

天音通信控股股份有限公司

为了解天音大厦可售期房在设定条件下的价值项目

价值咨询报告

深中联评咨字[2017]第 14 号

深圳中联资产评估有限公司

二〇一七年四月七日

目 录

摘 要	1
价值咨询报告.....	3
一、委托方、产权持有单位和其他价值咨询报告使用者	3
二、价值咨询目的	5
三、价值咨询对象和价值咨询范围	5
四、价值类型及其定义.....	6
五、价值咨询基准日	7
六、价值咨询依据.....	7
七、价值咨询方法及价值咨询技术说明	8
八、价值咨询程序实施过程和情况	12
九、价值咨询假设.....	13
十、价值咨询结论.....	15
十一、特别事项说明.....	15
十二、价值咨询报告使用限制说明	17
十三、价值咨询报告日	18
备查文件目录	20

天音通信控股股份有限公司

为了解天音大厦可售期房在设定条件下的价值项目

价值咨询报告

深中联评咨字[2017]第 14 号

摘要

深圳中联资产评估有限公司接受天音通信控股股份有限公司的委托，就天音通信控股股份有限公司为了解天音大厦可售期房在设定条件下的市场价值事宜，对所涉及的可售期房在设定条件下于基准日的市场价值进行了咨询测算。

价值咨询对象天音大厦在设定条件下的可售期房资产。

主要设定条件：

可售期房建筑面积设定如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积
1	天音大厦写字楼	框剪	2019/12	m ²	7,690.00
2	天音大厦地上商业	框剪	2019/12	m ²	5,200.00
3	天音大厦文化设施	框剪	2019/12	m ²	4,800.00
4	天音大厦地下商业	框剪	2019/12	m ²	2,000.00
5	天音大厦地下办公配套设施	框剪	2019/12	m ²	5,000.00
合计					24,690.00

项目可按初步开发方案建设，设定 2019 年 12 月 31 日以 5A 甲级写字楼一般标准建设交付。

本次价值咨询基准日为 2017 年 1 月 31 日。

本次价值咨询的类型为期房的市场价值。

本次价值咨询按替代性原则、公开市场原则等有关经济原则，依据

被咨询对象的设定条件下的状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，对天音通信控股股份有限公司为了解天音大厦可售期房在设定条件下的市场价值，采用市场比较法进行咨询测算。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和评定估算等价值咨询程序，得出天音大厦可售期房在设定条件下在评估基准日 2017 年 1 月 31 日的市场价值结论如下：

咨询结果汇总表

金额单位：万元

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	评估值	评估单价
1	天音大厦写字楼	框剪	2019/12	m ²	7,690.00	66,134.00	8.60
2	天音大厦地上商业	框剪	2019/12	m ²	5,200.00	53,560.00	10.30
3	天音大厦文化设施	框剪	2019/12	m ²	4,800.00	29,760.00	6.20
4	天音大厦地下商业	框剪	2019/12	m ²	2,000.00	14,400.00	7.20
5	天音大厦地下办公配套设施	框剪	2019/12	m ²	5,000.00	26,000.00	5.20
合计					24,690.00	189,854.00	

上述价格包含增值税。

本报告价值咨询结论在本报告设定的条件下成立，仅供委托方为了解天音大厦可售物业在设定条件下的期房资产价值使用，不作本报告载明目的以外其他任何用途。

以上内容摘自价值咨询报告书，欲了解本价值咨询项目的全面情况，应认真阅读价值咨询报告书全文。

天音通信控股股份有限公司

为了解天音大厦可售期房在设定条件下的价值项目

价值咨询报告

深中联评咨字[2017]第 14 号

天音通信控股股份有限公司：

深圳中联资产评估有限公司接受贵公司的委托，参照有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场比较法，按照必要的程序，对天音通信控股股份有限公司为了解可售期房的市场价值事宜所涉及的天音大厦在设定条件下的期房资产在 2017 年 1 月 31 日的市场价值进行了价值咨询估算。现将价值咨询情况报告如下：

一、委托方概况

本次资产价值咨询的委托方为天音通信控股股份有限公司。

公司名称：天音通信控股股份有限公司

办公地址：北京市西城区德外大街 117 号德胜尚城 D 座

成立日期：1997 年 11 月 7 日

股票简称：天音控股

股票代码：000829

上市地：深圳证券交易所

注册资本：958,818,992 元

法定代表人：黄绍文

统一社会信用代码：91360700158312266X

公司简介：天音通信控股股份有限公司（以下简称公司）原名为江西赣南果业股份有限公司，系经江西省人民政府以赣股(1997)08号《股份有限公司批准证书》批准，由江西赣南果业开发公司、江西信丰县脐橙场、江西寻乌县园艺场、江西安远县国营孔田采育林场、赣南农药厂及赣州酒厂共同作为发起人，出资成立的股份有限公司，总部位于江西省赣州市。经中国证券监督管理委员会证监发字[1997]460号文和证监发字[1997]461号文批准，公司向社会公众公开发行人民币普通股2,500万股；1997年12月2日，公司股票在深圳证券交易所挂牌交易。2003年，经中国证券监督管理委员会重大重组审核工作委员会以证监公司字[2003]20号文审核通过，公司收购了天音通信有限公司（原名深圳市天音通信发展有限公司）70%的权益性资本，并于2007年3月21日更名为天音通信控股股份有限公司。2016年12月，公司原第一大股东通过协议转让的方式将其所持有的全部股份转让给深圳市投资控股有限公司，公司第一大股东（非控股股东）变更为深圳市投资控股有限公司。公司所属行业为通讯电子产品销售行业。经营范围：各类信息咨询服务（金融、证券、期货等国家有关规定的除外）、技术服务、技术咨询，摄影，翻译，展销通信设备和照相器材；经营文化办公机械、印刷设备、通信设备；水果种植，果业综合开发、果树良种繁育及技术服务，农副土特产品、化工产品(除危险化学品)、机械电子设备、照相器材的批发、零售，进口本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表及零配件（国家限止和禁止的技术和商品除外），畜牧、种植业、蔬菜瓜果培育；建筑施工；房地产开发经营；物业管理；房屋租赁；房屋装修；建筑材料、装饰材料、五金交电化工、金属材料的生产、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、价值咨询目的

价值咨询目的是天音通信控股股份有限公司为了解天音大厦可售期房在设定条件下的价值，为完善相关程序披露提供价值咨询意见。

本报告载明目的以外的其他任何用途，即本报告结论不作该咨询目的以外的其他任何用途。

三、价值咨询对象和价值咨询范围

1、估价对象概况

本项目是天音通信控股股份有限公司控股子公司天音通信有限公司拟开发的天音大厦项目。项目用地位于深圳市南山深圳湾总部基地，临白石路；项目用地面积 15,539.46 m²，使用权年限 30 年，从 2016 年 12 月 26 日至 2046 年 12 月 25 日止，土地用途为商业服务业用地。依据土地使用权人提供的《国有土地使用权出让合同》，评估对象建筑规划容积率为 ≤6.18；建筑高度：南塔楼 ≤150 米，北塔楼 ≤100 米，裙房 30 米；总规划计容建筑面积 103000 平方米，包括：地上计容积率建筑面积 96000 平方米，其中办公 80000 平方米（含物业管理用房 210 平方米），商业 5200 平方米，文化设施 4800 平方米，通信机楼 6000 平方米，地下规定建筑面积 7000 平方米，其中地下商业 2000 平方米，办公配套设施 5000 平方米，地下车库、设备用房及公众道路等不计容积率。

根据《深圳市土地使用权出让合同书》的约定，项目建成后，72100 平方米办公建筑面积自竣工验收之日起 10 年内不得转让；其余办公、全部商业可按规定销售；文化设施限整体转让；物业管理用房归全体业主所有；通信机楼产权归政府。根据上述的规定及企业的开发计划各类物业可租售情况如下：

1、可售物业	
其中：写字楼	7,690.00

商业	5,200.00
文化设施	4,800.00
地下商业	2,000.00
地下办公配套设施	5,000.00
可售面积小计 (m²)	24,690.00
2、可租物业	
其中：办公	72,100.00
不计容地下停车位 (m ²)	24,864.00
可租面积小计 (m²)	96,964.00
3、不可租售物业	
其中：物业管理用房	210.00
通信机楼	6,000.00
不可租售面积小计 (m²)	6,210.00
建筑面积合计 (m²)	127,864.00

现状：天音大厦项目目前正在进行开发前准备工作。

2、价值咨询对象和价值咨询范围

价值咨询对象和价值咨询范围是天音通信控股股份有限公司为了解天音大厦可售期房资产。

委估期房建筑面积设定条件如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积
1	天音大厦写字楼	框剪	2019/12	m ²	7,690.00
2	天音大厦地上商业	框剪	2019/12	m ²	5,200.00
3	天音大厦文化设施	框剪	2019/12	m ²	4,800.00
4	天音大厦地下商业	框剪	2019/12	m ²	2,000.00
5	天音大厦地下办公配套设施	框剪	2019/12	m ²	5,000.00
合计					24,690.00

本次价值咨询对象在基准日现状是尚未开工建设，设定交付时间为2019年12月31日；

本次价值咨询对象设定为 5A 甲级写字楼一般交付标准建设和评估。

四、价值类型及其定义

依据本次价值咨询目的，确定本次价值咨询的价值类型为设定条件下的市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，价值咨询对象在价值咨询基准日进行正常公平交易的价值估计数额。本报告未考虑交易过程中的税费。

五、价值咨询基准日

本项目资产价值咨询的基准日是 2017 年 1 月 31 日。

此基准日是委托方在综合考虑工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、估价依据

（一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年修订）。

（二）评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》（财企（2004）20 号）；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企（2004）20 号）；
- 3、《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协〔2012〕248 号）；
- 4、《资产评估准则—业务约定书》（中评协〔2011〕230 号）
- 5、《资产评估准则—评估报告》（中评协〔2007〕189 号）；
- 6、《资产评估准则—评估程序》（中评协〔2007〕189 号）；
- 7、《资产评估准则—工作底稿》（中评协〔2007〕189 号）；

- 8、《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 10、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
- 11、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

（三）资产权属依据

- 1、《土地使用权出让合同书》。
- 2、其他。

（四）取价标准依据

- 1、《建设用地规划许可证》；
- 2、国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据；
- 3、评估人员市场询价；
- 4、评估人员在实勘中了解的情况和获得的数据；
- 5、其他与估算有关的资料。

（三）其它参考资料

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；
- 2、其他参考资料。

七、价值咨询方法

1、项目概况：

天音大厦项目由南塔楼、北塔楼、裙房以及地下车位组成。总建筑面积 127,864.00 平方米，计容建筑面积 103,000.00 平方米，计划于 2019 年 12 月 31 日竣工，交付标准是 5A 甲级写字楼。

2、价值咨询方法

本价值咨询项目主要采用市场比较进行价值咨询。

市场比较法是将待估房屋建筑物与在较近时期内发生的同类房地

产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素（房地产的外部条件）及个别因素（房地产自身条件）加以比较对照，以同类房地产的价格为基础，做必要的修正，得出待估房地产最可能实现的合理价格。

运用市场比较法按下列基本步骤进行：

- A、搜集交易实例的有关资料；
- B、选取有效的可比市场交易实例；
- C、建立价格可比基础；
- D、进行交易情况修正；
- E、进行交易日期修正；
- F、进行区域因素修正；
- G、进行个别因素修正；
- H、求得比准价格，确定被评估建筑物的评估值。

3、案例

案例：天音大厦可售写字楼物业（房屋建筑物评估明细表序号 1）

1、价值咨询对象概况

（1）基本情况

天音大厦项目由南塔楼、北塔楼、裙房以及地下车位组成。总建筑面积 127,864.00 平方米，计容建筑面积 103,000.00 平方米，计划于 2019 年 12 月 31 日竣工，交付标准是 5A 甲级写字楼。天音大厦可售的办公物业为 7,690.00 m²。

2、价值咨询过程

（1）确定可比交易实例

评估人员到深圳市南山区有关房地产租售机构调查咨询，经比较选择建筑规模、结构、用途、地理位置相近的四个比较实例。

实例 A：深圳湾一号办公物业，与待估房地产结构形式相同，建筑规模和区域位置相近。

实例B: 卓越前海一号办公物业, 与待估房地产结构形式相同, 建筑规模和区域位置相近。

实例C: 前海香江金融中心办公物业, 与待估房地产结构形式相同, 建筑规模和区域位置相近。

实例D: 万科臻湾汇办公物业, 与待估房地产结构形式相同, 建筑规模和区域位置相近。

四个可比实例与委估房地产物业状况汇总列表如下:

比较因素条件说明表

可比实例情况表						
因素		待估房地产	案例 1	案例 2	案例 3	案例 4
名称		天音大厦	深圳湾一号	卓越前海一号	前海香江金融中心	万科臻湾汇
出售价格 (m ² /元)			95000	90000	95000	108000
位置		深圳湾超级总部基地	东滨路与科苑大道交汇处西北侧	区前海服务港周边	区前海服务港周边	深圳市南山区深湾一路与白石四道交汇处东北侧
房地产用途		办公	办公	办公	办公	办公
区域因素	办公氛围、集聚度	周边主要为待开发空地, 办公氛围尚未形成	周边有数个甲级写字楼, 位于深圳南山区后海金融总部基地, 享海景、办公氛围好	周边有 1 个甲级写字楼, 位于深圳南山区后海金融总部基地, 办公氛围较好	周边有 1 个甲级写字楼, 位于深圳南山区后海金融总部基地, 办公氛围较好	周边有 1 个甲级写字楼, 位于深圳南山区后海金融总部基地, 办公氛围较好
	距离地铁站距离	距地铁站 500 米, 红树湾站	2 号线登良站, 距后海站 600 米内	1 号线鲤鱼门站, 距后海站 100 米内	周边暂无地铁站	距离红树湾地铁站 150 米
		公交站	周边有 2 公交站	周边有深圳湾口岸站、后海新村站、南门一坊站	周边有 1 个公交站	周边有 4 个公交站
	生活服务设施	物业所在位置商业较发达, 配套较齐全, 办公楼、百货、商铺、银行、剧院、酒店等。生活服务设施较齐全。	物业所在位置商业发达, 配套齐全, 办公楼、百货、商铺、银行、剧院、酒店等。生活服务设施齐全。	物业所在位置商业般, 配套需进一步完善, 办公楼、百货、商铺、银行、剧院、酒店等较少; 生活服务设施待完善。	物业所在位置商业一般, 配套需进一步完善, 办公楼、百货、商铺、银行、剧院、酒店等较少; 生活服务设施待完善。	物业所在位置商业较发达, 配套较齐全, 办公楼、百货、商铺、银行、剧院、酒店等。生活服务设施较齐全。
	环境质量	周边规划较好, 无污染, 空气质量较好	周边规划较好, 无污染, 空气质量较好	周边规划较好, 无污染, 空气质量较好	周边规划较好, 无污染, 空气质量较好	周边规划较好, 无污染, 空气质量较好
个别因素	物业管理		甲级写字楼物业管理	甲级写字楼物业管理	甲级写字楼物业管理	甲级写字楼物业管理
	宗地条件	临街状况	白石路旁	科苑大道与东滨路交汇处	梦海大道	月亮湾大道与前湾一路交汇处

	道路类型、级别	白石路双向 6 车道	科苑大道双向 6 车道	梦海大道双向 6 车道	临海大道双向 6 车道	双向 6 车道
房屋状况	建筑结构	框架	框架	框架	框架	框架
	楼层	约 38 层	32 层	35 层	65 层	21 层
	所在楼层	中区	中区	低区	中区	中区
	土地使用年限	30 年	35.5 年	36 年	37 年	37 年
	建筑物使用状况	新	新	新	新	新

(2) 因素比较

根据比较因素条件确定比较因素条件指数，以待估房地产条件为 100，将可比实例条件与之比较，根据上表所述情况，指数增加或减少。详见比较因素条件表。

比较因素条件指数表

因素		待估房地产	案例 1	案例 2	案例 3	案例 4	
名称		天音大厦	深圳湾一号	卓越前海一号	前海香江金融中心	万科臻湾汇	
出租价格			95000	90000	95000	108000	
位置		100	98	103	103	100	
房地产用途		100	100	100	100	100	
区域因素	办公氛围、集聚度	100	103	100	100	100	
	距离地铁站距离	100	98	102	90	102	
		公交站	100	102	98	102	100
	生活服务设施	100	102	95	95	100	
	环境质量	100	100	100	100	100	
个别因素	物业管理	100	100	100	100	100	
	宗地条件	临街状况	100	103	100	103	100
		道路类型、级别	100	100	100	102	100
	房屋状况	建筑结构	100	100	100	100	100
		楼层	100	100	100	100	100
		所在楼层	100	100	95	100	100
		土地使用年限	100	112	113	115	115
建筑物使用状况	100	100	100	100	100		

(3) 根据比较因素指数计算比较因素修整系数

比较系数=待估房地产条件指数÷可比实例条件指数

比较因素修整系数表

因素	案例 1	案例 2	案例 3	案例 4
名称	深圳湾一号	卓越前海一号	前海香江金融中心	万科臻湾汇
出租价格	95000	90000	95000	108000

位置		1.02	0.97	0.97	1.00	
房地产用途		1.00	1.00	1.00	1.00	
区域因素	办公氛围、集聚度	0.97	1.00	1.00	1.00	
	距离地铁站距离	1.02	0.98	1.11	0.98	
		距离公交站距离	0.98	1.02	0.98	1.00
	生活服务设施	0.98	1.05	1.05	1.00	
环境质量		1.00	1.00	1.00	1.00	
个别因素	物业管理	1.00	1.00	1.00	1.00	
	宗地条件	临街状况	0.97	1.00	0.97	1.00
		道路类型、级别	1.00	1.00	0.98	1.00
	房屋状况	建筑结构	1.00	1.00	1.00	1.00
		楼层	1.00	1.00	1.00	1.00
		所在楼层	1.00	1.05	1.00	1.00
		土地使用年限	0.89	0.89	0.87	0.87
建筑物使用状况	1.00	1.00	1.00	1.00		
评估价格(元/平方米)		79,489.47	85,626.68	87,046.39	92,080.80	
比准价格(元/平方米)		86,000.00				

(4) 确定比准价格

比准价格的确定： $=(\text{案例A比准价}+\text{案例B比准价}+\text{案例C比准价}+\text{案例D比准价})/4=86,000.00\text{元}/\text{m}^2$ （取整）。

估值结果如下：

$$\begin{aligned} \text{天音大厦可售写字楼物业期房资产价值} &= 86,000.00 \times 7,690.00 \\ &= 661,340,000.00 \text{元} \end{aligned}$$

八、价值咨询程序实施过程和情况

整个价值咨询工作分四个阶段进行：

(一) 价值咨询准备阶段

1、2017年3月29日，委托方召集本项目协调会，就本次价值咨询的目的、价值咨询基准日、价值咨询范围等问题协商一致，并制订出本次价值咨询工作计划。

2、配合企业进行资产核实、填报资产评估申报明细表等工作。2017年3月底，价值咨询项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资

料。

（二）现场价值咨询阶段

项目组现场价值咨询阶段的时间为2017年3月30日-31日。主要工作如下：

- 1、听取委托方及产权持有单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的资产状态等情况。
- 2、对企业提供的资料进行审核、鉴别。
- 3、查阅收集委估资产的产权证明文件。
- 4、根据委估资产的实际状况和特点，确定资产的具体价值咨询方法。
- 5、对通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。
- 6、对企业提供的权属资料进行查验。
- 7、对价值咨询范围内的资产，在核实的基础上做出初步测算。

（三）价值咨询汇总阶段

2017年4月1日至4月3日对资产价值咨询测算审核的初步结果进行分析汇总，对价值咨询结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草价值咨询报告，与委托方就价值咨询结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部价值咨询报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式价值咨询报告。

本阶段的工作时间为2017年4月4日至4月7日。

九、价值咨询假设

本次价值咨询中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1、本次价值咨询对象假设能如期交付，按设定5A甲级写字楼一般标准建设。

2、本次价值咨询对象以评估基准日的假设条件为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

3、本次评估假设委托方提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

4、假设委托方委估项目已获得合法权益及相关文件。根据委托方提供的初步开发方案，采用市场比较法，以相关地区可作比较的案例实据及当地市场信息作参考进行估值。假设价值咨询对象能按委托方提供的初步开发方案、建设标准开发完成。另外，假设开发设计方案已获得

当地有关政府部门批准。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、价值咨询结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和评定估算等价值咨询程序，得出天音大厦可售期房在设定条件下于基准日2017年1月31日的价值咨询结论见下表：

咨询结果汇总表

金额单位：万元

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	评估值	评估单价
1	天音大厦写字楼	框剪	2019/12	m ²	7,690.00	66,134.00	86,000.00
2	天音大厦地上商业	框剪	2019/12	m ²	5,200.00	53,560.00	103,000.00
3	天音大厦文化设施	框剪	2019/12	m ²	4,800.00	29,760.00	62,000.00
4	天音大厦地下商业	框剪	2019/12	m ²	2,000.00	14,400.00	72,000.00
5	天音大厦地下办公配套设施	框剪	2019/12	m ²	5,000.00	26,000.00	52,000.00
合计					24,690.00	189,854.00	

上述价格包含增值税。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

截止评估基准日2017年1月31日，项目用地尚未取得土地使用证、建筑施工许可证、商品房预售许可证。项目现状尚未进行开工建设。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）重大期后事项

本报告未发现重大期后事项。

（四）其他需要说明的事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述价值咨询目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项价值咨询目的所对应的经济行为做出任何判断。价值咨询工作在很大程度上，依赖于委托方提供的有关资料。因此，价值咨询工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件及证件，有关法律文件的真实合法为前提。

2、本次价值咨询范围采用的由委托方提供关于规划许可、土地使用年限、地块及建筑规划设计方案所载的建筑面积数据，委托方及产权持有单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

3、价值咨询报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有单位提供，委托方及产权持有单位对其真实性、合法性承担法律责任。

4、本次价值咨询对象项目目前实际现状为正在进行开发前期准备工作，本次价值咨询对象假设能如期交付，按设定5A甲级写字楼一般标准建设。

5、价值咨询报告中的价值咨询结论是反映价值咨询对象在本次价值咨询目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备，也未考虑可能存在的抵押、担保、或有负债、未决诉讼或任何其他可能存在的诉讼所可能产生的任何影响，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对价值咨询价格的影响。价值咨询结论不应当被认为是价值咨询对象可实现价格的保证。

6、本次价值咨询未对被估实物资产实际和或有负债进行确认和估算，我们提醒报告使用者对负债造成被估资产价值的影响予以关注，产权持有者对相关资产的所有负债承担相应法律责任。

在价值咨询基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时, 应根据原价值咨询方法对资产数额进行相应调整;

(2) 当资产价格标准发生变化、且对价值咨询结果产生明显影响时, 委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定价值咨询价值;

(3) 对价值咨询基准日后, 资产数量、价格标准的变化, 委托方在资产实际作价时应给予充分考虑, 进行相应调整。

十二、价值咨询报告使用限制说明

(一) 本价值咨询报告只能用于本报告载明的价值咨询目的和用途。同时, 本次价值咨询结论是反映评估对象在本次价值咨询目的下, 根据公开市场的原则确定的现行公允市价, 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜, 以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对价值咨询价格的影响, 同时, 本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及价值咨询中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时, 价值咨询结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致价值咨询结果失效的相关法律责任。

本价值咨询报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定, 并得到有关部门的批准。

(二) 本价值咨询报告只能由价值咨询报告载明的价值咨询报告使用者使用。价值咨询报告的使用权归委托方所有, 未经委托方许可, 本评估机构不会随意向他人公开。

(三) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容, 价值咨询报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十三、价值咨询报告日

价值咨询报告日为二〇一七年四月七日。

(此页无正文)

深圳中联资产评估有限公司

二〇一七年四月七日

备查文件目录

- 1、 委托方企业法人营业执照（复印件）；
- 2、 业务约定书（复印件）；
- 3、 价值咨询对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 4、 深圳中联资产评估有限公司资产评估资格证书（复印件）；
- 5、 深圳中联资产评估有限公司企业法人营业执照（复印件）。