

郑州泰禾置业集团有限公司  
拟收购郑州轩龙置业有限公司房地产项目

# 估值咨询说明

卓信大华咨报字(2017)第 4003 号

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇一七年七月十四日

# 目 录

□关于评估说明使用范围的声明 .....	1
□企业关于进行资产评估有关事项的说明 .....	2
□资产评估说明.....	3
咨询对象与咨询范围说明.....	3
资产核实情况总体说明 .....	4
房地产估值技术说明 .....	6
估值结论及分析 .....	31
附件（企业关于进行资产评估有关事项的说明）	

## 关于评估说明使用范围的声明

北京卓信大华资产评估有限公司接受郑州泰禾置业集团有限公司的委托，承办委托方拟收购郑州轩龙置业有限公司的房地产项目并对其进行估值，现已完成估值咨询报告。根据有关规定要求，特报送估值说明。

估值说明仅供委托方、相关监管机构 and 部门使用，除法律法规规定外，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位或个人，亦不得见诸于任何公开媒体。

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇一七年七月十四日

## 企业关于进行资产评估有关事项的说明

该部分内容由委托方与产权持有单位共同撰写，详细内容见附件一：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

## 咨询对象与咨询范围说明

### 一、咨询对象与咨询范围

本次咨询对象为郑州轩龙置业有限公司拥有的房地产项目。

本次咨询范围为郑州轩龙置业有限公司的拥有的房地产项目。具体明细情况如下表：

序号	土地权证编号	建设用地规划证号	位置	权利人	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	规划容积率	规划绿地率	建筑限高 (m)
1	豫(2017)郑州市不动产权第0017040号	郑规地字第410100201709022号	团结路北、腾飞路西	郑州轩龙置业有限公司	城镇住宅用地	11,791.15	≤3.5	30%	≤100
2	豫(2017)郑州市不动产权第0013851号	郑规地字第410100201709023号	尚庄路南、腾飞路东	郑州轩龙置业有限公司	城镇住宅用地	49,147.23	≤3.5	30%	≤100

本次咨询对象和咨询范围与委托方确定的咨询对象和咨询范围一致。

### 二、实物资产的分布情况及特点

纳入本次估值的房地产项目位于郑州市团结路北、腾飞路西和尚庄路南、腾飞路东，占地面积 60937.3 平方米，容积率 3.5，规划建筑面积 284502 平方米。

## 资产核实情况总体说明

### 一、资产核实人员组织、实施时间和过程

估值人员对本次估值项目进行了整体了解后，根据产权持有单位提供的资产估值明细表，对委估资产进行全面现场勘查核实。

本次勘查核实工作由郑州轩龙置业有限公司财务部牵头，估值人员会同有关部门人员共同完成。2017年7月10日组织人员，落实具体工作内容，向产权持有单位提供资产估值申报资料，填报相关表格，并开始组织估值人员进入估值现场，于2017年7月10日-2017年7月11日对申报资产进行现场全面现场勘查核实。

在勘查核实过程中，我们采取调查、收集、核实估值基准日近期的财务资料采取询问、核对、勘查、检查等方式进行必要的勘查，了解资产的经济、技术使用状况和法律权属状况，确定资产的存在性、真实性、完整性，核实企业申报的估值资料与企业提供的会计资料是否相符，并对资产法律权属状况给予必要的关注。

### 二、影响资产核实的事项及处理方法

本次估值无影响资产核实的事项。

### 三、核实结论

经现场核实，结论如下：

- 1、委估的资产已取得《不动产权证》和《建设用地规划许可证》，其中：《不动产权证》登记的不动产使用权人为郑州轩龙置业有限公司，产权清晰。
- 2、委估资产存在抵押情况，根据郑州轩龙置业有限公司与中国工商银行股

份有限公司郑州南阳支行于 2016 年 5 月 23 日、2016 年 9 月 7 日签订两笔《房地产借款合同》，郑州轩龙置业有限公司以所拥有的两宗土地使用权（不动产权证号为：豫（2017）郑州市不动产权第 0017040 号、豫（2017）郑州市不动产权第 0013851）进行抵押，取得长期借款，借款期限三年。

## 房地产估值技术说明

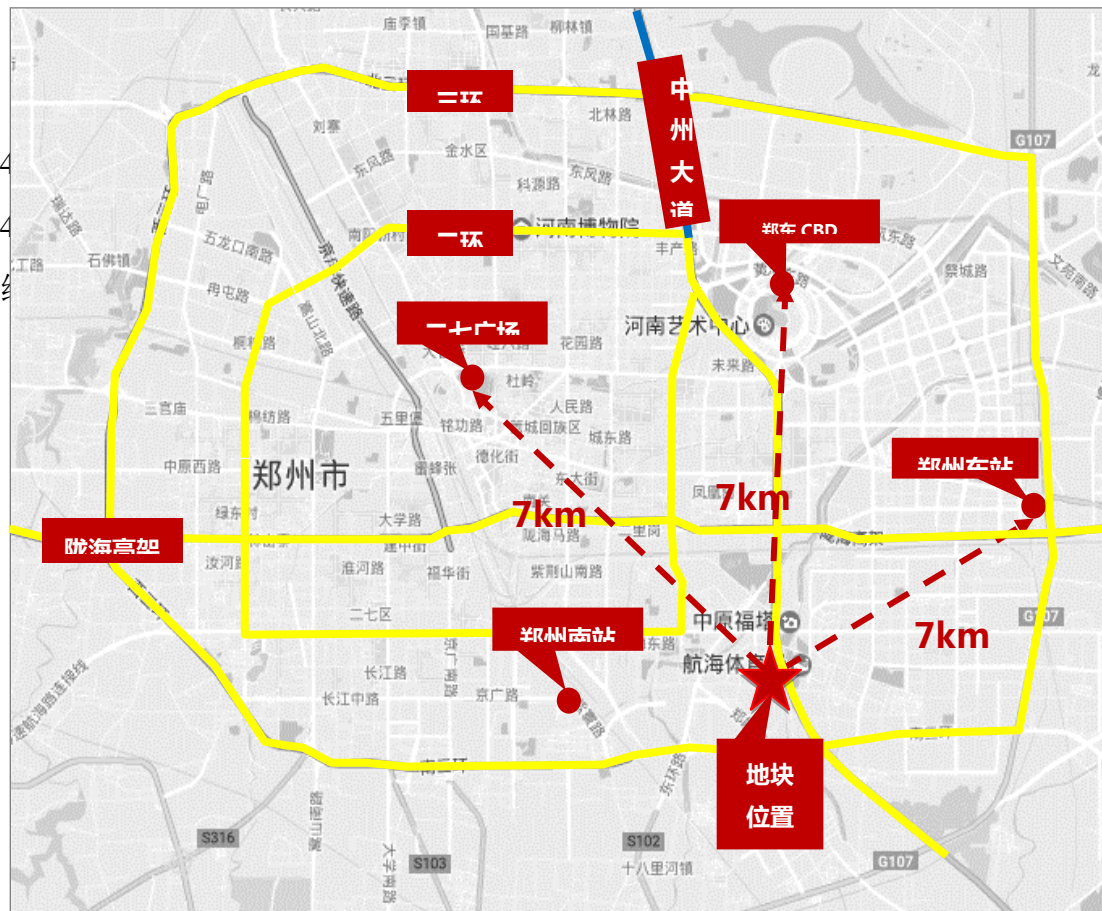
### 一、咨询范围

纳入本次咨询范围的资产为郑州轩龙置业有限公司的房地产开发项目，土地面积共 60,938.38 平方米，规划建筑面积 284,502.17 平方米。

### 二、项目概况

#### （一）基本情况

委估金岱李项目位于郑州市区东南部，紧邻南三环紧邻中心城区，隶属管城区。地块分为南北两大片区。北侧片区地块北至尚庄路，南至长江东路，东至七里河路，西至新飞路；南侧片区地块北至正祥路，南至金岱路，东至七里河路、西至腾飞路。地块周边道路多为规划中路。宗地东侧紧邻机场高速，南侧紧邻南三环。周边地铁 4 号线（预计 2020 年 10 月竣工）、5 号线（预计 2019 年通车）在建。从委估宗地出发分别沿中州大道、航海东路（南二环）20 分钟内可达郑东 CBD、二七区万达广场。项目区位优势显著。



规划技术经济指标表 1-1

项目名称 (单位)	数量	项目名称 (单位)	数量	项目名称 (单位)	数量
总占地面积 (m <sup>2</sup> )	60,937.33	建筑用地面积 (m <sup>2</sup> )	60,937.33	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	284,502.17
建筑物占地面积 (m <sup>2</sup> )	15,234.33	控规建筑密度	25%	规划建筑密度	30%
计容积率面积 (m <sup>2</sup> )	213,280.67	平均容积率	3.5	围墙周长 (m)	987
控规绿地率	30%	规划绿地率	30%	建筑限高 (m)	100

注：该规划指标依据郑州市城乡规划局出具的《建设用地项目规划设计条件》（郑规件字第410100201600092号）和《建设用地项目规划设计条件》（郑规件字第410100201600065号）

规划技术经济指标表 1-2

产品构成		层数	建筑面积	可售面积	产品比例	平均每户面积	户数
住宅等销售类	叠拼	6	39,100.00	39,100.00	18%	130.33	300.00
	高层	30	174,180.67	174,180.67	82%	117.69	1,480.00
	小计		213,280.67	213,280.67	100%		1,780.00
地下建筑面积		车位数	建筑面积	可售	成本核算说明		
其中	住宅车库	965.00	34,727.30	965.00		成本全部摊入可售部分	
	地下赠送面积	-	13,033.33	-		成本全部摊入可售部分	
	其它(人防及自行车库等)	521.35	23,460.87			成本全部摊入可售部分	
	小计	1,486.00	71,221.51			成本全部摊入可售部分	
地面露天车位		100.00				不单独留成本	
车位合计		1,586.00					
合计			284,502.17	213,280.67			

注：委托方提供了估值项目的可行性研究报告。

## (二) 资产状况

1、纳入咨询范围的土地使用权，土地权证编号为豫（2017）郑州市不动产权第 0017040 号，宗地面积为 11,791.15 m<sup>2</sup>，出让宗地坐落于团结路北、腾飞路西，用途为城镇住宅用地。目前估值土地开发程度已达到“六通一平”。

2、纳入咨询范围的土地使用权，土地权证编号为豫（2017）郑州市不动产权第 0013851 号，宗地面积为 49,147.23 m<sup>2</sup>，出让宗地坐落于尚庄路南、腾飞路东，用途为城镇住宅用地。目前估值土地开发程度已达到“六通一平”。

## (三) 房地产权属状况

序号	土地权证编号	位置	权利人	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
		(详细地址)			

1	豫（2017）郑州市不动产权第 0017040 号	团结路北、腾飞路西	郑州轩龙置业有限公司	城镇住宅用地	11,791.15
2	豫（2017）郑州市不动产权第 0013851 号	尚庄路南、腾飞路东	郑州轩龙置业有限公司	城镇住宅用地	49,147.23

### 三、市场背景

#### （一）宏观经济分析

河南省统计局公布的《2016 年河南省国民经济和社会发展统计公报》显示，河南省全年全省生产总值 40160.01 亿元，比上年增长 8.1%。其中，第一产业增加值 4286.30 亿元，增长 4.2%；第二产业增加值 19055.44 亿元，增长 7.5%；第三产业增加值 16818.27 亿元，增长 9.9%；三次产业结构为 10.7:47.4:41.9。人均生产总值 42247 元，比上年增长 7.6%。

2016 年全年房地产开发投资 6179.13 亿元，比上年增长 28.2%，其中住宅 4558.07 亿元，增长 29.2%。城镇保障性安居工程新开工 36.91 万套，基本建成 28.79 万套。

#### 2016 年房地产开发和销售主要指标及增速

指 标	单 位	绝对数	比上年增长 (%)
投资额	亿元	6179.13	28.2
#住宅	亿元	4558.07	29.2
#90 平方米及以下	亿元	1530.62	20.3
房屋施工面积	万平方米	47359.55	15.5
#住宅	万平方米	35579.02	14.0
房屋新开工面积	万平方米	14669.72	33.7
#住宅	万平方米	10954.03	30.8
房屋竣工面积	万平方米	6299.44	16.9
#住宅	万平方米	5015.23	18.3
商品房销售面积	万平方米	11306.27	32.1
#住宅	万平方米	10137.13	32.6
商品房待售面积	万平方米	3395.26	-5.9
#住宅	万平方米	2530.41	-8.6

## （二）房地产市场分析

### 1、郑州市房地产市场运行情况

（1）2017 年第一季度成交土地面积 325.00 万平方米，同比上涨 5.88%。

据中指数据研究院发布数据统计，第一季度成交各类土地 109 宗，成交土地面积 325.00 万平方米，同比上涨 5.88%；其中住宅用地 57 宗，工业用地 9 宗，商业用地 25 宗，综合用地 17 宗，其他用地 1 宗。第一季度郑州市土地成交楼面均价 2243 元/平方米；土地均价 7103 元/平方米，同比上涨 30.64%。郑州市区 3 月份无土地交易。

表1 2017年第一季度郑州市土地出让情况

用地性质	成交宗数	土地面积 (万平方米)	建筑面积 (万平方米)	楼面均价 (元/平方米)	土地总价 万元/平方米
住宅用地	57	183.01	567.54	2510	1424630
工业用地	9	21.95	32.18	301	9695
商业用地	25	44.79	149.25	2362	350119
综合用地	17	75.02	281.00	1863	523484
其他用地	1	0.23	0.11	6282	691
合计	109	325.00	1029.09	2243	2308618

数据来源：中指数据研究院

（2）2017 年 3 月份新建商品住宅成交面积环比上涨 49.80%，同比下降 17.88%；第一季度同比下降 13.75%。

2017 年 3 月份，市区新建商品房成交套数和面积分别为 11983 套和 106.88 万平方米，环比分别上涨 90.60%和 63.32%，同比分别上涨 13.76%和 1.83%；其中，市区新建商品住宅成交套数和面积分别为 8674 套和 81.19 万平方米，环比分别上涨 74.32%和 49.80%，同比分别下降 7.69%和 17.88%；第一季度，新建商

品住宅成交套数和面积分别为 19196 套和 195.86 万平方米,同比分别下降 11.07% 和 13.75%。



(3) 2017 年 3 月份新建商品住宅均价环比下降 5.22%，同比上涨 10.44%；第一季度均价比去年同期上涨 13.31%。

2017 年 3 月份,市区新建商品住宅均价为 9919 元/平方米,环比上月的 10465 元/平方米下降 5.22%,比去年同期的 8981 元/平方米上涨 10.44%；第一季度,市区新建商品住宅均价为 9967 元/平方米,比去年同期上涨 13.31%。



(4) 2017年3月份存量住宅成交面积环比上涨50.65%，同比下降14.40%；第一季度成交面积同比下降25.23%。

2017年3月份，市区存量房成交套数和面积分别为4511套和41.67万平方米，环比分别上涨53.28%和50.43%，同比分别下降15.11%和14.30%；其中，市区存量住宅成交套数和面积分别为4418套和40.64万平方米，环比分别上涨53.78%和50.65%，同比分别下降15.62%和14.40%；第一季度，存量住宅成交套数和面积分别为11527套和107.92万平方米，同比分别下降28.64%和25.23%。



(5) 2017年3月份存量住宅均价为12529元/平方米，环比上涨4.08%，同比上涨42.23%；第一季度存量住宅均价同比上涨42.35%。

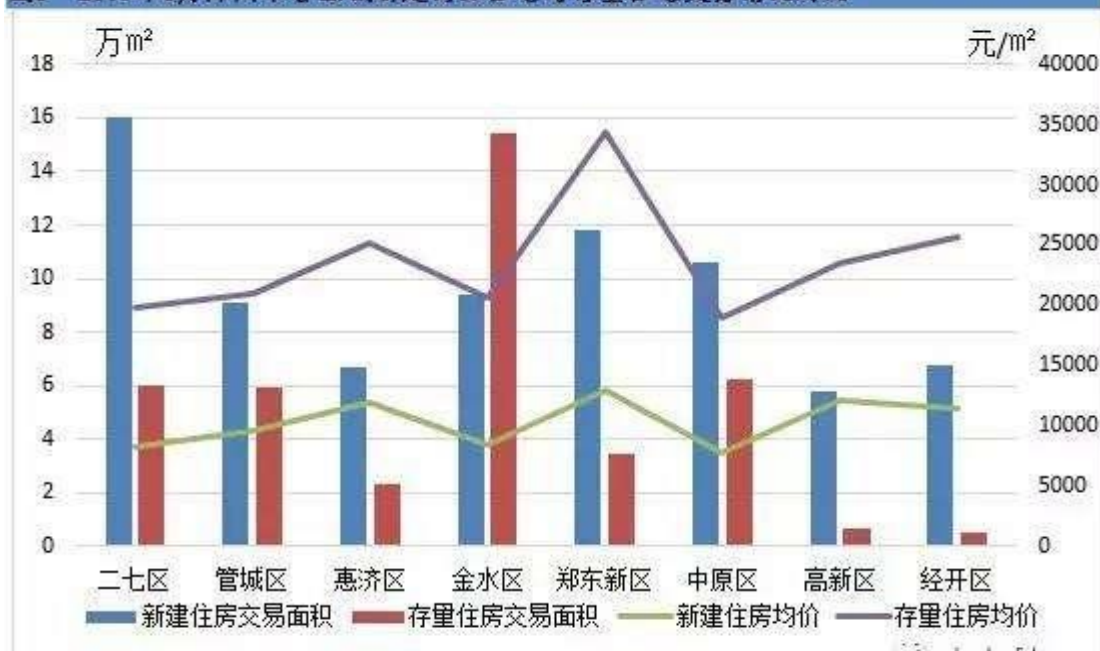
郑州市区2017年3月存量住宅均价为12529元/平方米，环比上涨4.08%，同比上涨42.23%；第一季度，市区存量住宅均价为12177元/平方米，同比上涨42.35%。

图4 去年同期以来市区存量住宅成交套数及均价

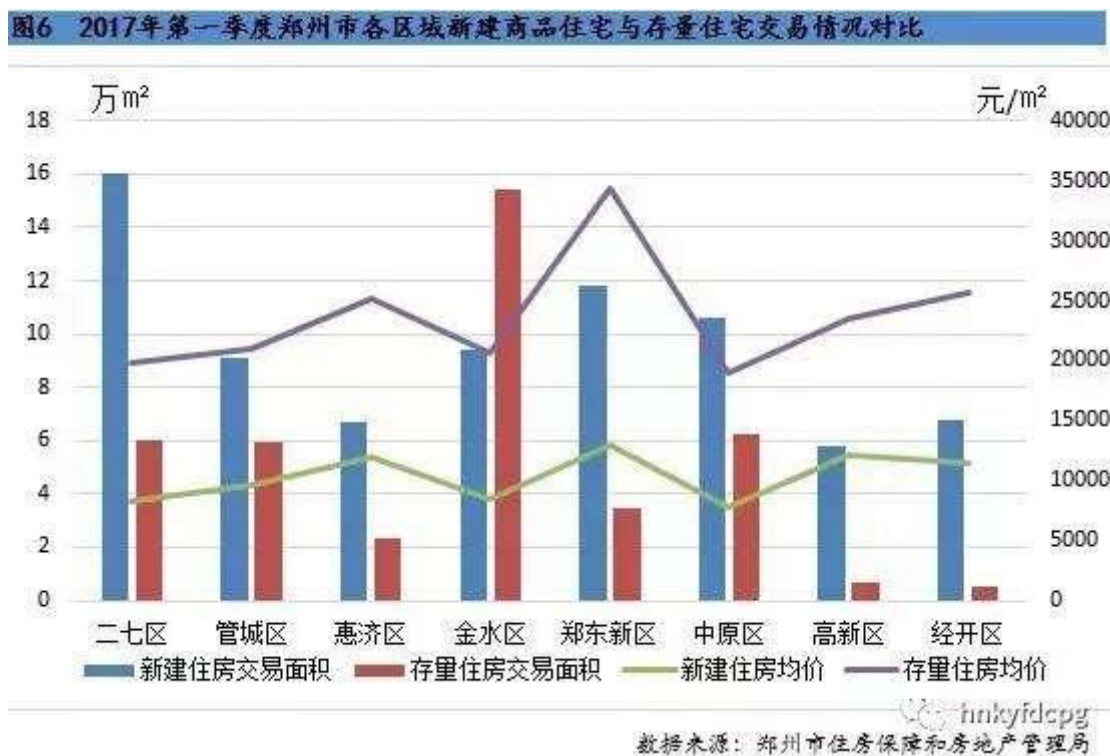


数据来源：郑州市住房保障和房地产管理局

图5 2017年3月郑州市各区域新建商品住宅与存量住宅交易情况对比



数据来源：郑州市住房保障和房地产管理局



## 2、市场走势分析

随着郑州市区“限购限贷”政策的出台和首付比例上调等政策的实施，作为调控房地产市场的两大“利器”，3月17日郑州再次严控购房门槛，3月17日之后购房不得再补缴社保，限贷升级，认房又认贷，郑州房地产市场并未受到限购政策的冲击，刚需和刚改族仍是购房主力，面对依旧旺盛的市场，3月份，从实际成交情况来看，虽然被限制签约，成交情况仍旧呈现大幅上涨趋势。第一季度，从实际成交情况来看，新建商品住宅和存量住宅成交情况受限购限贷等政策和春节长假的影响，相比去年同期均呈现下降趋势，可见政策和环境因素对房地产市场的交易情况影响较大，成交价格却依旧呈现稳定上涨趋势，可见市场价格并未受到政策等其他因素的影响。

郑州市房地产住宅市场呈现量价齐升的现象。截止到今年3月份底郑州市商品住宅的去化周期为3.54个月，住宅供应偏紧。同时非住宅库存压力较大，办

办公楼的去化周期为 8.2 个月，商业用房的去化周期为 38.59 个月。

预计郑州市住宅房地产市场成交量和价格方面受政策等因素影响，成交量短期内不会有较大变动，但价格仍旧会呈现上涨趋势。

### （三）区域概况

郑州是河南省省会，是全省的政治、经济、文化、金融、科教中心，东经 112° 42' —114° 14' 、北纬 34° 16' —34° 58' 。郑州地处中华腹地，史谓“天地之中”，古称商都，今为绿城。1928 年 3 月建市，现辖 6 区 5 市 1 县(其中，巩义为河南省直管县行政体制改革试点市)及郑州航空港实验区（郑州新郑综合保税区）、郑东新区、郑州经开区、郑州高新区。全市总面积 7446 平方公里，人口 972.4 万人，市区面积 1010 平方公里，建成区面积 456.6 平方公里，城镇化率 71%。郑州是中国历史文化名城、中国优秀旅游城市、国家卫生城市、国家园林城市、国家森林城市、全国绿化模范城市、全国科技进步先进市、全国双拥模范城市、全国文明城市。郑州历史上曾五次为都、八代为州，是中国八大古都之一、世界历史都市联盟成员城市。5000 年前，人文始祖轩辕黄帝在此出生、创业和建都。3600 年前，成为我国商代早期和中期都城，是商文明的发源地。全市各类文物古迹达 10000 余处，其中国家级重点文物保护单位 38 处 43 项。登封“天地之中”历史建筑群、黄帝故里、商城遗址等历史名胜古迹闻名海内外。

郑州地处中国地理中心，是全国重要的铁路、航空、高速公路、电力、邮政电信主枢纽城市。航空港实验区上升为国家战略，实验区建设取得重大阶段性成果，“三年打基础”目标基本实现。机场二期建成投用，货邮吞吐量增速连续 4 年居全国大型机场前列。综保区等海关特殊监管区功能不断拓展，汽车、肉类等进口口岸投用，我市成为内陆功能性口岸最多的城市。郑欧班列境内外集疏分拨范围、货运总量和满载率均居中欧班列前列。跨境贸易电子商务走货量居全国试点城市前列。富士康、国家专利审协河南中心等一大批国内外知名企业和国家级功能平台落户郑州。郑州成为国家级互联网骨干直联点，跻身全国十大通信网络交换枢纽。全市累计利用境外投资 167.3 亿美元，是“十一五”的 2.6 倍；进出

口总额由 51.6 亿美元增长到 570.3 亿美元，占全省 76.7%，年均增长 61.6%，在全国 27 个省会城市中由第 17 位跃升至第 3 位。特别是圆满完成了上合组织成员国政府首脑理事会第 14 次会议服务保障任务，充分展示了我市的整体形象和实力。郑州在全国、全省发展大局中的地位、作用和影响力明显提升。强力推进大枢纽建设。郑徐高铁主体完工，郑万、郑合高铁开工建设；郑焦、郑机城际铁路通车运营。郑州机场已开通客货航线 186 条，客运量 2000 万人次，货运吞吐量 45.7 万吨。多式联运海关监管中心一期建成运营，“四港一体”合作发展机制初步确立。大力推进航空大都市建设。空港、古城、双鹤湖、会展物流“四大片区”联动发展。成功举办 2015 郑州航展，通用航空在国内外的影响力不断提升。

郑州历史上就是著名商埠，1997 年被批准为国家商贸改革试点城市，2010 年被确定为国家服务业综合改革试点城市。现代物流、会展、文化旅游、服务外包等现代服务业发展迅速，是中部地区最大的物资集散地，每年举办全国性、区域性大型商贸活动上百次，是“中国最佳会展城市”、“中国最具潜力的会展新锐城市”。其中郑州商品交易所是三大全国性商品交易所之一。郑州商品交易所是我国第一家期货市场，“郑州价格”一直是世界粮食生产和流通的指导价格。郑州新郑综合保税区是中部地区第一个综合保税区，综合保税区、保税物流中心、出口加工区成为我市对外开放的三大平台。

郑州是我国中部地区重要的工业城市。2014 年,郑州都市区建设三年行动计划圆满收官，“三大主体”工作成效显著，郑州的经济社会发生了翻天覆地的变化。郑州确立了电子信息、汽车及装备制造两大战略支撑产业和新材料、生物及医药两大战略新兴产业，并对现代食品制造、铝及铝精深加工业、家居和品牌服装制造业三大传统优势行业进行改造提升。

## 四、估值程序

### 1、前期准备

对纳入咨询范围的房地产分布情况进行初步了解，指导企业填写房地产估值申报明细表及相关资料。根据产权持有单位提供的估值明细表及相关现场勘查资料，审核索取资料是否真实、完整、有效。审验账面价值构成，有无进行过会计处理；索取土地使用权购置合同及其权属证，结合查验原始凭证，验证资产权属是否清晰，房屋所占用土地的情况及权属状况，有无抵押、质押、担保、诉讼事项。

## 2、现场勘查

估值人员对委估房地产进行了现场勘查、核实，重点关注产权、他项权利、现状等状况，填写现场估值勘查表。

## 3、市场调查

调查、收集委估资产所在地与委估资产相类似的可比参照物资料，分析委估资产与参照物之间的共性与差异，了解房屋现行交易市场销售价格，考察周边房屋市场状况，分析、判断未来经营期限等各项参数资料。

## 4、评定估算

按照各费用构成和总售价，测算咨询对象价值。

## 5、估值结果汇总

在上述工作基础上，汇总确定估值结果；整理归档估值底稿；撰写房地产估值技术说明。

# 五、估值方法

## （一）估值方法的选择

根据本次估值目的、委托方提供的相关资料，周边房地产项目调研结果，遵照国家有关法律法规、估价技术标准等，选用假设开发法，理由如下：

1、由于估价对象是城镇住宅用地，其建成后的售价可从周边市场参考取得，项目开发完成后价值及后续工程支出可以进行测算，所以可以采用假设开发法进

行估值；

2、委托方拟并购该房地产项目，估值目的是为委托方了解项目并购实现后由委托方利用其技术优势、品牌优势等资源对房地产项目进行开发的投资价值，因此，本次估值适用假设开发法。

## （二）估值方法介绍

假设开发法，是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。

估值价值=开发后房地产价值-取得税费-后续开发成本-销售费用-管理费用-销售税金及附加-投资利息-投资利润

### 1、开发后房地产价值

开发后房地产价值等于项目开发后可售房屋预计销售金额。

### 2、后续开发成本

后续开发成本=至竣工尚需发生的工程费用+已完工尚未支付的工程费用+不可预见费用

### 3、税金及附加

税金及附加=开发后房地产价值×税金及附加率

### 4、销售费用

销售费用=预计销售金额×销售费用率+已销售尚未支付的销售佣金

### 5、管理费用

管理费用=后续开发成本×管理费用率

### 6、投资利息

投资利息=房地产估值价值×[(1+利率)<sup>续建开发周期</sup>-1]+(续建开发成本+管理费用)×[(1+利率)<sup>续建开发周期/2</sup>-1]

### 7、投资利润

投资利润=(房地产评估价值+续建开发成本+管理费用+销售费用)×投资利

润率×续建开发周期

#### 8、取得税费

按照国家税法规定，按照相应税率计算契税和印花税。

### 六、估值过程

#### （一）项目基本概况

委估金岱李项目位于郑州市区东南部，紧邻南三环紧邻中心城区，隶属管城区。

宗地分为南北两大片区。北侧片区地块北至尚庄路，南至长江东路，东至七里河路，西至新飞路；南侧片区地块北至正祥路，南至金岱路，东至七里河路、西至腾飞路。地块周边道路多为规划中路。从委估宗地出发分别沿中州大道、航海东路（南二环）20分钟内可达郑东CBD、二七区万达广场。

宗地东侧紧邻机场高速，南侧紧邻南三环。周边地铁4号线（预计2020年10月竣工）、5号线（预计2019年通车）在建。项目区位优势显著。

委估资产周边配套设施：委估资产周边医疗、教育、商业、公园、交通配套很完善，中州大道、航海路、机场高速等多条城市主干道环绕，地铁4、5号线（在建）交汇；项目紧邻十七里河滨河水景，七里河坡地公园、滨河公园和尚岗杨遗址公园三公园环伺。富田东方广场、一站广场购物中心、万科美景龙堂商业广场（在建）、千盛生活广场等集购物、餐饮、休闲、娱乐于一体的多形态商业。

项目定位：郑州南部高端改善类精品标杆社区，其中洋房主要聚焦于中高端改善及阶段性终极置业的客群，高层聚焦品质刚需和有改善类需求的客群。

项目核心价值点如下：

【自然资源】七里河景观长廊，航海路滨河公园，160亩航海路体育场，660亩世纪欢乐园，中原福塔

【教育配套】自配套小学，周边有美景鸿程实验幼儿园，七里河小学，管城

区阳光实验小学，管城区第二实验小学，嵩阳高中，管城二中，经开区外国语小学，郑州市十一中，经开区第一中学，郑州市财税金融职业学院。

【交通配套】紧邻南三环、机场高速、地铁环线5号线

【区域价值】自贸区、保税区，新老城区的驳接区域

【生活配套】丹尼斯，福塔免税店，中大门保税中心，未来有阳光城商业，康桥五星酒店

【规划价值】千人社区，低密洋房

【产品创新】低密社区，奢宽舒居，品质精装成品交付

【园区景观】高品质社区景观

## （二）项目规划

根据郑州市城乡规划局出具的《建设用地项目规划设计条件》（郑规件字第410100201600092号）和《建设用地项目规划设计条件》（郑规件字第410100201600065号），项目合计总占地约60,937.33平方米，规划总建筑面积约：建筑控制规模≤213,280.67平方米；目前项目为待开发宗地，土地现状为空地，尚未开发建设。具体规划为：

规划技术经济指标表 1-1

项目名称（单位）	数量	项目名称（单位）	数量	项目名称（单位）	数量
总占地面积（m <sup>2</sup> ）	60,937.33	建筑用地面积（m <sup>2</sup> ）	60,937.33	总建筑面积（m <sup>2</sup> ）	284,502.17
建筑物占地面积（m <sup>2</sup> ）	15,234.33	控规建筑密度	25%	规划建筑密度	30%
计容积率面积（m <sup>2</sup> ）	213,280.67	平均容积率	3.5	围墙周长（m）	987
控规绿地率	30%	规划绿地率	30%	建筑限高（m）	100

注：依据郑州市城乡规划局出具的《建设用地项目规划设计条件》（郑规件字第410100201600092号）和《建设用地项目规划设计条件》（郑规件字第410100201600065号）

规划技术经济指标表 1-2

产品构成		层数	建筑面积	可售面积	产品比例	平均每户面积	户数
住宅等销售类	叠拼	6	39,100.00	39,100.00	18%	130.33	300.00
	高层	30	174,180.67	174,180.67	82%	117.69	1,480.00
	小计		213,280.67	213,280.67	100%		1,780.00
<b>地下建筑面积</b>		<b>车位数</b>	<b>建筑面积</b>	<b>可售</b>	成本核算说明		
其中	住宅车库	965.00	34,727.30	965.00		成本全部摊入可售部分	
	地下赠送面积	-	13,033.33	-		成本全部摊入可售部分	
	其它(人防及自行车库等)	521.35	23,460.87			成本全部摊入可售部分	
	小计	1,486.00	71,221.51			成本全部摊入可售部分	
地面露天车位		100.00				不单独留成本	
车位合计		1,586.00					
合计			284,502.17	213,280.67			

注：委托方提供了估值项目的初步规划，但尚未报批；

### (三) 目前进度介绍

该项目目前已取得土地使用权证和建设用地规划许可证。

### (四) 估值过程

#### 1、预期未来销售额

##### (1) 可售面积及数量

根据郑州市城乡规划局出具的《建设用地项目规划设计条件》（郑规件字第410100201600092号）和《建设用地项目规划设计条件》（郑规件字第410100201600065号）及委托方提供的《可行性研究报告》，金岱李项目总建筑面积284,502.17平方米，其中可售面积（计容面积）213,280.67平方米（高层可售面积174,180.67平方米，叠拼可售面积39,100.00平方米），车位965个。

##### (2) 确定销售单价

根据委托方提供的可行性研究报告对该房地产项目的定位、小区规划、交房条件并结合该项目所处的地理位置、交通条件、市政规划、投资商实力等，选择周边房地产市场与委估房地产项目类似案例确定房屋未来销售价格。

#### ① 高层销售价格确定

##### 案例一：碧桂园天玺楼盘

碧桂园天玺位于郑州市经开第一大街与经北二路交汇处。碧桂园天玺周边陇海快速路、航海东路、中州大道、黄河南路等市级主干道环绕。

楼盘概况：占地面积：19426 平方米；建筑面积：77000 平方米；容积率：3.9；绿化率：35%；停车位：共 647 个停车位，其中地上 42 个，地下 605 个；楼栋总数：4；总户数：570；物业公司：广东碧桂园物业服务股份有限公司郑州分公司；物业费：2.8 元/平方米.月。

项目配套：双语幼儿园、朝凤路小学和郑州市 11 中，丹尼斯郑州配送中心。

公共配套：公交：乘坐公交 191 路、727 路至经开第一大街经北二路站下车，项目配套：学校：朝凤路小学、经济技术开发区外国语小学、郑州市第十一中学、郑州市六十三中；医院：友谊医院、中医骨伤病医院、第七人民医院、郑州市第一人民医院；银行：招商银行、中信银行、建设银行；超市：丹尼斯、一站式购物广场、大商、福都商场、世纪华联；休闲：中原福塔、滨河公园、世纪欢乐园、航海路体育场、七里河等。

碧桂园天玺销售住宅主要为高层精装住宅，精装修带车位，户型建筑面积为 80-140 平米左右，目前楼盘均价为 22000 元/平方米。

## 案例二：富田九鼎世家

富田九鼎世家项目位于郑州主城区、郑东新区、航空港区三区之间，位居滨河国际新城核心之畔，左拥城心繁华，右临高铁便捷，邻中州大道、航海东路城市主动脉，傍地铁环线。户型涵盖约 90 m<sup>2</sup>两房、三房精致户型，又有市场主流的约 120-130 m<sup>2</sup>舒适三房，更有约 200 m<sup>2</sup>大宅。

小区规划：占地面积：90000 平方米，建筑面积：89000 平方米，容积率：2.99 绿化率：45%停车位：车位数 1800，车位比约 1:1，楼栋总数：14 栋，总户数：1804 户，物业公司：郑州新世纪物业服务有限公司；物业费：2.65 元/m<sup>2</sup>·月。

楼层状况：富田九鼎世家包含 14 栋南北朝向板式高层，25 层的层高。

周边配套：学校：周边有 11 中、郑州一中经开实验学校、经开实验小学、育人学校、外国语女子中学、鹤立幼儿园 医院：第七人民医院 商场：丹尼斯、

千盛百货、一站广场，可满足生活的各种需求。学校：郑州一中经开实验学校

内部配套：幼儿园，商业；

富田九鼎世家近期推出 18 号楼，精装修，楼层为 25 层，2 梯 4 户，1 个单元，户型为建面 131 平米和 111 平米的三房，户型为 198-229 平米的大平层，均价为 23000 元/平米。

### 案例三：阳光城

阳光城位于管城区中州大道航海路口南 300 米路。处于郑州市“向东向南”的主要发展方向上，项目紧邻郑东新区 CBD 中央商务区、郑汴商圈、航东商圈，南连即将快速发展的空港新城，东南为城市发展的绿色休闲区域。阳光城紧邻郑州迎宾大道——中州大道，北距航海路 300 米、西为未来路，东为腾飞路，果园路长江路从项目穿过，项目附近的机场高速、南三环等交通要道。

小区规划：占地面积：1333333 平方米；建筑面积：3000000 平方米；容积率：3.12；绿化率：30%；停车位：车位；共计 1200 个；楼栋总数：61 栋，总户数：6352 户；物业公司：河南文博物业管理有限公司；物业费：2.30 元/m<sup>2</sup>·月。

楼层状况：一期全为高层，分别为 18 层、26 层、31 层、32 层。其中 5 号楼为 31 层，6、7、8、9、10 号楼为 32 层。二期由 9 号院和 8 号院两地块组成，9 号院由高层、小高层组成，分别为 18 层、28 层、31 层、32 层；二期 8 号院由“6+1”退台洋房、小高层、高层组成。

项目配套：教育：贝斯特外语学校（小学、幼儿园）、腾飞路小学、管城区第二实验小学、港湾路小学、福斯特幼儿园、启元小学，新 11 中、郑州 63 中、39 中、中原理工学院、黄河科技学院南校区、郑州旅游职业学院等；医院：社区内规划有医疗卫生站，项目周边有郑州市一院、郑州市一院社区服务中心（航海路中州大道）、郑州市三院等；休闲：世纪欢乐园、中原福塔、航海体育场、航海广场、七里河滨河公园等；商业：大商新玛特、丹尼斯、嘉茂购物中心等。

目前在售楼盘为普通高层住宅和多层住宅，毛坯房，户型涵盖户型面积 85 m<sup>2</sup>两房，89 m<sup>2</sup>三房，115-128 m<sup>2</sup>舒适三房，144 m<sup>2</sup>的奢华四房以及 6+1 洋房产品，

阳光城在售均价 19000 元/平方米。

参考上述周边在售楼盘销售价格，根据咨询对象未来开发产品定位和档次，为精装修房，定位较为高端，考虑委托方对未来销售价格的预期后，本次估值对高层住宅预期售价为 23000 元/平方米。

## ② 叠拼销售价格确定

根据委托方的可行性研究报告，叠拼是指低密度的花园洋房，主要聚焦于中高端改善及阶段性终极置业的客群，高层聚焦品质刚需和有改善类需求的客群。本次估值考虑委托方的项目定位，参考高层定价，并尽可能选择类似的房地产项目进行比较，本次估值选取与委估地产类似的恒大悦龙台项目、茉莉公馆、正商善水上境项目作为参考对象。

### 案例一：恒大悦龙台项目

恒大悦龙台项目位于郑东新区龙湖外环路与龙翔八街交会处，恒大悦龙台项目总占地约 110 亩，36%的绿化率，产品涵盖洋房、高层。恒大悦龙台均价 32000 元/m<sup>2</sup>，目前在售建户型面积约 140、160、180、200 平米房源，价格在 31000-33000 元/平米均价为不等，均价为 32000 元/平米。

### 案例二：茉莉公馆

茉莉公馆位于郑东龙湖 CBD 区域——龙湖外环路与龙翔六街交汇处，此区域是兼具城市属性和生态属性的复合型高端宜居地，区位、地段圈定中原高端阶层。项目占地 51880.31 m<sup>2</sup>，容积率小于 2.0，建筑密度小于 28%，小高层主力户型为 132 平-180 平、墅院洋房户型面积为 180 平-220 平；高层均价约 35000-36000 元/平，带装修，洋房均价约 36000-37000 元/平，毛坯；

### 案例三：正商善水上境项目

正商善水上境项目毗邻郑东新区 CBD 中心及龙湖副中心，南望郑州东站（也是亚洲规模最大的高铁站，直线距离 3.5KM），东临近龙子湖高校园区，是龙湖国际金融区、龙子湖高校园区、郑东高铁商务区、郑东 CBD 城市中心四区中央地带。正商善水上境项目占地 102.5 亩，总建筑面积 305154 平方米，包含有 13 栋

洋房，6栋高层。项目层高3.1米，开间7.5米，设有地面循环新风系统，每户铺设地暖以及分户净水系统。高层均价30000元/平；洋房平层均价34000元/平。

通过房屋类似楼盘对比，咨询对象叠拼住宅与上述案例洋房较为相似，参考其洋房销售价格，考虑委托方对未来销售价格的预期后，预估其售价为32000元/平方米。

### (3) 车位销售价格的确

通过调查周边楼盘，车位销售的价格基本售价在150000-200000元/个，考虑委托方对未来销售价格的预期后，本次估值预估其售价为180000元/个。

### (4) 总销售额

单位：万元

项目	可销售总面积(m <sup>2</sup> )	预计均价(元/m <sup>2</sup> )	预计总价(元)
叠拼	39,100.00	32,000.00	125,120.00
高层	174,180.67	23,000.00	400,600.00
小计	162,590.00		525,720.00
车位(个)	965.00	180,000.00	17,370.00
含税销售额总计			543,090.00
其中：销项税额			32,771.08
销售收入			510,318.92

## 2、后续开发经营期的确定

后续开发经营期，后续开发经营期分为建设期和销售期，根据企业提供的可行性研究报告，整个项目预计建设期和销售期为3年，因此后续开发经营期的确定为3年。

## 3、取得税费的测算

取得房地产项目资产应当支付的契税和印花税等相关税费，计算基数参考委估对象的评估值确定，契税按照当地规定的4%税率确定，印花税按照万分之五

确定。

#### 4、续建成本

目前工程正在打桩，尚未支付任何建设成本，故续建成本为整个的工程的施工成本。根据委托方提供的工程项目造价预算并结合当地房地产定额造价确定项目的续建成本。

根据委托方提供的工程成本估算资料，项目预计含税总投资为 153,029.05 万元。

#### 工程造价预算表

单位：万元

项目名称	预估造价	备注
1、前期成本	7,058.19	报批报建规划设计
2、建安成本	126,504.62	高层精装
3、基础设施费	12,275.37	社区网管、园林、道路
4、不可预见费	7,190.87	工程、物业完善
成本合计	153,029.05	
其中：进项税额	14,865.10	
开发成本	138,163.95	

#### 5、销售税金及附加

税金及附加主要包括城建税、教育费附加及地方教育附加，城建税按应交增值税的 7% 交纳，教育费附加按应交营业税的 3% 交纳，地方教育费附加按按应交营业税的 2% 交纳，计税基数按增值税销项税额减去进项税额确定。

#### 6、管理费用

指房地产开发过程中需发生的管理费用，参考当地类似企业管理费用，按后续开发投资的 3% 计算。管理费用构成项目较为复杂，管理费用以组织房地产开发所发生的费用，很大部分为人工薪酬，该部分不可抵扣，当然一些零星办公费用在取得专票情况下是有部分可以抵扣的，但整体可抵扣项目不多，本次估值为便于计算，统一按照不考虑可抵扣项目处理。

## 7、销售费用

包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用、代理销售佣金等。通常参考房地产类似企业一般销售费用占房地产销售额比例确定，本次按照 2.5% 确定，按项目开发完成后房地产价值的 2.5% 计取。销售费用可抵扣项目内容明细构成复杂，有可抵扣项目如劳务费用、咨询顾问费、佣金、业务宣传费等，不可抵扣项目有职工薪酬、业务招待费、差旅费等，为便于计算，本次估值考虑采用代理销售方式考虑销售，则适用可抵扣增值税率为 6%，则销售费用的可抵扣增值税=含税销售费用/（1+6%）\*6%。

## 8、投资利息

应计息的项目包括：①需要求取的开发成本的价值；②续建成本和管理费。根据委估项目开发周期，续建开发周期为 3 年，设定续建成本均匀投入；开发成本的价值及买方购买开发成本应负担的税费按期初一次性投入，计息周期按 1.25 年计算；根据委托方提供利率，利率取估价期日中国人民银行公布的一年至五年贷款年利率 4.75% 进行计算。

投资利息=房地产评估价值×[(1+利率)<sup>续建开发周期</sup>-1]+(续建开发成本+管理费用)×[(1+利率)<sup>续建开发周期/2</sup>-1]

## 9、投资利润

投资利润=(房地产评估价值+续建开发成本+管理费用+销售费用)×投资利率×续建开发周期

投资利润率根据同类房地产投资利润率确定，根据调查该类房地产行业项目投资利润率通常为 20%-30%，估价对象建设期为三年，根据企业一般要求的回报率，本次估值确定年投资利润率确定为 8%。

## 10、房地产评估价值的测算

评估价值=预计销售金额-取得税费-后续开发成本-销售费用-管理费用-销售税金及附加-投资利息-投资利润

评估价值计算表

序号	项目	公式	金额
一	销售金额（含税）	一+二	543,090.00
1.1	其中：销项税额	(含税销售价-购置价款)/(1+11%)*11%	32,771.08
1.2	销售收入（不含税）	(一) - (1.1)	510,318.92
二	购买房地产项目税费	契税和印花税，契税按照当地 4%，印花 花税按照万分之五	8,602.20
三	后续开发成本（含税）	至竣工尚需发生的工程费用+不可预 见费	153,029.05
3.1	其中：进项税额	后续开发成本/(1+11%)*11%	14,865.10
3.2	开发成本	(三) - (3.1)	138,163.95
四	税金及附加	(1.1-3.1-5.1) ×12%	2,056.49
五	销售费用	(一)×2.5%	13,577.25
5.1	其中：进项税	(五) / (1+6%)*6%	768.52
5.2	销售费用	(五) - (5.1)	12,808.73
六	管理费用	(三) *3%	4,590.87
七	投资利息	V*利息率*后续开发期+(续建成本+管 理费用)*利息率*后续开发期/2	44,375.15
八	投资利润	投资利润=(续建成本+管理费用)*投资 利润率	87,301.69
九	评估价值 V	(1.2)-(二)-(3.2)-(四)-(5.2)-(六)-(七)-(八)	212,400.00

## 七、估值结果

通过实施上述估值程序和方法，委估房地产项目估值结论为：人民币212,400.00万元。

## 估值结论及分析

根据国家有关法律、法规，按照必要的估值程序，采用假设开发法，对郑州轩龙置业有限公司的房地产项目于 2017 年 7 月 10 日所表现的投资价值进行了估值，经过分析，确定最终估值结论：

委估房地产项目估值结论为：人民币 212,400.00 万元。