5. 《資產評估常用方法與參數手冊》；
6. 《資產(價格)評估常用技術指標與參數大全》；
7. 評估人員向廠家、代理商詢價、網絡詢價；
8. 評估人員現場勘察記錄及收集的其他相關評估信息資料；
9. 國家有關部門發佈的統計資料、技術標準資料及價格信息資料；
10. 我公司收集的有關詢價資料和取價參數資料等。

### 1.6 其他依據

晉華益財審[2023]0262號《晉中開發(合併)審計報告》。

## 2. 評估方法

收益法是指通過將評估對象的預期收益資本化或者折現，來確定其價值的各種評估方法的總稱。收益法包括多種具體方法，例如，無形資產評估中的收益分成法等。收益法的應用前提是必須同時滿足以下三個條件：一是評估對象的未來收益可以合理預期並用貨幣計量；二是預期收益所對應的風險能夠度量；三是收益期限能夠確定或者合理預期。

被評估單位目前處於停建階段，剩餘土地尚未開始開發建設，且近年房地產行業經濟特性、市場結構因素、行業生命週期、行業景氣情況等因素變動較大，無法對未來經營以及收益進行合理的預測，因此不宜採用收益法評估。

市場法也稱比較法、市場比較法，是指通過將評估對象與可比參照物進行比較，以可比參照物的市場價格為基礎確定評估對象價值的評估方法的總稱。市場法的應用前提是必須同時滿足以下兩個條件：一是評估對象的可比參照物具有公開的市場，以及活躍的交易；二是有關交易的必要信息可以獲得。

由於國內產權交易市場發育尚不完善，難以從市場上獲得同類或相近的交易案例，無法取得合理的參考數據，因此無法使用市場法。

資產基礎法是指以被評估單位評估基準日的資產負債表為基礎，合理評估企業表內及表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。

被評估單位評估基準日資產負債表表內及表外各項資產和負債可以識別，可識別的各項資產和負債都可以採用適當的評估方法進行單獨評估；被評估單位不存在對評估結論有重大影響且難以識別和評估的資產和負債，故本次評估採用資產基礎法。

### 3. 估值結論

綜合以上原因，結合此次評估目的和評估對象特點，本次對晉中開發股東全部權益價值最終採用資產基礎法。

截止評估基準日2023年9月30日晉中開發股東全部權益價值採用資產基礎法進行評估，得出的評估結論如下：

總資產賬面價值為人民幣338,103.10萬元，評估值為人民幣346,291.99萬元，增值人民幣8,188.89萬元，增值率為2.42%；總負債賬面價值為人民幣326,563.52萬元，評估值為人民幣326,563.52萬元，未發生增減值；淨資產賬面價值為人民幣11,539.58萬元，評估值為人民幣19,728.47萬元，增值人民幣8,188.89萬元，增值率為70.96%。

評估結果見以下評估結果匯總表：

金額單位：人民幣萬元

項目	賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C=B-A	增值率% D=C/A × 100%
1 流動資產	333,097.60	340,464.74	7,367.14	2.21
2 其中：存貨	223,588.76	230,955.90	7,367.14	3.29
3 非流動資產	5,005.50	5,827.25	821.75	16.42
4 其中：長期股權投資	5,000.00	5,786.73	786.73	15.73
5 固定資產	5.50	40.52	35.02	636.73
<b>6 資產總計</b>	<b><u>338,103.10</u></b>	<b><u>346,291.99</u></b>	<b><u>8,188.89</u></b>	<b><u>2.42</u></b>
7 流動負債	294,514.40	294,514.40	—	—
8 非流動負債	32,049.12	32,049.12	—	—
<b>9 負債合計</b>	<b><u>326,563.52</u></b>	<b><u>326,563.52</u></b>	<b><u>—</u></b>	<b><u>—</u></b>
<b>10 淨資產(所有者權益)</b>	<b>11,539.58</b>	<b>19,728.47</b>	<b>8,188.89</b>	<b>70.96</b>

採用資產基礎法對納入評估範圍的資產和負債進行評估，晉中開發全部股權價值為人民幣19,728.47萬元。部分資產及負債的評估結果與賬面價值相比發生了變動，評估值與賬面價值之間的差額情況及原因主要為：

### 3.1 流動資產

本次評估的流動資產包括貨幣資金、預付賬款、其他應收款、存貨和其他流動資產：  
金額單位：人民幣元

流動資產	賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C=B-A	增值率% D=C/A × 100%
貨幣資金	17,478,518.46	17,478,518.46	—	—
預付賬款	12,900,078.89	12,900,078.89	—	—
其他應收款	957,741,208.40	957,741,208.40	—	—
其中：應收股利	61,683,500.00	61,683,500.00		
存貨	2,235,887,579.41	2,309,558,966.24	73,671,386.83	3.29
其他流動資產	106,968,609.83	106,968,609.83	—	—
<b>流動資產合計</b>	<b><u>3,330,975,994.99</u></b>	<b><u>3,404,647,381.82</u></b>	<b><u>73,671,386.83</u></b>	<b><u>2.21</u></b>

存貨(包括(1)開發成本及(2)開發產品)評估值見下表：

金額單位：人民幣元

流動資產	賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C=B-A	增值率% D=C/A × 100%
開發成本	2,207,463,237.67	2,293,468,484.97	86,005,247.30	3.90
i. 自營項目	155,363,809.97	241,369,507.27		
ii. 代建項目	2,052,099,427.70	2,052,099,427.70 <sup>(附註1)</sup>		
開發產品	28,424,341.74	16,090,481.27	-12,333,860.47	-43.39
<b>存貨合計</b>	<b><u>2,235,887,579.41</u></b>	<b><u>2,309,558,966.24</u></b>	<b><u>73,671,386.83</u></b>	<b><u>3.29</u></b>

附註：

- (1) 代建項目因特別事項說明(II)項下所述原因不包括在評估範圍內。開發成本的估值通過將自營項目的估值加上代建項目的賬面值計算得出。

評估範圍內開發成本包括自營項目的征地價款、契稅、勘查費、設計費、建設道路水電工程費用以及其他基礎設施費用、工程測量費等。開發產品包括頤郡小區一期未售出的住宅及商業物業及停車位。

開發成本估值升值及開發產品估值貶值的原因如下：

- (1) 開發成本增值主要由於其包含的四宗土地市場價格上漲造成該類資產增值。
- (2) 開發產品減值是因為其賬面價值反映的是項目投入成本，而評估價值是市場公允價值，是基於項目的市場價值扣除後期交易稅費及利潤而得出的結果，故造成該類資產減值。



評估價值計算中所使用的關鍵量化輸入值及假設及計算過程如下：

### 3.1.1 開發成本

#### 3.1.1.1 土地出讓金

根據《城鎮土地估價規程》，通行的估價方法有市場比較法、成本逼近法、基準地價系數修正法、剩餘法等。估價方法的選擇應按照《城鎮土地估價規程》，根據當地地產市場發育情況並結合估價對象的具體特點及估價目的等，本次對地價評估選擇市場比較法和剩餘法進行估價。

市場比較法：根據替代原理，將估價對象與具有替代性的、且在估價期日近期市場上交易的類似宗地進行比較，並對類似宗地的成交價格進行差異修正，以此估算估價對象價格的方法。評估對象為商業、住宅用地，在估價期日近三年內晉中市類似用途土地出讓或轉讓交易案例較多，有可供選擇的比較實例，故宜採用市場比較法進行測算。計算公式如下：

$$P=PB \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：

P — 待估宗地價格

PB — 比較實例價格

A — 待估宗地交易情況指數除以比較實例宗地交易情況指數

B — 待估宗地估價期日地價指數除以比較實例宗地交易日期地價指數

- C — 待估宗地區域因素條件指數除以比較實例宗地區域因素條件指數
- D — 待估宗地個別因素條件指數除以比較實例宗地個別因素條件指數
- E — 待估宗地年期修正指數除以比較實例年期修正指數

**(A) 採用市場比較法測算估價對象住宅用途地價**

**(一) 宗地3：晉(2018)晉中市不動產權第0006414號及宗地4：晉開國用(2016)第0207004號**

**1. 比較實例的選取**

*(1) 選擇比較實例的原則：*

由於宗地3及宗地4分別為住宅用地，本次評估采取了相同選擇比較實例的原則，詳情如下：

- 與估價對象屬同一供需圈內相鄰地區或類似地區；
- 與估價對象用途應相近；
- 交易價格為正常價格或可修正為正常價格；
- 交易日期與估價期日應接近；
- 比較實例為正常交易，或可修正為正常交易。

## (2) 比較實例的選擇：

本次宗地3及宗地4的估價設定土地用途為住宅。

根據以上比較實例選擇的原則，通過對估價對象所處土地供需圈的調查分析，選擇與宗地3及宗地4同處於同一土地供求圈、用途相近、交易類型相同、交易日期與估價期日接近的三個正常交易比較實例。

比較實例基本情況表

可比實例狀況	實例1	實例2	實例3
項目名稱	山西城運華興房地產開發有限公司農谷大道項目	晉中榆次永信房地產開發有限公司項目用地	榆次城市建設綜合開發總公司項目用地
宗地位置	科技創新城VII區使趙街北側、農谷大道西側	安寧西街北側、園區路西側	順城東街北側、經四路西側
成交總價(萬元)	28,064	22,602	1,542
土地用途	住宅用地	商住用地	商住用地
土地使用年限	住宅70年	商業40年 住宅70年	商業40年 住宅70年
建設用地面積(m <sup>2</sup> )	90,850.6	65,027.98	4,183.19
住宅分攤面積(m <sup>2</sup> )	90,850.6	58,525.18	3,848.53
成交地面單價(元/m <sup>2</sup> )	3,089	3,476	3,686
容積率	2.0	1.8	2.9
交易方式	掛牌出讓	掛牌出讓	掛牌出讓
土地開發程度	七通一平	七通一平	七通一平

可比實例狀況	實例1	實例2	實例3
交易期日	2021/12/28	2022/4/21	2022/3/30
案例來源	中國土地市場網	中國土地市場網	中國土地市場網

以上三個可比實例中，實例2、實例3為商住綜合用地，而宗地3及宗地4土地為住宅用地，故實例2、實例3需進行用途調整。

本次評估所選實例2為中國土地市場網公佈的商住用地成交價格，該商住綜合用地的成交總價為22,602萬元，總土地面積為65,027.98 m<sup>2</sup>，通過測算得到成交單價為3,476元/m<sup>2</sup>，在對商住綜合地進行剝離測算後可分別顯化出商業與住宅用途地價。根據實例1的土地出讓公告，該宗地商服用途土地面積為6,502.8 m<sup>2</sup>，住宅用途土地面積為58,525.18 m<sup>2</sup>。該宗地位於晉中市開發區商業用地3級、住宅用地2級，依據當地區現行的基準地價(2017年發佈)的商業用地(3級)與住宅用地(2級)基準地價之比(1.18:1)進行測算，再結合實例2的商住用地各用途佔比對商服用途和住宅用途地價進行剝離測算，得到實例2住宅用途地價為3,414元/m<sup>2</sup>。

本次評估所選實例3為中國土地市場網公佈的商住用地成交價格，該商住綜合用地的成交總價為1,542萬元，總土地面積為4,183.19 m<sup>2</sup>，通過測算得到成交單價為3,686元/m<sup>2</sup>，在對商住綜合地進行剝離測算後可分別顯化出商業與住宅用途地價。根據實例3的土地出讓公告，該宗地商服用途土地面積為334.66 m<sup>2</sup>，住宅用途土地面積為3,848.53 m<sup>2</sup>。該宗地位於晉中市開發區商業用地3級、住宅用地3級，依據當地區現行的基準地價(2017年發佈)的商業用地(3級)與住宅用地(3級)基準地價之比(1.65:1)進行測算，再結合實例3的商住用地各用途佔比對商服用途和住宅用途地價進行剝離測算，得到實例3住宅用途地價為3,504元/m<sup>2</sup>。

各案例調整後用途後的地價如下：

項目名稱	待估宗地	實例1	實例2	實例3
土地單價 (元/m <sup>2</sup> )	—	3,089	3,414	3,504

## 2. 比較因素的選擇

根據宗地3及宗地4的宗地條件，影響估價對象價格的主要因素有：

- (1) 交易情況修正：是否為正常、公開、公平、自願的交易，通過修正排除交易行為中的特殊因素所造成的比較實例的價格偏差。
- (2) 估價期日修正：將比較實例在其成交日期的價格調整為估價期日的價格，主要用地價指數進行修正。
- (3) 土地使用年期修正：將各比較實例的不同使用年期修正到估價對象使用年期，以消除因土地使用年期不同對價格帶來的影響。
- (4) 區域因素修正：主要有距商服中心距離、距集貿市場的距離、道路通達度、臨街道路類型、公共交通便利度等。
- (5) 個別因素：主要有土地用途、宗地面積、容積率、宗地形狀、地形地勢、臨路狀況、土地承載力、土地利用限制、土地開發程度。

比較因素情況說明表

比較因素 \ 名稱	宗地3	宗地4	實例1	實例2	實例3
項目位置	晉中開發區化章街以南、規劃東二路以東	晉中開發區化章街以南、規劃東二路以東	科技創新城VII區使趙街北側、農谷大道西側	安寧西街北側、園區路西側	順城東街北側、經四路西側
交易日期	2023/9/30	2023/9/30	2021/12/28	2022/4/21	2022/3/30
用途、容積率調整後的價格(元/m <sup>2</sup> )	待估	待估	3,089	3,414	3,504
交易情況	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
土地用途	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
土地使用年期	64.41年	62.63年	70年	70年	70年

比較因素		名稱	宗地3	宗地4	實例1	實例2	實例3
區域因素	距商業服務中心的距離		較遠	較遠	較遠	較遠	較遠
	距集貿市場的距離		較遠	較遠	較遠	較近	近
	臨街道路類型		交通型主幹道	支路	次幹道	生活型主幹道	生活型主幹道
	距公交站點的距離		較遠	較遠	遠	較近	近
	距火車站(含高鐵站)的距離		一般	一般	較近	一般	一般
	距長途汽車站的距離		近	近	較近	較近	一般
	距機場的距離		較近	較近	一般	一般	較遠
	基礎設施完善度		宗地紅線外 「七通」	宗地紅線外 「七通」	宗地紅線外 「七通」	宗地紅線外 「七通」	宗地紅線外 「七通」
	距金融網點的距離		遠	遠	遠	一般	近
	距醫院的距離		一般	一般	較遠	較近	近
	距中小學的距離		近	近	近	較近	近
	環境狀況		較好	較好	較好	較好	較好

比較因素		名稱				
		宗地3	宗地4	實例1	實例2	實例3
個別因素	宗地內開發程度	設定場地平整	設定場地平整	場地平整	場地平整	場地平整
	容積率	2.0	1.8	2.0	1.8	2.9
	宗地形狀	一般	優	較優	較優	較優
	宗地面積(m <sup>2</sup> )	36,604.55	12,409.27	90,850.6	58,525.18	3,848.53
	臨街狀況	四面臨路	一面臨路	兩面臨路	兩面臨路	兩面臨路
	地形條件	較優	較優	較優	較優	較優
	地質條件	較優	較優	較優	較優	較優
	規劃限制條件	符合規劃，無特殊限制	符合規劃，無特殊限制	符合規劃，無特殊限制	符合規劃，無特殊限制	符合規劃，無特殊限制

### 3. 編製比較因素條件指數表

#### (一) 宗地3：晉(2018)晉中市不動產權第0006414號

根據估價對象與可比實例各種因素具體情況，編製比較因素條件分數表。比較因素指數確定如下：

##### (1) 估價期日修正

估價人員通過對估價對象所在區域近三年的土地市場進行調查，確定可比實例交易期日至估價期日同類型用地價格較平穩，故本次評估不進行估價期日修正。



## (2) 交易情況修正

考慮交易情況是否對地價的影響，估價對象與三個案例的交易情況均為正常市場交易，地價水平為正常市場價格，故不需進行交易情況修正。

## (3) 土地使用年期修正

土地使用年期修正系數公式為： $k=[1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]$

式中：  
K—使用年期修正系數  
r—土地還原利率  
m—待估宗地土地使用年期  
n—可比實例土地使用年期

確定土地還原率r：一般採用安全利率加風險調整值法。本次評估根據中國人民銀行近期公佈的一年期銀行定期存款利率並結合當地社會經濟發展情況及土地投資風險情況，確定土地還原率r為6%。

待估宗地土地使用年期(m)為64.41年，可比實例土地使用年期(n)為70年，故需進行土地使用年期修正。

估價對象土地年期修正： $1-1/(1+r)^m=1-1/(1+6\%)^{64.41}\approx 0.9766$

可例實例土地年期修正： $1-1/(1+r)^n=1-1/(1+6\%)^{70}\approx 0.9831$

## (4) 區域因素修正

- ① 距商業服務中心的距離：依據估價對象與可比實例距周邊商業網點的距離遠近分為近、較近、一般、較遠、遠五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減2；
- ② 距集貿市場的距離：依據估價對象與可比實例距集貿市場的距離遠近分為近、較近、一般、較遠、遠五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減2；

- ③ 臨街道路等級：依據估價對象與可比實例臨街類型分為混合型(交通、生活)主幹道、交通型主幹道、次幹道、支路、巷道五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減1；
- ④ 距公交站點的距離：依據估價對象與可比實例距公交站點的距離遠近分為近、較近、一般、較遠、遠五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減2；
- ⑤ 距火車站(或高鐵站)的距離：依據估價對象與可比實例距火車站(或高鐵站)的距離遠近分為近、較近、一般、較遠、遠五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減2；
- ⑥ 距客運長途汽車站的距離：依據估價對象與可比實例距客運長途汽車站的距離遠近分為近、較近、一般、較遠、遠五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減1；
- ⑦ 距機場的距離：依據估價對象與可比實例距機場的距離遠近分為近、較近、一般、較遠、遠五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減1；
- ⑧ 基礎設施完善度：依據估價對象與可比實例周邊電力、供水、排水、供氣、通訊等基礎配套設施完善度及保證度分為優、較優、一般、較劣、劣五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減2；
- ⑨ 距金融網點的距離：根據估價對象與可比實例距金融網點的距離，分為近、較近、一般、較遠、遠五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減1；

- ⑩ 距醫院的距離：根據估價對象與可比實例距醫院的距離，分為近、較近、一般、較遠、遠五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減1；
- ⑪ 距中小學的距離：根據估價對象與可比實例距中小學校的距離，分為近、較近、一般、較遠、遠五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減2；
- ⑫ 環境狀況：根據估價對象與可比實例所在區域環境狀況的好壞，分為優、較優、一般、較劣、劣五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減2；

#### (5) 個別因素修正

- ① 宗地內開發程度：根據宗地內的開發程度對地價的影響程度進行修正，估價對象與可比實例宗地內的開發程度均為「場地平整」，故無需修正。
- ② 容積率：參照《晉中市經濟技術開發區土地定級及基準地價更新技術報告》(基準日為2018年1月1日)中住宅用地容積率修正系數表進行容積率修正。

具體如下：

估價對象	估價對象	實例1	實例2	實例3
容積率	2.0	2.0	1.8	2.9
容積率修正系數	0.962	0.962	0.944	1.026

- ③ 宗地形狀，自好向差分為優(形狀規則，對土地利用合理)、較優(形狀較規則，對土地利用較為合理)、一般(形狀較不規則，對土地利用無不良影響)、

較劣(形狀較不規則，對土地利用有一定影響)、劣(形狀不規則，對土地利用產生嚴重的影響)五個等級，以估價對象為100，每相差一個等級，地價相應修正2。

- ④ 宗地面積：估價對象與可比實例土地面積適中，均有利於發展，不予進行修正；
- ⑤ 臨街狀況：分為四面臨路、三面臨路、兩面臨路、一面臨路、不臨路五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減1；
- ⑥ 地形條件：地形條件：根據估價對象與可比實例地形地勢的平擔程度分為好、較好、一般、較差、差，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減2；
- ⑦ 地質條件：主要指地基承載力和地下水，分為地基承載力優、較優、一般、較劣、劣五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減2；
- ⑧ 規劃限制條件：分為不符合規劃，有特殊限制條件和符合規劃，無特殊限制條件兩個等級，以估價對象為100，每相差一個等級修正2。

比較因素條件分數表

比較因素 \ 估價對象與可比實例	估價對象	實例1	實例2	實例3
用途、容積率調整後的價格(元/m <sup>2</sup> )	一	3,089	3,414	3,504
交易日期	100	100	100	100
交易情況	100	100	100	100

估價對象與可比實例		估價對象	實例1	實例2	實例3
比較因素					
土地用途		100	100	100	100
土地使用年期		0.9766	0.9831	0.9831	0.9831
區域因素	距商業服務中心的距離	100	100	100	100
	距集貿市場的距離	100	100	104	106
	臨街道路類型	100	99	101	101
	距公交站點的距離	100	98	104	106
	距火車站(含高鐵站)的距離	100	102	100	100
	距長途汽車站的距離	100	99	99	98
	距機場的距離	100	99	99	98
	基礎設施完善度	100	100	100	100
	距金融網點的距離	100	100	102	104
	距醫院的距離	100	99	101	102
	距中小學的距離	100	100	98	100
	環境狀況	100	100	100	100

比較因素		估價對象與可比實例			
		估價對象	實例1	實例2	實例3
個別因素	宗地內開發程度	100	100	100	100
	容積率	0.962	0.962	0.944	1.026
	宗地形狀	100	102	102	102
	宗地面積(m <sup>2</sup> )	100	100	100	100
	臨街狀況	100	98	98	98
	地形條件	100	100	100	100
	地質條件	100	100	100	100
	規劃限制條件	100	100	100	100

4. 編製比較因素修正系數表

比較因素修正系數表

比較因素		估價對象與可比實例		
		實例1	實例2	實例3
用途、容積率調整後的價格(元/m <sup>2</sup> )		3,089	3,414	3,504
交易日期		100/100	100/100	100/100
交易情況		100/100	100/100	100/100
土地用途		100/100	100/100	100/100
土地使用年期		0.9766/0.9831	0.9766/0.9831	0.9766/0.9831

比較因素		估價對象與可比實例	實例1	實例2	實例3
區域因素	距商業服務中心的距離		100/100	100/100	100/100
	距集貿市場的距離		100/100	100/104	100/106
	臨街道路類型		100/99	100/101	100/101
	距公交站點的距離		100/98	100/104	100/106
	距火車站(含高鐵站)的距離		100/102	100/100	100/100
	距長途汽車站的距離		100/99	100/99	100/98
	距機場的距離		100/99	100/99	100/98
	基礎設施完善度		100/100	100/100	100/100
	距金融網點的距離		100/100	100/102	100/104
	距醫院的距離		100/99	100/101	100/102
	距中小學的距離		100/100	100/98	100/100
	環境狀況		100/100	100/100	100/100
個別因素	宗地內開發程度		100/100	100/100	100/100
	容積率		0.962/0.962	0.962/0.944	0.962/1.026
	宗地形狀		100/102	100/102	100/102
	宗地面積(m <sup>2</sup> )		100/100	100/100	100/100
	臨街狀況		100/98	100/98	100/98
	地形條件		100/100	100/100	100/100
	地質條件		100/100	100/100	100/100
	規劃限制條件		100/100	100/100	100/100
綜合修正系數			1.035	0.937	0.806
比准價格(元/m <sup>2</sup> )			3,197	3,199	2,824
估價對象評估價格(元/m <sup>2</sup> )			3,073		

**(二) 宗地4：晉開國用(2016)第0207004號**

根據估價對象與可比實例各種因素具體情況，編製比較因素條件分數表。比較因素指數確定如下：

**(1) 估價期日修正**

估價人員通過對估價對象所在區域近三年的土地市場進行調查，確定可比實例交易期日至估價期日同類型用地價格較平穩，故本次評估不進行估價期日修正。

**(2) 交易情況修正**

考慮交易情況是否對地價的影響，估價對象與三個案例的交易情況均為正常市場交易，地價水平為正常市場價格，故不需進行交易情況修正。

**(3) 土地使用年期修正**

土地使用年期修正系數公式為： $k=[1-1/(1+r)^m] / [1-1/(1+r)^n]$

式中：K—使用年期修正系數

r—土地還原利率

m—待估宗地土地使用年期

n—可比實例土地使用年期

確定土地還原率r：一般採用安全利率加風險調整值法。本次評估根據中國人民銀行近期公佈的一年期銀行定期存款利率並結合當地社會經濟發展情況及土地投資風險情況，確定土地還原率r為6%

待估宗地土地使用年期(m)為62.63年，可比實例土地使用年期(n)為70年，故需進行土地使用年期修正。

估價對象土地年期修正： $1-1/(1+r)^m = 1-1/(1+6\%)^{62.63} \approx 0.9740$



可例實例土地年期修正： $1-1/(1+r)^n = 1-1/(1+6\%)^{70} \approx 0.9831$

#### (4) 區域因素修正

- ① 距商業服務中心的距離：依據估價對象與可比實例距周邊商業網點的距離遠近分為近、較近、一般、較遠、遠五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減2；
- ② 距集貿市場的距離：依據估價對象與可比實例距集貿市場的距離遠近分為近、較近、一般、較遠、遠五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減2；
- ③ 臨街道路等級：依據估價對象與可比實例臨街類型分為混合型(交通、生活)主幹道、交通型主幹道、次幹道、支路、巷道五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減1；
- ④ 距公交站點的距離：依據估價對象與可比實例距公交站點的距離遠近分為近、較近、一般、較遠、遠五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減2；
- ⑤ 距火車站(或高鐵站)的距離：依據估價對象與可比實例距火車站(或高鐵站)的距離遠近分為近、較近、一般、較遠、遠五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減2；
- ⑥ 距客運長途汽車站的距離：依據估價對象與可比實例距客運長途汽車站的距離遠近分為近、較近、一般、較遠、遠五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減1；

- ⑦ 距機場的距離：依據估價對象與可比實例距機場的距離遠近分為近、較近、一般、較遠、遠五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減1；
- ⑧ 基礎設施完善度：依據估價對象與可比實例周邊電力、供水、排水、供氣、通訊等基礎配套設施完善度及保證度分為優、較優、一般、較劣、劣五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減2；
- ⑨ 距金融網點的距離：根據估價對象與可比實例距金融網點的距離，分為近、較近、一般、較遠、遠五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減1；
- ⑩ 距醫院的距離：根據估價對象與可比實例距醫院的距離，分為近、較近、一般、較遠、遠五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減1；
- ⑪ 距中小學的距離：根據估價對象與可比實例距中小學校的距離，分為近、較近、一般、較遠、遠五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減2；
- ⑫ 環境狀況：根據估價對象與可比實例所在區域環境狀況的好壞，分為優、較優、一般、較劣、劣五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減2；

#### (6) 個別因素修正

- ① 宗地內開發程度：根據宗地內的開發程度對地價的影響程度進行修正，估價對象與可比實例宗地內的開發程度均為「場地平整」，故無需修正。

- ② 容積率：參照《晉中市經濟技術開發區土地定級及基準地價更新技術報告》(基準日為2018年1月1日)中住宅用地容積率修正系數表進行容積率修正。

具體如下：

估價對象	估價對象	實例1	實例2	實例3
容積率	1.8	2.0	1.8	2.9
容積率修正系數	0.944	0.962	0.944	1.026

- ③ 宗地形狀，自好向差分為優(形狀規則，對土地利用合理)、較優(形狀較規則，對土地利用較為合理)、一般(形狀較不規則，對土地利用無不良影響)、較劣(形狀較不規則，對土地利用有一定影響)、劣(形狀不規則，對土地利用產生嚴重的影響)五個等級，以估價對象為100，每相差一個等級，地價相應修正2。
- ④ 宗地面積：估價對象與可比實例土地面積適中，均有利於發展，不予進行修正；
- ⑤ 臨街狀況：分為四面臨路、三面臨路、兩面臨路、一面臨路、不臨路五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減1；
- ⑥ 地形條件：地形條件：根據估價對象與可比實例地形地勢的平擔程度分為好、較好、一般、較差、差，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減2；
- ⑦ 地質條件：主要指地基承載力和地下水，分為地基承載力優、較優、一般、較劣、劣五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減2；

- ⑧ 規劃限制條件：分為不符合規劃，有特殊限制條件和符合規劃，無特殊限制條件兩個等級，以估價對象為100,每相差一個等級修正2。

比較因素條件分數表

比較因素 \ 估價對象與可比實例	估價對象	實例1	實例2	實例3
用途調整後的價格(元/ m <sup>2</sup> )	—	3,089	3,414	3,504
交易日期	100	100	100	100
交易情況	100	100	100	100
土地用途	100	100	100	100
土地使用年期	0.9740	0.9831	0.9831	0.9831

估價對象與可比實例		估價對象	實例1	實例2	實例3
比較因素					
區域 因素	距商業服務中心的距離	100	100	100	100
	距集貿市場的距離	100	100	104	106
	臨街道路類型	100	101	103	103
	距公交站點的距離	100	98	104	106
	距火車站(含高鐵站)的距離	100	102	100	100
	距長途汽車站的距離	100	99	99	98
	距機場的距離	100	99	99	98
	基礎設施完善度	100	100	100	100
	距金融網點的距離	100	100	102	104
	距醫院的距離	100	99	101	102
	距中小學的距離	100	100	98	100
	環境狀況	100	100	100	100

比較因素		估價對象與可比實例			
		估價對象	實例1	實例2	實例3
個別因素	宗地內開發程度	100	100	100	100
	容積率	0.944	0.962	0.944	1.026
	宗地形狀	100	98	98	98
	宗地面積(m <sup>2</sup> )	100	100	100	100
	臨街狀況	100	101	101	101
	地形條件	100	100	100	100
	地質條件	100	100	100	100
	規劃限制條件	100	100	100	100

#### 4. 編製比較因素修正系數表

比較因素修正系數表

比較因素		估價對象與可比實例		
		實例1	實例2	實例3
用途調整後的價格(元/m <sup>2</sup> )		3,089	3,414	3,504
交易日期		100/100	100/100	100/100
交易情況		100/100	100/100	100/100
土地用途		100/100	100/100	100/100
土地使用年期		0.9740/0.9831	0.9740/0.9831	0.9740/0.9831

比較因素		估價對象與可比實例	實例1	實例2	實例3
區域因素	距商業服務中心的距離		100/100	100/100	100/100
	距集貿市場的距離		100/100	100/104	100/106
	臨街道路類型		100/101	100/103	100/103
	距公交站點的距離		100/98	100/104	100/106
	距火車站(含高鐵站)的距離		100/102	100/100	100/100
	距長途汽車站的距離		100/99	100/99	100/98
	距機場的距離		100/99	100/99	100/98
	基礎設施完善度		100/100	100/100	100/100
	距金融網點的距離		100/100	100/102	100/104
	距醫院的距離		100/99	100/101	100/102
	距中小學的距離		100/100	100/98	100/100
	環境狀況		100/100	100/100	100/100
個別因素	宗地內開發程度		100/100	100/100	100/100
	容積率		0.944/0.962	0.944/0.944	0.944/1.026
	宗地形狀		100/98	100/98	100/98
	宗地面積(m <sup>2</sup> )		100/100	100/100	100/100
	臨街狀況		100/101	100/101	100/101
	地形條件		100/100	100/100	100/100
	地質條件		100/100	100/100	100/100
	規劃限制條件		100/100	100/100	100/100
綜合修正系數			1.003	0.908	0.781
比准價格(元/m <sup>2</sup> )			3,098	3,100	2,737
估價對象評估價格(元/m <sup>2</sup> )			2,978		

**(B) 採用剩餘法測算估價對象住宅用途地價**

剩餘法：又稱倒算法、殘餘法或餘值法，是在估算開發完成後不動產正常交易價格的基礎上，扣除正常開發的建築物建造費用和與建築物建造、買賣有關的專業費、利息、利潤、稅收等費用後，以價格餘額來確定估價對象土地價格的一種方法。根據規劃條件，估價對象未來開發完成後的價值及開發成本均較易測算，具備使用剩餘法的前提條件。故宜採用剩餘法進行測算，計算公式如下：

$$V=A-B-C$$

式中：

V — 待估宗地價格

A — 不動產總價

B — 開發項目整體開發成本

C — 客觀開發利潤

**(一) 宗地3：晉(2018)晉中市不動產權第0006414號****1. 本次估價假設條件**

本次評估採用假設開發靜態分析法；設定估價對象能夠順利完成預期的開發建設目標，工程建設週期為3.0年；設定建安費用在項目週期內均勻投入，利息按複利計算；儘管不動產總價以及各項成本的支付都發生在將來，但剩餘法估價中所採用的所有不動產總價和成本數據都是根據當前水平來確定未來的數據；設定剩餘法估價中涉及到的關鍵變量在開發期間不會發生大的變化，該項目在建成後即銷售完畢。



## 2. 確定土地最佳開發利用方式

本次評估根據待估宗的規劃條件確定最佳開發利用方式，建設普通住宅，並配套商業類房地產，配有上水、下水、電、暖、訊、燃氣等基礎設施，設定住宅以「公共部分簡裝，室內為毛坯狀態」交房。

待估宗地總面積為41,690.83 m<sup>2</sup>其中住宅用地分攤面積為36,604.55 m<sup>2</sup>，商服用地分攤面積為5,086.28 m<sup>2</sup>，設定容積率為2.0，則：

$$\text{規劃住宅建築面積} = 36,604.55 \times 2.0 \approx 73,209.10 \text{ (m}^2\text{)}$$

## 3. 測算估價對象開發完成後的價值

估價人員通過對近一年內待估宗地所在區域房地產市場進行調查，結合所掌握的待估宗地周邊樓盤的住宅銷售市場狀況，選取了與估價對象同地區、同類型物業、用途相近、結構相同的住宅房地產銷售案例，再結合估價對象的具體情況進行對比分析，確定待估宗地普通住宅用房銷售均價為6,700元/m<sup>2</sup>：

開發完成後的房地產價值；售價×建築面積

$$\text{普通住宅房地產價值} = 6,700 \times 73,209.10 \approx 49,050.10 \text{ (萬元)}$$

## 4. 測算購地稅費

購地稅費包括契稅3%、印花稅0.5‰等，合計為0.0305V（設V為評估對象宗地地價）。

## 5. 測算房屋建設成本

根據上述估價對象規劃條件、配套設施及裝修（不含室內）等設計標準，估算估價對象所建房屋的建設成本。

建設成本計算表

序號	項目	金額 (元/m <sup>2</sup> )	說明
1	建築安裝工程費	2,300	包括建造建築及附屬工程所發生的土建工程費、安裝工程費、裝飾裝修工程費等費用。本次評估依據相關定額，參照類似建築物的投資情況並結合當地實際情況確定建安費用為2,300元/m <sup>2</sup> 。
2	勘查設計和前期工程費	115	包括前期調研費用(含市場調研費、可行性研究費、項目策劃費等)、勘查設計費(含工程勘查費、環境影響評價費、交通影響評價費、規劃及設計費等)、建設工程招標費以及施工現場「三通一平」和臨時用房等項目前期工作的必要開支。根據估價對象項目規模、複雜程度及建築結構，本次評估建築安裝工程費的5%計算。
3	基礎設施建設費	230	指城市規劃要求配套的從項目用地紅線到樓基座的道路、給水、排水、電力、通信、燃氣、供熱等設施的建設費用。以建築安裝工程費為基數，一般按5%-15%的比例確定。根據估價對象項目規模、複雜程度及建築結構，本次評估按建築安裝工程費的10%計算。

序號	項目	金額 (元/㎡)	說明
4	公共配套設施費	115	公共設施建設費是指住宅區內的市政公用設施和綠地，主要包括教育、醫療衛生、文化體育、商業服務、行政管理和社區服務和綠地。按國家有關規定同時參考當地同類建築的公共配套設費用，一般按建築安裝工程費的5%計。
5	開發期間稅費及不可預見費	115	包括有關稅收和地方政府或其有關部門收取的費用，如綠化建設費、人防工程費、城市臨時用地費、市政文管線分攤費、電話初裝費、分散建設市政公用設施建設費、建築垃圾處置費等其他費用，以建築安裝工程費為基數，一般按2%-5%的比例確定，同時考慮不可預見費，此項按建築安裝工程費的5%計算。
6	建設成本單價	2,875	房屋建設成本單價：建築安裝工程費+勘查設計和前期工程費+基礎設施建設費+公共配套設施建設費+開發期間稅費及不可預見費。

住宅總建設成本 =  $2,875 \times 73,209.10 \approx 21,047.62$  (萬元)

## 6. 測算管理費用

管理費用是指房地產開發企業為組織和管理房地產開發經營活動的必要支出，包括房地產開發企業的人員工資及福利費、辦公費、差旅費等，管理費一般為建設成本的一定比例(通常為3%–4%)進行計算，本次評估管理費用按建設成本3%計取。本次評估設定住宅用地價值為V。

$$\begin{aligned}\text{管理費用} &= (21,047.62 + 1.0305V) \times 3\% \\ &\approx 631.43 + 3.1\%V \text{ (萬元)}\end{aligned}$$

## 7. 測算銷售費用

是指預售未來開發完成的房地產或銷售已經開發完成的房地產所必要的費用，包括廣告費、銷售資料製作費、樣板房或樣板間建設費、售樓處建設費、銷售人員費用或者銷售代理費等。以開發完成後的價值為基數。結合本項目情況，本次評估銷售費用按開發完成後的價值3%計算，則：

$$\text{銷售費用} = 49,050.10 \times 3\% \approx 1,471.50 \text{ (萬元)}$$

## 8. 測算投資利息

根據實際情況確定房地產開發週期以及利息率。以全部預付資本為基數(包括欲求土地價值、土地取得稅費、房屋建設成本及管理費用、銷售費用)；根據估價對象的情況，項目建設週期設定為3.0年，設定土地價值V、土地取得稅費在建設週期開始時一次性投入，房屋建設成本及管理費用、銷售費用在建設週期內均勻投入，利息率取2015年10月24日起執行的1-5年期貸款利率4.75%，按複利計算，則：

$$\begin{aligned}\text{投資利息} &= (\text{土地價格} + \text{土地取得稅費}) \times [(1 + \text{利息率})^3 - 1] + (\text{房屋建設成本} + \text{管理費用} + \text{銷售費用}) \times [(1 + \text{利息率})^{3/2} - 1] \\ &= V \times (1 + 3.05\%) \times [(1 + 4.75\%)^3 - 1] + (21,047.62 + 631.43 + 3.1\%V + 1,471.50) \times [(1 + 4.75\%)^{3/2} - 1] \\ &\approx 1,668.91 + 0.1562V \text{ (萬元)}\end{aligned}$$

## 9. 測算銷售稅費

銷售稅費是指預售或銷售開發完成後的房地產由賣方繳納的稅費，包括增值稅、城市建設維護稅、教育費附加、印花稅等。通過調查，並經測算，確定本項費用合計為開發完成後房地產價值的5.4%左右，本次取值為5.4%。

$$\text{銷售稅費} = 49,050.10 \times 5.4\% \approx 2,648.71 \text{ (萬元)}$$

## 10. 測算開發利潤

利潤是指房地產開發項目在正常條件下房地產開發企業所能獲得的平均利潤，本次評估以銷售利潤測算其開發利潤。依據估價對象建築規模等情況，參照近5年《企業績效評價標準值》公佈的房地產開發企業銷售利潤率良好值的平均水平，結合當地住宅房地產開發行業平均銷售利潤率，取15%。則：

$$\text{利潤} = \text{開發完成後的總價} \times \text{利潤率} = 49,050.10 \times 15\% \approx 7,357.52 \text{ (萬元)}$$

## 11. 求土地價格

土地價格=開發完成後的價值-(土地取得稅費+房屋建設成本+管理費用+銷售費用+投資利息+銷售稅費)-利潤，則：

$$V = 49,050.10 - (3.05\%V + 21,047.62 + 631.43 + 3.1\%V + 1,471.50 + 1,668.91 + 0.1562V + 2,648.71) - 7,357.52 \\ \approx 11,681.37 \text{ (萬元)}$$

$$\begin{aligned} \text{住宅用地單價} &= \text{土地總價} \div \text{土地面積} \\ &= 11,681.37 \times 10,000 \div 36,604.55 \\ &\approx 3,191 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

**宗地4：晉開國用(2016)第0207004號****1. 本次估價假設條件**

本次評估採用假設開發靜態分析法；設定估價對象能夠順利完成預期的開發建設目標，工程建設週期為3.0年；設定建安費用在項目週期內均勻投入，利息按復利計算；儘管不動產總價以及各項成本的支付都發生在將來，但剩餘法估價中所採用的所有不動產總價和成本數據都是根據當前水平來確定未來的數據；設定剩餘法估價中涉及到的關鍵變量在開發期間不會發生大的變化，該項目在建成後即銷售完畢。

**2. 確定土地最佳開發利用方式**

本次評估根據待估宗的規劃條件確定最佳開發利用方式，建設普通住宅，並配套商業類房地產，配有上水、下水、電、暖、訊、燃氣等基礎設施，設定住宅以「公共部分簡裝，室內為毛坯狀態」交房。

待估宗地總面積為12,409.27 m<sup>2</sup>，設定容積率為1.8，則：

規劃住宅建築面積=36,604.55 × 1.8 ≈ 22,336.69 (m<sup>2</sup>)

**3. 測算估價對象開發完成後的價值**

估價人員通過對近一年內待估宗地所在區域房地產市場進行調查，結合所掌握的待估宗地周邊樓盤的住宅銷售市場狀況，選取了與估價對象同地區、同類型物業、用途相近、結構相同的住宅房地產銷售案例，再結合估價對象的具體情況進行對比分析，確定待估宗地普通住宅用房銷售均價為6,700元/m<sup>2</sup>。

開發完成後的房地產價值=售價×建築面積

普通住宅房地產價值=6,700×22,336.69≈14,965.58(萬元)

#### 4. 測算購地稅費

購地稅費包括契稅3%、印花稅0.5‰等，合計為0.0305V(設V為評估對象宗地地價)。

#### 5. 測算房屋建設成本

根據上述估價對象規劃條件、配套設施及裝修(不含室內)等設計標準，估算估價對象所建房屋的建設成本。

建設成本計算表

序號	項目	金額 (元/㎡)	說明
1	建築安裝工程費	2,300	包括建造建築及附屬工程所發生的土建工程費、安裝工程費、裝飾裝修工程費等費用。本次評估依據相關定額，參照類似建築物的投資情況並結合當地實際情況確定建安費用為2,300元/㎡。
2	勘查設計和前期工程費	115	包括前期調研費用(含市場調研費、可行性研究費、項目策劃費等)、勘查設計費(含工程勘查費、環境影響評價費、交通影響評價費、規劃及設計費等)、建設工程招標費以及及施工現場「三通一平」和臨時用房等項目前期工作的必要開支。根據估價對象項目規模、複雜程度及建築結構，本次評估建築安裝工程費的5%計算。

序號	項目	金額 (元/㎡)	說明
3	基礎設施建設費	230	指城市規劃要求配套的從項目用地紅線到樓基座的道路、給水、排水、電力、通信、燃氣、供熱等設施的建設費用。以建築安裝工程費為基數，一般按5%-15%的比例確定。根據估價對象項目規模、複雜程度及建築結構，本次評估按建築安裝工程費的10%計算。
4	公共配套設施費	115	公共設施建設費是指住宅區內的市政公用設施和綠地，主要包括教育、醫療衛生、文化體育、商業服務、行政管理和社區服務和綠地。按國家有關規定同時參考當地同類建築的公共配套設施費用，一般按建築安裝工程費的5%計。
5	開發期間稅費及不可預見費	115	包括有關稅收和地方政府或其有關部門收取的費用，如綠化建設費、人防工程費、城市臨時用地費、市政文管線分攤費、電話初裝費、分散建設市政公用設施建設費、建築垃圾處置費等其他費用，以建築安裝工程費為基數，一般按2%-5%的比例確定，同時考慮不可預見費，此項按建築安裝工程費的5%計算。
6	建設成本單價	2,875	房屋建設成本單價=建築安裝工程費+勘查設計和前期工程費+基礎設施建設費+公共配套設施建設費+開發期間稅費及不可預見費。

住宅總建設成本=2,875×22,336.69≈6,421.80(萬元)



## 6. 測算管理費用

管理費用是指房地產開發企業為組織和管理房地產開發經營活動的必要支出，包括房地產開發企業的人員工資及福利費、辦公費、差旅費等，管理費一般為建設成本的一定比例(通常為3%--4%)進行計算，本次評估管理費用按建設成本3%計取。本次評估設定住宅用地價值為V。

$$\begin{aligned}\text{管理費用} &= (6,421.80 + 1.0305V) \times 3\% \\ &\approx 192.65 + 3.1\%V \text{ (萬元)}\end{aligned}$$

## 7. 測算銷售費用

是指預售未來開發完成的房地產或銷售已經開發完成的房地產所必要的費用，包括廣告費、銷售資料製作費、樣板房或樣板間建設費、售樓處建設費、銷售人員費用或者銷售代理費等。以開發完成後的價值為基數。結合本項目情況，本次評估銷售費用按開發完成後的價值3%計算，則：

$$\text{銷售費用} = 14,965.58 \times 3\% \approx 448.97 \text{ (萬元)}$$

## 8. 測算投資利息

根據實際情況確定房地產開發週期以及利息率。以全部預付資本為基數(包括欲求土地價值、土地取得稅費、房屋建設成本及管理費用、銷售費用)；根據估價對象的情況，項目建設週期設定為3.0年，設定土地價值V、土地取得稅費在建設週期開始時一次性投入，房屋建設成本及管理費用、銷售費用在建設週期內均勻投入，利息率取2015年10月24日起執行的1-5年期貸款利率4.75%，按復利計算，則：

$$\begin{aligned} \text{投資利息} &= (\text{土地價格} + \text{土地取得稅費}) \times [(1 + \text{利息率})^3 - 1] + (\text{房屋建設成本} + \text{管理費用} \\ &\quad + \text{銷售費用}) \times [(1 + \text{利息率})^{3/2} - 1] \\ &= V \times (1 + 3.05\%) \times [(1 + 4.75\%)^3 - 1] + (6,421.80 + 192.65 + 3.1\%V + 448.97) \times [(1 + 4.75\%)^{3/2} - 1] \\ &\approx 509.20 + 0.1562V \text{ (萬元)} \end{aligned}$$

## 9. 測算銷售稅費

銷售稅費是指預售或銷售開發完成後的房地產由賣方繳納的稅費，包括增值稅、城市建設維護稅、教育費附加、印花稅等。通過調查，並經測算，確定本項費用合計為開發完成後房地產價值的5.4%左右，本次取值為5.4%。

$$\text{銷售稅費} = 14,965.58 \times 5.4\% \approx 808.14 \text{ (萬元)}$$

## 10. 測算開發利潤

利潤是指房地產開發項目在正常條件下房地產開發企業所能獲得的平均利潤，本次評估以銷售利潤測算其開發利潤。依據估價對象建築規模等情況，參照近5年《企業績效評價標準值》公佈的房地產開發企業銷售利潤率良好值的平均水平，結合當地住宅房地產開發行業平均銷售利潤率，取15%。則：

$$\text{利潤} = \text{開發完成後的總價} \times \text{利潤率} = 14,965.58 \times 15\% \approx 2,244.84 \text{ (萬元)}$$

## 11. 求土地價格

土地價格 = 開發完成後的價值 - (土地取得稅費 + 房屋建設成本 + 管理費用 + 銷售費用 + 投資利息 + 銷售稅費) - 利潤，則：

$$V = 14,965.58 - (3.05\%V + 6,421.80 + 192.65 + 3.1\%V + 448.97 + 509.20 + 0.1562V + 808.14) - 2,244.84$$

$$\approx 3,564.08 \text{ (萬元)}$$

住宅用地單價 = 土地總價 ÷ 土地面積

$$= 3,564.08 \times 10,000 \div 12,409.27$$

$$\approx 2,872 \text{ (元/㎡)}$$

## 12. 土地價款估價結果確定

### (1) 地價確定的方法

土地用途	估價結果土地單價(元/㎡)	
	市場比較法	剩餘法
住宅	2,978	2,872

根據地價評估技術規程及估價宗地的具體情況，估價結果如下：

估價人員認為：市場比較法和成本逼近法兩種方法測算原理不同，兩種方法都能從不同側面反映估價對象土地價格，且兩種方法測算的結果差異不大，故本次評估採用兩種測算結果的簡單算術平均值確定最終價格(即計算權重各取50%)，詳見下表：

土地用途	市場比較法		剩餘法		宗地面積 ( $\text{m}^2$ )	土地單價		土地總價 (萬元)
	測算結果 (元/ $\text{m}^2$ )	權重	測算結果 (元/ $\text{m}^2$ )	權重		元/ $\text{m}^2$	萬元/畝	
住宅	2,978	50%	2,872	50%	12,409.27	2,925	195.00	3,446.76

## (2) 估價結果

估價人員經過對估價對象宗地及其所在區域的調查與分析，依據土地估價的基本原則及有關法規，採用科學的評估方法，測算估價對象在估價期日、設定開發程度、設定用途、設定土地利用和現狀條件、設定年期條件的土地使用權市場價格為：

不動產權證號	用途	宗地面積( $\text{m}^2$ )	土地單價(元/ $\text{m}^2$ )	總價(萬元)
晉開國用(2016) 第0207004號	住宅	12,409.27 (合18.61畝)	2,925 (合195.00萬元/畝)	3,629.71

## C. 採用市場比較法測算估價對象商服用途地價

(一) 宗地1：晉開國用(2016)第0207003號、宗地2：晉開國用(2016)第0207005號及宗地3：晉(2018)晉中市不動產權第0006414號

### 1. 比較實例的選取

由於宗地1、宗地2及宗地3分別為商服用地，本次評估采取了相同選擇比較實例的原則，詳情如下：

(1) 選擇比較實例的原則：

- 與估價對象屬同一供需圈內相鄰地區或類似地區；

- 與估價對象用途應相近；
- 交易價格為正常價格或可修正為正常價格；
- 交易日期與估價期日應接近；
- 比較實例為正常交易，或可修正為正常交易。

(2) 比較實例的選擇：

本次估價設定土地用途為商業。

根據以上比較實例選擇的原則，通過對估價對象所處土地供需圈的調查分析，選擇與估價對象同處於同一土地供求圈、用途相近、交易類型相同、交易日期與估價期日接近的三個正常交易比較實例。

比較實例基本情況表

可比實例狀況	實例1	實例2	實例3
項目名稱	山西億博源商業管理有限公司	晉中榆次永信房地產開發有限公司	晉中市辰玖房地產開發有限公司晉中開發區寇村商住項目
宗地位置	舊榆太路西側、原榆次化肥廠東南	安寧西街北側、園區路西側	經西大道西側、創業街北側
成交總價(萬元)	746	22,602	27,750
土地用途	旅館用地	商住用地	商住用地
土地使用年限	商業40年	商業40年 住宅70年	商業40年 住宅70年
建設用地面積(m <sup>2</sup> )	2,077.54	65,027.98	97,174.43

可比實例狀況	實例1	實例2	實例3
商業分攤面積(m <sup>2</sup> )	2,077.54	6,502.8	97,17.44
成交地面單價 (元/m <sup>2</sup> )	3,591	3,476	2,856
最大容積率	2.5	1.8	2.7
交易方式	掛牌出讓	掛牌出讓	掛牌出讓
土地開發程度	七通一平	七通一平	七通一平
交易期日	2023/4/20	2022/4/21	2021/5/14
案例來源	中國土地市場網	中國土地市場網	中國土地市場網

以上三個可比實例中，實例2、實例3為商住綜合用地，而估價對象本部分土地為商服用地，故實例2、實例3需進行用途調整。

本次評估所選實例2為中國土地市場網公佈的商住用地成交價格，該商住綜合用地的成交總價為22,602萬元，總土地面積為65,027.98 m<sup>2</sup>，通過測算得到成交單價為3,476元/m<sup>2</sup>，在對商住綜合地進行剝離測算後可分別顯化出商業與住宅用途地價。根據實例1的土地出讓公告，該宗地商服用途土地面積為6,502.8 m<sup>2</sup>，住宅用途土地面積為58,525.18 m<sup>2</sup>。該宗地位於晉中市開發區商業用地3級、住宅用地2級，依據當地區現行的基準地價(2017年發佈)的商業用地(3級)與住宅用地(2級)基準地價之比(1.18:1)進行測算，再結合實例2的商住用地各用途佔比對商服用途和住宅用途地價進行剝離測算，得到實例2商業用途地價為4,029元/m<sup>2</sup>。

本次評估所選實例3為中國土地市場網公佈的商住用地成交價格，該商住綜合用地的成交總價為27,750萬元，總土地面積為97,174.43 m<sup>2</sup>，通過測算得到成交單價為2,856元/m<sup>2</sup>，在對商住綜合地進行剝離測算後可分別顯化出商業與住宅用途地價。根據實例3的土地出讓公告，該宗地商服用途土地面積為97,17.44 m<sup>2</sup>，住宅用途土地面積為

87,456.99 m<sup>2</sup>。該宗地位於晉中市開發區商業用地五級、住宅用地五級區域，依據當地區現行的基準地價(2017年發佈)的商業用地(五級)與住宅用地(五級)基準地價之比(1.29:1)進行測算，再結合實例3的商住用地各用途佔比對商服用途和住宅用途地價進行剝離測算，得到實例3商業用途地價為3,580元/m<sup>2</sup>。

各案例調整後用途後的地價如下：

項目名稱	待估宗地	實例1	實例2	實例3
土地單價 (元/m <sup>2</sup> )	—	3,591	4,029	3,580

根據估價對象的宗地條件，影響估價對象價格的主要因素有：

- (1) 交易情況修正：是否為正常、公開、公平、自願的交易，通過修正排除交易行為中的特殊因素所造成的比較實例的價格偏差。
- (2) 估價期日修正：將比較實例在其成交日期的價格調整為估價期日的價格，主要用地價指數進行修正。
- (3) 土地使用年期修正：將各比較實例的不同使用年期修正到估價對象使用年期，以消除因土地使用年期不同對價格帶來的影響。
- (4) 區域因素修正：主要有距商服中心距離、距集貿市場的距離、道路通達度、臨街道路類型、公共交通便利度等。
- (5) 個別因素：主要有土地用途、宗地面積、容積率、宗地形狀、地形地勢、臨路狀況、土地承載力、土地利用限制、土地開發程度。

比較因素情況說明表

比較因素	名稱	宗地1	宗地2	宗地3	實例1	實例2	實例3
項目位置		晉中開發區化章街以南、規劃東二路以東	晉中開發區化章街以南、規劃東二路以東	晉中開發區化章街以南、規劃東二路以東	舊榆太路西側、原榆次化肥廠東南	安寧西街北側、園區路西側	經西大道西側、創業街北側
交易日期		2023/9/30	2023/9/30	2023/3/31	2023/4/20	2022/4/21	2021/5/14
用途、容積率調整後的價格(元/m <sup>2</sup> )		待估	待估	待估	3,591	4,029	3,580
交易情況		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
土地用途		商服用地	商服用地	住宅	住宅	住宅	住宅
土地使用年期		32.63年	32.63年	34.41年	40年	40年	40年



比較因素		名稱					
		宗地1	宗地2	宗地3	實例1	實例2	實例3
區域因素	距商業服務中心的距離	較遠	較遠	較遠	較近	較遠	較遠
	距集貿市場的距離	較遠	較遠	較遠	近	較近	一般
	臨街道路類型	交通型主幹道	支路	交通型主幹道	混合型主幹道	混合型主幹道	交通型主幹道
	距公交站點的距離	較遠	較遠	較遠	近	較近	近
	距火車站(含高鐵站)的距離	一般	一般	一般	一般	一般	一般
	距長途汽車站的距離	近	近	近	遠	較近	一般
	距機場的距離	較近	較近	較近	遠	一般	較遠
	基礎設施完善度	宗地紅線外「七通」	宗地紅線外「七通」	宗地紅線外「七通」	宗地紅線外「七通」	宗地紅線外「七通」	宗地紅線外「七通」
	公共設施完善度	較不完善	較不完善	較不完善	一般	一般	較不完善
	環境狀況	較好	較好	較好	較好	較好	較好

比較因素		名稱					
		宗地1	宗地2	宗地3	實例1	實例2	實例3
個別因素	宗地內開發程度	設定場地 平整	設定場地 平整	設定場地 平整	場地平整	場地平整	場地平整
	容積率	2.10	2.10	2.0	2.5	1.8	2.7
	宗地形狀	優	較優	一般	較優	較優	較優
	宗地面積(m <sup>2</sup> )	5,131.18	11,278.65	5,086.28	2,077.54	6,502.8	9,717.44
	臨街狀況	兩面臨路	兩面臨路	四面臨路	兩面臨路	兩面臨路	兩面臨路
	地形條件	較優	較優	較優	較優	較優	較優
	地質條件	較優	較優	較優	較優	較優	較優
	規劃限制條件	符合規 劃，無特 殊限制	符合規 劃，無特 殊限制	符合規 劃，無特 殊限制	符合規 劃，無特 殊限制	符合規 劃，無特 殊限制	符合規 劃，無特 殊限制

## 2. 編製比較因素條件指數表

### (一) 宗地1：晉開國用(2016)第0207003號

根據估價對象與可比實例各種因素具體情況，編製比較因素條件分數表。比較因素指數確定如下：

#### (1) 估價期日修正

依據近幾年晉中市地價變動情況，可比實例交易期日至估價期日同類型用地價格較平穩，故本次評估不進行估價期日修正。

## (2) 交易情況修正

考慮交易情況是否對地價的影響，估價對象與三個案例的交易情況均為正常市場交易，地價水平為正常市場價格，故不需進行交易情況修正。

## (3) 土地使用年期修正

土地使用年期修正系數公式為： $k=[1-1/(1+r)^m] / [1-1/(1+r)^n]$

式中：  
K—使用年期修正系數  
r—土地還原利率  
m—待估宗地土地使用年期  
n—可比實例土地使用年期

確定土地還原率r：一般採用安全利率加風險調整值法。本次評估根據中國人民銀行近期公佈的一年期銀行定期存款利率並結合當地社會經濟發展情況及土地投資風險情況，確定土地還原率r為6%

待估宗地土地使用年期(m)為32.63年，可比實例土地使用年期(n)為40年，故需進行土地使用年期修正。

估價對象土地年期修正： $1-1/(1+r)^m = 1-1/(1+6\%)^{32.63} \approx 0.8506$

可例實例土地年期修正： $1-1/(1+r)^n = 1-1/(1+6\%)^{40} \approx 0.9028$

## (4) 區域因素修正

- ① 距商業服務中心的距離：依據估價對象與可比實例距周邊商業網點的距離遠近分為近、較近、一般、較遠、遠五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減3；

- ② 距集貿市場的距離：依據估價對象與可比實例距集貿市場的距離遠近分為近、較近、一般、較遠、遠五個等級，以估價對像為100，每增減一個等級，相應增減3；
- ③ 臨街道路等級：依據估價對象與可比實例臨街類型分為混合型(交通、生活)主幹道、交通型主幹道、次幹道、支路、巷道五個等級，以估價對像為100，每增減一個等級，相應增減1；
- ④ 距公交站點的距離：依據估價對象與可比實例距公交站點的距離遠近分為近、較近、一般、較遠、遠五個等級，以估價對像為100，每增減一個等級，相應增減2；
- ⑤ 距火車站(或高鐵站)的距離：依據估價對象與可比實例距火車站(或高鐵站)的距離遠近分為近、較近、一般、較遠、遠五個等級，以估價對像為100，每增減一個等級，相應增減2；
- ⑥ 距客運長途汽車站的距離：依據估價對象與可比實例距客運長途汽車站的距離遠近分為近、較近、一般、較遠、遠五個等級，以估價對像為100，每增減一個等級，相應增減1；
- ⑦ 距機場的距離：依據估價對象與可比實例距機場的距離遠近分為近、較近、一般、較遠、遠五個等級，以估價對像為100，每增減一個等級，相應增減1；
- ⑧ 基礎設施完善度：依據估價對象與可比實例周邊電力、供水、排水、供氣、通訊等基礎配套設施完善度及保證度分為優、較優、一般、較劣、劣五個等級，以估價對像為100，每增減一個等級，相應增減2；

- ⑨ 公共設施完善度：依據估價對象與可比實例周邊學校、醫院、銀行等公共配套設施的完善度，分為優、較優、一般、較劣、劣五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減3；
- ⑩ 環境狀況：根據估價對象與可比實例所在區域環境狀況的好壞，分為優、較優、一般、較劣、劣五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減2；

#### (6) 個別因素修正

- ① 宗地內開發程度：根據宗地內的開發程度對地價的影響程度進行修正，估價對象與可比實例宗地內的開發程度均為「場地平整」，故無需修正。
- ② 容積率：參照《晉中市經濟技術開發區土地定級及基準地價更新技術報告》(基準日為2018年1月1日)中住宅用地容積率修正系數表進行容積率修正。具體如下：

估價對象	估價對象	實例1	實例2	實例3
容積率	2.1	2.5	1.8	2.7
容積率修正系數	0.961	1.000	0.928	1.018

- ③ 宗地形狀，自好向差分為優(形狀規則，對土地利用合理)、較優(形狀較規則，對土地利用較為合理)、一般(形狀較不規則，對土地利用無不良影響)、較劣(形狀較不規則，對土地利用有一定影響)、劣(形狀不規則，對土地利用產生嚴重的影響)五個等級，以估價對象為100，每相差一個等級，地價相應修正2。
- ④ 宗地面積：估價對象與可比實例土地面積適中，均有利於發展，不予進行修正；

- ⑤ 臨街狀況：分為兩面以上臨路(臨主路)、兩面以上臨路(臨支路)、兩面臨路、一面臨路、不臨路五個等級，以估價對像為100，每增減一個等級，相應增減1；
- ⑥ 地形條件：地形條件：根據估價對象與可比實例地形地勢的平擔程度分為好、較好、一般、較差、差，以估價對像為100，每增減一個等級，相應增減2；
- ⑦ 地質條件：主要指地基承載力和地下水，分為地基承載力優、較優、一般、較劣、劣五個等級，以估價對像為100，每增減一個等級，相應增減2；
- ⑧ 規劃限制條件：分為不符合規劃，有特殊限制條件和符合規劃，無特殊限制條件兩個等級，以估價對像為100,每相差一個等級修正2。

比較因素條件分數表

比較因素	估價對象與可比實例	估價對象	實例1	實例2	實例3
用途調整後的價格(元/㎡)		—	3,591	4,029	3,580
交易日期		100	100	100	100
交易情況		100	100	100	100
土地用途		100	100	100	100
土地使用年期		0.8506	0.9028	0.9028	0.9028

估價對象與可比實例		估價對象	實例1	實例2	實例3
比較因素					
區域 因素	距商業服務中心的距離	100	103	100	100
	距集貿市場的距離	100	109	106	103
	臨街道路類型	100	99	101	100
	距公交站點的距離	100	104	104	106
	距火車站(含高鐵站)的距離	100	100	100	100
	距長途汽車站的距離	100	96	99	98
	距機場的距離	100	97	99	98
	基礎設施完善度	100	100	100	100
	公共設施完善度	100	103	103	100
	環境狀況	100	100	100	100

比較因素		估價對象與可比實例			
		估價對象	實例1	實例2	實例3
個別因素	宗地內開發程度	100	100	100	100
	容積率	0.961	1.000	0.928	1.018
	宗地形狀	100	98	98	98
	宗地面積(m <sup>2</sup> )	100	100	100	100
	臨街狀況	100	100	100	100
	地形條件	100	100	100	100
	地質條件	100	100	100	100
	規劃限制條件	100	100	100	100

#### 4. 編製比較因素修正系數表

比較因素修正系數表

比較因素		估價對象與可比實例		
		實例1	實例2	實例3
用途調整後的價格(元/m <sup>2</sup> )		3,591	4,029	3,580
交易日期		100/100	100/100	100/100
交易情況		100/100	100/100	100/100
土地用途		100/100	100/100	100/100
土地使用年期		0.8506/0.9028	0.8506/0.9028	0.8506/0.9028



比較因素		估價對象與可比實例		
		實例1	實例2	實例3
區域因素	距商業服務中心的距離	100/103	100/100	100/100
	距集貿市場的距離	100/109	100/106	100/103
	臨街道路類型	100/99	100/101	100/100
	距公交站點的距離	100/104	100/104	100/106
	距火車站(含高鐵站)的距離	100/100	100/100	100/100
	距長途汽車站的距離	100/96	100/99	100/98
	距機場的距離	100/97	100/99	100/98
	基礎設施完善度	100/100	100/100	100/100
	公共設施完善度	100/103	100/103	100/100
	環境狀況	100/100	100/100	100/100
個別因素	宗地內開發程度	100/100	100/100	100/100
	容積率	0.961/1.000	0.961/0.928	0.961/1.018
	宗地形狀	100/98	100/98	100/98
	宗地面積(m <sup>2</sup> )	100/100	100/100	100/100
	臨街狀況	100/100	100/100	100/100
	地形條件	100/100	100/100	100/100
	地質條件	100/100	100/100	100/100
	規劃限制條件	100/100	100/100	100/100
綜合修正系數		0.833	0.886	0.866
比准價格(元/m <sup>2</sup> )		2,991	3,570	3,100
估價對象評估價格(元/m <sup>2</sup> )		3,220		

**(二) 宗地2：晉開國用(2016)第0207004號**

根據估價對象與可比實例各種因素具體情況，編製比較因素條件分數表。比較因素指數確定如下：

**(1) 估價期日修正**

依據近幾年晉中市地價變動情況，可比實例交易期日至估價期日同類型用地價格較平穩，故本次評估不進行估價期日修正。

**(2) 交易情況修正**

考慮交易情況是否對地價的影響，估價對象與三個案例的交易情況均為正常市場交易，地價水平為正常市場價格，故不需進行交易情況修正。

**(3) 土地使用年期修正**

土地使用年期修正系數公式為： $k=[1-1/(1+r)^m] / [1-1/(1+r)^n]$

式中：K—使用年期修正系數

r—土地還原利率

m—待估宗地土地使用年期

n—可比實例土地使用年期

確定土地還原率r：一般採用安全利率加風險調整值法。本次評估根據中國人民銀行近期公佈的一年期銀行定期存款利率並結合當地社會經濟發展情況及土地投資風險情況，確定土地還原率r為6%

待估宗地土地使用年期(m)為32.63年，可比實例土地使用年期(n)為40年，故需進行土地使用年期修正。

估價對象土地年期修正： $1-1/(1+r)^m = 1-1/(1+6\%)^{32.63} \approx 0.8506$

可例實例土地年期修正： $1-1/(1+r)^n=1-1/(1+6\%)^{40} \approx 0.9028$

#### (4) 區域因素修正

- ① 距商業服務中心的距離：依據估價對象與可比實例距周邊商業網點的距離遠近分為近、較近、一般、較遠、遠五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減3；
- ② 距集貿市場的距離：依據估價對象與可比實例距集貿市場的距離遠近分為近、較近、一般、較遠、遠五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減3；
- ③ 臨街道路等級：依據估價對象與可比實例臨街類型分為混合型(交通、生活)主幹道、交通型主幹道、次幹道、支路、巷道五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減1；
- ④ 距公交站點的距離：依據估價對象與可比實例距公交站點的距離遠近分為近、較近、一般、較遠、遠五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減2；
- ⑤ 距火車站(或高鐵站)的距離：依據估價對象與可比實例距火車站(或高鐵站)的距離遠近分為近、較近、一般、較遠、遠五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減2；
- ⑥ 距客運長途汽車站的距離：依據估價對象與可比實例距客運長途汽車站的距離遠近分為近、較近、一般、較遠、遠五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減1；

- ⑦ 距機場的距離：依據估價對象與可比實例距機場的距離遠近分為近、較近、一般、較遠、遠五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減1；
- ⑧ 基礎設施完善度：依據估價對象與可比實例周邊電力、供水、排水、供氣、通訊等基礎配套設施完善度及保證度分為優、較優、一般、較劣、劣五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減2；
- ⑨ 公共設施完善度：依據估價對象與可比實例周邊學校、醫院、銀行等公共配套設施的完善度，分為優、較優、一般、較劣、劣五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減3；
- ⑩ 環境狀況：根據估價對象與可比實例所在區域環境狀況的好壞，分為優、較優、一般、較劣、劣五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減2；

#### (6) 個別因素修正

- ① 宗地內開發程度：根據宗地內的開發程度對地價的影響程度進行修正，估價對象與可比實例宗地內的開發程度均為「場地平整」，故無需修正。

- ② 容積率：參照《晉中市經濟技術開發區土地定級及基準地價更新技術報告》(基準日為2018年1月1日)中住宅用地容積率修正系數表進行容積率修正。具體如下：

估價對像	估價對像	實例1	實例2	實例3
容積率	2.1	2.5	1.8	2.7
容積率修正系數	0.961	1.000	0.928	1.018

- ③ 宗地形狀，自好向差分為優(形狀規則，對土地利用合理)、較優(形狀較規則，對土地利用較為合理)、一般(形狀較不規則，對土地利用無不良影響)、較劣(形狀較不規則，對土地利用有一定影響)、劣(形狀不規則，對土地利用產生嚴重的影響)五個等級，以估價對像為100，每相差一個等級，地價相應修正2。
- ④ 宗地面積：估價對象與可比實例土地面積適中，均有利於發展，不予進行修正；
- ⑤ 臨街狀況：分為兩面以上臨路(臨主路)、兩面以上臨路(臨支路)、兩面臨路、一面臨路、不臨路五個等級，以估價對像為100，每增減一個等級，相應增減1；
- ⑥ 地形條件：地形條件：根據估價對象與可比實例地形地勢的平擔程度分為好、較好、一般、較差、差，以估價對像為100，每增減一個等級，相應增減2；
- ⑦ 地質條件：主要指地基承載力和地下水，分為地基承載力優、較優、一般、較劣、劣五個等級，以估價對像為100，每增減一個等級，相應增減2；

- ⑧ 規劃限制條件：分為不符合規劃，有特殊限制條件和符合規劃，無特殊限制條件兩個等級，以估價對象為100,每相差一個等級修正2。

比較因素條件分數表

估價對象與可比實例		估價對象	實例1	實例2	實例3
比較因素					
用途調整後的價格(元/㎡)		—	3,591	4,029	3,580
交易日期		100	100	100	100
交易情況		100	100	100	100
土地用途		100	100	100	100
土地使用年期		0.8506	0.9028	0.9028	0.9028
區域因素	距商業服務中心的距離	100	103	100	100
	距集貿市場的距離	100	109	106	103
	臨街道路類型	100	101	103	102
	距公交站點的距離	100	104	104	106
	距火車站(含高鐵站)的距離	100	100	100	100
	距長途汽車站的距離	100	96	99	98
	距飛機場的距離	100	97	99	98
	基礎設施完善度	100	100	100	100
	公共設施完善度	100	103	103	100
環境狀況	100	100	100	100	

比較因素		估價對象與可比實例			
		估價對象	實例1	實例2	實例3
個別因素	宗地內開發程度	100	100	100	100
	容積率	0.961	1.000	0.928	1.018
	宗地形狀	100	100	100	100
	宗地面積(m <sup>2</sup> )	100	100	100	100
	臨街狀況	100	100	100	100
	地形條件	100	100	100	100
	地質條件	100	100	100	100
	規劃限制條件	100	100	100	100

#### 4. 編製比較因素修正系數表

比較因素修正系數表

比較因素		估價對象與可比實例		
		實例1	實例2	實例3
用途調整後的價格(元/m <sup>2</sup> )		3,591	4,029	3,580
交易日期		100/100	100/100	100/100
交易情況		100/100	100/100	100/100
土地用途		100/100	100/100	100/100
土地使用年期		0.8506/0.9028	0.8506/0.9028	0.8506/0.9028

比較因素		估價對象與可比實例	實例1	實例2	實例3
區域因素	距商業服務中心的距離		100/103	100/100	100/100
	距集貿市場的距離		100/109	100/106	100/103
	臨街道路類型		100/101	100/103	100/102
	距公交站點的距離		100/104	100/104	100/106
	距火車站(含高鐵站)的距離		100/100	100/100	100/100
	距長途汽車站的距離		100/96	100/99	100/98
	距機場的距離		100/97	100/99	100/98
	基礎設施完善度		100/100	100/100	100/100
	公共設施完善度		100/103	100/103	100/100
	環境狀況		100/100	100/100	100/100
個別因素	宗地內開發程度		100/100	100/100	100/100
	容積率		0.961/1.000	0.961/0.928	0.961/1.018
	宗地形狀		100/100	100/100	100/100
	宗地面積(m <sup>2</sup> )		100/100	100/100	100/100
	臨街狀況		100/100	100/100	100/100
	地形條件		100/100	100/100	100/100
	地質條件		100/100	100/100	100/100
	規劃限制條件		100/100	100/100	100/100
綜合修正系數			0.800	0.851	0.832
比准價格(元/ m <sup>2</sup> )			2,873	3,429	2,979
估價對象評估價格(元/ m <sup>2</sup> )			3,094		



**(三) 宗地3：晉(2018)晉中市不動產權第0006414號**

根據估價對象與可比實例各種因素具體情況，編製比較因素條件分數表。比較因素指數確定如下：

**(1) 估價期日修正**

依據近幾年晉中市地價變動情況，可比實例交易期日至估價期日同類型用地價格較平穩，故本次評估不進行估價期日修正。

**(2) 交易情況修正**

考慮交易情況是否對地價的影響，估價對象與三個案例的交易情況均為正常市場交易，地價水平為正常市場價格，故不需進行交易情況修正。

**(3) 土地使用年期修正**

土地使用年期修正系數公式為： $k=[1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]$

式中：  
K—使用年期修正系數  
r—土地還原利率  
m—待估宗地土地使用年期  
n—可比實例土地使用年期

確定土地還原率r：一般採用安全利率加風險調整值法。本次評估根據中國人民銀行近期公佈的一年期銀行定期存款利率並結合當地社會經濟發展情況及土地投資風險情況，確定土地還原率r為6%。

待估宗地土地使用年期(m)為34.41年，可比實例土地使用年期(n)為40年，故需進行土地使用年期修正。

估價對象土地年期修正： $1-1/(1+r)^m=1-1/(1+6\%)^{34.41} \approx 0.8653$

可例實例土地年期修正： $1-1/(1+r)^n=1-1/(1+6\%)^{40} \approx 0.9028$

## (4) 區域因素修正

- ① 距商業服務中心的距離：依據估價對象與可比實例距周邊商業網點的距離遠近分為近、較近、一般、較遠、遠五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減3；
- ② 距集貿市場的距離：依據估價對象與可比實例距集貿市場的距離遠近分為近、較近、一般、較遠、遠五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減3；
- ③ 臨街道路等級：依據估價對象與可比實例臨街類型分為混合型(交通、生活)主幹道、交通型主幹道、次幹道、支路、巷道五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減1；
- ④ 距公交站點的距離：依據估價對象與可比實例距公交站點的距離遠近分為近、較近、一般、較遠、遠五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減2；
- ⑤ 距火車站(或高鐵站)的距離：依據估價對象與可比實例距火車站(或高鐵站)的距離遠近分為近、較近、一般、較遠、遠五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減2；
- ⑥ 距客運長途汽車站的距離：依據估價對象與可比實例距客運長途汽車站的距離遠近分為近、較近、一般、較遠、遠五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減1；
- ⑦ 距機場的距離：依據估價對象與可比實例距機場的距離遠近分為近、較近、一般、較遠、遠五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減1；

- ⑧ 基礎設施完善度：依據估價對象與可比實例周邊電力、供水、排水、供氣、通訊等基礎配套設施完善度及保證度分為優、較優、一般、較劣、劣五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減2；
- ⑨ 公共設施完善度：依據估價對象與可比實例周邊學校、醫院、銀行等公共配套設施的完善度，分為優、較優、一般、較劣、劣五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減3；
- ⑩ 環境狀況：根據估價對象與可比實例所在區域環境狀況的好壞，分為優、較優、一般、較劣、劣五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減2；

(5) 個別因素修正

- ① 宗地內開發程度：根據宗地內的開發程度對地價的影響程度進行修正，估價對象與可比實例宗地內的開發程度均為「場地平整」，故無需修正。
- ② 容積率：參照《晉中市經濟技術開發區土地定級及基準地價更新技術報告》(基準日為2018年1月1日)中住宅用地容積率修正系數表進行容積率修正。

具體如下：

估價對象	估價對象	實例1	實例2	實例3
容積率	2.0	2.5	1.8	2.7
容積率修正系數	0.961	1.000	0.928	1.018

- ③ 宗地形狀，自好向差分為優(形狀規則，對土地利用合理)、較優(形狀較規則，對土地利用較為合理)、一般(形狀較不規則，對土地利用無不良影響)、較劣(形狀較不規則，對土地利用有一定影響)、劣(形狀不規則，對土地利用產生嚴重的影響)五個等級，以估價對象為100，每相差一個等級，地價相應修正2。
- ④ 宗地面積：估價對象與可比實例土地面積適中，均有利於發展，不予進行修正；
- ⑤ 臨街狀況：分為兩面以上臨路(臨主路)、兩面以上臨路(臨支路)、兩面臨路、一面臨路、不臨路五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減1；
- ⑥ 地形條件：地形條件：根據估價對象與可比實例地形地勢的平擔程度分為好、較好、一般、較差、差，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減2；
- ⑦ 地質條件：主要指地基承載力和地下水，分為地基承載力優、較優、一般、較劣、劣五個等級，以估價對象為100，每增減一個等級，相應增減2；
- ⑧ 規劃限制條件：分為不符合規劃，有特殊限制條件和符合規劃，無特殊限制條件兩個等級，以估價對象為100，每相差一個等級修正2。

比較因素條件分數表

比較因素	估價對象與可比實例	估價對象	實例1	實例2	實例3
用途、容積率調整後的價格(元/m <sup>2</sup> )	—	—	3,591	4,029	3,580

估價對象與可比實例		估價對象	實例1	實例2	實例3
比較因素					
交易日期		100	100	100	100
交易情況		100	100	100	100
土地用途		100	100	100	100
土地使用年期		0.8653	0.9028	0.9028	0.9028
區域 因素	距商業服務中心的距離	100	103	100	100
	距集貿市場的距離	100	109	106	103
	臨街道路類型	100	99	101	100
	距公交站點的距離	100	104	104	106
	距火車站(含高鐵站)的距離	100	100	100	100
	距長途汽車站的距離	100	96	99	98
	距機場的距離	100	97	99	98
	基礎設施完善度	100	100	100	100
	公共設施完善度	100	103	103	100
	環境狀況	100	100	100	100

比較因素		估價對象與可比實例			
		估價對象	實例1	實例2	實例3
個別因素	宗地內開發程度	100	100	100	100
	容積率	0.950	1.000	0.928	1.018
	宗地形狀	100	102	102	102
	宗地面積(m <sup>2</sup> )	100	100	100	100
	臨街狀況	100	98	98	98
	地形條件	100	100	100	100
	地質條件	100	100	100	100
	規劃限制條件	100	100	100	100

3. 編製比較因素修正系數表

比較因素修正系數表

比較因素	估價對象與可比實例		
	實例1	實例2	實例3
用途、容積率調整後的價格(元/m <sup>2</sup> )	3,591	4,029	3,580
交易日期	100/100	100/100	100/100
交易情況	100/100	100/100	100/100
土地用途	100/100	100/100	100/100
土地使用年期	0.8653/0.9028	0.8653/0.9028	0.8653/0.9028

比較因素		估價對象與可比實例		
		實例1	實例2	實例3
區域因素	距商業服務中心的距離	100/103	100/100	100/100
	距集貿市場的距離	100/109	100/106	100/103
	臨街道路類型	100/99	100/101	100/100
	距公交站點的距離	100/104	100/104	100/106
	距火車站(含高鐵站)的距離	100/100	100/100	100/100
	距長途汽車站的距離	100/96	100/99	100/98
	距機場的距離	100/97	100/99	100/98
	基礎設施完善度	100/100	100/100	100/100
	公共設施完善度	100/103	100/103	100/100
	環境狀況	100/100	100/100	100/100
個別因素	宗地內開發程度	100/100	100/100	100/100
	容積率	0.950/1.000	0.950/0.928	0.950/1.018
	宗地形狀	100/102	100/102	100/102
	宗地面積(m <sup>2</sup> )	100/100	100/100	100/100
	臨街狀況	100/98	100/98	100/98
	地形條件	100/100	100/100	100/100
	地質條件	100/100	100/100	100/100
	規劃限制條件	100/100	100/100	100/100
綜合修正系數		0.822	0.873	0.853
比准價格(元/m <sup>2</sup> )		2,952	3,517	3,054
估價對象評估價格(元/m <sup>2</sup> )		3,174		

**(D) 採用剩餘法測算估價對象商服用途地價**

剩餘法：又稱倒算法、殘餘法或餘值法，是在估算開發完成後不動產正常交易價格的基礎上，扣除正常開發的建築物建造費用和與建築物建造、買賣有關的專業費、利息、利潤、稅收等費用後，以價格餘額來確定估價對象土地價格的一種方法。根據規劃條件，估價對象未來開發完成後的價值及開發成本均較易測算，具備使用剩餘法的前提條件。故宜採用剩餘法進行測算，計算公式如下：

$$V=A-B-C$$

式中：

V — 待估宗地價格

A — 不動產總價

B — 開發項目整體開發成本

C — 客觀開發利潤

**(一) 宗地1：晉開國用(2016)第02070003號****1. 本次估價假設條件**

本次評估設定估價對象能夠順利完成預期的開發建設目標，工程建設週期為3.0年；建安費用在項目週期內均勻投入，利息按復利計算；儘管不動產總價以及各項成本的支付都發生在將來，但剩餘法估價中所採用的所有不動產總價和成本數據都是根據當前水平來確定未來的數據；設定剩餘法估價中涉及到的關鍵變量在開發期間不會發生大的變化，該項目在建成後全部租售完畢。



## 2. 確定土地最佳開發利用方式

本次評估根據待估宗的規劃條件確定最佳開發利用方式，建設普通住宅，並配套商業類房地產，配有上水、下水、電、暖、訊等基礎設施，設定商業用房建成後主要以出租經營為主，進行裝修後達到能直接利用為標準。

待估宗地總面積為 $5,131.18\text{ m}^2$ ，本次評估根據規劃條件設定容積率為2.0，則：

規劃商業建築面積 =  $5,131.18 \times 2.1 \approx 10,775.48(\text{m}^2)$

## 3. 測算估價對象開發完成後的價值

估價人員通過對待估宗地所在區域商業房地產租售市場進行調查，根據所在區域類似商業房地產的客觀租金收益、空置率、報酬率等相關數據，再結合估價對象的具體情況，通過測算確定待估宗地商業房地產的市場均價為 $7,350\text{元}/\text{m}^2$ 。

開發完成後的房地產價值 = 售價 × 建築面積

普通住宅房地產價值 =  $7,350 \times 10,775.48 \approx 7,919.98$  (萬元)

## 4. 測算購地稅費

購地稅費包括契稅3%、印花稅0.5%等，合計為 $0.0305V$  ( $V$ 為評估對象宗地地價)。

## 5. 測算房屋建設成本

根據上述估價對象規劃條件、建築結構、配套設施及裝修等設計標準，估算估價對象所建房屋的建設成本。

建設成本計算表

序號	項目	金額 (元/㎡)	說明
1	建築安裝工程費	2,800	包括建造建築及附屬工程所發生的土建工程費、安裝工程費、裝飾裝修工程費等費用。本次評估依據相關定額，參照類似建築物的投資情況並結合當地實際情況確定建安費用為2,800元/㎡。
2	勘查設計和前期工程費	140	包括前期調研費用(含市場調研費、可行性研究費、項目策劃費等)、勘查設計費(含工程勘查費、環境影響評價費、交通影響評價費、規劃及設計費等)、建設工程招標費以及及施工現場「三通一平」和臨時用房等項目前期工作的必要開支。根據估價對象項目規模、複雜程度及建築結構，本次評估建築安裝工程費的5%計算。
3	基礎設施建設費	280	指城市規劃要求配套的從項目用地紅線到樓基座的道路、給水、排水、電力、通信、燃氣、供熱等設施的建設費用。以建築安裝工程費為基數，一般按5%-15%的比例確定。根據估價對象項目規模、複雜程度及建築結構，本次評估按建築安裝工程費的10%計算。

序號	項目	金額 (元/㎡)	說明
4	公共配套設施費	140	公共設施建設費是指住宅區內的市政公用設施和綠地，主要包括教育、醫療衛生、文化體育、商業服務、行政管理和社區服務和綠地。按國家有關規定同時參考當地同類建築的公共配套設施費用，一般按建築安裝工程費的5%計。
5	開發期間稅費及不可預見費	140	包括有關稅收和地方政府或其有關部門收取的費用，如綠化建設費、人防工程費、城市臨時用地費、市政文管線分攤費、電話初裝費、分散建設市政公用設施建設費、建築垃圾處置費等其他費用，以建築安裝工程費為基數，一般按2%-5%的比例確定，同時考慮不可預見費，此項按建築安裝工程費的5%計算。
6	建設成本單價	3,500	房屋建設成本單價=建築安裝工程費+勘查設計和前期工程費+基礎設施建設費+公共配套設施建設費+開發期間稅費及不可預見費。

總建設成本 =  $3,500 \times 10,775.48 \approx 3,771.42$  (萬元)

## 6. 測算管理費用

管理費用是指房地產開發企業為組織和管理房地產開發經營活動的必要支出，包括房地產開發企業的人員工資及福利費、辦公費、差旅費等，房屋的建設成本為基數，本次管理費用按建設成本的3%計取。本次評估設定住宅用地價值為V。

管理費用 =  $(3,771.42 + 1.0305V) \times 3\%$

$\approx 113.14 + 3.1\%V$  (萬元)

## 7. 測算銷售費用

是指預售未來開發完成的房地產或銷售已經開發完成的房地產所必要的費用，包括廣告費、銷售資料製作費、樣板房或樣板間建設費、售樓處建設費、銷售人員費用或者銷售代理費等。以開發完成後的價值為基數。結合本項目情況，本次評估銷售費用按開發完成後的價值的3.0%計算，則：

$$\text{銷售費用} = 7,919.98 \times 3.0\% \approx 237.60 \text{ (萬元)}$$

## 8. 測算投資利息

根據實際情況確定房地產開發週期以及利息率。以全部預付資本為基數(包括欲求土地價值、土地取得稅費、房屋建設成本及管理費用、銷售費用)；項目建設週期為3.0年，設定土地價值V、土地取得稅費在建設週期開始時一次性投入，房屋建設成本及管理費用、銷售費用在建設週期內均勻投入，利息率取2015年10月24日起執行的1-5年期貸款利率4.75%，按復利計算，則：

$$\text{投資利息} = (\text{土地價格} + \text{土地取得稅費}) \times [(1 + \text{利息率})^3 - 1] + (\text{房屋建設成本} + \text{管理費用} + \text{銷售費用}) \times [(1 + \text{利息率})^{3/2} - 1]$$

$$= V \times (1 + 3.05\%) \times [(1 + 4.75\%)^3 - 1] + (3,771.42 + 113.14 + 3.1\%V + 237.60) \times [(1 + 4.75\%)^{3/2} - 1]$$

$$\approx 297.16 + 0.1562V \text{ (萬元)}$$

## 9. 測算銷售稅費

銷售稅費是指預售或銷售開發完成後的房地產由賣方繳納的稅費，包括增值稅、城市建設維護稅、教育費附加、印花稅等。通過調查，並經測算，確定本項費用合計為開發完成後房地產價值的5.4%左右，本次取值為5.4%。

$$\text{銷售稅費} = 7,919.98 \times 5.4\% \approx 427.68 \text{ (萬元)}$$

## 10. 測算開發利潤

利潤是指房地產開發項目在正常條件下房地產開發企業所能獲得的平均利潤，本次評估以銷售利潤測算其開發利潤。依據估價對象建築規模等情況，參照近5年《企業績效評價標準值》公佈的房地產開發企業銷售利潤率良好值的平均水平，結合當地住宅房地產開發行業平均銷售利潤率，取15%。則：

$$\text{利潤} = \text{開發完成後的總價} \times \text{利潤率} = 7,919.98 \times 15\% \approx 1,188 \text{ (萬元)}$$

## 11. 求土地價格

土地價格 = 開發完成後的價值 - (土地取得稅費 + 房屋建設成本 + 管理費用 + 銷售費用 + 投資利息 + 銷售稅費) - 利潤，則：

$$V = 7,919.98 - (3.05\%V + 3,771.42 + 113.14 + 3.1\%V + 237.60 + 297.16 + 0.1562V + 427.68) - 1,188$$

$$\approx 1,547.98 \text{ (萬元)} \quad 18849800$$

商業用地單價 = 土地總價 ÷ 土地面積

$$= 1,547.98 \times 10,000 \div 5,131.18$$

$$\approx 3,017 \text{ (元/} \text{m}^2 \text{)}$$

## 12. 土地價款估價結果確定

## (1) 地價確定的方法

根據地價評估技術規程及估價宗地的具體情況，估價結果如下：

土地用途	估價結果土地單價(元/㎡)	
	市場比較法	剩餘法
商服	3,220	3,017

估價人員認為：市場比較法和成本逼近法兩種方法測算原理不同，兩種方法都能從不同側面反映估價對象土地價格，且兩種方法測算的結果差異不大，故本次評估採用兩種測算結果的簡單算術平均值確定最終價格(即計算權重各取50%)，詳見下表：

土地用途	市場比較法		剩餘法		宗地面積 (㎡)	土地單價		土地總價 (萬元)
	測算結果 (元/㎡)	權重	測算結果 (元/㎡)	權重		元/㎡	萬元/畝	
商服	3,220	50%	3,017	50%	5,131.18	3,119	207.93	1,600.42

## (2) 估價結果

估價人員經過對估價對象宗地及其所在區域的調查與分析，依據土地估價的基本原則及有關法規，採用科學的評估方法，測算估價對象在估價期日、設定開發程度、設定用途、設定土地利用和現狀條件、設定年期條件的土地使用權市場價格為：

不動產權證號	用途	宗地面積(m <sup>2</sup> )	土地單價(元/m <sup>2</sup> )	總價(萬元)
晉開國用(2016) 第0207003號	商服	5,131.18 (合7.7畝)	3,119 (合207.93萬元/畝)	1,600.42

## (二) 宗地2：晉開國用(2016)第0207005號

### 1. 本次估價假設條件

本次評估設定估價對象能夠順利完成預期的開發建設目標，工程建設週期為3.0年；建安費用在項目週期內均勻投入，利息按復利計算；儘管不動產總價以及各項成本的支付都發生在將來，但剩餘法估價中所採用的所有不動產總價和成本數據都是根據當前水平來確定未來的數據；設定剩餘法估價中涉及到的關鍵變量在開發期間不會發生大的變化，該項目在建成後全部租售完畢。

### 2. 確定土地最佳開發利用方式

本次評估根據待估宗的規劃條件確定最佳開發利用方式，建設普通住宅，並配套商業類房地產，配有上水、下水、電、暖、訊等基礎設施，設定商業用房建成後主要以出租經營為主，進行裝修後達到能直接利用為標準。

待估宗地總面積為11,278.65 m<sup>2</sup>，本次評估根據規劃條件設定容積率為2.1，則：規劃商業建築面積=11,278.65 × 2.1 ≈ 10,775.48(m<sup>2</sup>)

### 3. 測算估價對象開發完成後的價值

估價人員通過對待估宗地所在區域商業房地產租售市場進行調查，根據所在區域

類似商業房地產的客觀租金收益、空置率、報酬率等相關數據，再結合估價對象的具體情況，通過測算確定待估宗地商業房地產的市場均價為7,350元／ $m^2$ 。

開發完成後的房地產價值=售價×建築面積

普通住宅房地產價值=7,350×10,775.48≈17,408.60（萬元）

#### 4. 測算購地稅費

購地稅費包括契稅3%、印花稅0.5%等，合計為0.0305V（V為評估對象宗地地價）。

#### 5. 測算房屋建設成本

根據上述估價對象規劃條件、建築結構、配套設施及裝修等設計標準，估算估價對象所建房屋的建設成本。

建設成本計算表

序號	項目	金額 (元／ $m^2$ )	說明
1	建築安裝工程費	2,800	包括建造建築及附屬工程所發生的土建工程費、安裝工程費、裝飾裝修工程費等費用。本次評估依據相關定額，參照類似建築物的投資情況並結合當地實際情況確定建安費用為2,800元／ $m^2$ 。



序號	項目	金額 (元/㎡)	說明
2	勘察設計和前期工程費	140	包括前期調研費用(含市場調研費、可行性研究費、項目策劃費等)、勘察設計費(含工程勘察費、環境影響評價費、交通影響評價費、規劃及設計費等)、建設工程招標費以及施工現場「三通一平」和臨時用房等項目前期工作的必要開支。根據估價對象項目規模、複雜程度及建築結構，本次評估建築安裝工程費的5%計算。
3	基礎設施建設費	280	指城市規劃要求配套的從項目用地紅線到樓基座的道路、給水、排水、電力、通信、燃氣、供熱等設施的建設費用。以建築安裝工程費為基數，一般按5%-15%的比例確定。根據估價對象項目規模、複雜程度及建築結構，本次評估按建築安裝工程費的10%計算。
4	公共配套設施費	140	公共設施建設費是指住宅區內的市政公用設施和綠地，主要包括教育、醫療衛生、文化體育、商業服務、行政管理和社區服務和綠地。按國家有關規定同時參考當地同類建築的公共配套設費用，一般按建築安裝工程費的5%計。

序號	項目	金額 (元/㎡)	說明
5	開發期間稅費及不可預見費	140	包括有關稅收和地方政府或其有關部門收取的費用，如綠化建設費、人防工程費、城市臨時用地費、市政文管線分攤費、電話初裝費、分散建設市政公用設施建設費、建築垃圾處置費等其他費用，以建築安裝工程費為基數，一般按2%-5%的比例確定，同時考慮不可預見費，此項按建築安裝工程費的5%計算。
6	建設成本單價	3,500	房屋建設成本單價=建築安裝工程費+勘查設計和前期工程費+基礎設施建設費+公共配套設施建設費+開發期間稅費及不可預見費。

總建設成本=3,500×10,775.48≈8,289.81(萬元)

## 6. 測算管理費用

管理費用是指房地產開發企業為組織和管理房地產開發經營活動的必要支出，包括房地產開發企業的人員工資及福利費、辦公費、差旅費等，房屋的建設成本為基數，本次管理費用按建設成本的3%計取。本次評估設定住宅用地價值為V。

管理費用=(8,289.81+1.0305V)×3%

≈248.69+ 3.1%V(萬元)

## 7. 測算銷售費用

是指預售未來開發完成的房地產或銷售已經開發完成的房地產所必要的費用，包括廣告費、銷售資料製作費、樣板房或樣板間建設費、售樓處建設費、銷售人員費用或者銷售代理費等。以開發完成後的價值為基數。結合本項目情況，本次評估銷售費用按開發完成後的價值的3.0%計算，則：

$$\text{銷售費用} = 17,408.60 \times 3.0\% \approx 522.26 \text{ (萬元)}$$

## 8. 測算投資利息

根據實際情況確定房地產開發週期以及利息率。以全部預付資本為基數(包括欲求土地價值、土地取得稅費、房屋建設成本及管理費用、銷售費用)；項目建設週期為3.0年，設定土地價值V、土地取得稅費在建設週期開始時一次性投入，房屋建設成本及管理費用、銷售費用在建設週期內均勻投入，利息率取2015年10月24日起執行的1-5年期貸款利率4.75%，按復利計算，則：

$$\text{投資利息} = (\text{土地價格} + \text{土地取得稅費}) \times [(1 + \text{利息率})^3 - 1] + (\text{房屋建設成本} + \text{管理費用} + \text{銷售費用}) \times [(1 + \text{利息率})^{3/2} - 1]$$

$$= V \times (1 + 3.05\%) \times [(1 + 4.75\%)^3 - 1] + (8,289.81 + 248.69 + 3.1\%V + 522.26) \times [(1 + 4.75\%)^{3/2} - 1]$$

$$\approx 653.19 + 0.1562V \text{ (萬元)}$$

## 9. 測算銷售稅費

銷售稅費是指預售或銷售開發完成後的房地產由賣方繳納的稅費，包括增值稅、城市建設維護稅、教育費附加、印花稅等。通過調查，並經測算，確定本項費用合計為開發完成後房地產價值的5.4%左右，本次取值為5.4%。

$$\text{銷售稅費} = 17,408.60 \times 5.4\% \approx 940.06 \text{ (萬元)}$$

## 10. 測算開發利潤

利潤是指房地產開發項目在正常條件下房地產開發企業所能獲得的平均利潤，本次評估以銷售利潤測算其開發利潤。依據估價對象建築規模等情況，參照近5年《企業績效評價標準值》公佈的房地產開發企業銷售利潤率良好值的平均水平，結合當地住宅房地產開發行業平均銷售利潤率，取15%。則：

$$\text{利潤}=\text{開發完成後的總價}\times\text{利潤率}=17,408.60\times 15\%\approx 2,611.29\text{ (萬元)}$$

## 11. 求土地價格

土地價格 = 開發完成後的價值 - (土地取得稅費 + 房屋建設成本 + 管理費用 + 銷售費用 + 投資利息 + 銷售稅費) - 利潤，則：

$$V=17,408.60-(3.05\%V+8,289.81+248.69+3.1\%V+522.26+653.19+0.1562V+940.06)-2,611.29$$

$$\approx 3,402.56\text{ (萬元)}$$

商業用地單價 = 土地總價 ÷ 土地面積

$$=3,402.56\times 10,000\div 11,278.65$$

$$\approx 3,017\text{ (元/}\text{m}^2\text{)}$$

## 12. 土地價款估價結果確定

## (1) 地價確定的方法

根據地價評估技術規程及估價宗地的具體情況，估價結果如下：

土地用途	估價結果土地單價(元/㎡)	
	市場比較法	剩餘法
商服	3,094	3,017

估價人員認為：市場比較法和成本逼近法兩種方法測算原理不同，兩種方法都能從不同側面反映估價對象土地價格，且兩種方法測算的結果差異不大，故本次評估採用兩種測算結果的簡單算術平均值確定最終價格(即計算權重各取50%)，詳見下表：

土地用途	市場比較法		剩餘法		宗地面積 (㎡)	土地單價		土地總價 (萬元)
	測算結果 (元/㎡)	權重	測算結果 (元/㎡)	權重		元/㎡	萬元/畝	
商服	3,094	50%	3,017	50%	11,278.65	3,056	203.73	3,446.76

**(2) 估價結果**

估價人員經過對估價對象宗地及其所在區域的調查與分析，依據土地估價的基本原則及有關法規，採用科學的評估方法，測算估價對象在估價期日、設定開發程度、設定用途、設定土地利用和現狀條件、設定年期條件的土地使用權市場價格為：

不動產權證號	用途	宗地面積(m <sup>2</sup> )	土地單價(元/m <sup>2</sup> )	總價(萬元)
晉開國用(2016)第 0207005號	商服	11,278.65 (合16.92畝)	3,056 (合203.73萬元/畝)	3,446.76

**(三) 宗地3：晉(2018)晉中市不動產權第0006414號****1. 本次估價假設條件**

本次評估設定估價對象能夠順利完成預期的開發建設目標，工程建設週期為3.0年；建安費用在項目週期內均勻投入，利息按複利計算；儘管不動產總價以及各項成本的支付都發生在將來，但剩餘法估價中所採用的所有不動產總價和成本數據都是根據當前水平來確定未來的數據；設定剩餘法估價中涉及到的關鍵變量在開發期間不會發生大的變化，該項目在建成後全部租售完畢。

**2. 確定土地最佳開發利用方式**

本次評估根據待估宗的規劃條件確定最佳開發利用方式，建設普通住宅，並配套商業類房地產，配有上水、下水、電、暖、訊等基礎設施，設定商業用房建成後主要以出租經營為主，進行裝修後達到能直接利用為標準。

待估宗地總面積為41,690.83 m<sup>2</sup>，其中住宅用地分攤面積為36,604.55 m<sup>2</sup>，商服用地分攤面積為5,086.28 m<sup>2</sup>，本次評估根據規劃條件設定容積率為2.0，則：

$$\text{規劃商業建築面積} = 5,086.28 \times 2.0 \approx 10,172.56 \text{ (m}^2\text{)}$$

### 3. 測算估價對象開發完成後的價值

估價人員通過對待估宗地所在區域商業房地產租售市場進行調查，根據所在區域類似商業房地產的客觀租金收益、空置率、報酬率等相關數據，再結合估價對象的具體情況，通過測算確定待估宗地商業房地產的市場均價為7,500元/m<sup>2</sup>

確定待估宗地商業用房銷售均價為7,500元/m<sup>2</sup>。

開發完成後的房地產價值=售價×建築面積

$$\text{普通住宅房地產價值} = 7500 \times 10,172.56 \approx 7,629.42 \text{ (萬元)}$$

### 4. 測算購地稅費

購地稅費包括契稅3%、印花稅0.5%等，合計為0.0305V（V為評估對象宗地地價）。

### 5. 測算房屋建設成本

根據上述估價對象規劃條件、建築結構、配套設施及裝修等設計標準，估算估價對象所建房屋的建設成本。

建設成本計算表

序號	項目	金額 (元/m <sup>2</sup> )	說明
1	建築安裝工程費	2,800	包括建造建築及附屬工程所發生的土建工程費、安裝工程費、裝飾裝修工程費等費用。本次評估依據相關定額，參照類似建築物的投資情況並結合當地實際情況確定建安費用為2,300元/m <sup>2</sup> 。
2	勘查設計和前期工程費	140	包括前期調研費用(含市場調研費、可行性研究費、項目策劃費等)、勘查設計費(含工程勘查費、環境影響評價費、交通影響評價費、規劃及設計費等)、建設工程招標費以及及施工現場「三通一平」和臨時用房等項目前期工作的必要開支。根據估價對象項目規模、複雜程度及建築結構，本次評估建築安裝工程費的5%計算。
3	基礎設施建設費	280	指城市規劃要求配套的從項目用地紅線到樓基座的道路、給水、排水、電力、通信、燃氣、供熱等設施的建設費用。以建築安裝工程費為基數，一般按5%-15%的比例確定。根據估價對象項目規模、複雜程度及建築結構，本次評估按建築安裝工程費的10%計算。



序號	項目	金額 (元/㎡)	說明
4	公共配套設施費	140	公共設施建設費是指住宅區內的市政公用設施和綠地，主要包括教育、醫療衛生、文化體育、商業服務、行政管理和社區服務和綠地。按國家有關規定同時參考當地同類建築的公共配套設費用，一般按建築安裝工程費的5%計。
5	開發期間稅費及不可預見費	140	包括有關稅收和地方政府或其有關部門收取的費用，如綠化建設費、人防工程費、城市臨時用地費、市政文管線分攤費、電話初裝費、分散建設市政公用設施建設費、建築垃圾處置費等其他費用，以建築安裝工程費為基數，一般按2%-5%的比例確定，同時考慮不可預見費，此項按建築安裝工程費的5%計算。
6	建設成本單價	3,500	房屋建設成本單價：建築安裝工程費＋勘查設計和前期工程費＋基礎設施建設費＋公共配套設施建設費＋開發期間稅費及不可預見費。

住宅總建設成本 =  $3,500 \times 10,172.56 \approx 3,560.40$  (萬元)

## 6. 測算管理費用

管理費用是指房地產開發企業為組織和管理房地產開發經營活動的必要支出，包括房地產開發企業的人員工資及福利費、辦公費、差旅費等，房屋的建設成本為基數，本次管理費用按建設成本的3%計取。本次評估設定住宅用地價值為V。

$$\begin{aligned}\text{管理費用} &= (3,560.40 + 1.0305V) \times 3\% \\ &\approx 106.81 + 3.1\%V \text{ (萬元)}\end{aligned}$$

## 7. 測算銷售費用

是指預售未來開發完成的房地產或銷售已經開發完成的房地產所必要的費用，包括廣告費、銷售資料製作費、樣板房或樣板間建設費、售樓處建設費、銷售人員費用或者銷售代理費等。以開發完成後的價值為基數。結合本項目情況，本次評估銷售費用按開發完成後的價值的3.0%計算，則：

$$\text{銷售費用} = 7,629.42 \times 3.0\% \approx 228.88 \text{ (萬元)}$$

## 8. 測算投資利息

根據實際情況確定房地產開發週期以及利息率。以全部預付資本為基數(包括欲求土地價值、土地取得稅費、房屋建設成本及管理費用、銷售費用)；項目建設週期為3.0年，設定土地價值V、土地取得稅費在建設週期開始時一次性投入，房屋建設成本及管理費用、銷售費用在建設週期內均勻投入，利息率取2015年10月24日起執行的1-5年期貸款利率4.75%，按複利計算，則：

$$\begin{aligned}\text{投資利息} &= (\text{土地價格} + \text{土地取得稅費}) \times [(1 + \text{利息率})^3 - 1] + (\text{房屋建設成本} + \text{管理費用} + \text{銷售費用}) \times [(1 + \text{利息率})^{3/2} - 1] \\ &= V \times (1 + 3.05\%) \times [(1 + 4.75\%)^3 - 1] + (3,560.40 + 106.81 + 3.1\%V + 228.88) \times [(1 + 4.75\%)^{3/2} - 1] \\ &\approx 280.87 + 0.1562V \text{ (萬元)}\end{aligned}$$

## 9. 測算銷售稅費

銷售稅費是指預售或銷售開發完成後的房地產由賣方繳納的稅費，包括增值稅、城市建設維護稅、教育費附加、印花稅等。通過調查，並經測算，確定本項費用合計為開發完成後房地產價值的5.4%左右，本次取值為5.4%。

$$\text{銷售稅費} = 7,629.42 \times 5.4\% \approx 411.99 \text{ (萬元)}$$

## 10. 測算開發利潤

利潤是指房地產開發項目在正常條件下房地產開發企業所能獲得的平均利潤，本次評估以銷售利潤測算其開發利潤。依據估價對象建築規模等情況，參照近5年《企業績效評價標準值》公佈的房地產開發企業銷售利潤率良好值的平均水平，結合當地住宅房地產開發行業平均銷售利潤率，取15%。則：

$$\text{利潤} = \text{開發完成後的總價} \times \text{利潤率} = 7,629.42 \times 15\% \approx 1,144.41 \text{ (萬元)}$$

## 11. 求土地價格

土地價格=開發完成後的價值-(土地取得稅費+房屋建設成本+管理費用+銷售費用+投資利息+銷售稅費)-利潤，則：

$$V = 7,629.42 - (3.05\%V + 3,560.40 + 106.81 + 3.1\%V + 228.88 + 280.87 + 0.1562V + 411.99) - 1,144.41 \\ \approx 1,557.08 \text{ (萬元)}$$

$$\begin{aligned} \text{商業用地單價} &= \text{土地總價} \div \text{土地面積} \\ &= 1,557.08 \times 10,000 \div 5,086.28 \\ &\approx 3,061 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

## 12. 土地價款估價結果確定

## (1) 地價確定的方法

根據地價評估技術規程及估價宗地的具體情況，估價結果如下：

土地用途	估價結果土地單價(元/ m <sup>2</sup> )	
	市場比較法	剩餘法
住宅	3,073	3,191
商服	3,174	3,061

估價人員認為：市場比較法和剩餘法兩種方法測算原理不同，兩種方法都能從不同側面反映估價對象土地價格，且兩種方法測算的結果差異不大，故本次評估採用兩種測算結果的算術平均值確定最終價格，詳見下表：

土地用途	市場比較法		剩餘法		宗地面積 (m <sup>2</sup> )	土地單價		土地總價 (萬元)
	測算結果 (元/ m <sup>2</sup> )	權重	測算結果 (元/ m <sup>2</sup> )	權重		元/ m <sup>2</sup>	萬元/畝	
住宅	3,073	50%	3,191	50%	36,604.55	3,132	208.80	11,464.55
商服	3,174	50%	3,061	50%	5,086.28	3,118	207.87	1,585.90

## (2) 估價結果

估價人員經過對估價對象宗地及其所在區域的調查與分析，依據土地估價的基本原則及有關法規，採用科學的評估方法，測算估價對象在估價期日、設定開發程度、設定用途、設定土地利用和現狀條件的土地使用權市場價格為：

產權證號	土地用途	宗地面積(m <sup>2</sup> )	土地單價 (元/m <sup>2</sup> )	總價(萬元)
晉(2018)晉中市 不動產權第 0006414號	住宅	36,604.55 (合54.91畝)	3,132 (合208.80萬元/畝)	13,050.45
	商服	5,086.28 (合7.63畝)	3,118 (合207.87萬元/畝)	

## 5) 開發成本評估結論

產權證號	土地用途	宗地面積(m <sup>2</sup> )	土地單價 (元/m <sup>2</sup> )	總價(萬元)
晉開國用(2016) 第0207003號 (宗地1)	商服	5,131.18 (合7.70畝)	3,119 (合207.93萬元/畝)	1,600.42
晉開國用(2016) 第0207004號 (宗地4)	住宅	12,409.27	2,925 (合195.00萬元/畝)	3,629.71
晉開國用(2016) 第0207004號 (宗地2)	商服	11,278.65	3,056 (合203.73萬元/畝)	3,446.76

產權證號	土地用途	宗地面積(m <sup>2</sup> )	土地單價 (元/m <sup>2</sup> )	總價(萬元)
晉(2018)晉中市 不動產權第 0006414號 (宗地3)	住宅	36,604.55 (合54.91畝)	3,132 (合208.80萬元/畝)	13,050.45
	商服	5,086.28 (合7.63畝)	3,118 (合207.87萬元/畝)	
合計		70,509.93 (合105.76畝)		21,727.34

依據上述評估方法，開發成本總評估價值為2,293,468,484.97元，包括(1)自營項目評估價值為241,369,057.27元及(2)代建項目的賬面值為2,052,099,427.70元。

其中自營項目的評估價值241,369,057.27元，除了包括國有土地使用權價格(即四塊宗地評估價值217,273,400元)，亦包括已發生的各項土地相關費用。其中宗地3及宗地4的土地相關費用包括勘測費、設計費、工程費、監理費、諮詢費、職工薪酬、利息、辦公費、勞動保護費等等，分別為5,866,682.56元及18,228,974.71元。宗地1及宗地2沒有錄得土地相關費用。誠如下文第3.1.1.3節所述，宗地3及宗地4土地相關費用的評估值乃按賬面值確定。

### 3.1.1.2 契稅

根據經濟行為以及評估目的，本次評估不考慮契稅。就本次評估而言，契稅並無錄得任何賬面值或評估值。

### 3.1.1.3 勘測費、設計費、施工道路臨水臨電工程費、其他基礎設施費、工程測量費

根據被評估單位提供的資產負債表以及審計報告，核對了總賬、明細賬的一致性，核實賬面餘額的準確性，抽查相關記賬憑證，核實業務的真實性，確定其賬實是否相符，在核對相符的基礎上，按賬面值確定評估值。

## (2) 開發產品

### 1) 開發產品概況

開發產品主要為晉中開發區房地產開發公司已經開發完工的「頤郡一期」未銷售或退回的(1)商品房住宅3套；(2) 247個地下車位及(3)一個社區中心。

「頤郡一期」工程位於晉中市榆次區龍湖西大街1080號(開發區化章街(龍湖西街)以南、學院東路以東)，土地用途為其他普通商品住宅用地，總用地面積46,762.59 m<sup>2</sup>。於2019年01月31日取得140700201900025號建設工程規劃許可證，規劃總建築面積116,657.24 m<sup>2</sup>，其中住宅樓11棟為精裝小高層共91,321.7 m<sup>2</sup>，包括社區中心1,444.48 m<sup>2</sup>、地下車庫23,382.54 m<sup>2</sup>。

截止評估基準日，該樓盤開發建設完成7棟住宅及相關配套，總建築面積83,125.84 m<sup>2</sup>，佔地面積51.53畝。其中住宅62,523.82 m<sup>2</sup>、地下車庫19,157.54 m<sup>2</sup>、社區中心1,444.48 m<sup>2</sup>。

本次評估剩餘的賬面未售住宅3套，建築面積共計320.41m<sup>2</sup>，均已領取不動產權證書，賬面價值2,042,969.40元；地下非人防車位247個，賬面價值23,927,784.07元；「社區中心」屬於公共配套，賬面金額2,453,588.27元，為分攤至頤郡一期未建4棟樓的成本。

### 3.1.2 開發產品

開發產品包括(1)未售出的商品房住宅、(2)地下車位和(3)社區中心。

#### 3.1.2.1 未售商品房住宅

根據《房地產估價規範》，房地產估價的主要方法有比較法、收益法、成本法、假設開發法等。按照《房地產估價規範》，遵循客觀、獨立、公正的原則，根據當地房地產市場發育情況，並結合估價對象的具體特點及估價目的，對未售住宅房地產進行評估選用比較法。

比較法：是選取一定數量的可比實例，將它們與估價對象進行比較，根據其間的差異對可比實例成交價格進行處理後得到估價對象價值或價格的方法。估價對象用途為商住，根據委託人提供的資料，估價人員通過市場調查，了解到在所處區域範圍內有較多的類似房地產的交易案例，故適宜採用比較法進行估價，從而較為準確的反映估價對象的市場價格。計算公式如下：

比較價格 = 可比實例交易價格 × 交易情況修正系數 × 市場狀況調整系數 × 區位狀況調整系數 × 實物狀況調整系數 × 權益狀況調整系數。

以頤郡一期6-2-403室為例，進行測算：

按近期房地產市場中選擇與估價對象處於同一供求範圍內，具有較強相關性、替代性的權益狀況相同的房地產交易實例，根據估價對象和可比實例的狀況，對區域因素、個別因素、交易日期和交易情況等影響房地產市場的因素進行分析比較和修正，求取估價對象的市場價格。



## 1. 選取可比實例

通過市場調查和向有關部門查詢，根據《資產評估準則》及《房地產估價規範》，選取交易實例之非詳盡清單：

1. 可比實例應從交易實例中選取且不得少於三個；
2. 可比實例的交易方式應適合估價目的；
3. 可比實例房地產應與評估對象房地產相似；
4. 可比實例的成交日期應接近價值時點，與價值時點相差不宜超過一年，且不得超過兩年；
5. 可比實例的成交价格應為正常價格或可修正為正常價格；
6. 在同等條件下，應將位置與評估對象較近、成交日期與價值時點較近的交易實例選為可比實例。

基於以上規定，按地區相近(或在同一供求圈內)、權利狀況相同、用途相同、交易類型相同、價值時點相近的要求，從交易實例中選取三個交易作為可比實例。其中，選取的三個可比實例為(1)用途相同住宅；(2)位於新興文教城三期、辰興頤郡及雅居樂熙苑；(3)混合結構；(4)較好至一般裝修狀況、交通條件、小區環境、戶型格局及物業管理情況；(5)基礎配套設施齊全；(6)公共設施較完備；及(7)成交日期距評估基準日(即二零二三年九月三十日)較近。

可比實例詳情如下：

實例A：新興文教城三期小區住宅，2層／12層，建築面積為218 m<sup>2</sup>混合結構，朝向為南北，裝修狀況較好，建成年代為2002年，2023年成交價為6,453元／m<sup>2</sup>。

實例B：辰興頤郡小區住宅，8層／10層，建築面積為104 m<sup>2</sup>，混合結構，朝向為南北，裝修狀況較好，建成年代為2002年，2023年成交價為7,212元／m<sup>2</sup>。

實例C：雅居樂熙苑小區住宅，12層／24層，建築面積為104 m<sup>2</sup>混合結構，朝向為南北，裝修狀況一般，建成年代為2003年，2023年成交價為7,500元／m<sup>2</sup>。

可比實例比較因素條件說明表

實例	估價對象	實例A	實例B	實例C
小區名稱	頤郡一期	新興文教城三期	辰興頤郡	雅居樂熙苑
交易日期	—	2023年	2023年	2023年
成交價格 (元／m <sup>2</sup> )	—	6,453	7,212	7,500
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
結構	混合	混合	混合	混合
面積(m <sup>2</sup> )	86.12	218	104	104
裝修情況	較好	一般	較好	較好
朝向	南	南北	南北	南北
樓層	4/11	2/12	8/10	12/24
建成年代	2020年	2006年	2019年	2020年
交通條件	較好	較好	較好	較好
小區環境	較好	一般	較好	較好
基礎配套設施	齊全	齊全	齊全	齊全
公共設施完備度	較完備	較完備	較完備	較完備
戶型格局	較好	較好	較好	較好
物業管理情況	較好	較好	較好	較好

## 2. 可比實例修正

### (1) 交易情況修正

可比實例A、B、C均屬於正常市場交易，故交易情況修正系數均取100/100。

### (2) 交易日期修正

可比實例A、B、C交易時間距價值時點較近，同一供求範圍內該類型物業價格較為平穩，故交易日期修正系數均取100/100。

### (3) 區位因素修正

區位因素修正系數表

可比實例 \ 比較因素	交通條件	小區環境	公共配套設施	基礎配套設施	樓層	朝向	小計
實例A	0	-2	0	0	-2	+0.5	-3.5
實例B	0	0	0	0	+2	+0.5	+2.5
實例C	0	0	0	0	+4	+0.5	+4.5

## (4) 實物因素修正

實物因素修正系數表

可比實例 \ 比較因素	裝修情況	建成年代	建築面積	戶型格局	物業管理	小計
實例A	-3	-4	-6	0	0	-13
實例B	0	0	-1	0	0	-1
實例C	0	0	-1	0	0	-1

## 3. 比較修正計算

比較修正表

以下為住宅一(頤郡一期-2-403室)的比較修正表：

可比實例	交易單價 (元/m <sup>2</sup> )	交易情況 修正系數	交易日期 修正系數	區域因素 修正系數	實物因素 修正系數	修正單價 (元/m <sup>2</sup> )	評估單價 (元/m <sup>2</sup> )
實例A	6,453	100/100	100/100	100/96.5	100/87	7,686	7,350
實例B	7,212	100/100	100/100	100/102.5	100/99	7,107	
實例C	7,500	100/100	100/100	100/104.5	100/99	7,250	

以下為住宅二(頤郡一期4-1-801室)的比較修正表：

可比實例	交易單價 (元/㎡)	交易情況 修正系數	交易日期 修正系數	區域因素 修正系數	實物因素 修正系數	修正單價 (元/㎡)	評估單價 (元/㎡)
實例A	6,453	100/100	100/100	100/94	100/88	7,801	7,460
實例B	7,212	100/100	100/100	100/100	100/100	7,212	
實例C	7,500	100/100	100/100	100/102	100/100	7,353	

以下為住宅三(頤郡一期4-2-101室)的比較修正表：

可比實例	交易單價 (元/㎡)	交易情況 修正系數	交易日期 修正系數	區域因素 修正系數	實物因素 修正系數	修正單價 (元/㎡)	評估單價 (元/㎡)
實例A	6,453	100/100	100/100	100/99	100/88	7,407	7,100
實例B	7,212	100/100	100/100	100/105	100/100	6,869	
實例C	7,500	100/100	100/100	100/107	100/100	7,009	

備註：① 修正單價=可比實例交易價格×交易情況修正系數×交易日期修正系數×區位因素修正系數×實物因素修正系數；

② 評估單價取三個修正單價的算術平均值，計算結果保留至十位。

根據現場勘察情況，頤郡一期4-2-101室位於1層，並帶有一個小院可隨住宅一直長期使用。通過調查瞭解到，所在區域類型帶小院的住宅價值比普通住宅價值要高20%左右，故根據該因素對普通住宅的價值影響程度進行調整，調整係數為120/100。

則頤郡一期4-2-101室市場價值為：

$$7100 \times 120/100 \approx 8520 \text{ (元/}\text{m}^2\text{)}$$

#### 4. 估價對象價值確定

$$\begin{aligned} \text{住宅一之房地產總價值} &= \text{評估單價} \times \text{建築面積} \\ &= 7,350 \times 86.12 \\ &\approx 632,982 \text{ (元)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{住宅二之房地產總價值} &= \text{評估單價} \times \text{建築面積} \\ &= 7,460 \times 118.38 \\ &\approx 883,114 \text{ (元)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{住宅三之房地產總價值} &= \text{評估單價} \times \text{建築面積} \\ &= 8,520 \times 115.91 \\ &\approx 987,553 \text{ (元)} \end{aligned}$$

3套住宅評估價值如下：

序號	估價對象	建築面積 (m <sup>2</sup> )	評估單價 (元 / m <sup>2</sup> )	評估總價 (元)	不含稅價 (元)
1	頤郡一期-2-403室	86.12	7,350	632,982	580,717
2	頤郡一期4-1-801室	118.38	7,460	883,115	810,197
3	頤郡一期4-2-101室	115.91	8,520	987,553	906,012

### 3.1.2.2 未售地下車位

評估對象中的地下車位未能辦理產權手續，通過調查了解，估價對象地下停車位可以通過出租獲得收益，故選取收益法進行評估地下車位的使用權價值。

收益法，即預測估價對象的未來收益，利用合適的報酬率或資本化率、收益乘數將未來收益轉換為價值得到估價對象價值或價格的方法。

估價對象屬於存貨開發產品的地下停車位有247個，根據位置不同，使用權價值略有差別，根據估價目的，本次採用收益法測算車位使用權的平均價值。

#### 1. 測算每個車位的平均年淨收益

通過調查了解，估價對象地下停車位可以通過出租獲得收益，通常分為長租(最租出租20年)和短租(按年租)方式，本次估價設定以按年租方式經營。

根據估價人員的市場調查情況，估價對象所在地區地下停車位的月租金為250元／個-350元／個，結合估價對象的具體情況，確定估價對象車位的平均客觀月租金收入為300元／個，則年租金為3,600元／個，同時了解到估價對象所處區域同類型車位每年的平均空置率為10%左右。

$$\begin{aligned}\text{年淨收益A} &= \text{年租金} \times (1 - \text{空置率}) \\ &= 3,600 \times (1 - 10\%) \\ &\approx 3,240 \text{ (元)}\end{aligned}$$

經調查了解到一般房地產的租賃收益均發生在租賃期初，而收益法報酬資本化法的公式是假設未來各期的淨收益相對於價值時點發生在期末。本次選取的可比實例租賃收益均發生在期初，故需要對淨收益進行調整，公式為： $A_{末} = A_{初}(1+Y)$

則：估價對象 $A_{末} = A_{初}(1+Y) = 3,240 \times (1+Y)$

## 2. 確定報酬率Y

房地產報酬率實質上是房地產投資資產的收益率，根據《房地產估價規範》，報酬率可以按安全利率加風險調整值法確定。安全利率可選用同一時期的一年期國債年利率或中國人民銀行公佈的一年定期整存整取存款年利率；風險調整值應根據估價對象所在地區的經濟現狀及未來預測、估價對象的用途及新舊程度等確定。根據安全利率加風險調整值的原則，我們選取中國人民銀行於2015年10月24日公佈一年期存款利率1.5%作為安全利率，考慮到在價值時點估價對象所在地區對該類型房地產價值影響的社會政治、經濟、環境等因素，取6.0%作為風險調整值，則報酬率Y為7.5%。

## 3. 確定收益年限n

估價對象建成於2020年，鋼混結構樓房耐用年限為60年，至價值時點估價對象已使用2年，則估價對象房屋剩餘使用年限為58年。根據委託人提供的資料，土地使用權至價值時點還剩餘63.13年。依據孰短原則，因此確定收益年限為58年。



#### 4. 確定淨收益遞增率g

考慮到租金價格增長與通貨膨脹具有一定的相關性，參照國家統計局公佈的近期CPI物價指數，再根據估價對象所在區域的經濟狀況及類似房地產的租金市場狀況，結合估價對象的實際情況，經估價人員綜合分析後，確定估價對象淨收益逐年遞增率為2.0%。

#### 5. 確定一個車位的價值

$$\begin{aligned}
 V &= \frac{A}{Y-g} \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right] \\
 &= \frac{3,240 \times (1+7.5\%)}{7.5\% - 2.0\%} \left[ 1 - \left( \frac{1+2.0\%}{1+7.5\%} \right)^{58} \right] \\
 &\approx 60,316 \text{ (元)}
 \end{aligned}$$

因本次評估測算的是所有車位的均價，故參照車位租售慣例保留取整為60,300萬元。

## 6. 確定存貨所有車位使用權總價值

$$60,300 \times 247 = 14,894,100 \text{ (元)}$$

存貨一開發產品的估價結果，需在市場價值基礎上，扣除變現過程中預計發生的增值稅(銷項增值稅為9%，銷項稅減進項稅後綜合稅率約4.30%)及附加稅(增值稅的12%)、土地增值稅(住宅預繳稅率1.50%，非住宅預繳稅率2.50%臨按所在項目具體此項不計取)、企業所得稅(以平均毛利10%計，稅率為25%)、銷售管理費(3%)、利潤(8.5%)，測算結果如下表：

序號	估價對象	含稅價 (元)	不含稅價 (元)	增值稅 (元)	附加稅 (元)	企業 所得稅 (元)	銷售 管理費 (元)	利潤 (元)	評估總價 (元)
1	頤郡一期6-2-403室	632,982	580,717	27,218	3,266	14,518	17,422	49,361	496,150
2	頤郡一期4-1-801室	883,115	810,197	37,974	4,557	20,255	24,306	68,867	692,212
3	頤郡一期4-2-101室	987,553	906,012	42,465	5,096	22,650	27,180	77,011	774,075
4	247個車位	14,894,100	13,664,312	640,446	76,854	341,608	409,929	1,161,467	11,674,454
	合計								13,636,891

### 3.1.2.3 社區中心

評估基準日社區中心審定後賬面價值2,453,588.27元，為分攤至頤郡一期未建4棟樓的成本，屬於公共配套。

評估人員首先核對申報表以及總賬、明細賬並查閱原始憑證，驗證申報表列金額的正確性。在對該項目資產核實無誤的基礎上，評估人員按照資產評估相關法規及規範的要求，按賬面值確定評估值。

社區中心評估值2,453,588.27元。

#### 1. 社區中心賬面計算

(1) 社區中心預估造價：8,339,864.96元；

(2) 本地塊應建11棟樓，面積約83,340.74m<sup>2</sup>

1-7#樓(已建)面積：58,828.28m<sup>2</sup>佔比70.58%

8-11#樓(剩餘未建)面積：24,512.46m<sup>2</sup>佔比29.42%

(3) 總造價\*剩餘未建面積佔比= 8,339,864.96\*29.42% =2,453,588.27元

#### 2. 關於社區中心以賬面列示的理由

社區中心屬於頤郡一期公共配套建築，其部分成本已分攤至已完工的7棟住宅樓中，且已銷售。剩餘的社區中心賬面價值2,453,588.27元，為未建4棟樓待分攤成本，為不完整資產，故本次評估以其賬面價值作為社區中心評估價值。

### 3.1.3 貨幣資金

評估基準日貨幣資金審定後賬面值為17,478,518.46元，均為銀行存款，共涉及18個賬戶，均為人民幣賬戶。

評估人員通過賬面餘額與銀行對賬單、銀行存款餘額調節表核對，並向銀行發函詢證，以核實銀行存款餘額的正確性，銀行存款按核實無誤後的賬面值確定評估值。

銀行存款評估值17,478,518.46元。

### 3.1.4 預付賬款

評估基準日預付賬款審定後賬面值為12,900,078.89元，核算內容為被評估單位的預付工程款、電費、設計費等。

評估人員首先核對申報表以及總賬、明細賬並查閱原始憑證，驗證申報表列金額的正確性。在對預付款項核實無誤的基礎上，根據被評估單位申報的預付款項明細表中所列客戶業務內容、發生日期、金額，與該公司財務人員及相關人員進行了交談，由財務人員及相關人員詳細介紹債務單位的實際情況，評估人員按照資產評估相關法規及規範的要求，具體分析了預付款項形成的原因，對於核實後確認可收到貨物或相應服務的款項，按賬面值確定評估值。

預付賬款評估值12,900,078.89元。

### 3.1.5 其他應收款

評估基準日其他應收款審定後賬面值為957,741,208.40元，其中應收股利賬面值為61,683,500.00元，核算內容為被評估單位除應收賬款、預付賬款以外的其他各種應收及暫付款項。

清查時，評估人員首先核對明細賬與總賬、報表餘額是否相符，核對與評估明細表是否相符，查閱款項金額、發生時間、業務內容等賬務記錄，分析賬齡。其次，依據重要性原則對金額大、賬齡長的款項進行了發生額測試，以核實其他應收款的真實性、完整性，在核實無誤的基礎上，根據每筆款項可能收回的數額確定評估值。綜合上述，按賬面值確定評估值。

其他應收款評估值為957,741,208.40元，其中應收股利評估值61,683,500.00元。

### 3.1.6 其他流動資產

評估基準日其他流動資產審定後賬面金額為106,968,609.83元，主要為預繳的各項稅費及附加，待抵扣進項稅等。

評估人員核對申報表以及總賬、明細賬並查閱原始憑證，驗證申報表列金額的正確性。在對預繳各項稅費款項核實無誤的基礎上，根據被評估單位申報的預繳款項明細表中所列項目內容、發生日期、金額，與該公司財務人員及相關人員進行了交談，由財務人員及相關人員詳細介紹實際繳納情況，評估人員按照資產評估相關法規及規範的要求，具體分析了預繳款項形成的原因，按核實後賬面值確定評估價值。

其他流動資產評估值106,968,609.83元。

### 3.2 長期股權投資

金額單位：人民幣元

被投資單位 名稱	投資日期	持股比例	投資成本	賬面價值	評估價值	增減值	增值率
晉中熙雅房地產 開發有限公司 (「晉中熙雅」)	2018.4	67%	50,000,000.00	50,000,000.00	57,867,323.10	7,867,323.10	15.73%

本次對晉中熙雅進行了延伸評估，然後將晉中熙雅基準日淨資產評估值結果乘以被評估單位的股權比例計算確定評估值。

晉中熙雅開發建設的項目為「熙苑」項目，佔地30.85畝，建築面積為67400m<sup>2</sup>。本次評估賬面剩餘2套住宅物業(建築面積共236.29m<sup>2</sup>)、一套商業物業(建築面積共49.02m<sup>2</sup>)及地下停車位337個。

長期股權投資增值主要是由於對晉中熙雅進行整體評估，以其評估後的全部股權價值乘以股權比例計算評估值，而賬面採用成本法核算，形成的差異所致。

晉中熙雅資產(亦涉及住宅及商業物業以及停車位)評估價值計算以及計算過程中的關鍵量化輸入值及假設與上述晉中開發類似。

#### 3.2.1 非流動資產的評估方法

對晉中熙雅的股權投資，本次先對被投資單位進行整體評估，並按照評估後的股東全部權益價值乘以持股比例確定評估值。

對晉中熙雅股東全部權益價值，本次評估不考慮市場法，主要是因為上述公司的股權與上市公司流通股比較起來相對封閉無法獲得可比且有效的市場參照對象；同時，在非上市類公司中，由於其市場公開資料較為缺乏，亦無法獲得可比且有效的市場參照對象，故本次評估無法採用市場法。且目前已無在建的開發項目，未來是否能夠獲取新的項目地塊無法確定，基於上述情況，公司管理層無法對未來收益情況作出準確及合理的預測，故本次評估無法採用收益法。

對於晉中熙雅，各項資產負債的物理狀況、權屬狀況等可以勘察辨別，符合採用資產基礎法評估的基本條件。故本次採用資產基礎法進行整體評估，並按評估後的股東全部權益價值乘以持股比例確定評估值。計算公式為：

長期股權投資評估值 = 被投資單位股東全部權益價值 × 持股比例

子公司資產基礎法評估思路與母公司類似，本次不再單獨說明。

### 3.3 固定資產

設備類固定資產(包括車輛、電子設備、辦公設備)賬面原值、淨值及評估結果見如下匯總表：

金額單位：人民幣元

名稱	賬面價值		評估價值		增值額	
	原值	淨值	原值	淨值	原值	淨值
車輛	789,981.54	33,419.73	728,400.00	319,527.00	-61,581.54	286,107.27
電子設備	418,843.04	14,389.93	327,708.09	58,069.00	-91,134.95	43,679.07
辦公設備	210,564.04	7,152.43	172,208.14	27,612.50	-38,355.90	20,460.07
合計	<b><u>1,419,388.62</u></b>	<b><u>54,962.09</u></b>	<b><u>1,228,316.23</u></b>	<b><u>405,208.50</u></b>	<b><u>-191,072.39</u></b>	<b><u>350,246.41</u></b>

設備類固定資產(包括車輛、電子設備、辦公設備)評估結果增減原因主要如下：

1. 市場價格及物價指數波動造成重置成本變化，進而對重置成本造成價值影響；
2. 企業計提折舊年限較設備經濟壽命年限及使用情況之間的差異，形成成新率的影響，造成評估值淨值大於賬面淨值。

評估價值計算中所使用的關鍵量化輸入值及假設及計算過程如下：

#### 3.3.1 車輛

##### 3.3.1.1. 對於市場交易活躍的車輛，採用市場法進行評估

車輛評估的市場法是通過比較被評估車輛與最近售出的同類型車輛的異同，對同類型車輛的價格進行調整，確定被評估車輛價值的一種方法。



評估時評估人員通過二手車交易市場取得該等車輛的二手車交易價，並經分析比較，剔除不合理因素，再根據被評估車輛與交易車輛的差異狀況經調整後確定該車評估值。

市場法是選取與待估資產相同或類似資產近期交易價格，經過與待估資產的比較分析，以估測待估資產價值的方法。基本公式：

$$\text{車輛市場法評估值} = \text{參照物交易價格} \times \text{交易情況修正系數} \times \text{交易時間修正系數} \times \text{個別因素修正系數}$$

因素修正系數，是對待估資產與參照物的不同之處進行修正，從而將參照物狀況下的價格水平修正到待估資產狀況下的價格水平。需要修正的因素一般有交易情況、交易時間、交易地點、個別因素四個方面。

3.3.1.2 對於市場交易不活躍的車輛，採用成本法評估。

計算公式為：評估值 = 重置成本 × 綜合成新率

## 1 重置成本的確定

重置成本 = 車輛購置價(含稅) + 車輛購置稅 + 其他費用 - 可抵扣增值稅

### A. 車輛購置價(含稅)的確定

通過向當地經銷商詢價，比較分析確定車輛購置價格。

### B. 車輛購置稅的確定

以車輛的不含稅價格乘以10%的稅率計算。

C. 其他費用的確定

按國家對機動車輛管理的有關規定，車輛行駛須辦理登記上戶手續，其取費內容為行車登記、車輛合格檢驗、排污合格檢驗、新增車輛費等。

D. 可抵扣增值稅的確定

對於符合增值稅抵扣條件的設備，計算出可抵扣的增值稅。

可抵扣的增值稅 = 含稅購置價 / (1+13%) × 13%

## 2 綜合成新率的確定

A. 使用年限法

年限法成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%，或；

年限法成新率 = (總使用年限 - 已使用年限) / 總使用年限 × 100%

B. 行駛里程法

成新率 = (規定可行駛里程 - 已行駛里程) / 規定可行駛里程 × 100%

C. 觀測分析法

評估人員在現場工作階段通過觀測勘察並聽取有關技術人員的意見，對車輛的發動機性能；車輛底盤的各系統運轉情況；車身的完損情況；車輛電器設備的使用情況；車輛的維修保養狀況；車輛大修理，技改情況；車輛的原始製造質量；車輛的外觀和完整性等主要指標進行綜合分析。

## D. 綜合成新率

本次車輛評估成新率運用孰低方式，即在使用年限法確定的成新率和行駛里程法確定的成新率二者中選取最低者，同時根據評估人員現場觀測分析因素，對上述最低成新率及勘查成新率分別取權重值後確定最終綜合成新率。

綜合成新率的計算公式如下：

$$\text{綜合成新率} = \text{年限成新率(或里程成新率)} \times 40\% + \text{勘查成新率} \times 60\%$$

## 3 評估價值的確定

評估價值 = 重置成本 × 綜合成新率

## 4 評估示例

以晉K02203號天壇牌小型普通客車為例：

(1) 車輛概況：

晉K02203號天壇牌小型普通客車信息情況表

機動車所有人	晉中開發區房地產開發有限公司	車輛號牌	晉K02203
車輛品牌	天壇牌	車身顏色	白／黃
車輛型號	BF5032XSW	車輛識別代碼	JTFSX23P2H6184530
使用性質	非營運	發動機號碼	2TR9138120
排量／功率	2,694ml/113kw	車輛出廠日期	2018.1.31
製造廠名稱	北京天壇海喬客車有限責任公司	發證日期	2018.3.29

國產／進口	進口改裝	核定載客	9人
年檢情況	檢驗有效期至 2024年3月	燃料種類	汽油

現場勘察車輛存放於被評估單位經營場所院外。車身外型光澤度良好，輕度退色，車燈齊全，前後保險槓完整；車輛技術狀況良好，能正常運行。車身整體為白黃色，輪胎有磨損；車輛內飾完整，皮質座椅有微磨損；儀表盤、指示燈顯示正常，截至評估基準日，里程表顯示為21,920km；底盤部分、轉向系統、制動系統、變速箱、前橋後橋狀況良好；電源系統工作正常，發動機點火器工作正常，車內裝飾清潔度一般，空調系統、音響系統等使用正常。

## (2) 評估方法

經市場調查，評估對象車輛市場交易量較少，本次採用成本法計算評估對象價值。

### ① 重置成本

經評估人員向4S店調查，評估對象為2017款車型，現已停售。新款為2022款車型，新車指導價為618,000元，購置稅為54,690.27元，當地機動車拍照及其他費用經市場調查約為500元，可抵扣增值稅71,097.35元，故確定重置價值為：

重置成本 = 車輛購置價(含稅) + 車輛購置稅 + 其他費用 - 可抵扣增值稅

$$= 618,000 + 54,690.27 + 500 - 71,097.35$$

$$\approx 602,100 \text{ (元)}$$

② 確定綜合成新率：

綜合成新率的計算，依據綜合分析法進行確定。綜合分析法是以使用年限(或行使里程)為基礎，綜合考慮二手車的實際技術狀況、維護保養情況及使用條件等多種因素的影響，確定其成新率。

A. 年限成新率

評估對象車輛註冊時間為2018年3月，按經濟使用年限15年進行計算，至評估基準日時其年限成新率為63%。

B. 里程成新率

評估對象已行駛里程21,920km，按照規定行使里程600,000km計算，其里程成新率為96%。

綜合上述成新率，依據孰短原則選取年限成新率63%進行綜合成新率的計算。

C. 勘查成新率

由於評估對象車輛購置時間較早，部分零部件技術、配置較新款車型落後，新款在變速箱檔位數量、車身整體尺寸、重量、最大馬力、功率以及車輛內部配置等多方面較評估對象有所改變和提升。評估人員結合其實際使用情況以及與新款車型各方面差距，確定勘查成新率為30%。

D. 綜合成新率的確定

綜上所述，確定綜合成新率為

$$\text{綜合成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{勘查成新率} \times 60\%$$

$$= 63\% \times 40\% + 30\% \times 60\%$$

$$= 43\%$$

(3) 確定評估價值：

根據公式：

$$\text{評估價值} = \text{重置價值} \times \text{綜合成新率}$$

$$= 602,100 \times 43\%$$

$$= 258,903 \text{ (元)}$$

### 3.3.2 設備

資產評估的基本方法包括市場法、收益法和成本法。評估對象設備並非資產組合，不具有獨立獲利能力，本次評估不適用收益法。

根據各類設備的特點、評估價值類型、資料收集情況等相關條件，主要採用成本法評估；對於在二手市場可詢到價的舊設備和廢棄的舊設備，採用二手價進行評估。

成本法：指用現時條件下重新購置或建造一個全新狀態的被評資產所需的全部成本，減去被評估資產已經發生的實體性貶值、功能性貶值和經濟性貶值，得到的差額作為被評估資產的評估值，從中確定評估對象價值的方法。

### 3.3.2.1 重置全價的確定

重置全價由現行市場購置價、運雜費、安裝調試費等構成(對於增值稅一般納稅人，符合增值稅抵扣條件的設備，設備重置全價不包含相應的增值稅)。對於本次評估的資產均為辦公設備、電子設備，未考慮設備的前期費用和資金成本。

重置全價 = 市場購置價 + 運雜費 + 安裝調試費 - 可抵扣增值稅

- A. 凡能查詢到評估基準日市場購買價的國產設備以國內市場合理購置價加運雜費和安裝調試費等費用確定設備的重置全價，供貨商免費送貨上門設備的運雜費率為零，不需要安裝調試或購置價已經包含安裝調試費的設備，其安裝調試費率為零。
- B 對無現行價格可詢的設備，依據其性能、特點及技術參數在與類似的物品比較的基礎上進行修正，用類比法確定重置全價。
- C. 本次評估根據評估對象設備的特點，設備購置價中包含了必要的運雜費和安裝調試費，其運雜費和安裝調試費不單獨考慮。

### 3.3.2.2 成新率的確定

電子設備採用年限法和現場勘查法確定綜合成新率，年限法通過已使用年限和經濟使用年限(經濟壽命)計算年限成新率。現場勘查法通過現場勘查機器設備運行狀況，維護保養情況和所處環境等確定勘查成新率。

A. 年限成新率的計算公式如下：

$$\text{年限成新率} = (\text{經濟使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{經濟使用年限} \times 100\%$$

B. 勘查成新率

評估人員通過實地勘察，並聽取設備管理人員和技術人員的意見，對機器設備的主要技術指標進行綜合分析，包括：

- a 設備的現時技術狀態；
- b 設備的實際已使用時間；
- c 設備的正常負荷率；
- d 設備的原始製造質量；
- e 設備的維修保養狀況；
- f 設備的大修、技改情況；
- g 設備的工作環境和條件；
- h 設備的外觀和完整性。



在詳細了解上述情況後，確定機器設備的成新率標準，並且劃出檔次，作為確定成新率的標準依據，詳見下表：

勘查成新率評估參考表

類別	新舊情況	狀態說明	成新率%
1	新設備	全新或使用不久的設備。經試車驗收，質量達標。能保證按原設計性能正常使用的設備	100-90
2	較新設備	使用時間不長，外表較新，性能穩定，在用狀態良好，能滿足設計要求，未出現過較大故障	89-65
3	半新舊設備	使用時間較長，外表陳舊，在用狀態較好，基本上能達到設備設計要求，能滿足工藝要求，需定期維修以保證正常使用	64-40
4	老舊或較老舊設備	已使用較長時間或幾經大修，目前仍能維持使用的設備，在用狀態一般，性能明顯下降，使用中故障較多，經維護仍能滿足工藝要求，可以安全使用。	39-15

C. 綜合成新率的計算公式如下：

$$\text{綜合成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{勘查成新率} \times 60\%$$

### 3.3.2.3 確定評估值

計算公式為：評估值 = 重置成本 × 綜合成新率

### 3.3.2.4 二手價評估

對於已更新換代的電子設備和淘汰設備、廢棄設備，按照評估基準日的二手市場價格或廢品價格，採用二手價進行評估。

### 3.3.2.5 評估示例

《固定資產 — 電子設備評估明細表》序號：25

設備名稱：彩色打印機

型號：愛普生L850

購置年月：2017年10月

啟用年月：2017年10月17日

數量：1台

賬面原值：3,600元

賬面淨值：108元

#### (1) 評估過程

評估人員會同產權單位有關部門人員對該設備進行現場勘察，該設備存放於財務辦公室，實物的生產廠家、型號規格與申報材料相符，經現場核實，該設備使用環境及使用狀況良好。

## (2) 評估方法

經查閱企業原始憑證並向市場詢價，該設備在評估基準日的含稅銷售價為3,018元／台(含運費)，根據《資產評估常用方法與參數手冊》，取該設備的經濟使用年限為8年。

經現場實地查看設備情況並與操作人員和技術人員交談了解，該設備自2017年10月投入使用以來未發生過大修情況，因購置時間較久，在用狀態一般，性能基本能滿足日常使用要求，可以安全使用，成色三成新。

評估計算過程如下表所示：

金額單位：人民幣元

序號	項目	計算過程			結果
(1)	購置單價	市場詢價			3,018.00
(2)	可抵扣增值稅	$(1) \times 13\% \div (1+13\%)$			347.20
(3)	重置單價	$(1) - (2)$			2,670.80
(4)	重置全價	$(3) \times \text{數量}$			2,670.80
(5)	經濟使用年限	資產評估常用方法與參數手冊			8
(6)	已使用年限	基準日一啟用日期			5.96
(7)	剩餘使用年限	$(5) - (6)$			2.04
(8)	年限法成新率	權重1	40%	$(7) \div (5) \times 100\%$	26%

(9)	觀察法成新率	權重2	60%	現場勘察確定	30%
(10)	綜合成新率	(8)×權重1 + (9)×權重2			28%
(11)	評估值	(4)×(10)			748

### 3.4 流動負債

#### 3.4.1 應付賬款

評估基準日應付賬款賬面價值59,922,540.51元。核算內容為應付的設計款、工程款、材料款、安裝費、測繪費、監理費、水費、天然氣費、勞務費等。本次評估通過核查各款項原始憑證及相關合同，以證實應付款項的真實性、完整性，在此基礎上，按核實無誤的賬面值確定其評估值。

應付賬款評估值為59,922,540.51元。

#### 3.4.2 預收賬款

評估基準日預收賬款賬面價值732,954,726.26元。核算內容為被評估單位預收的購房款。本次評估通過核查各款項原始憑證及相關合同，以證實預收賬款的真實性、完整性，在此基礎上，按核實無誤的賬面值確定其評估值。

預收賬款評估值為732,954,726.26元。

### 3.4.3 應交稅費

評估基準日應交稅費賬面價值41,549,800.25元。核算內容為被評估單位應交的各项稅費。本次評估按照國家的稅收法律、法規的規定，對各項稅金的核算、計提和交納情況進行了檢查。以查核的數額，確定所估稅費的評估值。

應交稅費評估值為41,549,800.25元。

### 3.4.4 其他應付款

評估基準日其他應付款賬面價值2,110,716,939.32元，其中應付股利賬面價值71,965,200.00元。核算內容為被評估單位除應付賬款、預收賬款、應交稅費以外的其他各項應付款項。本次評估通過核查各款項原始憑證及相關合同，以證實其他應付款的真實性、完整性，在此基礎上，按核實無誤的賬面值確定其評估值。其他應付款評估值為2,110,716,939.32元，其中應付股利評估值為71,965,200.00元。

## 3.5 非流動負債

非流動負債包括長期借款、專項應付款。

評估基準日長期借款賬面價值178,000,000.00元。核算內容為被評估單位在晉中開發區農村商業銀行股份有限公司的借款。本次評估通過核查各款項原始憑證及借款合同，以證實長期借款的真實性、完整性，在此基礎上，按核實無誤的賬面值確定其評估值。

長期借款評估值為178,000,000.00元。

評估基準日專項應付款賬面價值142,491,223.22元，為非自營項目，評估值按賬面值列示。

## 4. 評估假設

本次評估中，業務估值師遵循了以下評估假設：

### 4.1 基本假設

- 1、 公開市場假設，是假定在市場上交易的資產，或擬在市場上交易的資產，資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，以便於對資產的功能、用途及其交易價格等作出理智的判斷。公開市場假設以資產在市場上可以公開買賣為基礎。
- 2、 交易假設，是假定所有待評估資產已經處在交易的過程中，評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。交易假設是資產評估得以進行的一個最基本的前提假設。
- 3、 資產繼續使用假設，是指評估對象按目前的用途和擬實現的使用方式、規模、頻度、環境等情況下原地繼續使用。
- 4、 評估外部環境假設，國家現行的相關法律、法規、政策未發生重大變化；被評估單位所在地的社會經濟環境無重大變化；無其他人力不可抗拒的重大影響。
- 5、 評估對象假設

假設評估對象所涉及資產的購置、取得、建造過程均符合國家有關法律法規規定，委估資產其評估價值的存在以其以合法方式取得並受相關法律保護為前提。

假設評估對象所涉及的實物資產無影響其持續使用的重大技術故障，假設其關鍵部件和材料無潛在的重大質量缺陷。

本評估報告是以評估對象不存在任何他項權利(包括抵押權、租賃權、留置權等)及共有權人為假設前提。

#### 6、 收集資料真實性假設

本評估報告是基於委託人、被評估單位所提供的與本次評估相關的資料具備真實性和合法性，並以此作為評估的重要依據之一。若因委託人、被評估單位提供的資料有誤而產生的責任由委託人、被評估單位全部承擔。

#### 7、 本評估報告價值的估算是假定所有重要的及潛在的可能影響價值分析的因素都在評估機構與委託人、被評估單位之間充分提示的前提下做出的。

### 4.2 一般假設

- 1、 國家對被評估單位所處行業的有關法律法規和政策在預期無重大變化；
- 2、 社會經濟環境及經濟發展除社會公眾已知變化外，在預期無其他重大變化；
- 3、 國家現行銀行信貸利率、外匯匯率的變動能保持在合理範圍內；
- 4、 國家目前的稅收制度除社會公眾已知變化外，無其他重大變化；
- 5、 無其他人力不可抗拒及不可預測因素的重大不利影響；
- 6、 被評估單位公司會計政策與核算方法基準日後無重大變化。

### 4.3 特別假設

- 1、 對於本次評估報告中被評估資產的法律描述或法律事項(包括其權屬或負擔性限制)，本公司按準則要求進行一般性的調查。除在工作報告中已有揭示

以外，假定評估過程中所評資產的權屬為良好的和可在市場上進行交易的；同時也不涉及任何留置權、地役權，沒有受侵犯或無其他負擔性限制的。

- 2、對於本評估報告中全部或部分價值評估結論所依據而由委託方及其他各方提供的信息資料，本公司只是按照評估程序進行了獨立審查。但對這些信息資料的真實性、準確性不做任何保證。
- 3、對於本評估報告中價值估算所依據的資產使用方所需由有關地方、國家政府機構、私人組織或團體簽發的一切執照、使用許可證、同意函或其他法律或行政性授權文件假定已經或可以隨時獲得或更新。
- 4、我們對價值的估算是根據評估基準日本地貨幣購買力作出的。
- 5、本評估報告中的估算是假定所有重要的及潛在的可能影響價值分析的因素都已在我們與被評估單位之間充分揭示的前提下做出的。

當上述評估假設條件發生變化時，評估結果一般會失效。

## 5. 特別事項說明

以下事項並非業務估值師執業水平和能力所能評定和估算，但該事項確實可能影響評估結論，提請業務估值報告使用者對此應特別關注：

### (一) 利用專家工作及相關報告情況

本業務估值報告資產負債表根據了山西華益會計師事務所有限公司出具的編號為「晉華益財審[2023]0262號」《晉中開發區房地產開發有限公司(合併)市計報告》中審定後數值。



## (二) 關於晉中開發的資產評估範圍認定問題

根據委託人提供資料及公司資產負債表顯示，晉中開發從成立至評估基準日共建設三個項目：

- (1) 自營項目：即本次經濟行為涉及審計評估的項目「頤郡小區一期」；
- (2) 代建項目：項目名稱分別為「龍田城鎮化建設項目」(下稱「龍田項目」)和「保障性安居小區工程項目」(下稱「保障房項目」)。根據賣方、晉中經濟技術開發區管理委員會及晉中開發於二零二三年六月訂立的聯合說明文件，確認龍田項目及保障房項目均為晉中經濟技術開發區管理委員會委託予晉中開發的建設項目。因代建項目實質歸晉中經濟技術開發區管理委員會，不由晉中開發控制，相關資產以及產生的收益不屬於股權評估範圍，故本次評估範圍不含該項目。

## (三) 關於評估範圍不含代建項目，但審計報表包含的評估處理

因代建項目的資金投入為財政專項資金，僅在晉中開發進行賬務核算，資產、負債平進平出對本次股東權益沒有影響。

- (四) 對企業存在的可能影響資產評估值的瑕疵事項，在委託時未作特殊說明而評估人員已履行評估程序仍無法獲知的情況下，評估機構及評估人員不承擔相關責任。
- (五) 由委託方和被評估單位提供的與評估相關的經濟行為文件、營業執照、產權證明文件、財務報表、會計憑證、資產明細表及其他有關資料是編製本物業估值報告的基礎。委託方及被評估單位應對所提供的以上評估原始資料的真實性、合法性和完整性承擔責任。本公司對委託方及被評估單位提供的有關經濟行為文件、營業執照、產權證明文件、會計憑證等資料進行了獨立審查，但不對上述資料的真實性負責。
- (六) 本評估結論是反映評估對象在本次評估目的下，根據公開市場原則確定的現行價格。本報告未考慮特殊的交易方可能追加付出的價格等對評估值的影響，也未考慮國家宏觀經濟政策發生變化以及遇有自然力和其他不可抗力對資產價格的影響。
- (七) 我們未考慮本次申報評估資產出售尚應承擔的費用和稅項等可能影響其價值的因素，我們也未對各類資產的重估增、減值額作任何納稅考慮。
- (八) 我們未考慮本次申報評估資產抵押、擔保等任何限制因素對評估結論的影響。

**(九) 權屬資料**

1. 納入本次評估範圍的土地及房屋建築物均已辦理相關及可獲得的產權證書。我們假定評估對象不存在產權糾紛，委託人及被評估單位對評估對象的權屬資料真實性負責，因權屬瑕疵產生的糾紛本公司評估專業人員不承擔責任，請報告使用人注意。
2. 對於已開發剩餘土地，《國有土地使用證》(晉開國用(2016)第0207004號)的未開發面積，依據委託人提供的晉中開發區勘察測繪設計服務有限公司出具的《頤郡小區一期項目18-02地塊剩餘土地面積示意圖》為本次評估計算的面積依據，委託人對資料的準確性負責。因資料產生的糾紛，本公司及評估師不承擔相應責任，請報告使用人注意。

**(十) 評估程序受到限制的情形**

1. 對於無法剝離自營項目與代建項目的資產與負債科目，本次評估按審計賬面值列示。
2. 本次評估範圍內資產的技術規格或參數資料，是由被評估單位提供的，對其申報評估的資產，評估人員盡可能進行了現場核實，對於資產使用放置位置等原因不能一一清點的，本次評估以現場勘察實物為準。

**(十一) 評估資料不完整的情形**

本次評估不存在資料不完整的情形。

(十二) 評估結論是以被評估單位提供的相關資料經估值測算而得到的結果，資料的真實性、客觀性、完整性由資料提供者負責。如因資料的真實性等原因而影響分析結果的合理性或被企業若有轉移、隱匿資產或其他影響分析結果的行為，本公司不承擔責任。

(十三) 評估基準日至評估報告日之間可能對評估結論產生影響的事項

1. 2023年11月13日，晉中開發與山西玉發鴻業建材有限公司簽訂車位抵償協議，協議約定：本公司以頤郡一期項目7個地下平面車位抵償欠付山西玉發鴻業建材有限公司工程款501,967.94元。
2. 2023年11月，晉中開發與山西中網傳媒有限公司簽訂頤郡小區一期項目車位抵償協議，協議約定：本公司以頤郡小區一期項目1個地下平面車位和地下儲藏室抵償欠付山西中網傳媒有限公司廣告宣傳款100,000.00元。

(十四) 本次資產評估對應的經濟行為中，可能對評估結論產生重大影響的瑕疵情形

1. 當資產數量發生變化時，應根據原評估方法對資產額進行相應調整。
2. 當資產價格標準發生變化時並對評估價值產生明顯影響時，委託人應及時聘請有資格的評估機構重新確定評估價值。
3. 本評估結論是反映評估對象在本次評估目的下，根據公開市場原則確定的價格，沒有考慮承擔的抵押、擔保事宜，也未考慮國家宏觀經濟政策發生變化以及遇有自然力和其他不可抗力對資產價格的影響。當前述條件發生變化時，評估結論一般會失效。

4. 評估結論係根據上述原則、依據、前提、方法、程序而得出，只有在上述原則、依據、前提存在的條件下成立。
5. 對於評估中可能存在的影響評估結果的其他瑕疵事項，企業未作特別說明，評估人員據專業經驗不能獲悉的情況下，評估機構及評估人員不承擔相關責任。

(十五) 遵守相關法律、法規和資產評估準則，對評估對象價值進行估算並發表專業意見，是註冊資產評估師的責任；提供必要的資料並保證所提供資料的真實性、合法性、完整性，恰當使用評估報告是委託方和相關當事方的責任；評估結論不應視為評估目的實現的價格保證，資產評估師並不承擔相關當事人決策的責任。

#### (十六) 關於土地因高壓線閒置相關情況的說明

本次評估對象存貨中，除宗地編號GK2015-38於2016年5月17日簽訂出讓合同，並於2022年8月29日簽訂國有建設用地使用權補充合同外，其餘三塊地(宗地編號GK2015-36、GK2015-36於2016年5月17日簽訂出讓合同，宗地編號為GK2016-29於2018年2月27日簽訂出讓合同)截止評估基準日均未開發動工，本次評估未考慮因土地閒置造成的相關費用。

#### (十七) 其他需要說明的事項

1. 本報告結論是根據本次評估的依據、假設前提、方法和程序得出，本報告結論只有在本次評估的依據、假設前提、方法和程序不變的條件下成立。
2. 我們出具的評估報告及其所披露的評估結論僅限於評估報告載明的評估目的，僅在評估結論使用有效期限內使用，因使用不當造成的後果與我們無關。

評估報告使用者應注意以上特別事項對評估結論所產生的影響。

## 6. 業務估值報告日期

本業務估值報告日期為2023年12月21日。本評估結論的有效期為自評估基準日起一年，即2023年9月30日起至2024年9月29日止。

## 7. 晉中熙雅房評估報告

### 7.1 評估對象與評估範圍說明

#### 7.1.1 主要資產的分佈情況及特點

主要資產包括流動資產、固定資產。

流動資產為貨幣資金、應收賬款、預付賬款、其他應收款、存貨及其他流動資產。

存貨主要為開發產品。

開發產品主要為晉中熙雅已經開發完工的「雅居樂·熙苑」小區未銷售或退回的商品房住宅2套、商舖1套和337個地下車位。

「雅居樂·熙苑」小區工程位於晉中市榆次區匯通北路306號。土地用途為城鎮住宅用地、其他商服用地，總用地面積20,568.76 m<sup>2</sup> (30.85畝)。截止評估基準日銷售情況如下表所示：

## 雅居樂·熙苑小區銷售情況

單位：m<sup>2</sup>

業態	總可售		已售		剩餘	
	套數	可售面積	套數	已售面積	套數	剩餘面積
普通住宅	444	53,015	442	52,778.71	2	236.29
商鋪	20	1,136.02	19	1,807	1	49.02
地下車位(個)	410		73		337	

本次評估剩餘的賬面未售住宅2套，建築面積共計236.29 m<sup>2</sup>，已領取不動產權證書，賬面價值為1,269,159.98元；未售商鋪1套，建築面積49.02 m<sup>2</sup>，賬面價值391,130.29元；地下車位337個，賬面價值19,359,847.01元。

## 7.2 資產基礎法評估技術說明

### 7.2.1 流動資產評估技術說明

#### 7.2.1.1 評估範圍

納入評估範圍的流動資產包括：貨幣資金、預付賬款、其他應收款、存貨及其他流動資產。上述流動資產評估基準日賬面價值如下表所示：

金額單位：人民幣元

科目名稱	賬面價值
貨幣資金	1,755,511.71
應收賬款	26,747.00
預付賬款	267,303.05
其他應收款	166,329,672.31
存貨	21,020,137.28
其他流動資產	1,733,665.88
流動資產合計	191,133,037.23

#### 7.2.1.2 評估核實過程

1. 核對賬目：根據被評估單位提供的流動資產評估申報明細表，首先與被評估單位的資產負債表相應科目核對使總金額相符；然後與被評估單位的流動資產明細賬、台賬核對使明細金額及內容相符；最後對部分流動資產核對了原始記賬憑證等。
2. 資料收集：評估人員按照重要性原則，根據各類流動資產的典型特徵收集了評估基準日的銀行對賬單，記賬憑證，並進行了函證等評估程序。



3. 現場訪談：評估人員向被評估單位相關人員詢問了重要的客戶構成及資信情況、歷史年度應收款項的回收情況、壞賬準備計提的政策等。
4. 評定估算：在賬務核對清晰、情況了解清楚並已收集到評估所需的資料的基礎上進行評定估算。

### 7.2.13 評估方法

晉中熙雅主要資產(即存貨及其他應收款項)的估值方法如下：

#### (A) 其他應收款

評估基準日其他應收款審定後賬面值為166,329,672.31元，核算內容為被評估單位除應收賬款、預付賬款以外的其他各種應收及暫付款項。

清查時，評估人員首先核對明細賬與總賬、報表餘額是否相符，核對與評估明細表是否相符，查閱款項金額、發生時間、業務內容等賬務記錄，分析賬齡。其次，依據重要性原則對金額大、賬齡長的款項進行了發生額測試，以核實其他應收款的真實性、完整性，在核實無誤的基礎上，根據每筆款項可能收回的數額確定評估值。綜合上述，按賬面值確定評估值。

其他應收款評估值為166,329,672.31元。

#### (B) 存貨—開發產品

納入評估範圍的存貨主要為開發產品，具體包括未售出的住宅、商舖和地下車位，賬面價值共計21,020,137.28元。

## 1. 開發產品概況

開發產品主要為晉中熙雅房地產開發有限公司已經開發完工的「雅居樂·熙苑」小區未銷售或退回的商品房住宅2套、商舖1套和337個地下車位。

「雅居樂·熙苑」小區工程位於晉中市榆次區匯通北路306號。土地用途為城鎮住宅用地、其他商服用地，總用地面積20568.76 m<sup>2</sup> (30.85畝)。截止評估基準日銷售情況如下表所示：

## 雅居樂·熙苑小區銷售情況

單位：m<sup>2</sup>

業態	總可售		已售		剩餘	
	套數	可售面積	套數	已售面積	套數	剩餘面積
普通住宅	444	53,015	442	52,778.71	2	236.29
商舖	20	1,136.02	19	1,807	1	49.02
地下車位(個)	410		73		337	

本次評估剩餘的賬面未售住宅2套，建築面積共計236.29 m<sup>2</sup>，已領取不動產權證書，賬面價值為1,269,159.98元；未售商舖1套，建築面積49.02 m<sup>2</sup>，賬面價值391,130.29元；地下車位337個，賬面價值19,359,847.01元。

## 2. 評估過程

評估工作主要分以下階段進行：

### i. 覆核評估明細表

聽取企業評估範圍的情況介紹，核查開發項目的權屬狀況、取得時間、規劃利用條件、開發程度及地價款、工程款的支付情況，在此基礎上對評估表格完善補齊。

### ii. 搜集資料

收集各項目立項開發文件、土地出讓合同、《國有土地使用證》《建設工程規劃許可證》《建築工程施工許可證》《商品房銷售許可證》、《不動產權證書》、項目竣工備案確認書或用於辦理不動產所有權登記所依據的《房產面積測算成果表》、項目合同台賬、銷售台賬以及項目歷史年度各類數據等其他相關資料。

### iii. 現場勘察

根據企業提供的評估申報表，在有關人員配合下，對於項目的坐落位置、開發程度、投資情況、周邊配套設施完善情況、周邊樓盤銷售情況及銷售價格等進行了勘察和調查，並作了勘察記錄。評估人員根據企業提供的資料，對評估範圍內開發產品明細表進行了確認，並根據確認後的開發產品明細表進行清查，最終以核實後的開發產品明細表確定評估範圍。

### iv. 評估測算

評估人員根據現場勘察結果，對存貨——開發產品進行勘察分析，確定各項評估要素，並結合資產具體情況運用適當的評估方法計算得出資產評估值，並編寫資產評估說明。

### 3. 評估方法

#### i. 對住宅進行評估

房地產評估的主要方法有市場比較法(即市場法)、收益法、成本法、假設開發法等。評估方法的選擇依據《房地產估價規範》，遵循客觀、獨立、公正的原則，根據當地房地產市場發育情況並結合評估對象的具體特點及評估目的，選用適當的評估方法，本次選取了市場法對住宅房地產進行評估。

市場比較法是選取一定數量的可比實例，將它們與評估對象進行比較，根據其間的差異對可比實例成交價格進行處理後得到評估對象價值或價格的方法。

#### A. 對雅居樂熙苑1號樓24層2403號進行評估測算

按近期房地產市場中選擇與評估對象處於同一供求範圍內，具有較強相關性、替代性的權益狀況相同的房地產交易實例，根據評估對象和可比實例的狀況，對區位因素、實物因素、交易日期和交易情況等影響房地產市場的因素進行分析比較和修正，求取評估對象的市場價格。

##### (1) 選取可比實例

通過市場調查和向有關部門查詢，根據《資產評估準則》及《房地產估價規範》，選取交易實例之非詳盡清單：

1. 可比實例應從交易實例中選取且不得少於三個；
2. 可比實例的交易方式應適合估價目的；
3. 可比實例房地產應與評估對象房地產相似；
4. 可比實例的成交日期應接近價值時點，與價值時點相差不宜超過一年，且不得超過兩年；

5. 可比實例的成交價格應為正常價格或可修正為正常價格；
6. 在同等條件下，應將位置與評估對象較近、成交日期與價值時點較近的交易實例選為可比實例。

基於以上規定，按地區相近(或在同一供求圈內)、權利狀況相同、用途相同、交易類型相同、價值時點相近的要求，從交易實例中選取三個交易作為可比實例。其中，選取的三個可比實例為(1)用途相同住宅；(2)位於晉中市榆次經濟開發區範圍內；(3)鋼混結構；(4)較好至一般裝修狀況、交通條件、小區環境、戶型格局及物業管理情況；(5)基礎配套設施齊全；(6)公共設施較完備；及(7)成交日期距評估基準日(即二零二三年九月三十日)較近。

可比實例詳情如下：

實例A：新興文教城三期小區住宅，2層／12層，建築面積為218 m<sup>2</sup>，鋼混結構，朝向為南北，裝修狀況較好，建成年代為2006年，2023年成交價為6,453元／m<sup>2</sup>。

實例B：辰興頤郡小區住宅，8層／10層，建築面積為104 m<sup>2</sup>，鋼混結構，朝向為南北，裝修狀況較好，建成年代為2019年，2023年成交價為7,212元／m<sup>2</sup>。

實例C：雅居樂熙苑小區住宅，12層／24層，建築面積為104 m<sup>2</sup>，鋼混結構，朝向為南北，裝修狀況一般，建成年代為2020年，2023年成交價為7,500元／m<sup>2</sup>。

可比實例比較因素條件說明表

實例	評估對象	實例A	實例B	實例C
小區名稱	雅居樂熙苑	新興文教城三期	辰興頤郡	雅居樂熙苑
交易日期	—	2023年	2023年	2023年
成交價格(元/㎡)	—	6,453	7,212	7,500
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
結構	鋼混	鋼混	鋼混	鋼混
面積(㎡)	103.41	218	104	104
裝修情況	較好	一般	較好	較好
朝向	南北	南北	南北	南北
樓層	24/24	2/12	8/10	12/24
建成年代	2020年	2006年	2019年	2020年
交通條件	較好	較好	較好	較好
小區環境	較好	一般	較好	較好
基礎配套設施	齊全	齊全	齊全	齊全
公共設施完備度	較完備	較完備	較完備	較完備
戶型格局	較好	較好	較好	較好
物業管理情況	較好	較好	較好	較好

## (2) 可比實例修正

## ① 交易情況修正

可比實例A、B、C均屬於正常市場交易，故交易情況修正系數均取100/100。

## ② 交易日期修正

可比實例A、B、C交易時間距評估基準日較近，同一供求範圍內該類型物業價格較為平穩，故交易日期修正系數均取100/100。

## ③ 權益狀況調整

評估對象與可比實例A、B、C權益狀況基本相同，故權益狀況調正系數均取100/100。

## ④ 區位狀況調整

區位因素修正系數表

可比實例 比較因素	交通條件	小區環境	公共配套 設施	基礎配套 設施	樓層	朝向	小計
實例A	0	-2	0	0	-2	0	-4
實例B	0	0	0	0	+2	0	+2
實例C	0	0	0	0	+4	0	+4

## ⑤ 實物狀況調整

實物狀況調整系數表

可比實例 比較因素	裝修情況	建成年代	建築面積	戶型格局	物業管理	小計
實例A	-3	-4	-5	0	0	-12
實例B	0	0	0	0	0	0
實例C	0	0	0	0	0	0

## (3) 比較修正計算

比較修正表

可比實例	交易單價 (元/㎡)	交易情況 修正系數	交易日期 修正系數	區位狀況 調整系數	實物因素 調整系數	權益狀況 調整系數	修正單價 (元/㎡)	評估單價 (元/㎡)
實例A	6,453	100/100	100/100	100/96	100/88	100/100	7,638	7,310
實例B	7,212	100/100	100/100	100/102	100/100	100/100	7,071	
實例C	7,500	100/100	100/100	100/104	100/100	100/100	7,212	

備註：① 修正單價=可比實例交易價格×交易情況修正系數×交易日期修正系數×區位狀況調整系數×實物狀況調整系數×權益狀況調整系數；

② 評估單價取三個修正單價的算術平均值，計算結果保留至十位。

## (4) 評估對象價值確定

$$\begin{aligned}
 \text{房地產總價值} &= \text{評估單價} \times \text{建築面積} \\
 &= 7,310 \times 103.41 \\
 &\approx 755,927 \text{ (元)}
 \end{aligned}$$



## B. 對雅居樂熙苑1號樓7層701號進行評估測算

按近期房地產市場中選擇與估價對象處於同一供求範圍內，具有較強相關性、替代性的權益狀況相同的房地產交易實例，根據估價對象和可比實例的狀況，對區位因素、實物因素、交易日期和交易情況等影響房地產市場的因素進行分析比較和修正，求取估價對象的市場價格。

### (1) 選取可比實例

通過市場調查和向有關部門查詢，根據《資產評估準則》及《房地產估價規範》，選取交易實例之非詳盡清單：

1. 可比實例應從交易實例中選取且不得少於三個；
2. 可比實例的交易方式應適合估價目的；
3. 可比實例房地產應與評估對象房地產相似；
4. 可比實例的成交日期應接近價值時點，與價值時點相差不宜超過一年，且不得超過兩年；
5. 可比實例的成交价格應為正常價格或可修正為正常價格；
6. 在同等條件下，應將位置與評估對象較近、成交日期與價值時點較近的交易實例選為可比實例。

基於以上規定，按地區相近(或在同一供求圈內)、權利狀況相同、用途相同、交易類型相同、價值時點相近的要求，從交易實例中選取三個交易作為可比實例。其中，選取的三個可比實例為(1)用途相同住宅；(2)位於晉中市榆次經濟開發區範圍內；(3)鋼混結構；(4)較好至一般裝修狀況、交通條件、小區環境、戶型格局及物業管理情況；(5)基礎配套設施齊全；(6)公共設施較完備；及(7)成交日期距評估基準日(即二零二三年九月三十日)較近。

可比實例詳情如下：

實例A：新興文教城三期小區住宅，2層／12層，建築面積為218 m<sup>2</sup>，鋼混結構，朝向為南北，裝修狀況較好，建成年代為2006年，2023年成交價為6,453元／m<sup>2</sup>。

實例B：辰興頤郡小區住宅，8層／10層，建築面積為104 m<sup>2</sup>，鋼混結構，朝向為南北，裝修狀況較好，建成年代為2019年，2023年成交價為7,212元／m<sup>2</sup>。

實例C：雅居樂熙苑小區住宅，12層／24層，建築面積為104 m<sup>2</sup>，鋼混結構，朝向為南北，裝修狀況一般，建成年代為2020年，2023年成交價為7,500元／m<sup>2</sup>。

可比實例比較因素條件說明表

實例	估價對象	實例A	實例B	實例C
小區名稱	雅居樂熙苑	新興文教城三期	辰興頤郡	雅居樂熙苑
交易日期	—	2023年	2023年	2023年
成交價格(元／m <sup>2</sup> )	—	6,453	7,212	7,500
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
結構	鋼混	鋼混	鋼混	鋼混
面積(m <sup>2</sup> )	132.88	218	104	104
裝修情況	較好	一般	較好	較好
朝向	南北	南北	南北	南北
樓層	7/24	2/12	8/10	12/24
建成年代	2020年	2006年	2019年	2020年
交通條件	較好	較好	較好	較好
小區環境	較好	一般	較好	較好

實例	估價對象	實例A	實例B	實例C
基礎配套設施	齊全	齊全	齊全	齊全
公共設施完備度	較完備	較完備	較完備	較完備
戶型格局	較好	較好	較好	較好
物業管理情況	較好	較好	較好	較好

## (2) 可比實例修正

## ① 交易情況修正

可比實例A、B、C均屬於正常市場交易，故交易情況修正系數均取100/100。

## ② 交易日期修正

可比實例A、B、C交易時間距價值時點較近，同一供求範圍內該類型物業價格較為平穩，故交易日期修正系數均取100/100。

## ③ 權益狀況調整

評估對象與可比實例A、B、C權益狀況基本相同，故權益狀況調正系數均取100/100。

## ④ 區位狀況調整

區位因素修正系數表

可比實例 比較因素	交通條件	小區環境	公共配套 設施	基礎配套 設施	樓層	朝向	小計
實例A	0	-2	0	0	-3.5	0	-5.5
實例B	0	0	0	0	-0.5	0	-0.5
實例C	0	0	0	0	+2.5	0	+2.5

## ⑤ 實物狀況調整

實物狀況調整系數表

可比實例 比較因素	裝修情況	建成年代	建築面積	戶型格局	物業管理	小計
實例A	-3	-4	-4	0	0	-11
實例B	0	0	+1	0	0	+1
實例C	0	0	+1	0	0	+1

## (3) 比較修正計算

比較修正表

可比實例	交易單價 (元/㎡)	交易情況 修正系數	交易日期 修正系數	區位狀況 調整系數	實物因素 調整系數	權益狀況 調整系數	修正單價 (元/㎡)	評估單價 (元/㎡)
實例A	6,453	100/100	100/100	100/94.5	100/89	100/100	7,673	7,360
實例B	7,212	100/100	100/100	100/99.5	100/101	100/100	7,176	
實例C	7,500	100/100	100/100	100/102.5	100/101	100/100	7,245	

備註：① 修正單價=可比實例交易價格×交易情況修正系數×交易日期修正系數×區位狀況調整系數×實物狀況調整系數×權益狀況調整系數；

② 評估單價取三個修正單價的算術平均值，計算結果保留至十位。

## (4) 估價對象價值確定

$$\begin{aligned}
 \text{房地產總價值} &= \text{評估單價} \times \text{建築面積} \\
 &= 7,360 \times 132.88 \\
 &\approx 977,997 \text{ (元)}
 \end{aligned}$$

通過測算，2套住宅評估價值如下：

序號	評估對象	建築面積 (m <sup>2</sup> )	評估單價 (元/m <sup>2</sup> )	評估總價 (元)	不含稅價 (元)
1	雅居樂熙苑1號樓24層2403號	103.41	7,310	755,927	693,511
2	雅居樂熙苑1號樓7層701號	132.88	7,360	977,997	897,245
合計		236.29		1,733,924	1,590,756

備註：增值稅率取值9%。

## ii 對商舖進行評估

評估對象商舖為雅居樂熙苑6號樓1層107室，測算過程如下：

### (1) 求取年淨收益A

評估對象類似商舖大多以出租經營為主，故本次評估商舖以出租經營收入求取年淨收益。

#### 1) 測算客觀日租金

評估對象用途為商舖，評估人員對評估對象所在地同類型物業租賃市場進行了調查，選擇近期與評估對象用途、規模、檔次均相近並具有相關性、替代性的房地產出租案例，根據評估對象和可比案例的狀況，對區位因素、實物因素、交易日期和交易情況等影響房地產市場租金的因素進行分析比較和修正，求取評估對象的客觀平均日租金。

#### A. 選取可比案例

通過市場調查，根據替代性原理，按地區相近(或在同一供求圈內)、用途相同、交易類型相同、評估基準日相近的要求，從租賃交易案例中選取三個可比案例。本次評

估選取的可比實例(1)均位於雅居樂熙苑小區臨街1層，與評估對象為同一小區；(2)均為2023年租金案例，並與評估基準日即2023年9月30日相近；(3)均為商業用途；(4)具有較好裝修情況；(5)擁有較完善基礎設施及公共設施；及(6)具有較好物業管理。具體如下：

案例A：雅居樂熙苑小區臨街1層底商，鄰近小區大門口，建築面積為約50 m<sup>2</sup>左右，日租金為1.64元／m<sup>2</sup>。

案例B：雅居樂熙苑小區臨街1層底商，位於小區大門口南側，建築面積約40 m<sup>2</sup>，日租金為1.50元／m<sup>2</sup>。

案例C：雅居樂熙苑小區臨街1層底商，所在位置靠近停車場，建築面積約40 m<sup>2</sup>，日租金為1.25元／m<sup>2</sup>。

可比實例比較因素條件說明表

案例	評估對象	案例A	案例B	案例C
項目名稱	雅居樂熙苑	雅居樂熙苑	雅居樂熙苑	雅居樂熙苑
日租金(元／m <sup>2</sup> )	—	1.64	1.5	1.25
用途	商業	商業	商業	商業
層數	1層	1層	1層	1層
裝修情況	裝修較好	裝修較好	裝修較好	裝修較好
位置	大門北側(一般)	鄰近大門口(較好)	大門口南側(一般)	靠近停車場(較差)
基礎設施齊全度	較齊全	較齊全	較齊全	較齊全
公共設施完善度	較完善	較完善	較完善	較完善
臨路狀況	一面臨路	一面臨路	一面臨路	一面臨路
建築面積(m <sup>2</sup> )	49.02	50	40	40
功能佈局	一般	較好	較好	較好
物業管理	較好	較好	較好	較好
租賃日期(年)	—	2023年	2023年	2023年

## B. 可比實例修正

## ① 交易情況修正

可比實例A、B、C均屬於正常出租交易，故交易情況修正系數均取100/100。

## ② 交易日期修正

可比實例A、B、C租賃交易時間距評估基準日較近，同一供求範圍內該類型物業價格較為平穩，故交易日期修正系數均取100/100。

## ③ 區位狀況調整

區位狀況調整系數表

比較因素 可比實例	臨路狀況	公共配套 設施	基礎配套 設施	位置	樓層	小計
實例A	0	0	0	+10	0	+10
實例B	0	0	0	+5	0	+5
實例C	0	0	0	0	0	0

## ④ 實物狀況調整

實物狀況調整系數表

比較因素 可比實例	功能佈局	設施設備	物業管理	裝修狀況	建築面積	小計
實例A	0	0	0	0	0	0
實例B	0	0	0	0	0	0
實例C	0	0	0	0	0	0

## C. 比較修正計算

比較修正表

可比實例	日租金 (元/㎡)	交易情況修 正系數	交易日期修 正系數	區位狀況調 整系數	實物狀況調 整系數	修正單價 (元/㎡)	日租金評估 價(元/㎡)
實例A	1.64	100/100	100/100	100/110	100/100	1.49	1.4
實例B	1.50	100/100	100/100	100/105	100/100	1.43	
實例C	1.25	100/100	100/100	100/100	100/100	1.25	

註：① 修正單價=可比案例租賃價格×交易情況修正系數×交易日期修正系數×區位狀況調整系數×實物狀況調整系數

② 評估單價取三個修正單價的算術平均值，計算結果保留至小數點後一位。

## 2) 測算評估對象的年淨收益

通過以上測算過程，確定評估對象客觀日租金收入為1.4元/㎡。評估人員再根據市場調查，了解到評估對象所處區域同類型房地產每年的空置率為5%-12%，綜合考慮評估對象的地理位置及其他實際情況，評估對象空置率取中值為8%（一年按照365天計算）。

$$\begin{aligned}
 \text{年淨收益A} &= \text{淨租金} \times (1 - \text{空置率}) \times 365 \\
 &= 1.4 \times (1 - 8\%) \times 365 \\
 &\approx 470 \text{ (元/㎡)}
 \end{aligned}$$

評估人員通過調查了解，評估對象類似房地產的經營收入以租金為主，故評估對象的年淨收益為470元/㎡。

經調查了解到一般房地產的租賃收益均發生在租賃期初，而收益法報酬資本化法



的公式是假設未來各期的淨收益相對於評估基準日發生在期末。本次選取的可比實例租賃收益均發生在期初，故需要對淨收益進行調整，公式為： $A_{末} = A_{初}(1+Y)$

則：評估對象 $A_{末} = A_{初}(1+Y) = 470 \times (1+Y)$

#### (2) 確定報酬率Y

房地產報酬率實質上是房地產投資資產的收益率，根據《房地產估價規範》，報酬率可以按安全利率加風險調整值法確定。安全利率可選用同一時期的一年期國債年利率或中國人民銀行公佈的一年定期整存整取存款年利率；風險調整值應根據評估對象所在地區的經濟現狀及未來預測、評估對象的用途及新舊程度等確定。根據安全利率加風險調整值的原則，我們選取中國人民銀行於2015年10月24日公佈一年期存款利率1.5%作為安全利率，考慮到在評估基準日評估對象所在地區對該類型房地產價值影響的社會政治、經濟、環境等因素，取6.0%作為風險調整值，則報酬率Y為7.5%。

#### (3) 確定收益年限n

評估對象建成於2021年，鋼混結構樓房耐用年限為60年，至評估基準日評估對象已使用2年多，則評估對象房屋剩餘使用年限為58年。根據委託人提供的資料，土地使用權至評估基準日還剩餘34.62年。依據孰短原則，因此確定收益年限為34.62年。

#### (4) 確定淨收益遞增率g

考慮到租金價格增長與通貨膨脹具有一定的相關性，參照國家統計局公佈的近期CPI物價指數，再根據評估對象所在區域的經濟狀況及類似房地產的租金市場狀況，結合評估對象的實際情況，經評估人員綜合分析後，確定評估對象淨收益逐年遞增率為2.0%。

## (5) 確定評估對象商舖房地產價值

$$\begin{aligned}
 V &= \frac{A}{Y-g} \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right] \\
 &= \frac{470 \times (1+7.5\%)}{7.5\% - 2.0\%} \left[ 1 - \left( \frac{1+2.0\%}{1+7.5\%} \right)^{34.62} \right] \\
 &\approx 7,700 \text{ (元/} \text{m}^2 \text{)} \\
 \text{總價} &= \text{單價} \times \text{建築面積} \\
 &= 7,700 \times 49.02 \\
 &\approx 377,454 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

則6號樓1層107室商舖市場價值為377,454元，不含稅價為346,288元(增值稅率取值9%)。

## iii. 對地下車位使用權進行評估

評估對象為地下劃線停車位，共337個，無產權手續，不能單獨對外銷售，通過調查了解，評估對象地下停車位可以通過出租獲得收益，故選取收益法評估地下車位的使用權價值。

一般情況，根據車位所在位置不同，使用權價值略有差別。根據評估目的，本次評估採用收益法測算車位使用權的平均價值。

## (1) 測算每個車位的平均年淨收益

通過調查了解，評估對象地下停車位通過出租獲得收益，通常分為長租(最長出租20年)和短租(按年租)方式，本次評估設定以按年租方式經營。

根據評估人員的市場調查情況，評估對象所在地區地下停車位的月租金在250-350

元／個，結合評估對象的具體情況，確定評估對象車位的平均客觀月租金收入為300元／個，則年租金為3,600元／個，同時了解到評估對象所處區域同類型車位每年的平均空置率為10%左右。

$$\begin{aligned}\text{年淨收益}A &= \text{年租金} \times (1 - \text{空置率}) \\ &= 3,600 \times (1 - 10\%) \\ &\approx 3,240 \text{ (元)}\end{aligned}$$

通過調查了解到，一般房地產的租賃收益均發生在租賃期初，而收益法報酬資本化法的公式是假設未來各期的淨收益相對於評估基準日發生在期末。本次選取的可比實例租賃收益均發生在期初，故需要對淨收益進行調整，公式為： $A_{\text{末}} = A_{\text{初}}(1+Y)$

$$\text{則：評估對象}A_{\text{末}} = A_{\text{初}}(1+Y) = 3,240 \times (1+Y)$$

## (2) 確定報酬率Y

房地產報酬率實質上是房地產投資資產的收益率，根據《房地產估價規範》，報酬率可以按安全利率加風險調整值法確定。安全利率可選用同一時期的一年期國債年利率或中國人民銀行公佈的一年定期整存整取存款年利率；風險調整值應根據評估對象所在地區的經濟現狀及未來預測、評估對象的用途及新舊程度等確定。根據安全利率加風險調整值的原則，我們選取中國人民銀行於2015年10月24日公佈一年期存款利率1.5%作為安全利率，考慮到在評估基準日評估對象所在地區對該類型房地產價值影響的社會政治、經濟、環境等因素，取6.0%作為風險調整值，則報酬率Y為7.5%。

## (3) 確定收益年限n

評估對象於2021建成，鋼混結構樓房耐用年限為60年，至評估基準日評估對象已使用2年，則評估對象房屋剩餘使用年限為58年。根據委託人提供的資料，土地使用權至評估基準日還剩餘63.13年。依據孰短原則，因此確定收益年限為58年。

## (4) 確定淨收益遞增率g

考慮到租金價格增長與通貨膨脹具有一定的相關性，參照國家統計局公佈的近期CPI物價指數，再根據評估對象所在區域的經濟狀況及類似房地產的租金市場狀況，結合評估對象的實際情況，經評估人員綜合分析後，確定評估對象淨收益逐年遞增率為2.0%。

## (5) 確定一個車位的使用權價值

$$\begin{aligned}
 V &= \frac{A}{Y-g} \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right] \\
 &= \frac{470 \times (1+7.5\%)}{7.5\% - 2.0\%} \left[ 1 - \left( \frac{1+2.0\%}{1+7.5\%} \right)^{58} \right] \\
 &\approx 60,316 \text{ (元)}
 \end{aligned}$$

因本次評估測算的是所有車位的均價，故參照車位租售慣例保留取整為60,300萬元。

## (6) 確定存貨所有車位使用權總價值

$$60,300 \times 337 = 20,321,100 \text{ (元)}$$

不含稅價值為18,643,211 (增值稅取值為9%)。

## iv. 確定存貨 — 開發產品的總價值

存貨 — 開發產品的估價結果，需在各開發產品市場價值基礎上，扣除變現過程中預計發生的增值稅（銷項增值稅為9%，銷項稅減進項稅後綜合稅率約4.30%）及附加稅（增值稅的12%）、土地增值稅（住宅預繳稅率1.50%，非住宅預繳稅率2.50%）、企業所得稅（以平均毛利10%計，稅率取值25%）、銷售管理費（3%）、利潤（8.5%），測算結果如下表：

序號	評估對象	不含稅價 (元)	增值稅 (元)	附加稅 (元)	土地 增值稅 (元)	企業 所得稅 (元)	銷售 管理費 (元)	利潤 (元)	評估總價 (元)
1	雅居樂熙苑1號樓24層 2403號住宅	693,511	32,505	3,901	10,403	17,338	20,805	58,948	582,116
2	雅居樂熙苑1號樓7層 701號住宅	897,245	42,054	5,046	13,459	22,431	26,917	76,266	753,126
3	雅居樂熙苑6號樓1層 107號商舖	346,288	16,231	1,948	8,657	8,657	10,389	29,434	287,203
4	337個車位	18,643,211	873,807	104,857	466,080	466,080	559,296	1,584,673	15,462,224
合計									<b>17,084,669</b>

## 4. 存貨評估結果及增減值分析

## (1) 評估結果

## 存貨評估結果匯總表

金額單位：人民幣元

科目名稱	賬面價值	評估價值	增減值	增值率(%)
存貨—開發產品	21,020,137.28	17,084,669.00	-3,935,468.28	-18.72
存貨合計	21,020,137.28	17,084,669.00	-3,935,468.28	-18.72

## (2) 評估增、減值原因分析

開發產品減值是因為其賬面價值反映的是項目投入成本，而評估價值是市場公允價值，是基於項目的市場價值扣除後期交易稅費及利潤而得出的結果，故造成該類資產減值。

## 7.2.2 負債評估技術說明

## 7.2.2.1 評估範圍

本次列入評估範圍的負債為流動負債。

流動負債包括應付賬款、預收賬款、應交稅費、應付股利、其他應付款。評估基準日賬面價值如下表所示：

## 流動負債賬面價值明細表

金額單位：人民幣元

科目名稱	賬面價值
應付賬款	14,542,380.97
預收賬款	4,343,978.96

科目名稱	賬面價值
應交稅費	6,918,989.15
應付股利	68,880,856.55
其他應付款	6,362,572.10
<b>流動負債合計</b>	<b>101,048,777.73</b>

### 7.2.2.2 核實過程

1. 核對賬面：根據被評估單位提供的負債評估申報明細表，首先與被評估單位的資產負債表相應科目核對使總金額相符；然後與被評估單位的負債明細賬、台賬核對使明細金額及內容相符；最後按照重要性原則，對大額負債核對了原始記賬憑證等。
2. 資料收集：評估人員按照重要性原則，根據各類負債的典型特徵收集了評估基準日的完稅證明等，以及部分記賬憑證等評估相關資料。
3. 現場訪談：評估人員向被評估單位相關人員調查了解了負擔的稅種、稅率與納稅制度情況；調查了解了員工構成與職工薪酬制度情況等。

### 7.2.2.3 評估方法

#### (A) 應付賬款

評估基準日應付賬款賬面價值14,542,380.97元。核算內容為應付工程款、材料款等。本次評估通過核查各款項原始憑證及相關合同，以證實應付款項的真實性、完整性，在此基礎上，按核實無誤的賬面值確定其評估值。

應付賬款評估值為14,542,380.97元。

**(B) 預收賬款**

評估基準日預收賬款賬面價值4,343,978.96元。核算內容為被評估單位預收的定金、應退款、未退款等。本次評估通過核查各款項原始憑證及相關合同，以證實預收賬款的真實性、完整性，在此基礎上，按核實無誤的賬面值確定其評估值。

預收賬款評估值為4,343,978.96元。

**(C) 應交稅費**

評估基準日應交稅費賬面價值6,918,989.15元。核算內容為被評估單位應交的各项稅費。本次評估按照國家的稅收法律、法規的規定，對各項稅金的核算、計提和交納情況進行了檢查。以查核的數額，確定所估稅費的評估值。

應交稅費評估值為6,918,989.15元。

**(D) 其他應付款**

評估基準日其他應付款審定值為75,243,428.65元，共計25項，其中應付股利68,880,856.55元。其他應付款核算內容為被評估單位除應付賬款、預收賬款、應交稅費以外的其他各項應付款項。本次評估通過核查各款項原始憑證及相關合同，以證實其他應付款的真實性、完整性，在此基礎上，按核實無誤的賬面值確定其評估值。

其他應付款評估值為75,243,428.65元，應付股利評估值為68,880,856.55元。



## 7.2.2.4 評估結果

流動負債評估結果如下表：

## 流動負債評估結果

金額單位：人民幣元

科目名稱	賬面價值	評估價值
應付賬款	14,542,380.97	14,542,380.97
預收賬款	4,343,978.96	4,343,978.96
應交稅費	6,918,989.15	6,918,989.15
其他應付款	75,243,428.65	75,243,428.65
其中：應付股利	68,880,856.55	68,880,856.55
<b>流動負債合計</b>	<b>101,048,777.73</b>	<b>101,048,777.73</b>

## 7.3 評估結論和分析

## 7.3.1 評估結論

經實施清查核實、實地勘查、市場調查和詢證、評定估算等評估程序，採用資產基礎法得出的評估結論如下：

截止評估基準日2023年9月30日，在公開市場和本報告列示的假設前提和特別事項說明前提下，晉中熙雅房地產開發有限公司資產總賬面價值為191,149,390.91萬元，評估價值為187,417,916.68萬元；負債總賬面價值為10,104.88萬元，評估價值為10,104.88萬元；股東全部權益總賬面價值為9,010.06萬元，評估價值為8,636.91萬元。

晉中開發持有晉中熙雅67%股權的賬面價值為6036.74萬元，評估價值為5786.73萬元。

評估結論具體情況見下表：

**資產評估結果匯總表**  
評估基準日：2023年9月30日

被評估單位：晉中熙雅房地產開發有限公司

金額單位：人民幣萬元

項目		賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流動資產	19,113.30	18,719.76	-393.54	-2.06
	其中：存貨	21,020.14	17,084.67	-3,935.47	-18.72
2	非流動資產	1.64	22.03	20.39	1,243.29
	固定資產	1.64	22.03	20.39	1,243.29
	資產總計	191,149.39	187,417.92	-3,731.47	-1.95
3	流動負債	10,104.88	10,104.88	—	—
	負債合計	10,104.88	10,104.88	—	—
	淨資產(所有者權益)	9,010.06	8,636.91	-373.15	-4.14
4	晉中開發區房地產開發有限公司67%股份	6036.74	5786.73	-250.01	

## 7.3.2 資產基礎法與賬面價值比較變動情況及原因

上述資產基礎法的評估結果與清查核實後賬面值相比，各科目增減值情況如下表所示：

金額單位：人民幣萬元

科目名稱	賬面價值	評估價值	增減值	增值率
存貨	21,020.14	17,084.67	-3,935.47	-18.72
固定資產	1.64	22.03	20.39	1,243.29

增減值原因如下：

1. 存貨評估值增減原因如下：

開發產品減值是因為其賬面價值反映的是項目投入成本，而評估價值是市場公允價值，是基於項目的市場價值扣除後期交易稅費及利潤而得出的結果，故造成該類資產減值。

2. 固定資產：主要為車輛、電子設備

- (1) 市場價格及物價指數波動造成重置成本變化，進而對重置成本造成價值影響；
- (2) 企業計提折舊年限較設備經濟壽命年限及使用情況之間的差異，形成成新率的影響，造成評估值淨值大於賬面淨值。

### 7.3.3 控制權和流動性對評估對象價值的影響考慮

本評估報告沒有考慮由於具有控制權可能產生的溢價對評估對象價值的影響，也沒有考慮股權流動性對評估結果的影響。

山西家豪房地產資產評估有限公司

資產評估師：白媛

(正式執業會員)

資產評估師編號：14210012)

資產評估師：侯星星

(正式執業會員)

資產評估師編號：14230025)

附註：白媛為註冊資產評估師、註冊房地產估價師、土地估價師、價格鑒證師。為中國資產評估協會正式執業會員(資產評估師編號：14210012)、中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員、山西省土地估價師與土地登記代理人協會會員，從事房地產估價工作17年。

侯星星為註冊會計師、註冊資產評估師，田中級會計師，為中國資產評估協會正式執業會員(資產評估師編號：14230025)。

評估工作已獨立進行，不受任何第三方任何方式的影響。

二〇二三年十二月二十一日

以下為物業估值師泓亮諮詢及評估有限公司就本集團擬出售物業權益的估值所編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。本附錄所界定的詞彙僅於本附錄中適用。

#### 泓亮諮詢及評估有限公司

香港  
德輔道中308號  
富衛金融中心  
16樓1602-4室



敬啟者：

#### 指示及估值日期

吾等遵照閣下指示，評估辰興發展控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）擬出售位於中華人民共和國（「中國」）的物業權益的市值，以作公開披露用途。吾等確認已進行視察及作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就物業權益於二零二三年十二月三十一日（「估值日期」）的市值向閣下提供意見。

#### 估值準則

估值乃根據香港測量師學會所頒佈並於二零二零年十二月三十一日生效的《香港測量師學會估值準則（二零二零年）》，並參考國際評估準則委員會所頒佈並於二零二二年一月三十一日生效的《國際估值準則》；以及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第5章及第12項應用指引所載規定而編製。

## 估值基準

吾等的估值乃按市值基準作出。市值的定義為「在進行適當市場推銷後，由買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成資產或負債交易的公平交易估計金額」。

## 估值假設

吾等的估值乃假設賣方於市場出售物業權益時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似可能影響物業權益價值的安排獲利而作出。

概無就物業權益所作的任何抵押、按揭或所欠付的款項，以及出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有註明外，物業權益乃假定並無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

由於物業權益乃透過長期土地使用權持有，故吾等已假設擁有人於土地使用權未屆滿的期限內有權自由且不受干擾地使用物業權益。

## 估值方法

根據《香港測量師學會估值準則(二零二零年)》及《國際估值準則》，主要有三種估價方法，即市場法、收益法及成本法。

當市場上有足夠的相關可資比較銷售數據時，市場法乃公認為對大部分形式的物業進行估值最為被接受的估值方法。收益法依賴於物業的租金潛力，通常在產生收入之物業缺乏相關銷售證據的情況下採用。成本法／資產基礎法乃基於現有建築物的折舊重置成本及獲得土地的市場成本的總和，倘無法確定物業的銷售證據及租賃潛力，則通常採用這種方法。

在對物業權益進行估值時，可充分獲得在外形及位置屬性方面相關的近期可資比較銷售數據，因此採用最被接受的估值方法市場法。

市場法以近期類似物業的市場憑證分析，以便與所估物業作比較。每個可資比較物業乃按其單位價格作出分析；每個可資比較物業的特質其後與所估物業作比較，倘有任何差異，單位價格將予調整，就此因應多項因素(例如時間、地區、規模等)對單位價格作出百分比調整，以達致對所估物業為恰當的單位價格。

由於物業權益於估值日期尚未取得適當的房屋所有權證，故吾等並無為物業權益賦予任何商業價值。

### 土地年期及業權調查

吾等已獲提供有關物業權益的業權文件副本。然而，吾等並無查核文件正本以核實所有權，或核實呈交予吾等的副本中可能未有列出的任何修訂。吾等很大程度乃依賴 貴集團所提供的資料。

吾等依賴 貴集團的中國法律顧問山西鼎正律師事務所就物業權益的業權所提供的意見。由於中國法律顧問於其領域內所賦予的詮釋更為恰當，吾等不會就任何賦予有關資料的詮釋承擔責任。

本函件所披露的所有法律文件及估值證書僅供參考。吾等並不會就與本函件、估值概要及估值證書所載物業權益的合法業權有關的任何法律事項承擔責任。

### 資料來源

吾等很大程度乃依賴 貴集團及法律顧問就物業權益的業權所提供的資料。吾等亦採納所獲取有關物業證明、佔用詳情、面積及所有其他相關事宜的意見。估值的尺寸、量度及面積均以提供予吾等的文件所載資料為依據，故均為約數。

吾等獲 貴集團告知所提供予吾等的資料並無遺漏或保留重大因素或資料，且認為吾等已獲取足夠資料以達致知情見解。吾等相信用作編製估值的假設為合理，且並無理由懷疑 貴集團向吾等提供就估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。

## 視察及調查

吾等曾視察物業的外部及內部。儘管於視察時並非所有範圍均可內進視察，惟吾等已盡力視察物業的所有範圍。調查乃於必要時作出，吾等所作出的調查為獨立進行且並無以任何方式受到任何第三方所影響。

吾等並無測試任何物業設備，故未能報告其現況。吾等並無對物業進行任何結構性測量，故未能就結構狀況作出評論。吾等並無進行任何實地調查以確定地質情況是否合適作任何未來發展。吾等的估值乃假設該等狀況均符合要求，且毋須特殊開支或延誤而編製。

吾等並無進行任何實地測量以核實物業的面積是否正確，惟已假設吾等獲提供的文件所載或根據平面圖推測的面積乃正確無誤。所有文件及平面圖僅作參考，故其尺寸、量度及面積均為約數。

## 貨幣

除另有指明外，本報告載述的所有貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）為單位。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港灣仔  
皇后大道東248號  
大新金融中心40樓  
辰興發展控股有限公司  
董事會 台照

代表

泓亮諮詢及評估有限公司

董事總經理

張翹楚

*BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS RPS(GP)*  
*MCIREA MHKSI MISC MHIREA FHKIoD*

*RICS註冊估值師*

中國註冊房地產估價師及經紀人

謹啟

二零二四年三月二十八日



附註：

張翹楚為香港測量師學會資深會員、英國皇家特許測量師學會資深會員、根據香港特別行政區(「香港」)測量師註冊條例(第417章)註冊專業測量師(產業測量)、中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員、香港證券及投資學會會員、商場管理學會會員、香港地產行政師學會會員、香港董事學會會員、皇家特許測量師學會註冊估值師及中華人民共和國註冊房地產估價師及經紀人。彼具備合適資格進行估值工作，並在評估標的地區此種規模和性質的固定及無形資產方面擁有超過26年經驗。

## 估值概要

## 第1組 — 貴集團將於中國出售的物業權益

編號	物業	於二零二三年十二月三十一日的市值	出售事項 完成前 貴集團 應佔的權益	出售事項完成前 於二零二三年 十二月三十一日 貴集團應佔 的市值
1	位於中國山西省晉中市榆次區龍湖西大街以北、化章街以南、學院東路以東的綜合開發項目(即頤郡小區)一期的4棟1單元8樓1號房、4棟2單元1樓1號房及6棟2單元4樓3號房及一個社區中心及418個地下停車位	2,650,000	51%	1,351,500
2	位於中國山西省晉中市榆次區匯通北路306號的綜合開發項目(即熙苑小區)2棟7樓701室及339個地下停車位	1,100,000	33.66%	370,260
小計：		<u>3,750,000</u>		<u>1,721,760</u>

## 第2組 — 貴集團將於中國出售的用於未來發展的物業權益

編號	物業	於二零二三年十二月三十一日的市值	出售事項完成前貴集團應佔的權益	出售事項完成前於二零二三年十二月三十一日貴集團應佔的市值
3	位於中國山西省晉中市榆次區龍湖西大街以北、化章街以南、學院東路以東的綜合開發項目(即頤郡小區)一期的一部分	人民幣 61,700,000元	51%	人民幣 31,467,000元
4	位於中國山西省晉中市榆次區化章街以南、學院東路以東的綜合開發項目(即頤郡小區)二期	人民幣 15,400,000元	51%	人民幣 7,854,000元
5	位於中國山西省晉中市榆次區化章街以南、規劃東二路以東的綜合開發項目(即頤郡小區)三期	人民幣 194,000,000元	51%	人民幣 98,940,000元
小計：		人民幣 <u>271,100,000元</u>		人民幣 <u>138,261,000元</u>
總計：		人民幣 <u><b>274,850,000元</b></u>		人民幣 <u><b>139,982,760元</b></u>

## 估值證書

## 第1組 — 貴集團將於中國出售的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年 十二月三十一日 的市值
1	位於中國山西省晉中市榆次區龍湖西大街以北、化章街以南、學院東路以東的綜合開發項目(即頤郡小區)一期的4棟1單元8樓1號房、4棟2單元1樓1號房及6棟2單元4樓3號房及一個社區中心及418個地下停車位	物業包括混合用途開發項目頤郡小區(「頤郡小區」)的三個住宅單位、一個社區中心及418個地下停車位。根據 貴集團提供的資料，物業約於二零二零年竣工。  根據 貴集團提供的資料，物業總建築面積(「建築面積」)約為17,792.41平方米(「平方米」)。物業之建築面積明細載列如下：—	根據吾等實地視察及 貴集團所提供的資料，物業目前可供出售。	人民幣2,650,000元 (人民幣貳佰陸拾伍萬元)  出售事項完成前 貴集團應佔的 51%權益：  人民幣1,351,500元 (人民幣壹佰參拾伍萬壹仟伍佰元)
		部分	建築面積 (平方米)	
		三個住宅單位(即 4棟1單元8樓1號 房、4棟2單元1 樓1號房及6棟2 單元4樓3號房)	320.41	
		一個社區中心	832.00	
		418個地下停車位	16,640.00	
		<b>總計：</b>	<b><u>17,792.41</u></b>	
		頤郡小區一期的土地使用權的獲授 期限將於二零八六年五月十七日屆 滿，作住宅用途。		

## 附註：

- 物業由王曉玥(MSc Real Estate RICS見習會員)於二零二四年二月六日視察。

2. 估值及本證書乃由張翹楚(BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISC M FHKIoD MHIREA皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人)及張杰雄(BSc(Hons) MHKIS MRICS RPS(GP) MHIREA MCIREA皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師)編製。
3. 根據山西省國土資源廳晉中經濟開發區土地分局與晉中開發區房地產開發有限公司訂立的日期為二零一六年五月十七日的國有土地使用權出讓合同(晉中開出土(2016)第3號)，頤郡小區一期(地盤面積為46,762.59平方米)的土地使用權已出讓予晉中開發區房地產開發有限公司，期限為70年，作住宅用途，總代價為人民幣83,400,000元。
4. 根據晉中市人民政府發出的日期為二零一六年七月一日的國有土地使用權證(晉開國用(2016)第0207004號)，頤郡小區一期(地盤面積為46,762.59平方米)的土地使用權已出讓予晉中開發區房地產開發有限公司，期限將於二零八六年五月十七日屆滿，作住宅用途。
5. 根據山西轉型綜合改革示範區晉中開發區管委會發出的日期為二零二零年十一月二十日的建築工程竣工驗收證書(晉開建竣備案(2020年)第026號)，項目所在的頤郡小區一期的一部分竣工已獲批准。
6. 根據山西轉型綜合改革示範區晉中開發區管委會分別於二零一九年一月十一日及二零一九年二月一日發出的兩份山西省商品房預售許可證(晉商房預售開字第2019002及2019003號)，允許預售物業所在頤郡小區一期。
7. 根據晉中市規劃和自然資源局簽發的三份不動產權證，物業三套住宅單位的土地使用權及樓宇所有權業權(共享地盤面積約為46,762.59平方米及總建築面積約為320.41平方米)依法歸晉中開發區房地產開發有限公司所有。物業的土地使用權將於二零八六年五月十七日屆滿，作住宅用途。

不動產權證詳情概述如下：

部分	證書編號	簽發日期	建築面積 (平方米)
4棟1單元8樓1號房	晉(2022)晉中市不動產權第0038122號	二零二二年七月七日	118.38
4棟2單元1樓1號房	晉(2022)晉中市不動產權第0038106號	二零二二年七月七日	115.91
6棟2單元4樓3號房	晉(2022)晉中市不動產權第0077195號	二零二二年十一月九日	86.12
		總計：	<u>320.41</u>

## 8. 物業的一般說明及市場資料概述如下：

位置	:	物業位於中國山西省晉中市榆次區龍湖西大街以北、化章街以南、學院東路以東。
交通	:	太原武宿國際機場及晉中火車站分別距離物業約9.3千米及6.1千米。
周邊地方	:	該地區主要為榆次區的一個住宅區。

## 9. 吾等已獲得山西鼎正律師事務所就有關物業所提供的法律意見，包括(其中包括)以下各項：

- a. 晉中開發區房地產開發有限公司已依法取得物業的國有土地使用權及物業三套住宅單位的樓宇所有權業權，及為物業國有土地使用權的法定持有人。
- b. 晉中開發區房地產開發有限公司可佔用、使用、出租、轉讓、抵押或者以其他方式處理物業的相關國有土地使用權及物業三套住宅單位的樓宇所有權業權。
- c. 物業的國有土地使用權及物業三套住宅單位的樓宇所有權業權並無按揭，及不存在任何爭議或查封。
- d. 根據相關地方政策及法規，物業的社區中心及地下停車位無法取得樓宇所有權業權的業權證書。因此，不存在物業相關業權瑕疵問題。

## 10. 於評估物業三個住宅單位的市值時，吾等已考慮及分析相關住宅出售可資比較案例。

考慮到評估對象包括位於榆次區新竣工的住宅單位，我們於詳盡基礎上確定及分析榆次區目前在售的及於估價日期起五年內竣工的四個住宅單位銷售可資比較案例。因此，所採用的可資比較案例在物業類型及位置方面與評估對象相關。所採用的可資比較案例於近幾年竣工，及因此與評估對象具有相似建築條件。下表列出四個住宅單位銷售可資比較案例的詳情及經採納的調整：

	可資比較案例1	可資比較案例2	可資比較案例3	可資比較案例4
開發項目	榆次城建燕園	保利•錦上	時光印象	萬科紫郡
地區	榆次區	榆次區	榆次區	榆次區
城市	晉中市	晉中市	晉中市	晉中市
竣工年份	二零二零年	二零二三年	二零二三年	二零二一年
物業類型	住宅	住宅	住宅	住宅
單位尺寸(平方米)	130.00	115.00	120.00	139.00
景觀	城市景觀	城市景觀	城市景觀	城市景觀
性質	出售	出售	出售	出售
可實現單價(人民幣/平方米)	8,200	9,000	8,150	9,000

調整	可資比較案例1	可資比較案例2	可資比較案例3	可資比較案例4
較售價折讓	-3.0%	-3.0%	-3.0%	-3.0%
位置	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
樓齡	0.0%	-1.5%	-1.5%	-0.5%
尺寸	+0.1%	0.0%	+0.1%	+0.2%
景觀	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
經調整單價(人民幣/平方米)	<b>7,964</b>	<b>8,599</b>	<b>7,789</b>	<b>8,699</b>

已在不同方面對所採納的可資比較案例的單價作調整，包括較售價折讓、位置、樓齡、尺寸及景觀。經作出上述各方面適當調整後，所採納的住宅單位出售可資比較案例的經調整單價按建築面積計算介乎每平方米人民幣7,789元至人民幣8,699元。四個經調整單價被賦予相同權重及基於建築面積，加權平均值為每平方米人民幣8,270元。然後將加權平均單價乘以三個住宅單位的總建築面積320.41平方米，經四捨五入得出結果約人民幣2,650,000元。

11. 經中國法律顧問告知，根據相關地方政策及法規，物業的社區中心及地下停車位無法取得樓宇所有權業權的業權證書，及因此吾等並無賦予物業的社區中心及地下停車位商業價值。

				於二零二三年 十二月三十一日 的市值
編號	物業	概況及年期	估用詳情	
2	位於中國山西省晉中市榆次區匯通北路306號的綜合開發項目(即熙苑小區)2棟7樓701室及339個地下停車位	物業包括住宅及商業開發項目熙苑小區(「熙苑小區」)的一個住宅單位(即2棟7樓701室)及339個地下停車位。根據 貴集團提供的資料，物業約於二零二零年竣工。  根據 貴集團提供的資料，物業總建築面積約為4,405.20平方米。物業之建築面積明細載列如下：—	根據吾等實地視察及 貴集團所提供的資料，物業目前可供出售。	人民幣1,100,000元 (人民幣壹佰壹拾萬元)  出售事項完成前 貴集團應佔的33.66%權益：  人民幣370,260元 (人民幣參拾柒萬零貳佰陸拾元)
		部分	建築面積 (平方米)	
		2棟7樓701室	132.88	
		339個地下停車位	4,272.32	
		總計：	<u><u>4,405.20</u></u>	
		物業的土地使用權的獲授期限將分別於二零八八年五月十四日屆滿(作住宅用途)及於二零五八年五月十四日屆滿(作商業用途)。		

## 附註：

- 物業由王曉玥(MSc Real Estate RICS見習會員)於二零二四年二月六日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚(BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISC M FHKIoD MHIREA皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人)及張傑雄(BSc(Hons) MHKIS MRICS RPS(GP) MHIREA MCIREA皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師)編製。



3. 根據山西省國土資源廳晉中經濟開發區土地分局與晉中熙雅房地產開發有限公司訂立的日期為二零一八年五月十五日的國有土地使用權出讓合同(晉中開出土(2018)第19號)，物業所在熙苑小區(地盤面積為46,603.34平方米)的土地使用權已出讓予晉中熙雅房地產開發有限公司，期限分別為70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)，代價為人民幣195,000,000元。
4. 根據晉中市人民政府發出的日期為二零一九年三月二十五日的不動產權證(晉開國用(2019)第0003913號)，物業(地盤面積為20,568.76平方米)的土地使用權已出讓予晉中熙雅房地產開發有限公司，期限分別將於二零八八年五月十四日屆滿(作住宅用途)及二零五八年五月十四日屆滿(作商業用途)。
5. 根據山西轉型綜合改革示範區晉中開發區管委會發出的日期為二零二零年十二月十五日的建築工程竣工驗收證書(晉開建竣備案(2020年)第029號)，項目所在的熙苑小區的竣工已獲批准。
6. 根據山西轉型綜合改革示範區晉中開發區管委會於二零一八年十月十日發出的山西省商品房預售許可證(晉商房預售開字第20180010號)，允許預售物業所在熙苑小區的一部分。
7. 根據晉中市規劃和自然資源局簽發的日期為二零二一年九月三十日的不動產權證(晉(2021)晉中市不動產權第0049242號)，物業一個住宅單位(即2棟7樓701室)的土地使用權及樓宇所有權業權(共享地盤面積約為20,568.76平方米及總建築面積約為132.88平方米)依法歸晉中熙雅房地產開發有限公司所有。物業的土地使用權將於二零八八年五月十四日屆滿，作住宅用途。

8. 物業的一般說明及市場資料概述如下：

位置	:	物業位於中國山西省晉中市榆次區匯通北路306號。
交通	:	太原武宿國際機場及晉中火車站分別距離物業約13.3千米及8.1千米。
周邊地方	:	該地區主要為榆次區的一個住宅區。

9. 吾等已獲得山西鼎正律師事務所就有關物業所提供的法律意見，包括(其中包括)以下各項：
- 晉中熙雅房地產開發有限公司已依法取得物業的國有土地使用權及物業一個住宅單位的樓宇所有權業權，及為物業國有土地使用權的法定持有人(詳情載於附註4及附註7)。
  - 晉中熙雅房地產開發有限公司可佔用、使用、出租、轉讓、抵押或者以其他方式處理物業的相關國有土地使用權及物業一個住宅單位的樓宇所有權業權。
  - 物業的國有土地使用權及物業一個住宅單位的樓宇所有權業權(詳情載於附註4及附註7)並無按揭，及不存在任何爭議或查封。
  - 根據相關地方政策及法規，物業的地下停車位無法取得樓宇所有權業權的業權證書。因此，不存在物業相關業權瑕疵問題。
10. 於評估物業一個住宅單位的市值時，吾等已考慮及分析相關住宅出售可資比較案例。

考慮到評估對象包括位於榆次區新竣工的一個住宅單位，我們於詳盡基礎上確定及分析榆次區目前在售的及於估價日期起五年內竣工的四個住宅單位銷售可資比較案例。因此，所採用的可資比較案例在物業類型及位置方面與評估對象相關。所採用的可資比較案例於近幾年竣工，及因此與評估對象具有相似建築條件。下表列出四個住宅單位銷售可資比較案例的詳情及所採用的調整：

	可資比較案例1	可資比較案例2	可資比較案例3	可資比較案例4
開發項目	榆次城建燕園	保利•錦上	時光印象	萬科紫郡
地區	榆次區	榆次區	榆次區	榆次區
城市	晉中市	晉中市	晉中市	晉中市
竣工年份	二零二零年	二零二三年	二零二三年	二零二一年
物業類型	住宅單位	住宅單位	住宅單位	住宅單位
單位面積(平方米)	130.00	115.00	120.00	139.00
景觀	城市景觀	城市景觀	城市景觀	城市景觀
性質	出售	出售	出售	出售
可實現單價(人民幣/平方米)	8,200	9,000	8,150	9,000
<b>調整</b>				
較售價折讓	-3.0%	-3.0%	-3.0%	-3.0%
位置	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
樓齡	0.0%	-1.5%	-1.5%	-0.5%
尺寸	0.0%	-0.1%	-0.1%	0.0%
景觀	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
經調整單價(人民幣/平方米)	<b>7,953</b>	<b>8,587</b>	<b>7,778</b>	<b>8,688</b>

已在不同方面對所採納的可資比較案例的單價作調整，包括較售價折讓、位置、樓齡、尺寸及景觀。經作出上述各方面適當調整後，所採納的住宅單位出售可資比較案例的經調整單價按建築面積計算介乎每平方米人民幣7,778元至人民幣8,688元。四個經調整單價被賦予相同權重及基於建築面積，加權平均值為每平方米人民幣8,250元。然後將加權平均單價乘以住宅單位的總建築面積132.88平方米，經四捨五入得出結果約人民幣1,100,000元。

11. 經中國法律顧問告知，根據相關地方政策及法規，物業的地下停車位無法取得樓宇所有權業權的業權證書，及因此吾等並無賦予物業的地下停車位商業價值。

## 第2組 — 貴集團將於中國出售的用於未來發展的物業權益

				於二零二三年 十二月三十一日 的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
3	位於中國山西省晉中市榆次區龍湖西大街以北、化章街以南、學院東路以東的綜合開發項目(即頤郡小區)一期的一部分	物業包括頤郡小區一期未開發部分。根據貴集團提供的資料，物業的分配地盤面積及獲准許的建築面積分別約為21,108.81平方米及26,243.00平方米。  頤郡小區一期的土地使用權將於二零八六年五月十七日屆滿，作住宅用途。	根據吾等實地視察及貴集團所提供的資料，物業現時為空置。	人民幣61,700,000元 (人民幣陸仟壹佰柒拾萬元)  出售事項完成前貴集團應佔的51%權益：  人民幣31,467,000元 (人民幣參仟壹佰肆拾陸萬柒仟元)

## 附註：

- 物業由王曉玥(MSc Real Estate RICS見習會員)於二零二四年二月六日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚(BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISC M FHKIoD MHIREA皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人)及張杰雄(BSc(Hons) MHKIS MRICS RPS(GP) MHIREA MCIREA皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師)編製。
- 根據山西省國土資源廳晉中經濟開發區土地分局與晉中開發區房地產開發有限公司訂立的日期為二零一六年五月十七日的國有土地使用權出讓合同(晉中開出土(2016)第3號)，頤郡小區一期(地盤面積為46,762.59平方米)的土地使用權已出讓予晉中開發區房地產開發有限公司，期限為70年，作住宅用途，總代價為人民幣83,400,000元。

國有土地使用權出讓合同的主要條件詳情概述如下：

土地用途	:	住宅
地盤面積	:	46,762.59平方米
地塊編號	:	GK2015-37
土地使用權期限	:	70年
容許地積比率	:	1.8
最大高度	:	40米
最大上蓋面積百分率	:	30%

上述國有土地使用權出讓合同的主要條件控制物業的開發潛力，且並無要求建設道路、通道、排水、污水等公用設施或服務的條件。貴集團已就物業取得建設工程規劃許可證，詳情見附註5。

4. 根據晉中市人民政府發出的日期為二零一六年七月一日的國有土地使用權證(晉開國用(2016)第0207004號)，頤郡小區一期(地盤面積為46,762.59平方米)的土地使用權已出讓予晉中開發區房地產開發有限公司，期限將於二零八六年五月十七日屆滿，作住宅用途。
5. 根據晉中市規劃與城市管理局發出的日期為二零一九年一月三十一日的建設工程規劃許可證(建字第140700201900025號)，頤郡小區一期的建議發展已獲批准。
6. 物業的一般說明及市場資料概述如下：

位置	:	物業位於中國山西省晉中市榆次區龍湖西大街以北、化章街以南、學院東路以東。
交通	:	太原武宿國際機場及晉中火車站分別距離物業約9.3千米及6.1千米。
周邊地方	:	該地區主要為榆次區的一個住宅區。
7. 吾等已獲得山西鼎正律師事務所就有關物業所提供的法律意見，包括(其中包括)以下各項：
  - a) 晉中開發區房地產開發有限公司已依法取得物業的國有土地使用權，及為物業國有土地使用權的法定持有人。
  - b) 晉中開發區房地產開發有限公司可佔用、使用、出租、轉讓、抵押或者以其他方式處理物業的相關國有土地使用權。

c) 物業的國有土地使用權並無按揭，及不存在任何爭議或查封。

8. 於評估物業市值的過程中，吾等已考慮及分析相關土地出售可資比較案例。

由於標的地區自二零一七年以來未記錄純住宅土地出售交易，因此吾等已參考住宅及商業混合用途的土地出售交易，並允許根據土地用途進行調整，以對物業進行估值。詳盡收集的住宅及商業土地出售可資比較案例被認為與物業在地點及時間方面相關。共選取及分析榆次區成交日期不超過一年的住宅及商業用地出售可比案例4個。下表列出四個可資比較土地銷售案例的詳情及經採納的調整：

	可資比較案例1	可資比較案例2	可資比較案例3	可資比較案例4
地塊編號	GK2023-33	JZSBJ2023T08	JZSBJ2023T10	JZSBJ2023T01
地址	龍湖大街以北，定陽路以西	龍湖大街以北，錦綸北路以東	廣安街以南，中都北路以東	新轟路以西
城市地區	晉中市榆次區	晉中市榆次區	晉中市榆次區	晉中市榆次區
批准用途	住宅及商業	住宅及商業	住宅及商業	住宅及商業
土地使用權	已獲授	已獲授	已獲授	已獲授
土地使用權期限(年)	住宅用途70年及商業用途40年	住宅用途70年及商業用途40年	住宅用途70年及商業用途40年	住宅用途70年及商業用途40年
日期	二零二三年十二月	二零二三年五月	二零二三年四月	二零二三年四月
地盤面積(平方米)	77,078.00	18,296.00	60,710.00	21,946.00
容許地積比率	2.80	2.50	2.80	2.00
容許建築面積(平方米)	215,819.00	45,740.00	169,987.00	43,891.00
價格(人民幣)	466,100,000	101,910,000	346,190,000	125,560,000
樓面價(人民幣/平方米)	2,160	2,228	2,037	2,861
<b>調整</b>				
時間	0.0%	-3.3%	-7.0%	-7.0%
土地用途	-3.0%	-3.0%	-3.0%	-3.0%
位置	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
尺寸	+19.0%	+1.9%	+14.4%	+1.8%
密度(地積比率)	+0.3%	+0.3%	+0.3%	+0.2%
<b>經調整樓面價(人民幣/平方米)</b>	<b>2,511</b>	<b>2,137</b>	<b>2,132</b>	<b>2,630</b>

經作出不同調整後，基於上表所示容許建築面積，採納的可資比較案例的經調整單位價格介乎每平方米人民幣2,132元至人民幣2,630元。基於容許建築面積，四個經調整單位價格被賦予相同權重及加權平均值為每平方米人民幣2,353元。然後將加權平均單位價格乘以容許建築面積26,243.00平方米，經四捨五入得出結果約人民幣61,700,000元。

				於二零二三年 十二月三十一日 的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
4	位於中國山西省晉中市榆次區化章街以南、學院東路以東的綜合開發項目(即頤郡小區)二期	物業包括還未開發的頤郡小區二期。  根據 貴集團提供的資料，物業的地盤面積及獲准許的建築面積分別約為16,409.83平方米及34,457.00平方米。  標的開發項目的土地使用權將於二零五六年五月十七日屆滿，作商業用途。	根據吾等實地視察及 貴集團所提供的資料，物業現時為空置。	人民幣15,400,000元 (人民幣壹仟伍佰肆拾萬元)  出售事項完成前 貴集團應佔的51%權益：  人民幣7,854,000元 (人民幣柒佰捌拾伍萬肆仟元)

## 附註：

- 物業由王曉玥(MSc Real Estate RICS見習會員)於二零二四年二月六日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚(BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISC MFHKIoD MHIREA皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人)及張杰雄(BSc(Hons) MHKIS MRICS RPS(GP) MHIREA MCIREA皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師)編製。
- 根據山西省國土資源廳晉中經濟開發區土地分局與晉中開發區房地產開發有限公司訂立的日期為二零一六年五月十七日的兩份國有土地使用權出讓合同，物業(總地盤面積為16,409.83平方米)的土地使用權已出讓予晉中開發區房地產開發有限公司，期限為40年，作商業用途，總代價為人民幣29,400,000元。

國有土地使用權出讓合同的詳情概述如下：-

合同編號	地盤面積 (平方米)	批准用途	土地使用權期限	代價 (人民幣)
晉中開出土(2016)第2號	5,131.18	商業	40年	9,200,000
晉中開出土(2016)第4號	<u>11,278.65</u>	商業	40年	<u>20,200,000</u>
總計：	<u><b>16,409.83</b></u>			<u><b>29,400,000</b></u>

兩份國有土地使用權出讓合同的主要條件詳情概述如下：

#### 晉中開出土(2016)第2號合同

土地用途	:	商業
地盤面積	:	5,131.18平方米
地塊編號	:	GK2015-36
土地使用權期限	:	40年
容許地積比率	:	2.1
最大高度	:	40米
最大上蓋面積百分率	:	40%

#### 晉中開出土(2016)第4號合同

土地用途	:	商業
地盤面積	:	11,278.65平方米
地塊編號	:	GK2015-38
土地使用權期限	:	40年
容許地積比率	:	2.1
最大高度	:	40米
最大上蓋面積百分率	:	40%

上述國有土地使用權出讓合同的主要條件控制物業的開發潛力，且並無要求建設道路、通道、排水、污水等公用設施或服務的條件。根據 貴集團提供的資料， 貴集團並未就物業取得任何獲批的發展計劃或規劃，或任何相應的規劃許可證。

- 根據晉中市人民政府發出的日期為二零一六年七月一日的兩份國有土地使用權證，物業(總地盤面積為16,409.83平方米)的土地使用權已出讓予晉中開發區房地產開發有限公司，期限將於二零五六年五月十七日屆滿，作商業用途。



國有土地使用權證的詳情概述如下：-

證書編號	地盤面積 (平方米)	批准用途	土地使用權 屆滿日期
晉開國用(2016)第0207003號	5,131.18	商業	二零五六年五月十七日
晉開國用(2016)第0207005號	11,278.65	商業	二零五六年五月十七日
<b>總計：</b>	<b><u>16,409.83</u></b>		

5. 物業的一般說明及市場資料概述如下：

- 位置：物業位於中國山西省晉中市榆次區化章街以南、學院東路以東。
- 交通：太原武宿國際機場及晉中火車站分別距離物業約9.3千米及6.1千米。
- 周邊地方：該地區主要為榆次區的一個住宅區。

6. 吾等已獲得山西鼎正律師事務所就有關物業所提供的法律意見，包括(其中包括)以下各項：

- a) 晉中開發區房地產開發有限公司已依法取得物業的國有土地使用權，及為物業國有土地使用權的法定持有人。
- b) 晉中開發區房地產開發有限公司可佔用、使用、出租、轉讓、抵押或者以其他方式處理物業的相關國有土地使用權。
- c) 物業的國有土地使用權並無按揭，及不存在任何爭議或查封。

7. 於評估物業市值的過程中，吾等已考慮及分析相關土地出售可資比較案例。

詳盡收集的商業土地出售可資比較案例被認為與物業在地點及時間方面相關。共選取及分析晉中成交日期不超過一年的商業用地出售可比案例4個。由於自估價日期起一年的研究期內僅記錄一筆商業土地出售交易，因此吾等將研究範圍擴大到晉中其他地區，及確定並採用其他三筆相關商業土地出售交易。吾等對其他地區的三個可資比較項目進行了調整，以反映不同地區在區位屬性上的差異，及吾等認為所做的區位調整並非重大。下表列出四個可資比較土地銷售案例的詳情及經採納的調整：

	可資比較案例1	可資比較案例2	可資比較案例3	可資比較案例4
地塊編號	JZSBJ2023T15	2023-27	2023-26	2022(掛) No. 4-2
地址	山莊頭村以北	鳳凰街以北、程家莊村	農谷大道以東、程家莊村	鹿泉山以東、東二環路以北、平頭鎮
城市地區	晉中市榆次區	晉中市太谷區	晉中市太谷區	晉中市壽陽縣
批准用途	商業	商業	商業	商業
土地使用權	已獲授	已獲授	已獲授	已獲授
土地使用權期限(年)	40	40	40	40
日期	二零二三年十月	二零二三年九月	二零二三年九月	二零二三年二月
地盤面積(平方米)	1,052.00	5,333.00	4,528.00	58,770.00
容許地積比率	2.22	2.00	2.00	1.50
容許建築面積(平方米)	2,336.00	10,666.00	9,056.00	88,155.00
價格(人民幣)	1,330,000	4,400,000	3,740,000	37,500,000
樓面價(人民幣/平方米)	569	413	413	425
<b>調整</b>				
時間	-3.5%	-5.2%	-5.2%	-9.5%
土地用途	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
位置	0.0%	+5.0%	+5.0%	+10.0%
尺寸	-3.2%	-2.4%	-2.5%	+5.4%
密度(地積比率)	0.0%	0.0%	0.0%	-0.1%
經調整樓面價(人民幣/平方米)	<b>531</b>	<b>402</b>	<b>402</b>	<b>449</b>

經作出不同調整後，基於上表所示容許建築面積，採納的可資比較案例的經調整單位價格介乎每平方米人民幣402元至人民幣531元。基於容許建築面積，四個經調整單位價格被賦予相同權重及加權平均值為每平方米人民幣446元。然後將加權平均單位價格乘以容許建築面積34,457.00平方米，經四捨五入得出結果約人民幣15,400,000元。

				於二零二三年 十二月三十一日 的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
5	位於中國山西省晉中市榆次區化章街以南、規劃東二路以東的綜合開發項目(即頤郡小區)三期	物業包括還未開發的頤郡小區三期。根據 貴集團提供的資料，物業的地盤面積及獲准許的建築面積分別約為41,690.83平方米及85,365.00平方米。	根據吾等實地視察及 貴集團所提供的資料，物業現時為空置。	人民幣194,000,000元 (人民幣壹億玖仟肆佰萬元)  出售事項完成前 貴集團應佔的51%權益：  人民幣98,940,000元 (人民幣玖仟捌佰玖拾肆萬元)

## 附註：

- 物業由王曉玥(MSc Real Estate RICS見習會員)於二零二四年二月六日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚(BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISC MFHKIoD MHIREA皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人)及張杰雄(BSc(Hons) MHKIS MRICS RPS(GP) MHIREA MCIREA皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師)編製。
- 根據晉中市國土資源局土地分局與晉中開發區房地產開發有限公司訂立的日期為二零一八年二月二十七日的國有土地使用權出讓合同(晉中開出土(2018)第17號)，物業(地盤面積為41,690.83平方米)的土地使用權已出讓予晉中開發區房地產開發有限公司，期限分別為70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)，總代價為人民幣74,400,000元。

國有土地使用權出讓合同的主要條件詳情概述如下：

土地用途	:	商業及住宅
地盤面積	:	41,690.83平方米
地塊編號	:	GK2016-29
土地使用權期限	:	住宅用途70年及商業用途40年
容許地積比率	:	2.0或110,000平方米，以較高者為準
最大高度	:	40米
最大上蓋面積百分率	:	30%

上述國有土地使用權出讓合同的主要條件控制物業的開發潛力，且並無要求建設道路、通道、排水、污水等公用設施或服務的條件。貴集團已就物業取得建設工程規劃許可證，詳情見附註5。

4. 根據晉中市國土資源局發出的日期為二零一八年四月十日的不動產權證(晉(2018)晉中市不動產第0006414號)，物業(地盤面積為41,690.83平方米)的土地使用權已出讓予晉中開發區房地產開發有限公司，作住宅用途及商業用途，期限分別於二零八年二月二十六日屆滿(作住宅用途)及於二零五八年二月二十六日屆滿(作商業用途)。
5. 根據山西轉型綜合改革示範區晉中開發區管委會發出的日期為二零二一年八月六日的建設工程規劃許可證(建字第140702202100018號)，項目的建議發展已獲批准。
6. 物業的一般說明及市場資料概述如下：

位置	:	物業位於中國山西省晉中市榆次區化章街以南、規劃東二路以東。
交通	:	太原武宿國際機場及晉中火車站分別距離物業約9.3千米及6.1千米。
周邊地方	:	該地區主要為榆次區的一個住宅區。
7. 吾等已獲得山西鼎正律師事務所就有關物業所提供的法律意見，包括(其中包括)以下各項：
  - a) 晉中開發區房地產開發有限公司已依法取得物業的國有土地使用權，及為物業國有土地使用權的法定持有人。
  - b) 晉中開發區房地產開發有限公司可佔用、使用、出租、轉讓、抵押或者以其他方式處理物業的相關國有土地使用權。
  - c) 物業的國有土地使用權並無按揭，及不存在任何爭議或查封。
8. 於評估物業市值的過程中，吾等已考慮及分析相關土地出售可資比較案例。

詳盡收集的住宅及商業土地出售可資比較案例被認為與物業在物業類型、地點及時間方面相關。共選取及分析榆次區成交日期不超過一年的住宅及商業用地出售可比案例4個。下表列出四個可資比較土地銷售案例的詳情及經採納的調整：

	可資比較案例1	可資比較案例2	可資比較案例3	可資比較案例4
地塊編號	GK2023-33	JZSBJ2023T08	JZSBJ2023T10	JZSBJ2023T01
地址	龍湖大街以北，定陽路以西	龍湖大街以北，錦綸北路以東	廣安街以南，中都北路以東	新轟路以西
城市地區	晉中市榆次區	晉中市榆次區	晉中市榆次區	晉中市榆次區
批准用途	住宅及商業	住宅及商業	住宅及商業	住宅及商業
土地使用權	已獲授	已獲授	已獲授	已獲授
土地使用權期限(年)	住宅用途70年及商業用途40年	住宅用途70年及商業用途40年	住宅用途70年及商業用途40年	住宅用途70年及商業用途40年
日期	二零二三年十二月	二零二三年五月	二零二三年四月	二零二三年四月
地盤面積(平方米)	77,078.00	18,296.00	60,710.00	21,946.00
容許地積比率	2.80	2.50	2.80	2.00
容許建築面積(平方米)	215,819.00	45,740.00	169,987.00	43,891.00
價格(人民幣)	466,100,000	101,910,000	346,190,000	125,560,000
樓面價(人民幣/平方米)	<b>2,160</b>	<b>2,228</b>	<b>2,037</b>	<b>2,861</b>
<b>調整</b>				
時間	0.0%	-3.3%	-7.0%	-7.0%
土地用途	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
位置	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
尺寸	+13.0%	-4.0%	+8.0%	-5.0%
密度(地積比率)	+0.2%	+0.1%	+0.2%	0.0%
經調整樓面價(人民幣/平方米)	<b>2,444</b>	<b>2,069</b>	<b>2,060</b>	<b>2,517</b>

經作出不同調整後，基於上表所示容許建築面積，採納的可資比較案例的經調整單位價格介乎每平方米人民幣2,060元至人民幣2,517元。基於容許建築面積，四個經調整單位價格被賦予相同權重及加權平均值為每平方米人民幣2,273元。然後將加權平均單位價格乘以容許建築面積85,365.00平方米，經四捨五入得出結果約人民幣194,000,000元。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則提供有關本公司的資料，董事對本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，除本通函所披露者外，本公司董事或最高行政人員或彼等各自的聯繫人概無於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有或被視作擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼被當作或視作擁有的權益及淡倉)；(ii)須根據證券及期貨條例第352條登記於該條所述的登記冊內的任何權益或淡倉；或(iii)須根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則通知本公司及聯交所的任何權益或淡倉：

於股份中的好倉

董事姓名	身份／權益性質	所持股份數目	佔本公司股權的概約百分比
白選奎先生 <sup>(附註1)</sup>	全權信託創立人	346,944,000	57.82%
白武魁先生 <sup>(附註2)</sup>	受控法團權益	64,944,000	10.82%

董事姓名	身份／權益性質	所持股份數目	佔本公司股權的概約百分比
白國華先生 <sup>(附註3)</sup>	全權信託受益人	346,944,000	57.82%
董世光先生 <sup>(附註4)</sup>	受控法團權益	10,481,740	1.74%

附註：

- 該等股份由White Dynasty BVI合法實益持有，為本公司的法團控股股東，而White Dynasty BVI由White Empire (PTC) Limited (「**White Empire BVI**」) 合法實益持有。White Empire BVI是為了白國華先生、白選奎先生的配偶程桂蓮女士以及受託人不時提名的其他受益人的利益而設立的家庭信託的受託人。基於白選奎先生為家族信託創立人，根據證券及期貨條例，白選奎先生被視為於White Dynasty BVI持有的股份擁有權益。
- 該等股份由White Legend Global Holdings Limited (「**White Legend BVI**」) 合法實益持有，White Legend BVI是由白武魁先生合法實益全資擁有。基於白武魁先生持有White Legend BVI的全部已發行股本，根據證券及期貨條例，白武魁先生被視為於White Legend BVI持有的股份擁有權益。
- 該等股份由White Dynasty BVI合法實益持有。基於(i)白國華先生是家族信託的受益人；及(ii)白國華先生是向來按家族信託創立人白選奎先生指示行事的人士，根據證券及期貨條例，白國華先生被視為於White Dynasty BVI持有的股份擁有權益。
- 該等股份由Honesty Priority Global Holdings Limited (「**Honesty Priority BVI**」) 合法實益持有。基於董世光先生擁有Honesty Priority BVI的34.87%股份，根據證券及期貨條例，董世光先生被視為於Honesty Priority BVI持有的股份擁有權益。

於本公司相聯法團股份中的好倉

董事／最高行政人員姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	所持股份數目	佔該相聯法團股權的概約百分比
白選奎先生	White Dynasty BVI (附註1)	全權信託創立人	10,000	100%
白選奎先生	White Empire BVI (附註1)	全權信託創立人		100%
白國華先生	White Dynasty BVI (附註1)	全權信託創立人	10,000	100%
白國華先生	White Empire BVI (附註1)	全權信託創立人		100%

附註：

- White Dynasty BVI為本公司的法團控股股東，由White Empire BVI合法實益全資擁有。White Empire BVI是在英屬處女群島註冊成立的有限擔保公司，亦是家族信託的受託人，為白國華先生、程桂蓮女士及受託人不時提名的其他受益人信託持有，而白選奎先生為家族信託創立人。

#### (b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，除本通函所披露者外，據董事所知，除本公司董事或最高行政人員外，於股份或相關股份中擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露的任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須由本公司存置的登記冊所記錄的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下於本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益的人士載列如下：



## 於股份及相關股份中的好倉

股東姓名／名稱	身份／權益性質	所持股份數目	佔本公司股權的概約百分比
White Dynasty BVI <sup>(附註1)</sup>	實益擁有人	346,944,000	57.82%
White Empire BVI <sup>(附註1)</sup>	受控法團權益	346,944,000	57.82%
White Legend BVI <sup>(附註2)</sup>	實益擁有人	64,944,000	10.82%
程桂蓮女士 <sup>(附註3)</sup>	全權信託受益人	346,944,000	57.82%
張林弟女士 <sup>(附註4)</sup>	配偶權益	346,944,000	57.82%
甘學琳女士 <sup>(附註5)</sup>	配偶權益	64,944,000	10.82%
Hwabao Trust Co., Ltd.	受託人	62,160,000	10.36%

## 附註：

- White Dynasty BVI由White Empire BVI全資擁有，因此根據證券及期貨條例，White Empire BVI被視為於White Dynasty BVI擁有權益的股份擁有權益。White Empire BVI是為了白國華先生、程桂蓮女士及受託人不時提名的其他受益人而設立的家族信託(「家庭信託」)的受託人。白選奎先生為家族信託創立人。
- White Legend BVI是由白武魁先生合法實益全資擁有。基於白武魁先生於White Legend BVI持有控股權益，根據證券及期貨條例，白武魁先生被視為於White Legend BVI持有的股份擁有權益。
- 程桂蓮女士為白選奎先生的妻子。由於程桂蓮女士為家庭信託之受益人，基於根據證券及期貨條例，程桂蓮女士被視為於White Legend BVI持有的股份擁有權益。
- 張林弟女士為白國華先生的妻子。基於白國華先生為家族信託的受益人，根據證券及期貨條例，白國華先生被視為於White Dynasty BVI持有的股份擁有權益，因此，根據證券及期貨條例，張林弟女士被視為於White Dynasty BVI持有的股份擁有權益。
- 甘學琳女士為白武魁先生的妻子。基於根據證券及期貨條例，白武魁先生被視為於White Legend BVI持有的股份擁有權益，因此，甘學琳女士被視為於White Legend BVI持有的股份擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於股份或相關股份中擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員。

除上文所披露者外，據董事或本公司最高行政人員所知，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員以外的人士於本公司股份或相關股份中擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊內的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益或淡倉。

### 3. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來，所收購或出售或租用，或擬收購、出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

### 4. 董事於合約及安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於在最後實際可行日期仍然有效且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

### 5. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立不會於一年內屆滿或不可由本集團相關成員公司於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

### 6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司並無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

## 7. 競爭權益

於最後實際可行日期，各董事及彼等各自之緊密聯繫人概無於本集團業務以外根據上市規則第8.10條與或可能與本集團業務直接或間接競爭之任何業務中擁有任何權益。

## 8. 專家資格及同意書

### (a) 專家資格

以下為提供本通函所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
泓亮諮詢及評估有限公司	香港測量師學會資深會員、英國皇家特許測量師學會資深會員、根據香港測量師註冊條例(第417章)註冊專業測量師(產業測量)、中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員、香港證券及投資學會會員、商場管理學會會員、香港地產行政師學會會員、香港董事學會會員、皇家特許測量師學會註冊估值師及中華人民共和國註冊房地產估價師及經紀人
山西家豪房地產資產評估有限公司	獨立合資格估值師

**(b) 專家同意書**

物業估值師及業務估值師均已就本通函的刊發出具各自書面同意書，同意以所載形式及內容在本通函內載入其函件、報告及／或引述其名稱，且至今並無撤回有關同意書。

**(c) 專家權益**

於最後實際可行日期，物業估值師及業務估值師概無擁有本集團任何成員公司之任何股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否可依法強制執行）。

於最後實際可行日期，物業估值師及業務估值師自二零二二年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來，概無於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

**9. 重大合約**

於緊接本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期，本集團成員公司已訂立以下重大合約（於本集團日常業務過程之外訂立之合約）：

- 四川長興實業(集團)有限公司(「四川長興」)、辰興房地產發展有限公司(「辰興房地產」)及四川辰興房地產發展有限公司(「四川辰興」)訂立之日期為二零二四年一月八日之股權轉讓協議，據此，辰興房地產有條件同意購買及四川長興有條件同意出售四川辰興16.1074%的股權，代價為人民幣45,000,000元；及
- 四川長興、四川辰興及綿陽辰興雅致房地產發展有限公司(「綿陽辰興」)訂立之日期為二零二四年一月八日之注資協議，據此，四川長興及四川辰興將分別向綿陽辰興的註冊股本注資人民幣136,000,000元及人民幣154,000,000元。

## 10. 一般資料

註冊辦事處：	Cricket Square Hutchins Drive PO Box 2681 Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands
總辦事處及 中國主要營業地點：	中國 山西省 晉中市 榆次區 安寧大街18號
香港主要營業地點：	香港 灣仔 皇后大道東248號 大新金融中心40樓
香港股份過戶登記分處：	香港中央證券登記有限公司 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心 17樓1712-1716室
授權代表：	白國華先生 中國 山西省 晉中市榆次區 新集街 新集花園3區2號院別墅9號  李謝佩珊女士 香港 灣仔 皇后大道東248號 大新金融中心40樓

公司秘書：

李謝佩珊女士  
(方圓企業服務集團(香港)有限公司的公司秘書行政人員)

## 11. 其他事項

本通函備有中英文版本。中英文版本如有任何歧義，除另有指明外，概以英文版本為準。

## 12. 展示文件

以下文件的副本將於本通函日期起的14天內於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.chen-xing.cn](http://www.chen-xing.cn))上發佈：

- 1) 本公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度之年報；
- 2) 本公司截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告；
- 3) 股權轉讓協議；
- 4) 物業估值報告；
- 5) 業務估值報告；及
- 6) 本通函。